

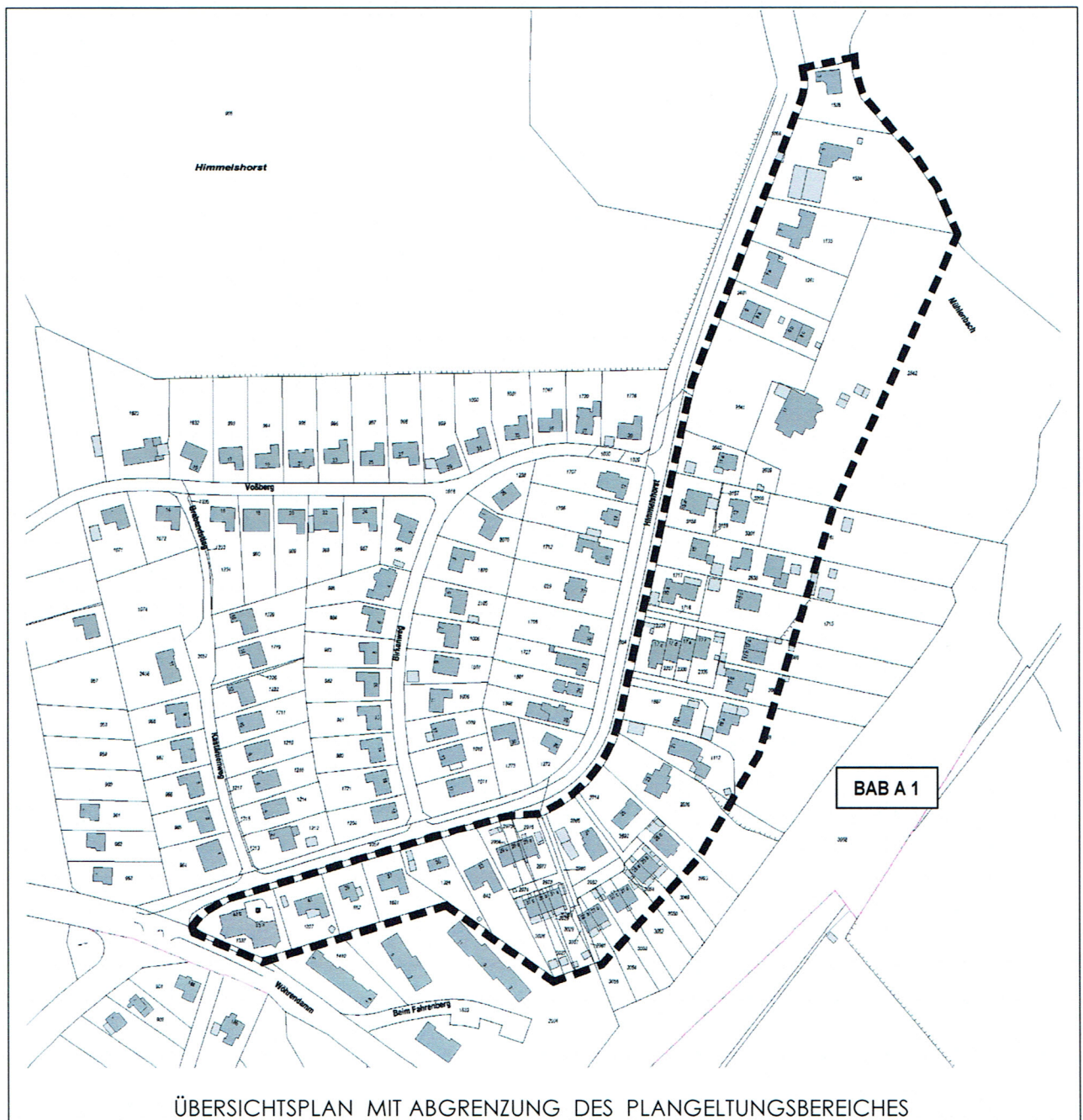
# GEMEINDE GROSSHANSDORF



## BEBAUUNGSPLAN NR. 47

Für das Gebiet „Himmelshorst Ostseite (nördlich Wöhrendamm, östlich Himmelshorst, westlich Grenze Landschaftsschutzgebiet, südlich Waldreiterweg, Hausnummern 3 – 43b – nur ungerade Hausnummern)“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG



