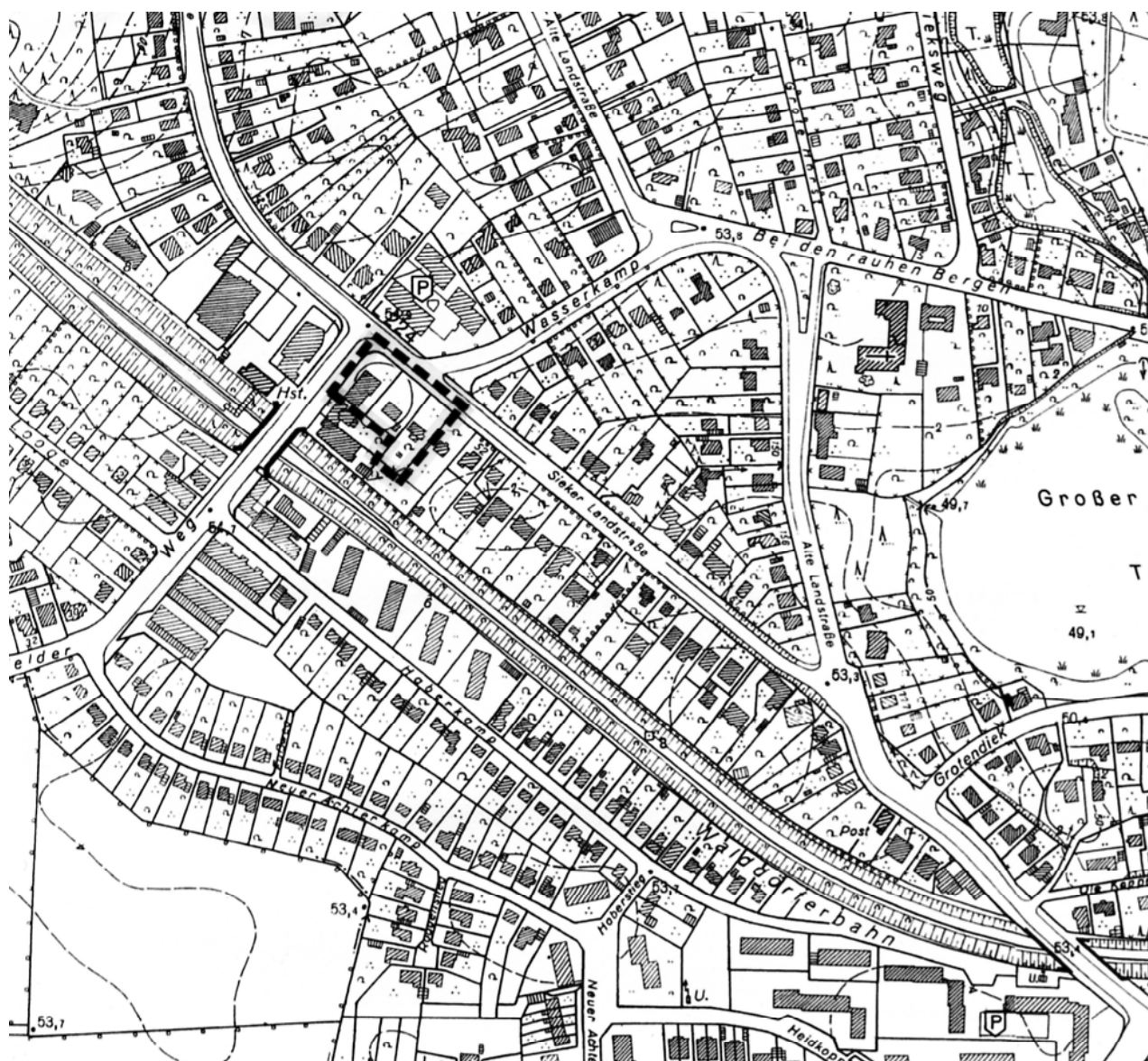


**BEGRÜNDUNG**  
FÜR DIE  
**4. ÄNDERUNG**  
DES  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 6**  
DER  
**GEMEINDE GROSSHANDSDORF**

