



ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:10.000

## BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE GROßHANDSORF, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37,

FÜR DAS GEBIET „WULFRIEDE“ NÖRDLICH HANSDORFER LANDSTRASSE, ÖSTLICH OSTRING, WESTLICH AN DER EILSHORST (FLURSTÜCKE 2994, 2995, 3178, 3105, 3373 UND 3447 SOWIE 3446 UND 3445 SOWIE JEWEILS EINEN TEILBEREICH DER FLURSTÜCKE 3054 UND 3348 (EHM. 3374) DER FLUR 1 DER GEMARKUNG SCHMALLENBEK)

BEARBEITUNG : 25.02.2005; 11.03.2005

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29  
E - MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 03.06.2005; 06.03.2006; 23.05.2006

STAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB ■ § 1(6) BauGB □ § 3(3) BauGB □ § 10 BauGB

## Inhalt

|      |  |        |
|------|--|--------|
| 1.   | Aufstellungsbeschluss  | - 1 -  |
| 1.1  | Zum Verfahrensverlauf  | - 1 -  |
| 2.   | Geltungsbereich, Größe und Lage in der Gemeinde  | - 1 -  |
| 3.   | Bestand und vorhandene Nutzung   | - 2 -  |
| 4.   | Landesplanerische Vorgaben   | - 2 -  |
| 4.1  | Landesraumordnungsplan S.-H 1998 u. Regionalplan f.d. Planungsraum I 1998, Landschaftsrahmenplan 1998  |        |
| 4.2  | Anpassung an die Ziele der Raumordnung; Planungsanzeige  |        |
| 5.   | Sonstige übergeordnete Planungen, Schutzgebiete und -objekte   | - 4 -  |
| 6.   | Anlass, Erfordernis, Aufgabe, Ziel und Zweck der Planung   | - 5 -  |
| 7.   | Gebietssignifikanz und Standortfindung   | - 6 -  |
| 8.   | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes   | - 7 -  |
| 9.   | Inhalt der Planung: geplante Nutzungen und Festsetzungen<br>- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise -                                    | - 9 -  |
| 10.  | Gestalterische Festsetzungen   | - 10 - |
| 11.  | Sonstige Festsetzungen   | - 11 - |
| 11.1 | Verkehrsflächen  |        |
| 11.2 | Flächen für Versorgungsanlagen   |        |
| 11.3 | Grünflächen  |        |
| 11.4 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |        |
| 11.5 | Stellplätze  |        |
| 12.  | Nachrichtliche Übernahmen  | - 12-  |
| 12.1 | Denkmalschutz  |        |
| 12.2 | Biotop   |        |
| 12.3 | Wald, Waldschutzstreifen   |        |
| 12.4 | Anbauverbotszone   |        |
| 12.5 | Landschaftsschutzgebiet  |        |
| 13.  | Erschließung   | - 14 - |
| 13.1 | Privater Fahrverkehr, Fuß- und Radwege   |        |
| 13.2 | Ruhender Verkehr   |        |
| 13.3 | Schallemissionen (Maßnahmen z. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)  |        |
| 13.4 | Sichtdreiecke  |        |
| 13.5 | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)   |        |
| 14.  | Ver- und Entsorgung  | - 15 - |
| 15.  | Grünordnung  | - 16 - |
| 15.1 | Besondere Maßnahmen des Artenschutzes  |        |
| 16.  | Umweltschützende Belange in der Abwägung   | - 19 - |
| 16.1 | Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit   |        |
| 17.  | Bodenordnung   | - 20 - |
| 18.  | Kosten   | - 20 - |

## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 für das Gebiet „Wulfriede“, nördlich Hansdorfer Landstraße, östlich Sieker Straße, südlich Ostring, westlich An der Eilshorst, (Flurstücke 2994, 2995, 3178, 3105, 3373 und 3447 sowie 3446 und 3445 (ehemals Teilflächen von 3374) sowie Teilbereiche der Flurstücke 3054 und 3448 (letzteres ehemals 3374) (s. auch Pkt. 2.) der Flur 1 der Gemarkung Schmalenbeck erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2003/06.09.2004.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) v. 27. Aug. 1997, in der letztgültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung S-H (LBO) und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993.

Gleichzeitig wurde für das gleiche v.g. Gebiet die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhansdorf beschlossen, um dem Entwicklungsgebot des § 8(2) BauGB zu entsprechen.

### 1.1 Zum Verfahrensverlauf

Ursprünglich war seitens der Gemeinde Großhansdorf geplant, die 8. Flächennutzungsplan-Änderung und die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 37 in einem Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB durchzuführen. Nunmehr soll jedoch aus verfahrenstechnischen Gründen das Flächennutzungsplanänderungs-Verfahren vorgezogen werden. Die Entkoppelung des Bebauungsplanes aus dem Parallelverfahren wurde von der Gemeindevertretung am 23.02.2006 bestätigt. Der Bebauungsplan Nr. 37 wird sich demnach aus der genehmigten F-Planänderung entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB).

## 2. Geltungsbereich, Größe und Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37, befindet sich im westlichen mittleren Gemeindegebiet, außerhalb der Ortslage Großhansdorfs im Ortsteil Schmalenbek und zwar mittelbar zwischen den Straßen ‚Ostring‘ im Nordwesten, ‚An der Eilshorst‘ im Osten, ‚Hansdorfer Landstraße‘ im Süden und ‚Sieker Landstraße‘ im Westen, in Randlage des Staatsforstes Trittau. Nordwestlich des Ostringes (L 224) beginnt das Stadtgebiet von Ahrensburg.

Der Planbereich umfasst neben den Grundstücken der Park-Klinik incl. Kutscherhaus auch Teilflächen des Flurstückes 3054 (Sieker Landstraße) und des ehemaligen Flurstückes 3374 (Parkanlage), welches nunmehr durch Aufteilung und Bildung neuer Grundbücher (die unmittelbar nördlich an das Flurstück 3373 angrenzenden Flächen tragen jetzt die Flurstücksbezeichnungen 3446 und 3445) die Flurstücksbezeichnung 3448 trägt. Die Haupteinschließung erfolgt von der Sieker Straße aus.

Im Nordwesten grenzt eine sporadische Bebauung, u.a. das Biochemische Institut sowie Wohnbebauung an das Plangebiet. (s. Anlage 1).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 3,47 ha .

### **3. Bestand und vorhandene Nutzung**

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich der Villa „Wulfriede“, und die nordwestlich daran anschließenden Flächen innerhalb des historischen Ensembles der Villa „Wulfriede“, welches aus dem 1902 errichteten Landhaus, einigen Nebengebäuden sowie einem großzügigen Villengarten besteht. Der Garten zeichnete sich aus durch eine geometrisch konzipierte und terrassierte Form vor der Villa sowie weiter abseits des Gebäudes durch seine von Wald und Wasserflächen bestimmten landschaftlichen Qualitäten. Die Geländesenke hinter der ‚Villa‘ wurde für die Anlage eines Teiches genutzt.

Die Villa ist als eingetragenes Kulturdenkmal nach § 5 Abs. 1 Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein (DSchG) verzeichnet. Der heutige Park ist gartenhistorisch von Bedeutung und steht unter dem Schutz von § 5 Abs. 2 DSchG (s. auch Pkt. 12 der Begründung).

Der jetzige Eigentümer der Villa, die Gesellschaft für Systemberatung im Gesundheitswesen (GSbG), betreibt in dem Landhaus und in einigen An- und Neubauten die Park-Klinik Manhagen.

### **4. Landesplanerische Vorgaben**

#### **4.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 und Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein-Süd Fortschreibung 1998:**

Im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche der Städte und Gemeinde vorgegeben. Im Landesraumordnungsplan S.-H. 1998 werden die grundsätzlichen und übergeordneten Entwicklungsziele dargestellt.