**SATZUNG**

**3. AUSFERTIGUNG**

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Großhansdorf

## Inhaltsübersicht

Seite

<b>1.</b>	<b>Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47</b>	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Nachsorgender Bodenschutz	1
1.5	Denkmalschutz	2
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	2
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	5
3.1	Ziel und Zweck der Planung	6
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
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	6
4.2.3	Bauweise	7
4.2.4	Gebäudehöhen	7
4.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
4.4	Grünflächen	7
4.5	Erschließung	8
4.5.1	Verkehrliche Erschließung	8
4.5.2	Ver- und Entsorgung	8
4.6	Örtliche Bauvorschriften	9
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	9
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>	10

## Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung
2. Grünordnerischer Fachbeitrag



## **1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- 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)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

### **1.2 Plangrundlage**

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

### **1.3 Planvorgaben**

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist der hier überplante Bereich als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Siehe Abbildung 1 auf der nächsten Seite.

- Bebauungsplan

Für das überplante Gebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Demnach gelten zurzeit die Bestimmungen des § 34 BauGB. An der anderen Seite der Straße "Himmelshorst" gilt der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahre 1983. Festgesetzt ist hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ zwischen 0,15 und 0,2. Zulässig sind eingeschossige Einzelhäuser, wobei die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude mit Ausnahme von 5 Grundstücken am Wöhrendamm auf zwei beschränkt ist.

### **1.4 Nachsorgender Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 liegen nach Auskunft des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz beim Kreis Stormarn keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.





**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 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 hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Eingetragene Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, obwohl die untere Denkmalschutzbehörde darauf hinweist, dass im Zuge des neuen Denkmalschutzgesetzes gerade eine Neubewertung und Überarbeitung bestehender Denkmallisten durch das Land durchgeführt wird.

