

# GEMEINDE GROSSHANSDORF

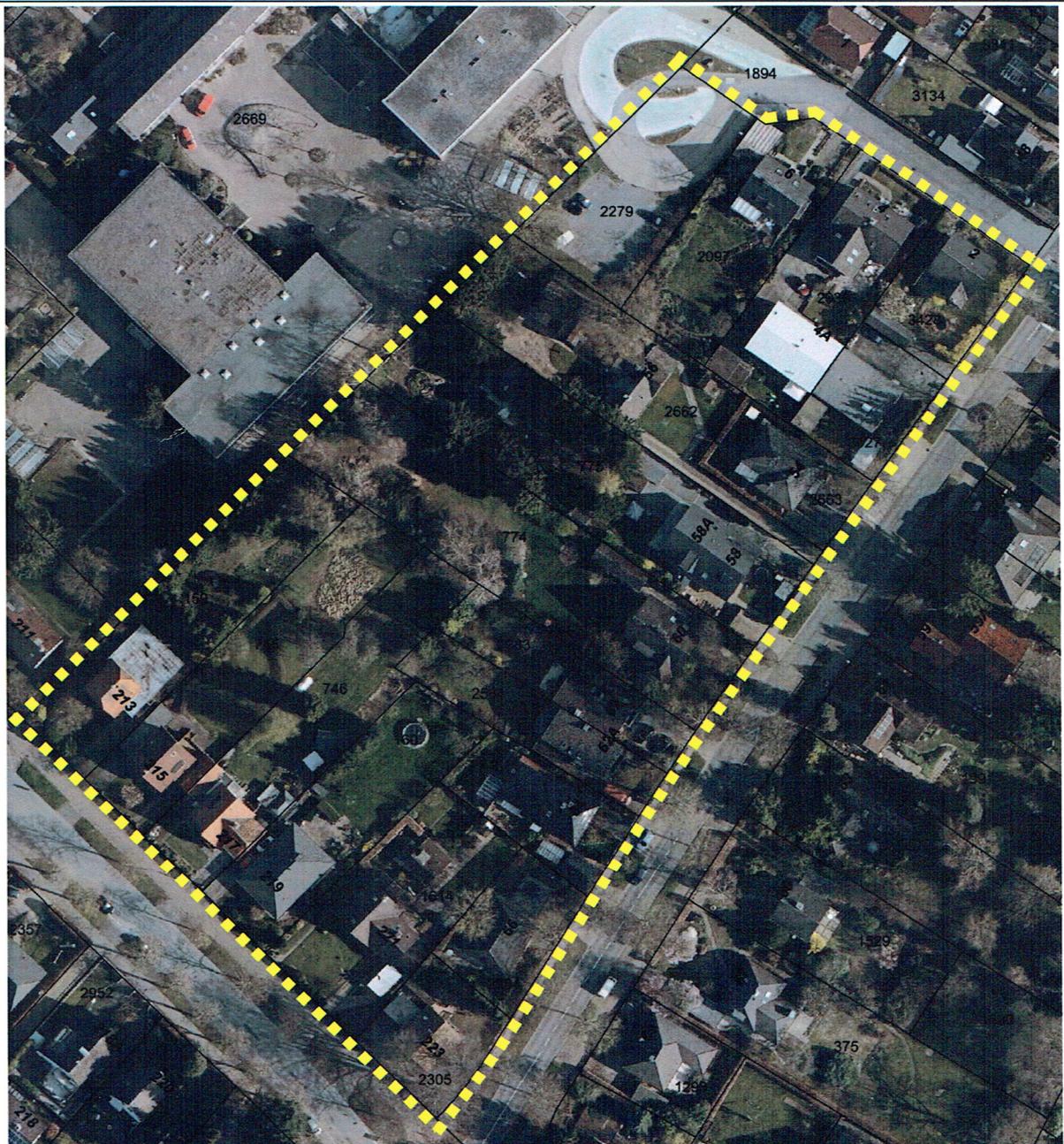


## BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 4. ÄNDERUNG

Für das Gebiet "Martin-Meyer-Weg 2, 4, 4a und 6, Papenwisch 54, 56, 58, 58 a, 60, 62, 62a, 64 und 66, Sieker Landstraße 213, 215, 217, 219, 221 und 223 sowie Flurstück 2279 der Flur 1 der Gemarkung Schmalenbeck, (südöstlich Schulzentrum, südwestlich Martin-Meyer-Weg, nordöstlich Sieker Landstraße, nordwestlich Papenwisch)"