Die Fortschreibung 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum I berücksichtigt die Vorgaben des Landesraumordnungsplanes S.-H. 1998 und des festgestellten Landschaftsrahmenplanes 1998 für den Planungsraum I. Der Planungsraum I ist Teil der Metropolregion Hamburg.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. vorbereitenden Flächennutzungsplänen/Änderungen sind diese an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Somit sind die im Regionalplan getroffenen Aussagen und Vorgaben bei der Planung zu berücksichtigen bzw. zu konkretisieren.

Gemäß o.g. Regionalplan, Ziff. 3.2 und Kartenteil, dort ‚Räumliche Gliederung‘ ist die Gemeinde Großhansdorf dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. Grundsatz der Landesplanung ist, dass sich in diesem die weitere Entwicklung im Rahmen des von der Landesplanung aufgestellten Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen soll. Ziffer 5, S. 17, beschreibt die Regionale Siedlungsstruktur mit den zentralen Orten und den Stadtrandkernen.

Nach der Festlegung der Landesverordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dez. 1997 ist die Gemeinde Großhansdorf als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft worden. Der zentrale Ort, zu dessen Nahbereich die Gemeinde Großhansdorf gehört, ist die Stadt Ahrensburg mit der Festlegung als Mittelzentrum im Verdichtungsraum.

Die Ziele für die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne werden in Ziff. 5.1(7) dargelegt. Demnach sind „die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vor-

ausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden“.

Die Gemeinde Großhansdorf stellt mit dem zentralen Ort Ahrensburg ein baulich zusammenhängendes Siedlungsbild dar (vgl. Kartenteil des Regionalplanes).

Die besonderen Funktionen der nichtzentralen Orte sind in Ziff. 5.2, S. 17 genannt. Derartige Funktionen werden der Gemeinde Großhansdorf nicht zugeteilt.

Allgemein gilt jedoch, dass die Entwicklung der Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung in Verbindung mit der Entwicklung des jeweiligen zentralen Ortes zu sehen ist. Insbesondere die Landschafts- und Bauleitplanungen sowie Planungen und Maßnahmen des Verkehrs und der Infrastruktur sollen zwischen dem zentralen Ort und den entsprechenden Gemeinden abgestimmt werden. Dabei sollen die Gemeinden von den Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit Gebrauch machen (vgl. Ziff. 5.2(1), 3. Abs.)

Laut Ziff. 5.3(1), S. 19. ist die planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg das Achsenkonzept. Danach soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere auf den Achsenswerpunkten vollziehen. Die Gemeinde Großhansdorf befindet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-(Wandsbek) – Ahrensburg/Großhansdorf – Bargteheide – Bad Oldesloe. Unter (3) werden die Entwicklungsziele im Planungszeitraum beschrieben; demnach sind auf der v.g. Achse in den Schwerpunkten im Verdichtungsraum Ahrensburg und Großhansdorf noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

In Ziff. 5.6 ff, S. 21 ff, werden die Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden vorgegeben. Die im Kreis Stormarn gelegene, als Stadtrandkern II. Ordnung eingestufte Gemeinde Großhansdorf bietet aufgrund dieser Einstufung und der Lage auf der Siedlungsachse sowie der verkehrsgünstigen Lage an der U-Bahn und der Bundesautobahn A 1 „gute Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit in landschaftlich reizvoller Umgebung. Die städtebauliche Entwicklung soll dazu beitragen, die Stadtrandkernfunktion zu stärken“.

Der Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998 stellt innerhalb der Siedlungsachse Ahrensburg-Bargteheide ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) sowie - das Plangebiet nördlich tangierend - eine „Grünzäsur“ dar.

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) trifft für die Waldgebiete im Bereich Großhansdorf und Ahrensburg, und damit auch für das Plangebiet, folgende Aussagen:

- Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen
- Hauptverbundachse für den Biotopverbund
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung
- sowie Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung von Großhansdorf und Ahrensburg bzw. dem Ortsteil Schmalenbeck.

#### 4.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB): Planungsanzeige

Der Planverfasser hat gem. § 4b BauGB im Auftrage der Gemeinde Großhansdorf für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 37 und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Planungsanzeige gem. § 16 Landesplanungsgesetz über den zuständigen Kreis Stormarn an das Innenministerium Schleswig-Holstein Abtlg. Landesplanung gestellt (Schr. v. 07.01.2004 und 10.02.2004).

Von Seiten v.g. Landesplanungsabteilung werden mit Schreiben vom 13.04.2004 aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht. Auch der Kreis Stormarn hat mit Schreiben vom 03.02.2004 gegen die v.g. Planung aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht sowie hinsichtlich des Denkmalschutzes keine grundsätzlichen Bedenken geäußert; eine Überprüfung von Alternativflächen für das geplante Vorhaben sollte jedoch durchgeführt werden (s. hierzu auch Pkt. 7 und 8 der Begründung). Auch seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, wenn auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragt wird. Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde gestellt und ist durch Bekanntmachung durch den Kreis Stormarn am 30.11.2005 in Kraft getreten .

Die in v.g. Schreiben erwähnte erforderliche gleichzeitige Änderung des Landschaftsplanes beabsichtigt die Gemeinde aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereiches erst zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Diesbezüglich ist vorgesehen, eine Neuaufstellung des ca. 10 Jahre alten Landschaftsplanes vorzunehmen, wenn weitere Planungen im Gemeindegebiet anstehen.

Ein formeller Antrag nach § 6 Landesnaturschutzgesetz auf Befreiung von der Notwendigkeit der Aufstellung bzw. Änderung des Landschaftsplanes ist zwischenzeitlich von der Gemeinde gestellt und positiv beantwortet worden.

### 5. Sonstige übergeordnete Planungen, Schutzgebiete und - objekte

#### 5.1 Bestehende Flächennutzungsplanung

Die Aussagen des derzeitig wirksamen Flächennutzungsplanes weisen die Fläche des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft und Baugrundstücke im Außenbereich“ aus.

Die Flächen des Parkes „Wulfriede“ sind dort als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

#### 5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großhansdorf (1991) stellt die drei benachbarten Bereiche Wulfriede, Tannenhöft und Manhagen als Flächen für Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft dienen (§§ 11, 24 LPflegG Schleswig-Holstein i. d. F. von 1982), sowie als Parks und parkartige Waldflächen dar. Als „geplanter Wanderweg mit Leitgrün“ ist der Waldweg am Nordufer des Parkteichs, der den Park Manhagen und den Wald „An der Eilshorst“ verbindet, dargestellt.

Es ist vorgesehen, den Landschaftsplan dann neu aufzustellen, wenn weitere Planungen im Gemeindegebiet anstehen.

#### 5.3 Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Gelände der Park-Klinik Manhagen einschließlich der Bebauung sowie die anschließenden Waldflächen liegen innerhalb des „Landschaftsschutzgebietes Großhansdorf“ (Kreisverordnung vom 30.07.1968). Für die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes war eine formelle Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich (ist zwischenzeitlich erfolgt, s. Pkt. 4.2 vorletzter Abs.).

- 5.4. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale Schleswig- Holsteins
  - für die historische Parkanlage incl. „der Villa Wulfriede“ s. Pkt. 7.1
- 5.5 Landeswaldgesetz
  - für den vorhandenen Wald, s. Pkt. 7.1
- 5.6 Geschützte Biotope , s. Pkt. 7.1
- 5.7 Straßen- u. Wegegesetz, s. Pkt. 7.1

## **6. Anlass, Erfordernis, Aufgabe, Ziel und Zweck der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wobei diese den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (Abs. 4). Nach Abs. 5 „sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“.

Die Gemeinde Großhansdorf ist an dem Fortbestehen der Park-Klinik Manhagen an ihrem jetzigen Standort, was aber langfristig nur durch Erweiterung der Klinikgebäude möglich ist, sehr interessiert. Aus kommunaler Sicht steht dabei die Verbesserung der medizinischen Versorgung im Vordergrund mit der Nebeneffekt, der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Planungsziel der Gemeinde ist es deshalb, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechtssicherheit für den von dem Betreiber der Klinik vorgesehenen Erweiterungsbau nördlich der Villa „Wulfriede“ zu schaffen.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist insbesondere § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB, zu berücksichtigen, der u.a. die Beachtung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege fordert, denn ein Teil des Geltungsbereiches befindet sich in der denkmalgeschützten Parkanlage.