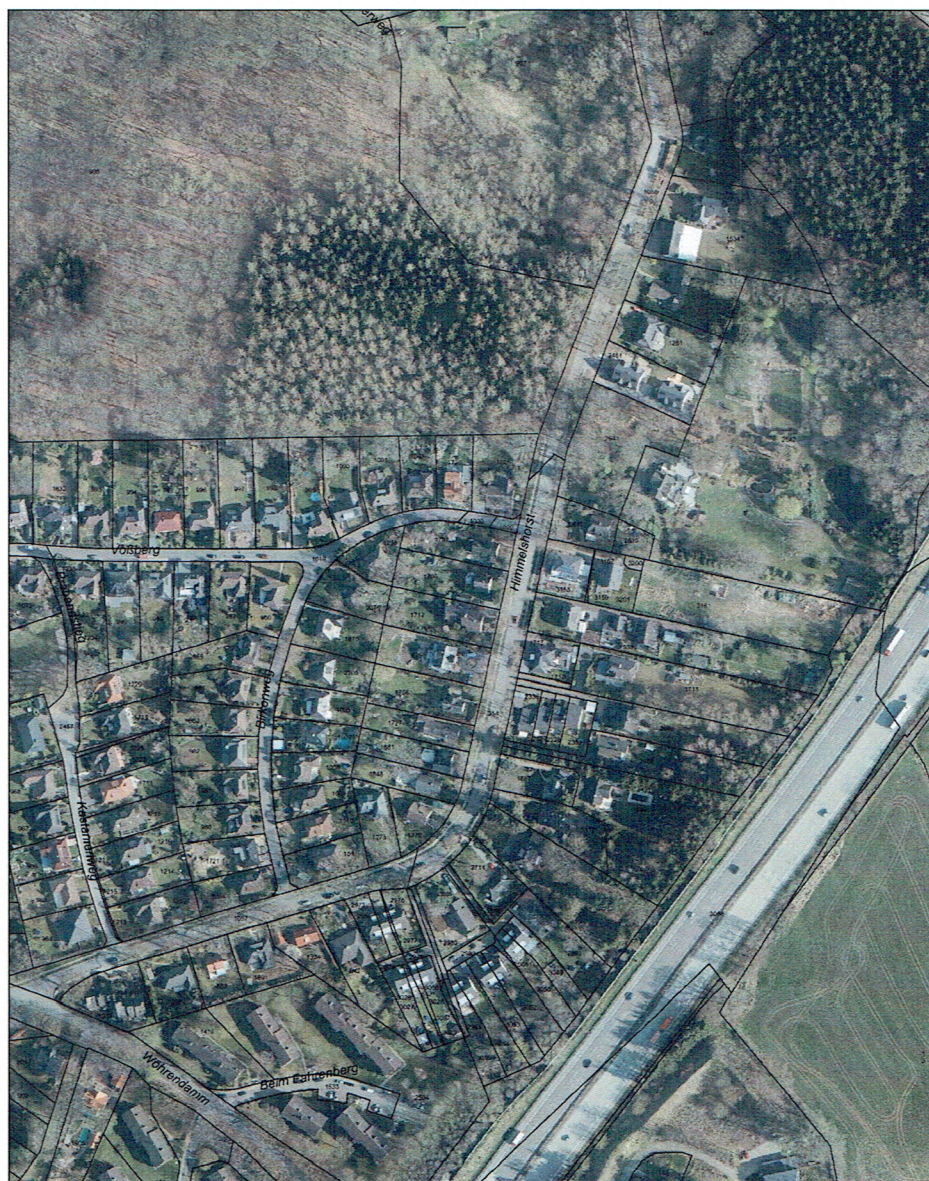
## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Schmalenbeck unweit der Trasse der BAB A1 und hat eine Größe von ca. 4,6 ha . Es grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet Großhansdorf, dessen Abgrenzung im Nordosten auf Höhe der Grundstücke Himmelshorst 7, und 7 a teilweise durch den Plangeltungsbereich verläuft. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden	durch Waldflächen bzw. die Straße "Himmelshorst,"
im Osten	durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes,



im Süden durch die bebauten Grundstücke Himmelshorst 31a, 31b und 31c und "Beim Fahrendamm" bzw. die Straße "Wöhrendamm."



**Abbildung 2:** Luftbild des Plangebietes mit überlagerter Flurkarte

## 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Baustruktur und vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern aus der Zeit von ca. 1920 bis heute bebaut. Der größte Teil stammt wohl aus der Zeit zwischen 1940 und ca. 1990. Vereinzelt gibt es auch zweigeschossige Gebäude wie z.B. Himmelshorst 23. Die Gestaltung ist die Bebauung ist sehr heterogen. Siehe hierzu auch die Abbildungen auf der nächsten Seite.

Das Gebiet wird teilweise durch ältere Baumbestände und auch durch Hecken als Einfriedung geprägt. Dies gilt besonders für die Straßenrandbereiche. Hier findet man überwiegend Eichen und im mittleren Teil der Straße auch Birken. Das Gebäude Himmelshorst 11 steht auf einem sehr großen parkartigen Grundstück.

Das Gebiet wird fast vollständig zum Wohnen genutzt. Eine teilgewerbliche Nutzung wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes auf 7 Grundstücken ausgeübt: 3 IT-Dienstleister, 3 Handelsvertretungen und 1 Beratungsunternehmen.





**Abbildung 3:** Himmelshorst 23 mit zweigeschossigen Altbaubestand



**Abbildung 4:** Himmelshorst 39, 41, 43a und 43b



**Abbildung 5:** Himmelshorst 31a, 31b und 31c in zweiter Reihe



**Abbildung 6:** Reihenhausbauung Himmelshorst 17c, 17d 17e und 17f



**Abbildung 7:** Himmelshorst 7, 7a, 9 und 9a



**Abbildung 8:** Himmelshorst 11, großzügige Bebauung auf Parkgrundstück

Die Bebauungsdichte ist in dem Gebiet sehr heterogen mit Baugrundstücksgrößen von weniger als 300 m<sup>2</sup> (Reihenhäuser Himmelshorst 17D und 17E) bis knapp 4.000 m<sup>2</sup> (Himmelshorst 19A) und sogar deutlich mehr (Himmelshorst 11). Der statistische Mittelwert der bebauten Grundstücke liegt bei einer Größe von immerhin 985 m<sup>2</sup>. Dies ist wohl den 19 Grundstücken mit Größen von deutlich mehr als 1.000 m<sup>2</sup> geschuldet. Teilflächen dieser Grundstücke liegen allerdings außerhalb des Plangebietes.