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

## BEGRÜNDUNG



Luftbild mit überlagerter Flurkarte und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches (Quelle GIS)

## SATZUNG

## 3. AUSFERTIGUNG

# Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Großhansdorf

## Inhaltsübersicht

Seite

<b>1.</b>	<b>Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3</b>	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Nachsorgender Bodenschutz	1
1.5	Denkmalschutz	3
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>3</b>
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
3.1	Ziel und Zweck der Planung	5
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe	6
4.2.1	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.2.3	Bauweise	7
4.2.4	Gebäudehöhen	7
4.3	Grünflächen	7
4.4	Erschließung	7
4.4.1	Verkehrliche Erschließung	7
4.4.2	Ver- und Entsorgung	8
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>9</b>
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	9
5.2	Immissionsschutz	10
<b>6.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>11</b>

## Anlagen:

1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
2. Schalltechnische Untersuchung
3. Fachbeitrag für Belange des Umweltschutzes
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## 1. Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

### 1.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Sprick und Wachsmuth aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt.

### 1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist der Überwiegende Bereich an der Straße Papenwisch als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Grundstücke an der Sieker Landstraße sind als Mischgebiet (MI) dargestellt.

- Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Papenwisch – Kortenkamp – Kuckuckskamp – Himmelshorst – Roseneck Sieker Landstraße 213 – 233“ ist seit dem 15.08.1981 rechtskräftig, wurde aber z.B. für den Bereich südöstlich der Straße Papenwisch durch die 3. Änderung aus dem Jahre 2014 ersetzt.

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung 1977. Festgesetzt ist mit Ausnahme der Grundstücke an der Sieker Landstraße und der Grundstücke Papenwisch Nr. 62 und 64, die als Mischgebiet ausgewiesen sind, ein allgemeines Wohngebiet (WA,) eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und ein Sportplatz. Ein Auszug des Bebauungsplanes Nr. 3 kann der Abbildung 1 auf der nächsten Seite entnommen werden.

### 1.4 Nachsorgender Bodenschutz

Der Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn weist auf folgendes hin:

"Im Planungsbereich befinden sich ein Altstandort und ein aktueller Betrieb. Der aktuelle Betrieb ist eine Schlosserei, ist umweltrelevant und befindet sich auf dem Grundstück Martin-Meyer Weg 4a und einem bereits nicht mehr aktiven Teil auf Martin-Meyer-Weg 4. Sollte der Betrieb aufgegeben bzw. die Nutzung des Grundstücks geändert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn zu informieren und für die neue Planung eine Stellungnahme gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein einzuholen.

Der Altstandort Papenwisch 56 wurde bewertet. Im Rahmen der aktuellen Nutzungen werden aktuell keine Probleme für die Nutzung angenommen. Bei Änderungen der Nutzung ist jedoch ebenfalls eine Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein einzuholen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend zu benachrichtigen und das ausgehobene Bodenmaterial gemäß den aktuellen technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen."

Im Anschluss an den Text - Teil B wird zu Bodenfunden ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