Im Folgenden werden die Ziele und Zwecke der Planung kurz erläutert:

Die zukünftige Entwicklung der vorhandenen Park-Klinik Manhagen besteht darin, diese zwecks Unterbringung einer zusätzlichen Einrichtung der Notfallmedizinischen und stationären allgemeinmedizinischen Versorgung der Region Ahrensburg/Großhansdorf zu erweitern. Zu diesem Zweck ist unter weitestgehendem Schutz der natürlichen Landschaft die Errichtung eines weiteren Erweiterungsbaues der Park-Klinik geplant. Bestandteil des geplanten Bauvorhabens ist neben der Errichtung des vorgenannten Erweiterungsbaues auch die Schaffung von Stellplätzen in Verbindung mit dem Neubau.

Erweiterungsbau und Stellplätze stehen in engem baulichen Zusammenhang mit der bestehenden Klinik „Villa Wulfriede“ .

Das vorstehend beschriebene geplante Vorhaben würde sich bei den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (s. Pkt. 5 ) und den entgegenstehenden Vorschriften des § 35 BauGB nicht realisieren lassen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8(2) BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan in einer 8. Änderung für den gleichen Geltungsbereich mit der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Nutzung: ‚Sondergebiet: Klinik‘ überplant.

Die Flächen des Geländes „Park Wulfriede“ werden nicht neu überplant; für diese bleibt die bisherige Darstellung „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ bestehen. Diese v.g. Flächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

## **7. Gebietssignifikanz und Standortfindung**

Bei der Standortfindung wurden im Vorwege verschiedene Alternativen geprüft.

Im Vordergrund steht die Versorgung der Region Ahrensburg mit einem modernen und leistungsfähigen Krankenhaus. Der Klinikstandort Großhansdorf, gelegen an der L 91, ist für die medizinische Versorgung der Umgebung versorgungstechnisch und infrastrukturell sehr gut geeignet. Die Rettungstransportwagen (RTW) können mit den Patienten schnell über klassifizierte Straßen zur Klinik gelangen, z.B. über den Ostring. Die Standortwahl innerhalb des Gemeindegebietes war geprägt durch die Faktoren:

1. Infrastrukturelle Anbindung
2. Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen
3. Flächenverbrauch
4. Umwelt- und Naturschutz

Nach Subsummierung der vorstehenden Faktoren schieden die infragekommenden alternativen Standorte Wöhrendamm 80, Fachklinik für Pneumologie und Thoraxchirurgie -Krankenhaus Großhansdorf- (erheblicher Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet, mittige Ortslage in einem verdichteten Wohnumfeld an einem 30 km/h Bereich und starker Flächenverbrauch durch zusätzliche Bauten wegen geringer Synergieeffekte) ebenso aus wie der Standort Hoisdorfer Landstraße 97a – ehem. DAA Akademie- (erheblicher Eingriff, mittige Ortslage in einem verdichteten Wohnumfeld und extrem starker Flächenverbrauch durch zusätzliche Bauten wegen fehlender Synergieeffekte) und Eilbergweg 22 – 32 Wohn- und Rehasstätte (erheblicher Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet, mittige Ortslage in einem verdichteten Wohnumfeld und extrem starker Flächenverbrauch durch zusätzliche Bauten wegen geringer Synergieeffekte, Grundstück steht nicht zur Verfügung).

Bei der Standortbeurteilung dieser Klinikerweiterung waren folgende Kriterien unbedingt zu erfüllen :

- a) unmittelbarer funktionaler Zusammenhang mit dem kürzlich in Betrieb genommenen neuen Klinikneubau
- b) Einhaltung der Denkmalschutzvorgaben für die Villa Wulfriede
- c) Einhaltung der Denkmalschutzvorgaben der bestehenden Parkanlage
- d) minimalster Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Planbereich befindet sich im südlichen Teil des gesamten Parkes ‚Wulfriede, der wiederum im südlichen Bereich durch das Denkmalschutzstatus genießende Gebäude



„Villa Wulfriede“ - jetziges Klinikgebäude - einschließlich der das Gebäude umgebenden historischen Parkanlage geprägt ist  
Ausgehend von dem gemeindlichen Bestreben, den jetzigen Klinikstandort zu verfestigen und vorrangig eine Verbesserung der medizinischen Versorgung anbieten zu können, und dem Begleitaspekt der Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze, war es der ausdrückliche Planungswille der Gemeinde, den geplanten Erweiterungsbau auf dem jetzigen Grundstück zu ermöglichen. Ein anderer Standort kam für den Klinikbetreiber nicht infrage. Die daraufhin im Vorfeld der Planung gem. § 1 Abs. 5 BauGB vorgenommenen städtebaulichen, landschaftsplanerischen (s. auch nachfolgender Absatz) und hochbaulichen Voruntersuchungen bzw. Überlegungen hinsichtlich eventueller Alternativstandorte auf dem Grundstück machten deutlich, dass die vorgenannten Kriterien nur auf der Nordseite des kürzlich in Betrieb genommenen neuen Klinikneubaus erfüllt werden, da nur dort ein funktionsgerechter Betriebsablauf bei Vermeidung von Konflikten mit den Belangen des Denkmal- und Naturschutzes gewährleistet werden kann.

Für die Standortbewertung der Klinikenerweiterung wurde ein gartenhistorisches Gutachten für die „Wulfriede“ erarbeitet (Büro f. Landschaftsarchitektur M. Ehlers, Hamburg, Juni 2003). Im Ergebnis umfasst der geschützte Kernbereich der Gartenanlage das direkte Umfeld der „Villa Wulfriede“ mit offenen Rasenflächen, dem altem Baumbestand, der Zufahrtsallee und dem großen Teich an einem Rundweg, so dass festgestellt werden kann, dass das geplante Bauvorhaben sich außerhalb der geschützten Gartenanlage befindet.

Vorgenanntem entsprechend und unter Berücksichtigung des gartenhistorischen Gutachtens ist ein nördlicher Erweiterungsbau geplant mit einer wiederum nördlich davon gelegenen Stellplatzanlage. Diese Konzeption erforderte im Vorwege u.a. Abstimmungen mit der Forstbehörde bezüglich einer möglichen Verschiebung der nördlichen Waldgrenze und dementsprechend, des nach Landeswaldgesetz vorgegebenen 30 m tiefen Waldschutzstreifens sowie einer marginalen Reduzierung des östlichen Waldschutzstreifens; eine positive Einigung mit dem Forstamt ist dahingehend erzielt worden, dass für die Waldumwandlung ein Ersatz im Verhältnis 1 : 3 zu leisten ist .

## **8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Wie jede Planung auf einer baulich bisher nicht genutzten Fläche stellt auch die Klinikenerweiterung einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar. Darüber hinaus sind für den Planbereich selbst unter Berücksichtigung der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches naturschutzrechtliche und denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. In dem im Rahmen dieser Bebauungsplanung erstellten Grünordnungsplan (GOP), aufgestellt von Landschaftsarchitektin M. Ehlers, Hamburg, vom 01.07.2004/überarbeitet 12.05.2006, werden die Planungsziele, die die Auswirkungen v.g. Eingriffs innerhalb des Planbereiches aufwiegen bzw. minimieren, erläutert. Planungsziel ist der Erhalt und die Pflege der gestaltbestimmenden und gartendenkmalpflegerischen bedeutsamen Strukturen und Elemente des ehemaligen großbürgerlichen Villengartens sowie die Wiedergewinnung der historischen Raumqualitäten im Vorfeld der Villa. Zu diesem Zweck sind die derzeitigen PKW-Stellplätze an der historischen Zufahrt auf andere Flächen zu verlagern, u.a. auch auf eine Fläche am ehemaligen Kutscherhaus. Eine Aufwertung erhält die im vorderen Parkteil derzeit weitgehend mit Eibengebüschen und waldartigen Gehölzbeständen zugewachsene Grünflä-

che durch eine historisch angepasste Gestaltung der Platz- und Grünflächen im Sichtbereich der alten Parkanlage.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Boden, Vegetation und in das Landschaftsbild sind die Anpassung der neuen Erschließung an das vorhandene Gelände sowie eine landschaftliche Einbindung der Bebauung, der Umfahrten und der Stellplätze durch räumlich wirksame Baumpflanzungen sowie eine Ergänzung der vorhandenen Baumreihe als gliedernde Grünstruktur an den rückwärtigen Stellplätzen an dem geplanten Neubau .