KREIS STORMARN

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE:

„Ahrensfelder Weg 1 und Sieker Landstrasse Nr. 122 und Nr. 124“



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1: 5.000

VERFAHRENSSTAND

**SATZUNGSBESCHLUSS**

<b>1. Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6</b>	<b>1</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen .....	1
1.2 Plangrundlage .....	1
1.3 Planvorgaben .....	1
<b>2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>	<b>2</b>
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches .....	2
<b>3. Gründe zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung</b>	<b>2</b>
3.1 Planungsanlass und Planerfordernis .....	2
3.2 Ziel und Zweck der Planung .....	2
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	3
4.3 Erschließung .....	4
4.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	4
4.3.2 Ver- und Entsorgung .....	5
4.4 Grünflächen .....	5
4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
4.6 Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
5.1 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) .....	6
5.2 Immissionsschutz .....	7
<b>6. Städtebauliche Werte</b>	<b>8</b>
<b>7. Beschluss über die Begründung</b>	<b>8</b>

**Anlage 1:** Eingriff - Ausgleichsbilanzierung

**Anlage 2:** Lärmschutzgutachten

## 1. Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 1327), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG) am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359). Für die vorliegende Bebauungsplanänderung gelten die allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Das Landesnaturschutzgesetz vom 18. Juli 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003 S. 339)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

### 1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1000, die vom Vermessungsbüro Teetzmann aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt wurde.

### 1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 ist der überplante Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

- Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 6 für den Bereich „Alte Landstraße, Bei den rauhen Bergen, Wassenkamp, Sieker Landstraße, Niegesland, Ahrensfelder Weg und Looge“ ist seit Anfang der 80er Jahre rechtskräftig, der Geltungsbereich der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt als Mischgebiet und reines Wohngebiet. Das Eckgrundstück Ahrensfelder Weg / Sieker Landstraße ist als Mischgebiet mit einer GRZ<sup>1</sup> von 0,4 und einer GFZ<sup>2</sup> von 0,8 festgesetzt. Hier sind 3

---

<sup>1</sup> Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,4 und einem Baugrundstück von 2.000m<sup>2</sup> dürfen bis zu 800 m<sup>2</sup> überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten dürfen.

<sup>2</sup> Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Vollgeschosse in geschlossener Bauweise zulässig. Die Grundstücke östlich angrenzend sind als reines Wohngebiet ausgewiesen. Hier gilt eine GFZ von 0,3 und die offene Bauweise. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

## **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Großhansdorfs unmittelbar am Zentrum des Ortsteils Schmalenbeck. Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke Ahrensfelder Weg 1 sowie die Grundstücke Sieker Landstraße Nr. 122 und 124. Auf diesen Grundstücken soll ein größerer zusammenhängender Baukörper errichtet werden. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.480 m<sup>2</sup>.

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen**

Der Plangeltungsbereich wird geprägt durch ein dreigeschossiges Gebäude an der Ecke Ahrensfelder Weg/ Sieker Landstraße. Das Gebäude aus rot-braunen Ziegeln mit einem grüngedeckten Mansarddach wird genutzt als Ärztehaus. Im Erdgeschoss befindet sich eine Apotheke. Auf den östlich angrenzenden Grundstücken stehen zwei eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern. Beide Gebäude müssen vor Baubeginn abgebrochen werden.

## **3. Gründe zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung**

### **3.1 Planungsanlass und Planerfordernis**

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 787 (Ahrensfelder Weg 1) hat die angrenzenden Grundstücke Sieker Landstraße 122 und 124 erworben. Er möchte das vorhandene Eckgebäude nach Osten erweitern, um hier zukünftig weitere Arztpraxen und Büroräume ausbauen zu können. Insbesondere für weitere Arztpraxen besteht in Großhansdorf ein erheblicher Bedarf, um die Versorgung der Bevölkerung weiter zu optimieren.