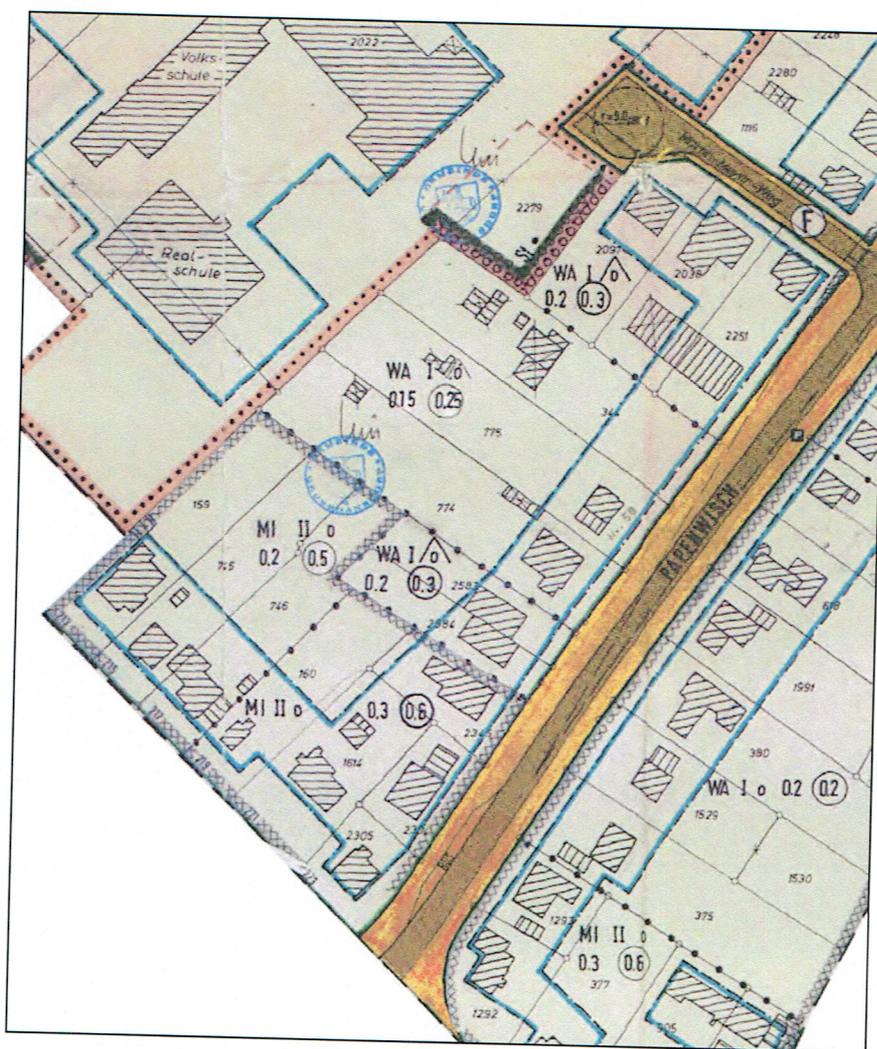


Abbildung 1: Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3

## 1.5 Denkmalschutz

Das archäologische Landesamt weist regelmäßig auf folgendes hin:  
Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Eingetragene Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schmalenbeck an der Straße Papenwisch und umfasst den Bereich zwischen der Sieker Landstraße, dem Martin-Meyer-Weg und dem Schulgelände. Es hat eine Größe von ca. 1,72 ha.

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Baustruktur und vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist mit Ausnahme einer zuletzt als Werkstatt genutzten Halle auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Martin-Meyer-Weg 2 und einem Ingenieurbüro durch Wohnnutzung geprägt. Alle Gebäude in dem Gebiet sind eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen. Es dominieren Gebäude mit Satteldächern und Walmdächern. Die Grundstücke an der Sieker Landstraße sind mit Ausnahme des Eckgrundstückes (Nr. 223) am Papenwisch alle ca. 1.000 m<sup>2</sup> groß. Drei Grundstücke am Papenwisch (Nr. 58, 58a und 60) sind sogar knapp 2.000 m<sup>2</sup> groß, sind aber aufgrund der Vorgaben des bestehenden B-Planes nur unmittelbar an der Straße bebaubar. Der Rest der Grundstücke am Papenwisch und auch das Grundstück Martin-Meyer-Weg Nr. 2 sind deutlich kleiner.

Unmittelbar westlich angrenzend liegt das Gelände des Schulzentrums der Gemeinde Großhansdorf. Die Haupteinschließung des Schulgeländes für PKW und Busse erfolgt über den Martin-Meyer-Weg. Am Ende dieser Straße besteht neben einem Wendeplatz für Busse auch ein Stellplatz für Lehrfahrzeuge.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Schule, am Papenwisch und an der Sieker Landstraße sowie im erweiterten Einzugsbereich der BAB A 1 ist das Plangebiet durch Lärm vom Schulgelände und besonders durch Verkehrslärm vorbelastet.