Der geplante Erweiterungsbau bzw. die nördlich davon geplante Stellplatzanlage erfordert eine Verschiebung des nördlichen Waldrandes und des entsprechenden Waldschutzstreifens (Entfernung von 30m vom Waldrand zur Bebauung) und damit verbundenen, das Fällen eines Teiles des dortigen Fichtenbestandes. Hierfür ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung gem. § 9 LWaldG erforderlich. Die Zustimmung des Forstamtes – vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde - ist in Aussicht gestellt worden und zwischenzeitlich mit dem Abwägungsbeschluss der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt konkretisiert worden:

Für die geplante Stellplatzanlage werden ca. 3.200 m<sup>2</sup> Wald in neue Nutzungen umgewandelt (2.000 m<sup>2</sup> Stellplätze, 1.200 m<sup>2</sup> umgebender Grünstreifen). Der geforderte Waldersatz erfolgt im Flächenverhältnis 1:3. Da im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen für den v.g. Waldersatz vorhanden sind, wird die Umwandlung wie folgt kompensiert: Die erforderliche Ersatzaufforstung wird durch Dritte, in diesem Falle durch die Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn, erbracht. Die durch die Aufforstung entstehenden Kosten (z.Zt. ca. 19.800,00 €/ha) sind der Forstbetriebsgemeinschaft zu erstatten. Es ist anzumerken, dass der durch diese Art entstandene Wald im Eigentum des Grundeigentümers verbleibt, auf dessen Grund die Ersatzaufforstung durchgeführt wird.

Zur Einbindung in den neuen Waldrand ist die v.g. geplante Stellplatzanlage waldseitig durch einen 10 m breiten (bis zur Geltungsbereichsgrenze), mit bodenständigen Laubmischwald zu bepflanzenden Grünstreifen einzugrünen (im GOP Fläche A1) , so dass eine störende Wirkung nicht zu erwarten ist. Die Grünfläche am Neubau (im GOP Fläche A3) wurde bereits im Jahre 2004 wie im GOP-Entwurf dargestellt angelegt und mit Gehölzen bepflanzt, die den geplanten Neubau in den Waldrand einbindet.

Entsprechend dem Grünordnungsplan befinden sich 10 m des Waldschutzstreifens innerhalb des Geltungsbereiches, die restlichen 20 m (im GOP Fläche A2) liegen nördlich des v.g. 10m-Streifens außerhalb des Geltungsbereiches (s. hierzu auch Pkt. 12.3).

Die durch die Planung unvermeidlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft, die im Wesentlichen aus dem geplanten Baukörper und der Bodenversiegelung resultieren, werden im GOP schutzgutbezogen ermittelt. Demnach ist ein Flächenerfordernis für Ausgleichsmaßnahmen, d.h. für Entsiegelung , Extensivierung und/oder Anlage von naturbetonten Biotopen, von insgesamt ca. 4.480 m<sup>2</sup> erforderlich. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des heute schon naturbetonten Charakters der vorhandenen Waldlandschaft stehen keine geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich selbst oder in dessen unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Auch im weiteren Gemeindegebiet von Großhansdorf können nach eingehender Prüfung keine Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nachgewiesen werden. Zum Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird deshalb ein Vertrag gem.

§ 11 BauGB mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche geschlossen. Dieser Vertrag wird der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss der verbindlichen Bauleitplanung vorgelegt.

Das bisher naturbetonte Landschaftsbild des Außenbereiches mit den vorhandenen baulichen Anlagen der Villa Wulfriede erfährt durch den geplanten Neubau bzw. die gestalteten Flächen der Klinik und deren Umfeld eine Veränderung, die einen gewissen Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich macht. Dieser wird an Ort und Stelle durch eine qualitätvolle Grüngestaltung erbracht. Durch die auf dem GOP basierenden grünordnerischen Festsetzungen zu Großbaumpflanzungen in diesem Bebauungsplan (s. auch Pkt. 11 u. 15) ist gewährleistet, dass die baulichen Anlagen nach einer Entwicklungszeit der Vegetation angemessen in die Umgebung eingebunden sein werden. Ein zusätzlicher Ausgleich ist deshalb für den Eingriff in das Landschaftsbild nicht erforderlich.

#### 9. Inhalt der Planung: geplante Nutzungen und Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO).

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11, 16, 18, 19, 23 BauNVO):

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend seiner Eigenart nach § 11 BauNVO als ‚sonstiges Sondergebiet‘ ausgewiesen.

Der § 11 BauNVO findet dann Anwendung, wenn es sich um Gebiete handelt, „die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden; die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sind darzustellen und festzusetzen“ (§ 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO).

Abweichend von den §§ 2 – 10 BauNVO, die einen Nutzungskatalog vorgeben, sind nach § 11 BauNVO nur die tatsächlich festgesetzten Nutzungen zulässig; alle anderen Nutzungen sind damit automatisch ausgeschlossen.

Entsprechend Vorgenanntem wird dem v.g. Planungsanlass zufolge ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Klinik‘ (**SO<sub>KLINIK</sub>**) festgesetzt.

Die Art der Nutzung wird im Teil B: TEXT , Ziff. 1a, derart präzisiert, dass als Hauptnutzung nur Nutzungen zulässig sind, die der medizinischen Versorgung dienen, und als Nebennutzungen nur solche Nutzungen zulässig sind, die dem Hauptnutzungszweck dienen, diesem aber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel dieser Festsetzung ist es, den tatsächlichen Anlass der Bebauungsaufstellung, der in der Erweiterung des medizinischen Versorgungsangebotes zu sehen ist, durch diese Planung sicherzustellen. Durch die Reglementierung der der Hauptnutzung dienenden Nebennutzungen wird eine dauerhafte Unterordnung unter die Hauptnutzung erreicht.

Die Realisierung des geplanten Neubaus ist in zwei nahezu gleichgroßen Bauabschnitten vorgesehen, wobei der 1. Bauabschnitt im nordöstlichen Bereich des Baufensters eine Klinik für eine Unfallchirurgie aufnehmen soll. Der 2. Bauabschnitt im südwestlichen Bereich des Baufensters soll zu einem späteren Zeitpunkt als allgemeines Krankenhaus errichtet werden.

Die zeitliche Steuerung der Realisierung des zweiten Bauabschnittes wird in Teil B: TEXT Ziff. 1b geregelt. Dort wird festgesetzt, dass in dem 2. Bauabschnitt bauliche Anlagen und Nutzungen erst nach dem Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die

v.g. Umstände und die Nutzungen bis zum Eintritt dieser Umstände sind in dem zwischen der Gemeinde und dem Betreiber der Klinik (u. Rechtsnachfolger) abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag v. 28.03.2006 geregelt worden. Inhalt der vertraglichen Bindungen sind zum einen die zeitliche Komponente und zum anderen die gestalterische Umsetzung des 1. Bauabschnittes.

Eine Detaillierung der Ziffer 1b des Teil B: TEXT ist rechtlich nicht notwendig, da - wie erwähnt - der Vertrag über die „Umstände“ bereits ratifiziert worden ist. V.g. „Städtebaulicher Vertrag“ v. 28.03.2006 wird Anlage der Begründung).