Da die vorgesehene Bebauung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich ist, hat der Investor einen Antrag an die Gemeinde gestellt, ein Verfahren für eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Gemeindevertretung will diesem Antrag folgen und hat deshalb bereits am 30.09.2003 einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B-Planes Nr. 6 gefasst.

### **3.2 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wie folgt zusammenfassen:

- Ausweitung des Mischgebietes an der Ecke Ahrensfelder Weg / Sieker Landstraße als planungsrechtliche Grundlage zur Erweiterung des vorhandenen Ärztehaus

- Erhöhung des Maßes der Nutzung für die Grundstücke Ahrensfelder Weg 122 und 124
- Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Anpassung der Gestaltung des Anbaus an das vorhandene Eckgebäude in Bezug auf die Höhe, die Dachform und die Fassadengestaltung
- Erhaltung der den Grundstücken vorgelagerten straßenbegleitenden Grünfläche mit dem prägendem Baumbestand.

## 4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante gewerbliche Nutzung als Ärztehaus realisieren zu können, wird der Planänderungsbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzung wird durch den Text –Teil B dieser B-Planänderung geregelt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten unzulässig sind (siehe hierzu **textliche Festsetzung Nr. 1.1**).

Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist der Plangeltungsbereich aufgrund der Lage und Größe der Grundstücke nicht geeignet. Für Schank- und Speisewirtschaften ist bereits im Ahrensfelder Weg ein ausreichendes Angebot vorhanden. Auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und für Vergnügungsstätten gibt es im Gebiet der Gemeinde geeignetere Standorte. Diese könnten zudem an Wochenenden und auch in den Abendstunden zu Beeinträchtigungen des benachbarten reinen Wohngebietes führen.

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

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 bereits für das Eckgrundstück vorgegeben, wird für das Mischgebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zulässig sind 3 Vollgeschosse. Als GFZ wird 0,8 ausgewiesen. Um auch eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zuzulassen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe hierzu **textliche Festsetzung 3.1**).

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 9,20 m über dem vorhandenen Gehwegentsprechend der vorhandenen Höhe des Eckgebäudes reglementiert (siehe hierzu **textliche Festsetzung Nr. 2.1**).

Die Gemeindevertretung möchte, dass ein möglichst großzügiges Angebot an Stellplätzen hergestellt wird. Ein großer Teil dieser Stellplätze soll unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Aus diesem Grunde ist in der Planzeichnung neben oberirdischen Stellplätzen auch eine Tiefgarage festgesetzt. Um dem Investor einen Anreiz zu geben, diese Tiefgarage auch zu bauen, wurde als sogenannter „Tiefgaragenbonus“ die **textliche Festsetzung Nr. 2.2** aufgenommen. Diese erlaubt es, das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung um die Flächen für notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.3** wird eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschossbereich zugunsten von transparenten Vordächern ermöglicht. Diese Bestimmung soll die Attraktivität dieses Bereiches und den Komfort für Fußgänger erhöhen.

Bei einer Bebauung mit einem Geschäftshaus bzw. einem Bürogebäude und der Realisierung einer entsprechenden Anzahl von Stellplätzen ist die Regelüberschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO zugunsten von Stellplätzen bis zu 50 % der festgesetzten GRZ nicht ausreichend.

Aus diesem Grunde wird die **textliche Festsetzung Nr. 2.4** aufgenommen, die regelt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 zulässig ist.

### 4.3 Erschließung

#### 4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch den Ahrensfelder Weg und die Sieker Landstraße erschlossen. Zwischen der Sieker Landstraße und den Baugrundstücken liegt ein gut 12 m breiter Grünstreifen mit umfangreichem Baumbestand. Hier verläuft auch der kombinierte Geh- und Radweg.