## 3. Planungsanlass und Planerfordernis

In den vergangenen Jahren gab es mehrfach Anfragen einzelner Anlieger im Plangebiet mit der Absicht einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Diese Anfragen mussten immer abgelehnt werden, da nach Vorgabe des bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahre 1981 eine rückwärtige Bebauung nicht zulässig ist.

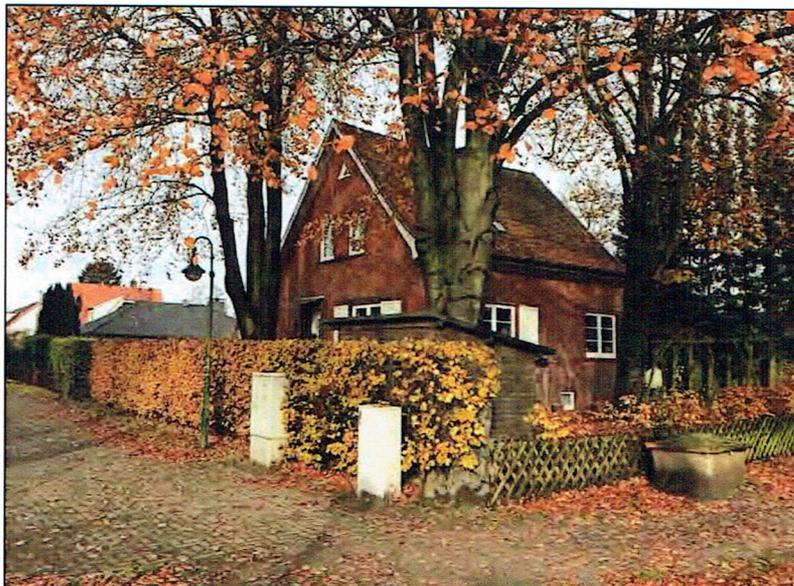
Die Gemeindevertretung hat nun beschlossen, für das Gebiet die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufzustellen, um einerseits in dem Gebiet eine behutsame bauliche Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen planungsrechtlich vorzubereiten. Andererseits soll das Mischgebiet, in dem seit Planaufstellung kein Gewerbe angesiedelt werden konnte und somit der Planungszweck nie erfüllt wurde, in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.



**Abbildung 2:** Vorhandenes Werkstattgebäude am Papenwisch Nr. 4



**Abbildung 3:** Wohnbebauung an der Sieker Landstraße Nr. 213 bis 217 mit dem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus Nr. 209 - 211 ganz links (mit Sirene)



**Abbildung 4:** Vorhandenes Eckhaus Sieker Landstraße Nr. 223 mit prägendem Buchenbestand

Die Gemeinde wird diesen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufstellen. Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wie folgt zusammenfassen:

- Änderung der bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke in ein allgemeines Wohngebiet,
- Überarbeitung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes für das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen,
- Festsetzung einzelner Baufenster für die rückwärtigen bisher nur als Gartenland genutzten Grundstücksteile.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die jetzt festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet an der Sieker Landstraße wird der tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet nicht gerecht. Aus diesem Grunde sollen die Grundstücke Sieker Landstraße 213 - 223 im Rahmen dieser Änderung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen in dem allgemeinen Wohngebiet werden im **Textteil unter Nr. 1** einige Regelungen aufgenommen. So wird bestimmt, dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind. Dies gilt auch für Anlagen zugunsten sportlicher Zwecke, für die im Plangebiet ebenfalls kein Bedarf gesehen wird.