Sinn und Zweck der Festsetzung in Ziff. 1b ist die Steuerung einer ortsverträglichen Realisierung der Bauabschnittsfolge.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird durch die maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) (§§ 16 u. 19 BauNVO) vorgegeben. Für den geplanten Klinik-Erweiterungsneubau ist diese durch Baulinien bestimmt, d.h. auf dieser Linie muss zwingend gebaut werden; für die übrige vorhandene Bebauung werden Baugrenzen festgesetzt, die zwar unter- jedoch nicht überschritten werden dürfen (§ 23 BauNVO). Die Baugrenzen umfassen die bestehenden Gebäude der Parkklinik einschließlich der vorhandenen An- und Neubauten sowie die auf den Grundstück befindlichen denkmalgeschützten Gebäude Gärtnerhaus und Kutscherhaus.

Das festgesetzte Höchstmaß von insgesamt 4.700 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche lässt bei Abzug der bereits bebauten Flächen eine funktionsgerechte bauliche Erweiterung der Klinik zu.

Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung (Villa Wulfriede) mit drei Vollgeschossen für den Klinik-Erweiterungsbau bzw. mit einem (1) Vollgeschoss für den die vorhandene Bebauung von der geplanten optisch trennenden Verbindungstrakt als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 3 und § 20 BauNVO).

Darüber hinaus sind bei dem geplanten Klinik-Erweiterungsbau – wenn funktionsbedingt notwendig – ein Kellergeschoss sowie ein Staffelgeschoss zulässig, auch wenn diese gem. § 2 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) als Vollgeschosse gelten (s. Teil B: TEXT Ziff. 2.2).

Die festgesetzte Geschossigkeit der übrigen Bestandsgebäude, die teilweise keinen Denkmalschutzstatus genießen, erfolgt entsprechend der vorhandenen baulichen Substanz.

Die Steuerung der Höhenentwicklung (s. Teil B: TEXT Ziff. 2) wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) vorgenommen.

Für den geplanten Erweiterungsbau wird diese mit 62,44 m üB. NN vorgegeben, die sich damit der Gebäudehöhe der vorhandenen Villa Wulfriede anpasst. Durch den mit einer maximalen Gebäudehöhe 50 m üB. NN höhenmäßig abgestuften Verbindungstrakt wird die optische Trennung zwischen dem v.g. Erweiterungsneubau und dem vorhandenen Anbau jüngsten Datums, dessen Höhe entsprechend der tatsächlichen Höhe mit max. 60,35 m üB. NN festgesetzt ist, verdeutlicht.

Die festgesetzten übrigen Höhen der Bestandsgebäude orientieren sich an den jetzigen Höhen.

Flächen für Stellplätze sind in Teil A: Planzeichnung zeichnerisch dargestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB). Der Teil B: TEXT Ziff. 3 regelt explizit die Zulässigkeit: Demnach sind Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig. Insgesamt werden 162 Stellplätze ausgewiesen (s. auch Pkt. 11).

## **10. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

Die Festsetzungen für die Hauptfassade, die Dachform, die als Walmdach festgesetzt ist, sowie für die Dacheindeckung und den Dachüberstand wurden in Anpassung an die vorhandenen Gebäude vorgenommen, um den Charakter des Ensembles zu erhalten. Teil B: TEXT Ziff. 4 ff regelt die Zulässigkeit der Materialien sowie die Farbgestaltung der Fassaden und Dachflächen.

Es ist dadurch sichergestellt, dass die Gestaltung der Hauptfassadenfläche sowie die Hauptdachfläche des Klinik-Erweiterungsbaues in Eigenart, Material und Farbe denjenigen des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes (Villa Wulfriede) entsprechen und somit dieses nicht dominieren. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Festsetzung Ziff. 4.1.3, dass die kopfseitigen Gebäudevorsprünge des Erweiterungsbaues nur mit einer Glasfassade herzustellen sind.

## **11. Sonstige Festsetzungen**

### **11.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

s. Pkt. 13 Erschließung

### **11.2 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Der Standort der vorhandenen Trafostation wird im Bereich der Stellplätze an der Zufahrt ausgewiesen.

### **11.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der nach Denkmalschutzgesetz (§ 5 Abs. 2 DSchG) geschützte gartenhistorisch bedeutende Park wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Geschützte Parkanlage“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten und entsprechend den gartendenkmalpflegerischen Vorgaben zu erhalten und zu gestalten. Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig, mit Ausnahme der dargestellten Stellplätze am Kutscherhaus im südlichen Teil des Planbereiches, die als Ersatz für die im Zuge der Wiederherstellung der historischen Gartenanlage entfallenden Stellplätze entlang der Zufahrt dienen.

### **11.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB)**

Den Vorgaben des Grünordnungsplanes (GOP) entsprechend werden die dauerhaft zu erhaltenden Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Der textliche Teil des GOP listet die erhaltenswerten Bäume im Einzelnen auf und erläutert die einzuhaltenden Schutzvorkehrungen bei Baumaßnahmen. Die Übernahme als Festsetzung in den Bebauungsplan dient der Erhaltung der besonders prägenden Baumbestände der historische Gartenanlage. Bei einem eventuellen Abgang sind gleiche Arten in der Nähe des alten Standortes nachzupflanzen, um die charakteristische Grünausstattung der Anlage langfristig zu erhalten.

Für die beiden zu erhaltenden markanten Bäume nördlich der geplanten Erweiterung werden im GOP verbindliche Geländehöhen genannt, die in einem Radius von 8 m um den Stamm einzuhalten sind; Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb dieses Radius, d.h. im Wurzelbereich dieser Bäume sind nicht zulässig. Diese grünordnerische Festsetzung wird im B-Plan: Teil B: TEXT Ziff. 5.1 vorgenommen.

Ebenfalls im nördlichen Bereich werden in dieser Planung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, um die neue Stellplatzanlage dreiseitig mit Vegetation zu kaschieren. Diese sind mit standortgerechten groß- bis mittelkronigen Laubbäumen in lockeren Gruppen nach Vorgabe des Grünordnungsplanes zu bepflanzen. Der GOP gibt vor, dass die Flächen mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen sind. Zudem sind innerhalb der Flächen Gräben oder Mulden anzulegen, in denen das Oberflächenwasser von der Stellplatzanlage gesammelt und dem benachbarten Feuchtbiotop zugeleitet wird .

### 11.5 Stellplätze

s. auch Pkt. 9 letzter Absatz, und Pkt. 13.2

Begrünung der Stellplätze:

Laut GOP sind die zusammenhängend versiegelten Stellplatzanlagen nicht nur randlich zu bepflanzen, sondern sollen auch durch einige Großbäume in der Fläche gegliedert und beschattet werden. Mit der Festsetzung von Mindestgrößen für die Pflanzflächen können sich relativ zeitnah städtebaulich und lokalklimatisch wirksame Grünstrukturen entwickeln. Der GOP trifft diesbezüglich die Festsetzung, dass für je 500 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Je Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> anzulegen; STU mind. 20 cm.

## 12. **Nachrichtliche Übernahmen ( § 9 Abs. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### 12.1 Denkmalschutz

Entsprechend v.g. Ausführung übernimmt der Bebauungsplan die nach § 5 Abs. 1 (mit „D“ gekennzeichnet) und 2 (mit „K“ gekennzeichnet) Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale Schleswig-Holsteins (DSchG) geschützten Anlagen:

Unter Denkmalschutz (D) gestellt wurde im Jahre 1986 die Villa „Wulfriede“. Der Schutz erstreckt sich auf das Äußere des Gebäudes, des weiteren auf das Gärtnerhaus. Bei dem Kutscherhaus handelt es sich um ein einfaches Kulturdenkmal (K).