Der Streifen ist als Verkehrsgrün festgesetzt und wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die Erschließung der Grundstücke ist z.Zt. über drei bestehende Zufahrten möglich.

Durch diese B-Planänderung sollen die Zufahrten auf zwei begrenzt werden. Die ursprünglichen Grundstückszufahrten für Haus Nr. 122 und Nr. 124 werden zu einer Zu- und Abfahrt zusammengelegt. Diese neue Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage und zu den oberirdischen Stellplätzen ist in der Planzeichnung gegenüber der Straße Wasserkamp festgesetzt.

Maximal realisierbar sind zusätzlich zu dem vorhandenen Gebäude ca. 1.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Je nach tatsächlicher Nutzung wären hierfür bauordnungsrechtlich bis zu ca. 37 Stellplätze erforderlich. Diese sollen vorrangig in einer Tiefgarage (TGA) untergebracht werden. Ein Teil der Stellplätze soll aber auch oberirdisch angelegt werden. Darüber hinaus soll der B-Plan auf ausdrücklichen Wunsch des Bauausschusses auch die Unterbringung zusätzlicher Stellplätze ermöglichen. Dem entsprechend wurde die **textlichen Festsetzung Nr. 4.1** aufgenommen. In der Planzeichnung ist neben der Fläche für eine Tiefgarage (TGA) auch eine Fläche für Stellplätze (St) festgesetzt.

Oberirdisch könnten im rückwärtigen Teil des Flurstückes 785 und auf der Tiefgarage ca. 15 bis max. 20 Stellplätze geschaffen werden. Somit könnten auf dem Grundstück bis zu max. 50 PKW untergebracht werden. Der B-Plan kann dies nicht fordern, aber ermöglichen.

#### 4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Ahrensfelder Weg und in der Sieker Landstraße vorhanden.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn weist 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 für den Bau der Tiefgarage 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 Verkehrsflächen nach Möglichkeit zu minimieren und in wassergebundener Bauweise herzustellen. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen 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.

#### 4.4 Grünflächen

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 wird der Bereich zwischen der Sieker Landstraße und den Baugrundstücken als Verkehrsgrün festgesetzt.

#### 4.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine bessere Einbindung einer möglichen Neubebauung zu gewährleisten und eine Abschirmung zu angrenzenden Grundstücken zu erreichen, enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. So ist in den Randbereichen des Flurstückes 785 eine 3 m bzw. 5 m breite Gehölzpflanzung nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 6.2** herzustellen. An der südlichen Grenze des Flurstückes 786 ist eine 1,50 m breite Anpflanzung vorgesehen und in der Planzeichnung festgesetzt. Die **textliche Festsetzung Nr. 6.1** regelt eine Begrünung der oberirdischen Stellplätze.

Erhaltenswerte und ortsbildprägende Einzelbäume, die auch durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt sind, werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zur Erhaltung festgesetzt.

Die **textliche Festsetzung Nr. 6.3** bestimmt, dass die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde hat sich dafür ausgesprochen, den neuen Baukörper exakt an die Gestaltung des vorhandenen Eckgebäudes in Bezug auf die Höhe, die Dachform und die Fassadengestaltung anzupassen. Aus diesem Grund wurden entsprechende gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die regeln, dass die gleichen Materialien für die Bedachung und die Vormauerziegel zu verwenden sind.

Um den geplanten bis zu gut 50 m langen Baukörper zu gliedern, enthält die **Festsetzung Nr. 2.2** der örtlichen Bauvorschriften eine Vorgabe zur Gliederung der Fassade.

### 5. Auswirkungen der Planung

#### 5.1 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Sind aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>3</sup> zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Die Gemeinde Großhansdorf hat hierzu die Landschaftsarchitekten Trüper, Gondesen und Partner (TGP) aus Lübeck beauftragt, den Umfang des Ausgleichserfordernisses dieser Bebauungsplanänderung zu prüfen. (Siehe hierzu **Anlage 1 „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“**.)