Als Gestaltungselement dominiert rotes Ziegelmauerwerk. Es gibt aber auch einige hell verputzte Fassaden. Die Häuser haben überwiegend Satteldächer und Walmdächer. Die meisten Gebäude sind mit anthrazitfarbenen, einige aber auch mit roten bzw. rotbraunen Pfannen oder Dachsteinen eingedeckt.

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richtet. Hiernach sind, vereinfacht dargestellt, Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Gestaltung sowie der Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entsprechend dieser oftmals nicht eindeutig zu wertenden Entscheidungskriterien, wie die umfangreiche Rechtsprechung zum § 34 BauGB belegt, hat die Gemeinde im Einzelfall nur eingeschränkte Möglichkeiten, die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu lenken.

Die Gemeindevertretung hat deshalb für das Gebiet einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Hiermit will sie die bauliche Entwicklung in diesem Bereich besser steuern, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Baumaßnahmen schaffen.

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.*

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die Gemeinde Großhansdorf beteiligt im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich den Ortsjugendring. Die vorliegende Planung betrifft jedoch nicht unmittelbar kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern und Jugendlichen verzichtet wird.



### 3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für den Bebauungsplan Nr. 47 wie folgt zusammenfassen:

Festlegungen von überbaubaren Flächen und Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung zugunsten einer besseren Steuerung für eine maßvolle und verträgliche bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Wahrung des Gebietscharakters.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen in dem allgemeinen Wohngebiet werden im **Text 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 kirchlicher, kultureller und sportlicher Zwecke, für die im Plangebiet ebenfalls kein Bedarf gesehen wird. Ebenso ausgeschlossen werden die ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

#### 4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,2 festgesetzt. Hiermit werden aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen noch einige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Lediglich für die zum Teil deutlich kleineren Reihenhausgrundstücke wird statt einer Grundflächenzahl eine maximal zulässige Grundfläche als **GR** vorgegeben. Im Rahmen der Bestandserfassung wurde auch das ausgenutzte Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Die vorhandene durchschnittliche Ausnutzung<sup>1</sup> liegt bei einer GRZ von knapp 0,19. Bei zehn Grundstücken liegt die Ausnutzung lediglich bei 0,15 bzw. deutlich darunter. Alleine 16 bebaute Grundstücke zeichnen sich durch eine tlw. deutlich höhere GRZ als 0,2 aus. Hierbei handelt es sich überwiegend um die eher kleineren Doppelhaus- bzw. Reihenhausgrundstücke für die keine **GRZ**, sondern eine maximal zulässige **GR** festgesetzt wurde, um zumindest z.B. den Anbau eines Wintergartens oder anderer kleinerer Anbauten nicht von vornherein auszuschließen.

#### 4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass zum einen eine maßvolle bauliche Verdichtung möglich ist und zum anderen noch ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken verbleiben. Hierbei werden jeweils einzelne Baufenster vorgegeben, die so bemessen sind, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum für bauliche Erweiterungen oder auch für eine Neubebauung verbleibt. Mit dieser

---

<sup>1</sup> Stand 29.12.2015 ohne Einbeziehung der Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten. Hierbei wurden nur die Grundstücksteile berücksichtigt, die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen.



kleinteiligen Festlegung von überbaubaren Flächen will die Gemeinde eine Zusammenlegung einzelner Grundstücke zugunsten einer Bebauung mit deutlich größeren und somit unmaßstäblichen Gebäuden verhindern.