Darüber hinaus genießt die die Villa unmittelbar umgebende kulturhistorische Parkanlage einen denkmalgeschützten Status. Bestandteil dieser historischen Parkanlage ist auch der östlich/nordöstlich der Villa Wulfriede gelegene große Teich mit einer Insel, der von einem Rundweg umgeben ist (außerhalb des Geltungsbereiches gelegen).

### 12.2 Biotop

Das nach § 15a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte vorhandene, den nördlichen Teil des Geltungsbereiches tangierende Biotop wird in die Planzeichnung übernommen. Für den durch das Vorhaben bedingten Verlust einer Teilfläche ist im Rahmen des Verfahrens eine Befreiung vom Schutzstatus erforderlich (s. auch GOP, Abschnitte 2 und 3.4).

### 12.3 Wald, Waldschutzstreifen

Die Waldbestände im Plangebiet sind als Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG) geschützt. Für das Bauvorhaben ist für den nördlichen Bereich, in dem die Stellplatzanlage geplant ist, eine Genehmigung für eine dauernde Waldumwandlung in eine andere Nutzung gem. § 9 LWaldG bei der unteren Forstbehörde einzuholen. Ein entsprechender Antrag ist zwischenzeitlich gestellt worden. Über die Kompensation der Umwandlung ist eine Einigung derart erzielt worden, dass die erforderliche Ersatzaufforstung durch Dritte, in diesem Falle durch die Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn, erbracht wird. Die durch die Aufforstung entstehenden Kosten (z.Zt. ca. 19.800,00 €/ha) sind der Forstbetriebsgemeinschaft zu erstatten. Es ist anzumerken, dass der durch diese Art entstandene Wald im Eigentum des Grundeigentümers verbleibt, auf dessen Grund die Ersatzaufforstung durchgeführt wird. (s. auch Pkt. 8).

Gemäß § 24 LWaldG ist bei einer Bebauung in Umgebung von Waldflächen ein Abstand von 30,00 m zwischen baulichen Anlagen und Waldrand als Waldschutzstreifen vorgeschrieben. Das gilt in diesem Fall auch für die Stellplatzanlage, die eine bauliche Anlage darstellt, und wird wegen starker Windwurfgefährdung der Fichten seitens der zuständigen Forstbehörde auch für notwendig erachtet. Diese bindende Vorgabe wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen; die 30 m tiefe Fläche stellt sich wie folgt dar: 10 m tiefer Grünstreifen innerhalb des Geltungsbereiches (im GOP Fläche A1), der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesen wird, sowie eine 20 m tiefe Fläche außerhalb des Geltungsbereiches, deren künftige Nutzung einer privaten Grünfläche entspricht (im GOP der nördliche Teil der Fläche A2 nördlich der geplanten Stellplatzanlage; der nordöstliche Teil der Fläche A2 befindet sich noch innerhalb des Geltungsbereiches).

Für die v.g. Stellplatzanlage werden ca. 3.200 m<sup>2</sup> Wald in neue Nutzungen umgewandelt (2.000 m<sup>2</sup> Stellplätze, 1.200 m<sup>2</sup> umgebender Grünstreifen). Der geforderte Waldersatz erfolgt im Flächenverhältnis 1:3. Da im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen für den v.g. Waldersatz vorhanden sind, wird die Umwandlung kompensiert, indem eine zweckgebundene Ausgleichszahlung an die Forstbehörde geleistet wird.

Die Erstattungskosten für die Ersatzaufforstung betragen laut Angaben der unteren Forstbehörde (Stellungn. v. 18. Feb. 2005) € 1,98 m<sup>2</sup>.

#### 12.4 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszonen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, in denen nach § 29 Straßen- u. Wegegesetz (StrWG) die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen nicht zulässig ist, sind in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.8 der PlanzV (Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) dargestellt. Sie betragen an der L 91 – Sieker Straße / Hansdorfer Landstraße - 20 m.

Das auf dem Grundstück befindliche unter Denkmalschutz stehende historische Kutschershaus (an der Hansdorfer Landstraße) incl. der teilweise bestehenden sowie erweiterten Stellflächen liegt innerhalb der Anbauverbotszone. Da das historische Gebäude und die Stellplatzflächen auch zukünftig erhalten bleiben sollen, werden diese in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Zustimmung über die Unterschreitung der Anbauverbotszone durch v.g. Anlagen ist beim dem „Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr - Niederlassung Lübeck“ beantragt.

#### 12.5 Landschaftsschutzgebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist aus dem Landschaftsschutz entlassen worden und ist somit nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes Großhansdorf. Die Landschaftsschutzgrenze wird in der Planzeichnung nicht

dargestellt, da sie sich - entsprechend v.g. - außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

### 13. Erschließung

Die öffentliche Erschließung ist über die Sieker Straße (L 91) vorhanden. Der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Abschnitt der Sieker Straße wird in der Planzeichnung mit bindender Wirkung als Verkehrsfläche mit Begleitgrün festgesetzt.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Park-Klinik an die Sieker Straße werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung verkehrstechnische Lösungsvorschläge erarbeitet. So ist vorgesehen, den Einfahrtsbereich an der Sieker Landstraße – bisher knapp zweispurig - durch eine Aufweitung auf drei Spuren funktionsgerechter zu gestalten (s. Skizze (Variante 1) der Planung der Beratenden Ingenieure Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, vom 02.08.2003 als Anlage.).

Des weiteren ist die bestehende Parkklinik Manhagen schon seit Bestehen der "Villa Wulfriede" aus Richtung Norden von der Straße „An der Eilshorst“ über eine Wegefläche zusätzlich erschlossen (s. auch Bestandsplan der gartenhistorischen Untersuchung von Landschaftsarchitektin M. Ehlers v. 06.06.2003). Die Trasse dieser nördlichen Zuwegung von der Straße „An der Eilshorst“ wird überwiegend in ihrem Bestand genutzt. Diese Wegefläche ist rechtlich gesehen eine private Zufahrt.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird der Baustellenverkehr entfallen.

Für die Nutzung danach wird ein technischer Ausbau des Weges in wasserdurchlässiger Aufbauart auf der jetzigen Trasse vorgenommen. Der Weg soll zukünftig als Angestelltenzufahrt und als wegeverkürzende Zufahrt der Rettungsdienste bei Alarmfahrten genutzt werden. Die feste Einrichtung und Nutzung des Weges zu v.g. Zwecken wird damit begründet, dass betriebsinterne und externe Verkehrsuntersuchungen dazu geführt haben, dass, um die **Anwohner** der benachbarten Grundstücke der Straßen ‚Lurup‘ und ‚Sieker Landstraße‘ nicht durch die v.g. Verkehre - sh. Pkt. 5.3 der Lärmtechnischen Untersuchung v. Nov. 2004 - zusätzlich umweltrelevant zu belasten, die Inbetriebnahme, verbunden mit einer technisch einwandfreien Herstellung v.g. Weges für dauerhafte v.g. Zwecke erforderlich ist.

#### Im Zusammenhang mit v.g. Wegefläche stehende, zu ergreifende Maßnahmen zum Schutz der waldbewohnenden Tierwelt:

Im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die Realisierung der Außenanlagen des Bauvorhabens wird mit der UNB in Zusammenwirken mit der Landschaftsarchitektin und dem Klinik-Betreiber/Bauherrn eine Abstimmung über geeignete Maßnahmen zum Schutz der waldbewohnenden Tierwelt (einschl. Amphibien) erfolgen.

Die vorstehend beschriebene vorhandene privat genutzte Zu- und Abfahrt, die über privates, nicht im Eigentum der Klinik stehendes Grundeigentum verläuft, braucht bauleitplanerisch nicht festgesetzt zu werden, da diese Fläche unbefristet per Baulast grundbuchlich zu Gunsten der Klinik gesichert ist. Aus diesem Grunde besteht nicht die Notwendigkeit, diese Wegefläche in den Geltungsbereich einzubeziehen .