Der vorliegenden Eingriffsermittlung ist zu entnehmen, dass insgesamt ein Ausgleichserfordernis von ca. 450 m<sup>2</sup> besteht.

Da die Gemeinde zur Zeit über keine geeigneten Ausgleichsflächen verfügt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beabsichtigt, eine Freistellungsvereinbarung über die Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen im Bereich des Naturraums Stormarn mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft abzuschließen. Dieser Ausgleich wird konkret im Rahmen der Vereinbarung geregelt, die noch vor dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung abgeschlossen wird. Die Landgesellschaft wird im Bereich der mittleren Trave Uferflächen erwerben, die zur Verwaltung und extensiven Bewirtschaftung an die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein überführt. An dem Flächenerwerb wird die Gemeinde kostenmäßig entsprechend beteiligt.

Siehe hierzu auch Anlage 1 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“.

---

<sup>3</sup> Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.



## 5.2 Immissionsschutz

Gut 60 m südlich der festgesetzten Baugrenzen verläuft die U - Bahn - Strecke. Die U-Bahntrasse verläuft in einem Geländeeinschnitt ca. 8 – 9 m tiefer als die Baugrundstücke, so dass von erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die Gebäude nicht auszugehen ist. Die Gemeinde hat aber dennoch in diesem Zusammenhang das Lärmkontor aus Hamburg beauftragt, mögliche Lärmbelastungen zu untersuchen, mögliche schalltechnische Konflikte aufzuzeigen und gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor Lärm vorzuschlagen. Laut Gutachten<sup>4</sup> kommt es lediglich nachts (22.00 – 6.00 Uhr) an der nördlichen Fassade zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um 3dB(A). Dies resultiert maßgeblich aus dem Verkehr an der Sieker Landstraße. Der Lärm der U-Bahn spielt hierbei eine deutlich untergeordnete Rolle. Dies zeigt sich auch daran, dass im rückwärtigen Bereich des Plangeltungsbereiches die Orientierungswerte sowohl tags wie auch nachts problemlos eingehalten werden .

Nach Aussage des Gutachtens sind auch durch die Tiefgarage und die möglichen oberirdischen Stellplätze keine Konflikte zu erwarten. Dies gilt auch für die angrenzende Wohnbebauung im östlich angrenzenden reinen Wohngebiet. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass bei einer beabsichtigten Nutzung als Ärztehaus, abgesehen von Notfällen, die Stellplatzanlagen in den Abendstunden und an Wochenenden praktisch nicht genutzt werden.

Für die Gemeinde besteht deshalb keine Notwendigkeit, die beabsichtigten Planinhalte aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in Frage zu stellen.

Die Gemeinde folgt jedoch den Empfehlungen des Gutachtens zu einer konfliktfreien Umsetzung des B-Planes und bestimmt durch die **textliche Festsetzung Nr. 7.1**, dass die Räume mit Schlafnutzungen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten – also nicht an der Sieker Landstraße – anzuordnen sind. Ansonsten sind passive Schallschutzmaßnahmen z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109/9/ im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude gemäß der in Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 2 dieser Begründung) dargestellten Lärmpegelbereiche (hier Lärmpegelbereich III für die Nordfassade) festzulegen. Erfahrungsgemäß ist bei herkömmlicher Bauweise erst ab einem Lärmpegelbereich IV mit besonderen Anforderungen an Fenster, die über den heutigen Wärmeschutzstandard hinausgehen, zu rechnen.