Ebenso ausgeschlossen werden die sonstigen in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausnahmsweise zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung weichen im Bereich der Sieker Landstraße von den Vorgaben des Flächen-

nutzungsplanes ab, da hier ein Mischgebiet dargestellt ist. Diese Abweichung ist im vorliegenden Fall allerdings nicht problematisch und wird wie folgt begründet:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen zweifelsohne vor. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass der Bereich an der Sieker Landstraße aufgrund der vorhandenen Nutzung und auch der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung eindeutig als Wohngebiet geprägt ist.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan für den Bereich der Sieker Landstraße berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigefügt. Hierbei handelt es sich um die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe

### 4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits bisher nach Maßgabe des B-Planes Nr. 8 für die Grundstücke an der Sieker Landstraße vorgegeben, soll hier mit Ausnahme für das Grundstück Nr. 223 auch weiterhin eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden, zumal auch westlich angrenzend eine zweigeschossige Bebauung vorhanden ist und auf der gegenüberliegenden Straßenseits durch den B-Plan 40 zulässig ist. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird allerdings auf die vorderen Bereiche der Grundstücke begrenzt. Im rückwärtigen Bereich und auch für die Grundstücke am Papenwisch und am Martin-Meyer-Weg werden entsprechend dem Bestand nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Dies gilt ebenso für die Grundstücke Papenwisch 64 und 66, für die bisher eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird anstelle einer GRZ eine überbaubare Grundfläche (**GR**) für die einzelnen Baufenster festgesetzt. Diese wird für die unmittelbar von der Straße erschlossenen Baufenster in den Gebieten **WA1** und **WA2** mit maximal 180 m<sup>2</sup> vorgegeben. Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu insgesamt 350 m<sup>2</sup> zugunsten von Stellplätzen, Garagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen oder von sonstigen versiegelten Flächen durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.2** zugelassen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet **WA3** wird eine GR von 150 m<sup>2</sup> zugelassen, für die durch die Regelungen unter der genannten Festsetzung Nr. 2.2 eine maximale Versiegelung einschließlich der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO<sup>1</sup> bis zu insgesamt 270 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Insbesondere im Rahmen der Ausnutzung der Baurechte im Gebiet WA 3 ist dieser erhöhte Anteil versiegelter Flächen unumgänglich.

<sup>1</sup> Hierzu gehören Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Terrassen und sonstige versiegelte Flächen.

Durch eine Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Flächen gegenüber dem bestehenden B-Plan ist ein größeres Bauvolumen möglich. Dennoch bleibt das Maß der baulichen Nutzung bei dem jetzt zulässigen Maß der baulichen Nutzung, die einer GRZ zwischen 0,17 und 0,3 entspricht, deutlich hinter den zulässigen Höchstwerten<sup>2</sup> gemäß § 17 BauNVO zurück. Hiernach wäre eine GRZ bis zu 0,4 zulässig.

#### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die im bestehenden B-Plan nur für die Bereiche unmittelbar an der Straße in erster Reihe festgesetzt sind, wurden für das Plangebiet grundlegend überarbeitet, um zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu ermöglichen. Statt grenzüberschreitender überbaubarer Grundstücksflächen hat die Gemeinde wie in fast allen anderen neueren Bebauungsplänen auch einzelne Baufenster grundstücksweise festgelegt, um größere im Verhältnis zum Bestand unmaßstäbliche Baukörper bei der Zusammenlegung einzelner Baugrundstücke auszuschließen.

#### **4.2.3 Bauweise**

Die Festsetzung einer Bauweise erübrigt sich, da aufgrund der Größe der einzelnen Baufenster ohnehin nur eine offene Bauweise realisierbar ist<sup>3</sup>.

#### **4.2.4 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhe wird an der Sieker Landstraße im Gebiet **WA2** unter Berücksichtigung der zulässigen Zweigeschossigkeit auf max. 10,0 m festgesetzt. Für die Gebiete **WA1** und **WA3** gilt eine Höhenbegrenzung bis zu 8,50 m. Darüber hinaus sind sonstige untergeordnete Anlagen wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen oder auch Fahrstuhlschächte zulässig, soweit durch diese die Höhe baulicher Anlagen um nicht mehr als 1 m überschritten wird. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahn im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Die drei großen vorhandenen ortsbildprägenden Buchen auf dem Eckgrundstück Sieker Landstraße 223 sowie die Eiche auf dem Grundstück Papenwisch 54 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt auch für die zur Erhaltung festgesetzte Eingrünung des Schulparkplatzes am Wendepplatz vom Martin-Meyer-Weg.