#### 13.1 Privater Fahrverkehr, Fuß- und Radwege

Flächen für den privaten Fahrverkehr sowie Fuß- und Radwege sind im Plangebiet vorhanden bzw. werden in Verbindung mit der Stellplatzneuanlage geplant.



### 13.2 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr - Stellplätze – werden zeichnerisch auf dem Grundstück festgesetzt; eine Trennung von Stellplätzen für Besucher und Personal wird vorgenommen. Die genaue Anzahl der Stellplätze wird im Rahmen des Begenehmigungsverfahrens ermittelt und nachgewiesen.

### 13.3 Schallemissionen

Die vorgenannten Planungen des Verkehrs (Fahrverkehr und ruhender Verkehr) sind bezüglich der hieraus resultierenden Immissionen in einer lärmtechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Masuch und Olbrisch, Stand: 11. Nov. 2004, untersucht worden. Gemäß diesem Gutachten (s. Anlage) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die nachbarschaftlichen allgemeinen Wohngebiete eingehalten. Des Weiteren werden folgende Festsetzungen aus dem Gutachten in den Bebauungsplan übernommen, die zum Schutz vor Verkehrslärm des geplanten Klinikgebäudes vorgesehen sind:

#### **Massnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB :**

Bettenräume, die in den Lärmpegelbereichen II bzw. III liegen – siehe separate Darstellung auf der Planzeichnung - (LPB II bzw. LPB III, s. Pkt. 13.3 der Begründung, Auszug aus dem Schallgutachten), sind von Außenbauteilen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Mass, erf.  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB im Lärmpegelbereich II bzw. 40 dB im Lärmpegelbereich III zu begrenzen. Ergänzend sind Bettenräume mit entsprechend schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.

(Hinweis: Nachweise zum passiven Schallschutz einschließlich der schallgedämpften Lüftungen sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen).

– s. separate Darstellung auf der Planzeichnung -

### 13.4 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke kennzeichnen jene Bereiche von Straßenkreuzungen und Einmündungen, über die hinweg die kreuzende oder einmündende Straße einsehbar sein muss, wobei von der Perspektive eines PKW-Fahrers ausgegangen wird.

Hierin begründen sich die den EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Freihaltung dieser Flächen von baulichen Anlagen und der Beschränkung von Bepflanzungen und Einfriedungen auf eine Höhe von 70 cm.

### 13.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die Park-Klinik ist durch einige vorhandene Haltestellen des HVV (Hamburger Verkehrs Verbund) gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen (ÖPNV-Netz). Die Haltestellen befinden sich im Bereich der Sieker Landstraße und der Hansdorfer Landstraße in unmittelbarer Umgebung der Park-Klinik, so dass die Wegezeiten von den Haltestellen zur Park-Klinik gering sind.

## 14. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

### 14.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde geleitet. Hierzu wird in der Hochbauplanung ein hydraulisches Gutachten erstellt.

#### 14.2 Regenwasser

Das unbelastete Regenwasser des Klinikgeländes wird in den benachbarten Teich oder in das Feuchtgebiet eingeleitet, von hieraus gelangt es über einen Graben in den Hopfenbach. Eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser sollte geprüft werden, und soweit aus technischer und wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erfolgen. Eine genaue Prüfung wird aber erst in der Hochbauplanung vorgenommen.

Das Oberflächenwasser der Stellplatzanlage wird in den anzulegenden Gräben oder Mulden gesammelt und dem benachbarten Teich oder dem Feuchtgebiet zugeführt. Die weitere Entsorgung erfolgt wie beim unbelasteten Regenwasser. Die offenen oder kiesgefüllten Muldenrigolen bewirken eine biologische Vorklärung des Wassers; vor Einleitung in das geschützte Biotop ist das Wasser zusätzlich durch einen Ölabscheider zu reinigen. Eine Abstimmung des Gesamtentwässerungskonzeptes mit der Wasserbehörde wird während der Bauantragstellung durchgeführt.

#### 14.3 Frischwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Hamburger Wasserwerke GmbH.

#### 14.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch eine separate Planung, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens erstellt wird, sichergestellt. Zusätzliche Maßnahmen wie eine weitere öffentliche und unabhängige Entnahmestelle für Löschwasser bzw. das Errichten eines Entnahmeschachtes am vorh. Teich wird gem. der v.g. detaillierten Planung wenn notwendig vorgenommen.

#### 14.5 Energieversorgung,

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze der e.on-hanse sichergestellt.

#### 14.5 Telekommunikation

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

#### 14.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbh (AWS) vorgenommen.

### 15. Grünordnung ( § 8 a BNatSchG und § 7 LNatSchG)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt etc. auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen stellen gem. § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; es sind - entsprechend der Gesetzessystematik - folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)

- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht). Hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation

- Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vom B-Plan verfolgten Zielen abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde).

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung ist ein qualifizierter Grünordnungsplan (GOP), der einen ergänzenden Fachbeitrag zur Bauleitplanung darstellt und Anlage zur Begründung wird (gem. § 8a BauGB), von der Landschaftsarchitektin M. Ehlers, Hamburg, mit Datum vom 01.07.2004/überarbeitet am 12. Mai 2006 aufgestellt worden. Der GOP beinhaltet in seinem textlichen Teil u.a. auch die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und stellt die Kompensation entsprechend dem Ausgleichserfordernis dar.

Als Vorgaben für diesen GOP waren diverse übergeordnete Planungen, Schutzgebiete und -objekte im Bereich des Bebauungsplangebietes zu beachten. Dabei handelte es sich um den Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I 1998 sowie um den Regionalplan für den Planungsraum I 1998, die den Planbereich bzw. dessen Umgebung als ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) sowie - das Plangebiet nördlich tangierend - eine „Grünzäsur“ dar.

Darüber hinaus ist der v.g. Bereich Teil des Landschaftsschutzgebietes (Kreisverordnung v. 30.07.1968); eine Entlassung des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutz ist zwischenzeitlich erfolgt. Der Landschaftsplan 1991 stellt dort die drei benachbarten Bereiche Wulfriede, Tannenhöft und Manhagen als Flächen für Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft dienen (§§ 11, 24 LPflegG Schleswig-Holstein i. d. F. von 1982), sowie als Parks und parkartige Waldflächen dar.

Der Kernbereich der historischen Gartenanlage im Umfeld der heute denkmalgeschützten „Villa Wulfriede“ unterliegt dem Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmals S.-H. . Des weiteren ist der vorhandene Wald nach Landeswaldgesetz zu behandeln sowie die vorhandenen kleinflächigen Feuchtbiotope nach § 15a Landesnaturschutzgesetz S.-H. .

Um den v.g. Vorgaben und Zusammenhängen Rechnung zu tragen, ist der Umgriff des Grünordnungsplanes über den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus erweitert und mit den Straßen Sieker Landstraße, Hansdorfer Landstraße, Ostring und Straße ‚An der Eilshorst‘ definiert worden.

Planungsziele des Grünordnungsplanes sind:

- Erhalt und Pflege der für den großbürgerlichen Villengarten gestaltbestimmenden und gartendenkmalpflegerisch bedeutsamen Strukturen und Elemente; Wiedergewinnung der historischen Raumqualitäten im Vorfeld der Villa;
- Verlagerung der PKW-Stellplätze von der historischen Zufahrt aus eine Fläche am ehemaligen Kutscherhaus;
- Anpassung der neuen Erschließung an das vorhandene Gelände ;
- Landschaftliche Einbindung der Bebauung, der Umfahrten und Stellplätze durch räumlich wirksame Baumpflanzungen;
- Ergänzung der vorhandene Baumreihe als gliedernde Grünstruktur an den rückwärtigen Stellplätzen an dem geplanten Neubau;
- Aufbau eines neuen Waldrandes mit bodenständigem Laubmischwald und lockeren Baumgruppen im Bereich der Fichtenforste;
- Historisch angepasste Gestaltung der Platz- und Grünflächen im Sichtbereich der alten Parkanlage.