Die unmittelbaren Vorgartenbereiche zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sollen aus ortsgestalterischen Gründen frei bleiben von jeglicher Bebauung. Deshalb wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 bestimmt, dass hier Nebenanlagen, Garagen und Carports, die ansonsten grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können, nicht erlaubt sind. Die auf einigen Grundstücken schon vorhandenen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

#### **4.2.3 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise. Da in dem Gebiet bereits Doppelhäuser und auch einige Reihenhäuser mit entsprechenden Grundstückszuschnitten vorhanden sind, wird diese Art der Bebauung nicht ausgeschlossen.

#### **4.2.4 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhe wird auf max. 9,0 m festgesetzt. Darüber hinaus sind sonstige untergeordnete Anlagen wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen oder auch Fahrstuhlschächte zulässig, soweit durch diese eine Höhe der baulichen Anlage von insgesamt 10,00 m nicht überschritten wird. Als Bezugshöhe gilt jeweils der mittlere Wert der aufgemessenen Geländehöhe des jeweiligen Baufeldes. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nachträgliche Veränderungen der Geländehöhe durch Bodenaufschüttungen nicht zulässig sind. Die Höhenpunkte über NN sind in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter eingetragen.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m ist für eine eingeschossige Bauweise auch bei steileren Dachneigungen grundsätzlich ausreichend. Bei etwas flacherer Dachneigung könnten bei dieser Höhe sogar zweigeschossige Gebäude realisiert werden. Die Gemeinde hat sich jedoch für die Vorgabe einer eingeschossigen Bauweise ausgesprochen. Die vorhandenen etwas höheren Reihenhäuser Himmelshorst 17c, 17d, 17e und 17f und das Mehrfamilienhaus Nr. 43a und 43b mit einer Höhe von je 10,50 m genießen Bestandsschutz. Dies gilt auch für die vereinzelt vorhandenen zweigeschossigen Gebäude. Als Bezugshöhe für die Gebäudehöhe gilt jeweils der vorhandene mittlere Wert der vorhandenen Geländehöhe des jeweiligen Baufeldes.

#### **4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6)**

Zugelassen werden maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude. Gebäude mit mehreren Wohnungen sollen unter Berücksichtigung der überwiegend vorhandenen eher kleinteiligen Bebauung nicht zugelassen werden. Bestehende Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen genießen jedoch grundsätzlich Bestandsschutz.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Größere zusammenhängende Gartenflächen besonders im Norden des Plangebietes werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölze sowie Einzelbäume innerhalb dieser Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Laubgehölze zu ersetzen. In der Planzeichnung sind für die Flächen deshalb Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25B BauGB festgesetzt. Siehe hierzu auch die **textliche Festsetzung Nr. 5.2**.



Im Nordosten grenzt das Plangebiet an Waldflächen. Aus diesem Grunde ist hier auch ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Waldschutzstreifen eingetragen, der bereits im Vorwege mit der unteren Forstbehörde abgestimmt wurde.

## **4.5 Erschließung**

### **4.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an die vorhandene Gemeindestraße Himmelshorst. Änderungen sind hier nicht erforderlich, da die verkehrliche Erschließung des Gebietes gesichert ist. Die rückwärtigen Grundstücke werden über private Zufahrten erschlossen. Da die Grundstücke teilweise sehr tief sind, wird ausdrücklich auf § 5 der Landesbauordnung (LBO) hingewiesen.

Grundstückszufahrten sollten im Interesse des Brandschutzes grundsätzlich mindestens in einer Breite von 3 m hergestellt werden.

Zur Minimierung der versiegelten Flächen empfiehlt die Gemeinde die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten Grundstücken für Zufahrten und Stellflächen.

### **4.5.2 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 Straßen vorhanden. Die Entsorgung von Regenwasser und Schmutzwasser wird durch die Hamburger Stadtentwässerung gewährleistet.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung in dem Gebiet ist durch zahlreiche Hydranten gesichert. So befinden sich in der Straße Himmelshorst 7 Hydranten.

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 anstehendem 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.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Gemeinde hat für den vorliegenden Bebauungsplan zu Fassaden, Dachformen und Dachneigungen sowie zur Art der Bedachung Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen.