### **4.4 Erschließung**

#### **4.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen angrenzenden Straßen gut erschlossen. Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile kann über private Zufahrten erfolgen. Einer besonderen Festsetzung bedarf es hierfür nicht. Am Wendepplatz im Martin-Meyer-Weg befindet sich ein eingegrünter Schulparkplatz.

---

<sup>2</sup> Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO betragen die Oberwerte in allgemeinen Wohngebieten 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ.

<sup>3</sup> In der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO sind Gebäude nur bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Entsprechende Grenzabstände nach Maßgabe der Landesbauordnung (LBO) sind einzuhalten.



**Abbildung 5:** Eingegrünter Parkplatz am Buswendeplatz im Martin-Meyer-Weg

#### 4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ hingewiesen.

Leitungen für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung mit Anschlussmöglichkeiten sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Die Entsorgung von Regenwasser und Schmutzwasser wird durch die Hamburger Stadtentwässerung gewährleistet.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems, die dort vorhandenen Straßen sind vollständig besielt.

Schmutzwasser: Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über das vorhandene Schmutzwassersiel ON 200 abgeleitet werden.

Regenwasser: Die vorhandenen öffentlichen Regenwassersiele DN250 dienen überwiegend der Entwässerung der Straßenflächen und sind hydraulisch ausgelastet. Die überwiegende Anzahl der Grundstücksanlieger bewirtschaftet das Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken. Auf Grund der hydraulischen Situation sind weitere über Bestand hinaus gehende Einleitmengen nicht zulässig.

Somit ist das auf den neuen Bauflächen bzw. Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral zu bewirtschaften.

Die Löschwasserversorgung in dem Gebiet kann durch vorhandene Hydranten vor den Grundstücken Sieker Landstraße 221, Martin-Meyer-Weg 6 und Papenwisch 63 (gegenüber Hausnummer 60) gewährleistet werden. Die Erschließung der rückwärtigen überbaubaren Flächen wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Für die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegenden Gebäude sind mindestens 3m breite gradlinige Zufahrten vorzuhalten. Im Anschluss an den Text-Teil B wurde hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn weist regelmäßig darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"),

kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch ansteigendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Soweit eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür das Einvernehmen mit dem Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn herzustellen.

Die untere Wasserbehörde empfiehlt, die Größe der Erschließungsflächen nach Möglichkeit zu minimieren und in wassergebundener Bauweise herzustellen. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen bzw. Zufahrten soll möglichst über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB allerdings nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die Gemeinde hat entschieden, einen freiwilligen Fachbeitrag zu den Umweltbelangen zu erstellen, in welchem die B-Planänderung auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen geprüft wird. Dieser Fachbeitrag<sup>4</sup> vom Büro TGP ist als **Anlage 3** dieser Begründung beigelegt.

#### Zum Artenschutz:

Zur Untersuchung artenschutzrechtlicher Fragen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ebenfalls von dem Büro TGP aus Lübeck ausgearbeitet, der dieser Begründung als Anlage 4 beigelegt ist.

Folgendes zusammenfassendes Ergebnis wurde dem Fachbeitrag auf Seite 16 entnommen:

*"Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen von 25 Brutvogelarten und weiteren drei Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen. Das Gebiet weist kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere sowie keine bedeutsamen Nahrungsflächen für Fledermäuse auf. Die möglicherweise als Tagesversteck von Fledermäusen genutzten Bäume bleiben erhalten.*

<sup>4</sup> TRÜPER GONDESEN PARTNER, Lübeck. Fachbeitrag zu den Belangen des Umweltschutzes, 11.01.2019

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Für die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten Gartenrotschwanz und Grauschnäpper ist bei einer tatsächlichen Inanspruchnahme der vorgesehenen Baufenster eine Betroffenheit nicht auszuschließen. Bei einer Entnahme der für diese beiden Arten wertgebenden Strukturen (strukturreiche Gebüsche und Bäume) kann es zu einem Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG kommen. Mit Ausgleichsmaßnahmen können die ökologische Funktion der Lebensstätten von Gartenrotschwanz und Grauschnäpper in einem solchen Fall erhalten bleiben, so dass die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden wird. Die übrigen Arten sind nicht mit einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte betroffen bzw. können durch die allgemeine Landschaftsentwicklung mit Gehölzzunahmen in die Umgebung abweichen. Eine Verwirklichung des Bebauungsplanes würde demnach nicht gegen § 44 BNatSchG verstoßen. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor.