Begründende Aussagen zu den v.g. Planungszielen sind dem GOP zu entnehmen.

Zur Sicherung der Durchführung der die v.g. Planungsziele erfüllenden relevanten grünordnerischen Maßnahmen werden diese, wenn innerhalb der Geltungsbereiches gelegen und wenn auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB festsetzbar (z.B. enthält der zeitliche Faktor der Naturpflege v.g. Rechtsgrundlage), als Festsetzungen zeichnerisch in den Teil A: Planzeichnung oder textlich in den Teil B: TEXT Ziff. 6 ff des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Einhaltung der Anlage von grünordnerisch relevanten Flächen oder Maßnahmen, die der GOP außerhalb des Geltungsbereiches festsetzt, sind nicht Teil der Satzung und sind über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abzusichern. Hierbei handelt es sich um die im GOP bezeichneten Flächen A2 – Aufbau eines neuen Waldrandes – nördlich der Stellplatzanlage und der 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und A3 – Hainartige Baumpflanzungen – östlich des geplanten Anbaues, südlich des vorhandenen Biotops.

Aus dem GOP übernommene Festsetzungen im Teil B: TEXT des Bebauungsplanes:

1. Erhaltungsgebote, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

Die in der Planzeichnung wie im GOP dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Für die zu erhaltenden Bäume, auch für geschädigte Exemplare, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen zu leisten.

Als zu erhaltende Bestände werden insbesondere festgesetzt:

- die Winterlinden an der Zufahrt zum Altbau,
- zwei Hängebuchen, zwei Rotbuchen und zwei Kastanien am Altbau,
- die Stieleichen, Rotbuchen u.a. an der Grundstücksgrenze zur Sieker Landstraße
- die Rosskastanien und Linden vor der Einfahrt
- eine Rotbuche und eine Stieleiche nördlich des geplanten Neubaus.

Geländeaufrhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig. Bei der Anlage versiegelter Flächen für Zufahrten und Stellplätze ist ein Abstand von mindestens 8 m vom Stamm einzuhalten.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Die Flächen der Anpflanzungsgebote sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Für die Baumgruppen der 10 m breiten Fläche dreiseitig der Stellplatzanlage sind hochstämmige Bäume und Stammbüsche mit Pflanzgrößen von mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden.

Es sind groß- und mittelkronige Laubbäume in lockeren Gruppen und in der im GOP dargestellten Anzahl (17 Stück) sowie an den dargestellten Standorten im Zu-/Abfahrtsbereich der Stellplätze 2 Eiben und 1 Buche zu pflanzen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusähen und extensiv, d.h. ohne Düngung, zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Gräben oder Mulden anzulegen, in denen das Oberflächenwasser von der Stellplatzanlage gesammelt und dem benachbarten Feuchtbiotop zugeleitet wird.

Artenlisten v.g. Baumpflanzungen (Leitarten sind unterstrichen):

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <u>Rotbuche (Fagus sylvatica),</u>   | <u>Stieleiche (Quercus robur),</u> |
| <u>Hainbuche (Carpinus betulus),</u> | Winterlinde (Tilia cordata),       |
| Spitzahorn (Acer platanoides),       | Vogelkirsche (Prunus avium),       |
| Eberesche (Sorbus aucuparia),        |                                    |

Eibe (*Taxus baccata*) als Unterpflanzung.

Bei Baumaßnahmen im Bereich, der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind die DIN 18920 und die Inhalte der RAS-LP4 zum Schutz der Bäume einzuhalten.

Begrünung der Stellplätze durch Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Zusätzlich zu den vorgenannten festgesetzten Baumpflanzungen ist für je 500 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> anzulegen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu verwenden.

3. Private Grünflächen an der Klinik, Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG:

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Historische Garten- u. Parkanlage“ sind von der Bebauung freizuhalten und entsprechend der gartendenkmalpflegerischen Vorgaben zu erhalten und zu gestalten. Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig, mit Ausnahme der dargestellten Stellplätze, die als Ersatz für die Stellplätze entlang der Zufahrt dienen.

#### **15.1 Besondere Maßnahmen des Artenschutzes gem. §§ 19, 42 u. 62 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)**

Der Grünordnungsplan übernimmt im Erläuterungsteil die besonderen Artenvorkommen im Plangeltungsbereich (und im angrenzenden Park Wulfriede), auf der Grundlage der faunistischen Potenzialanalyse von BIOPLAN Preetz (Juni 2004) (s. Anlage). Die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 42 BNatSchG sind von BIOPLAN untersucht und bewertet worden.

Besondere Artenvorkommen sind

- Fledermäuse
- Brutvögel (z.B. Mäusebussard)
- Amphibien (z.B. Teichmolch, Erdkröte).

Im Grünordnungsplan, Ziff. 7, werden Maßnahmen aufgeführt sowie Vorschläge für Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensräume von besonders und streng geschützten Arten dienen (s. GOP).

Die Durchführung der dort formulierten verbindlichen (Übernahme in den B-Plan) artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt; der Teil B: TEXT des Bebauungsplanes, dort Ziff. 6.5, enthält eine entsprechende Festsetzung.

#### **16. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)**

Naturschutzrechtliche Belange werden teilweise berührt. Da es sich bei der anstehenden Planung (Erweiterungsneubau und Stellplatzanlage) jedoch um ein Vorhaben von geringer Größe und darüber hinaus im Wesentlichen um Inanspruchnahme von Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (s. GOP S. 15) handelt - Flächen mit besonderer Bedeutung werden nur marginal berührt - sowie die im Grünordnungsplan, S. 15 ausgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes berücksichtigt werden, können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild sowie die

Waldumwandlung kompensiert werden. Geeignete Flächen für die Kompensation stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, so dass seitens der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche geschlossen wird. Der im Rahmen dieses Bebauungsplanes erarbeitete qualifizierte Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, nimmt u.a. die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung vor und trifft Aussagen zu den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hinsichtlich eventueller negativer Umweltauswirkungen.

### 16.1 Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 27.07.2001 sowie der UVP-Änderungsrichtlinie 97/11/EG und der ihr zugrunde liegenden UVP-Richtlinie 85/337/EWG muss bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten - gegebenenfalls - eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. In der Anlage 1 zum UVP ist festgelegt, dass dieses auch für bestimmte bauplanungsrechtliche Vorhaben gilt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Prüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich bei einer zulässigen Grundfläche bzw. einer festgesetzten Größe der Grundfläche von - insgesamt - mehr als 100.000 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist erforderlich bei einer zulässigen Grundfläche bzw. einer festgesetzten Grundfläche von - insgesamt - 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan Nr. 37 werden diese Schwellenwerte nicht erreicht, so dass weder eine Prüfung der Umweltverträglichkeit noch eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen werden muss.

### 17. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen – falls notwendig – werden privatrechtlich durchgeführt.

### 18. Kosten

Die durch diese Bauleitplanung entstehenden Kosten (Honorare) werden von der Gemeinde getragen; in den Haushalt sind entsprechende Mittel in den Jahren 2003 bis 2006 eingestellt.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.2006.  
Großhansdorf, den 05.07.2006

Gemeinde Großhansdorf  
- Der Bürgermeister -



.....

o

Anlage

- Erschließungs-Skizze Variante 1
- Lärmtechnische Untersuchung, Stand: 11. Nov. 2004, aufgestellt von: Dipl.-Ing. Masuch + Olbrisch, Oststeinbek
- Grünordnungsplan, Stand: 01. Juli 2004, aufgestellt von Dipl. Ing. M. Ehlers, Landschaftsarchitektin , Hamburg
- Anhang 2 zum GOP – Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften nach § 42 Abs. 1 u. 2 des BNatSchG, Stand: Juli 2005, aufgestellt von – Bioplan - Dr. M. Schumann, Preetz

Anlage

Skizze Erschließung Variante 1 / 02.08.2004 (o.M.)