Regelungen nach § 84 LBO werden auch für erforderlich gehalten, um Neubebauungen bzw. bauliche Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen auch z.B. im Rahmen von energetischen Sanierungen besser in das Ortsbild einzupassen und eine möglichst homogene Gestaltung zu gewährleisten.

### **5. Auswirkungen der Planung**

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

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 dennoch einen grünordnerischen Fachbeitrag<sup>2</sup> in Auftrag gegeben, um eine mögliche Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange zu prüfen. Diesem Fachbeitrag ist auch eine faunistische Potenzialabschätzung mit Artenschutzfachlicher Betrachtung<sup>3</sup> beigefügt.

*Der Potenzialabschätzung ist zu entnehmen, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.*

<sup>2</sup> Trüper Gondesen Partner, Lübeck, "Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 47, 25.10.2016

<sup>3</sup> Dipl. Biologe Karsten Lutz, Hamburg, 19.10.2016



## 5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm durch den angrenzenden Straßenverkehr, insbesondere durch die östlich des Gebietes verlaufende BAB A1 vorbelastet, obwohl entlang der BAB A1 eine Lärmschutzwand vorhanden ist. Die Gemeinde hat deshalb die Firma Lärmkontor GmbH aus Hamburg beauftragt, die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen, Konfliktbereiche aufzuzeigen und ggfs. Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Hierdurch sollen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen für das Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist im Kapitel 8 des Gutachtens<sup>4</sup> auf Seite 9 wie folgt zusammengefasst:

*Für Außenwohnbereiche wird der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete bis auf den Nahbereich zur BAB A1 größtenteils eingehalten. Der zur Beurteilung der Erheblichkeit der schalltechnischen Belastung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird fast flächendeckend eingehalten.*

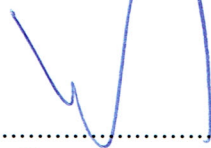
*In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete bis auf wenige lärmabgewandte Gebäudeseiten in Nordosten des Plangebiets größtenteils überschritten. Der zur Beurteilung der Erheblichkeit der schalltechnischen Belastung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird zumeist an lärmabgewandten Nordfassaden eingehalten, im Norden des Plangebiets auch an allen Fassaden. Jedoch bestehen für die Wohngebäude im unmittelbaren Nahbereich zur BAB A1 teilweise keine lärmabgewandten Fassaden.*

Die Gemeinde folgt deshalb der Empfehlung des Gutachtens und nimmt zum Schutz vor Verkehrslärm für Neubauten und bauliche Erweiterungen Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf der Grundlage der DIN 4109/5/auf. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz ergeben sich aus der Tabelle 7 der DIN 4109, Teil 1 sowie Kapitel 4.4.1 der DIN 4109 im Zusammenhang mit den berechneten Lärmpegelbereichen, die in die Planzeichnung übernommen wurden. Zusätzlich sind für Schlafräume und Kinderzimmer geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Siehe hierzu **textliche Festsetzungen 6.1- 6.3.**

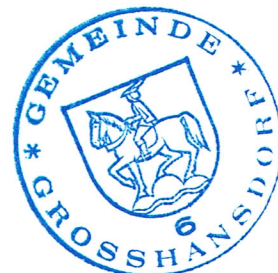
## 6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 18.05.2017 gebilligt.

Großhansdorf, den 06.06.2017



.....  
(Voß)  
Bürgermeister



<sup>4</sup> Lärmkontor GmbH, Hamburg, "Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 47 der Gemeinde Großhansdorf, 25.10.2016



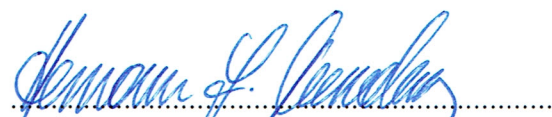
Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

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 7 , 23552 Lübeck . Tel.: 045 – 79882-01 Fax: 0451 – 79882-22  
E-Mail: info@tgp-la.de

Güster, den 29.05.2017.....



Hermann S. Feenders  
(Planverfasser)