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG bilden kein unüberwindliches Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes."

Nach Einschätzung der Gemeinde ist aufgrund der vorhandenen großzügig geschnittenen Gartengrundstücke auch im Fall einer Bebauung nicht grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die hier vorhandenen wertgebenden Strukturen (strukturreiche Gebüsche und Bäume) komplett entfernt werden. Zudem werden erfahrungsgemäß Gärten neu angelegt und bieten mit den neuen Büschen und Bäumen gleichwertigen Ersatz.

Deshalb kann auch unter Berücksichtigung neu entstehender Grünstrukturen angenommen werden, dass tatsächlich nicht ein Verlust "ganzer Brutreviere", sondern allenfalls von einzelnen Brutquartieren möglich ist. Ggfs. sind hierfür dann im Rahmen der konkreten Bebauung Ersatzniskästen als Ausgleichsmaßnahme vorzuhalten.

## 5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm, insbesondere von der Sieker Landstraße und dem Papenwisch sowie durch den erweiterten Einzugsbereich der BAB A 1 vorbelastet.

Die Gemeinde hat deshalb eine schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> in Auftrag gegeben, um die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet beurteilen zu können.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt hierbei auf Seite 10 folgendes Ergebnis:

"Der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete wird flächendeckend überschritten. Die Bestandsgebäude sind im Straßennahbereich am Papenwisch Beurteilungspegeln über 65 dB(A) tags ausgesetzt. Nachts werden Beurteilungspegel über 55 dB(A) an den Bestandsgebäuden am Papenwisch und der Sieker Landstraße prognostiziert. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) tags wird im Plangebiet teilweise überschritten, die Schwellen nach geltender Rechtsauffassung von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet jedoch nicht erreicht bzw. überschritten. Im weiteren Plangebiet werden die orientierungsweise zur Beurteilung der Erheblichkeit der schall-

<sup>5</sup> Lärmkontor GmbH, Hamburg, 20.04.2018: Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 3 der Gemeinde Großhansdorf

technischen Belastung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für Wohngebiete im Tagzeitraum und für Mischgebiete im Nachtzeitraum eingehalten. Zudem weisen fast alle Gebäude lärmabgewandte Gebäudeseiten auf."

Die Gemeinde folgt den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung und übernimmt die Vorschläge für textliche Festsetzungen im Text Teil B unter Nr. 6.1 - 6.3.

So wird in **Nr. 6.1** geregelt, dass die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen ist. Bei der Umsetzung sind hierbei die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 gemäß der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zu berücksichtigen. Die Nebenzeichnungen sind hierbei Bestandteil vom **Text Teil B**.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen nach Maßgabe der Festsetzung **Nr. 6.2** vorzusehen.

Der Text **Nr. 6.3** schließlich regelt, dass von den Bestimmungen unter 6.1 und 6.2 abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch die Grundrissorientierung von Schlafräumen.

## 6. Beschluss über die Begründung

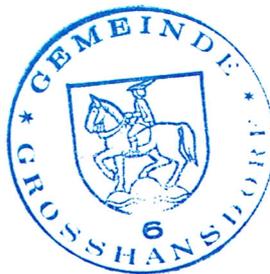
Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 01.10.2019 gebilligt.

Großhansdorf, den .....

13.11.2019

(Voß)

Bürgermeister



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel.: 04158-890 277 Fax 890 276  
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de

### In Zusammenarbeit mit

Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA  
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck, Tel.: 0451 - 79882-01,  
Fax: 0451 - 79882-22, E-Mail: info@tgp-la.de

Güster, den .....

04.11.2019

Hermann S. Feenders  
(Planverfasser)