---

<sup>4</sup> Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 6 in der Gemeinde Großhansdorf vom 07.09.2004 (als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt)

## 6. Städtebauliche Werte

<u>Größe des Plangeltungsbereiches</u>	ca. 3.480 m <sup>2</sup>
<u>Mischgebiet</u>	ca. 2.540 m <sup>2</sup>
<u>davon Fläche für Anpflanzungen ca. 280 m<sup>2</sup></u>	
<u>Verkehrsgrünfläche</u>	ca. 940 m <sup>2</sup>
<u>maximal überbaubare Grundfläche (nur Gebäude ohne Stellplätze und Garagen)</u>	1.016 m <sup>2</sup>
<u>maximal zulässige Geschossfläche (ohne Tiefgaragenbonus<sup>5</sup>)</u>	2.032 m <sup>2</sup>

## 7. Beschluss über die Begründung

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

Großhansdorf, den .....

.....

(VoB)  
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  
Aufgestellt am: 09.09.2004  
überarbeitet am 28.09.2004  
überarbeitet am 15.11.2004  
überarbeitet am 03.01.2005  
überarbeitet am 07.04.2005

Güster, den .....

.....

Der Planverfasser

<sup>5</sup> Diese Bebauungsplanänderung enthält eine Festsetzung gemäß §21a Abs.5 BauNVO (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2). Hierdurch ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung um die Flächen für notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Man spricht hierbei auch vom sog. „Tiefgaragenbonus“. Da der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf zur Zeit noch nicht bekannt ist, kann der mögliche Tiefgaragenbonus noch nicht verbindlich ermittelt werden.

**Anlage 1 zur Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6****Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

Für die 4. Änderung des B-Plans 6 sind die zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erfassen und zu bewerten, die durch weitergehende Festsetzungen als in der rechtskräftigen Fassung hervorgerufen werden.

Bei den übrigen Beeinträchtigungen muss davon ausgegangen werden, dass sie bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt worden sind.

In diesem Fall ist als Änderung die Erhöhung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 zu Grunde zu legen. Hierdurch werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens verursacht.

Mit Beeinträchtigungen von weiteren Funktionen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes ist durch die 4. Änderung nicht zu rechnen.

Die Verkehrsgrünfläche bleibt im Umfang erhalten. Zusätzliche Überfahrten sind nicht erforderlich, in der Änderung wird die Erhaltung von 5 Einzelbäumen festgesetzt.

Überlagernd setzt die Planzeichnung der 4. Änderung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen fest. Diese Fläche kann positiv wirken für die gestalterische Einbindung der gemischten Bauflächen im rückwärtigen Bereich. Sie kann allerdings auf den bisher auch noch unversiegelten Flächen keine Ausgleichsfunktion für die Beeinträchtigungen des Bodens darstellen.

## Flächenbilanzierung

<b>B-Planfassung</b>	<b>Mischgebiet in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ zzgl. Überschreitung gem. § 19 Abs.4 BauNVO</b>	<b>Überbaubare Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen...</b>	<b>Ausgleich für unvern. Beeinträchtigungen des Bodens in m<sup>2</sup></b>
Rechtskräftige Fassung	ca. 2.540	0,45	1.143	---	572
4. Änderung	ca. 2.540	0,80	2.032	ca. 275	1.016
Differenz				ca. 275	gerundet 450

Aus der tabellarischen Flächenbilanzierung geht hervor, dass durch die 4. Änderung ein Ausgleichserfordernis von 450 m<sup>2</sup> hervorgerufen wird.

In diesem Umfang wäre nach den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des MUNF vom 3. Juli 1998) als Ausgleich z. B. eine Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

## **Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahme für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Bodens wären in diesem Falle geeignet z.B. die Umwandlung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Sukzessionsfläche oder eine Nutzungsextensivierung, wie etwa die Entwicklung extensiv genutzten Grünlands auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Da die Gemeinde derzeit über keine geeigneten Ausgleichsflächen verfügt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beabsichtigt, einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche abzuschließen.

Dieser Ausgleich wird konkret im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt, der noch vor dem Satzungsbeschluss dieser Bebauungsplanänderung abgeschlossen wird.

Der finanzielle Umfang einer Beteiligung, der als Ausgleich für die bilanzierten Beeinträchtigungen zuzuordnen ist, kann über ein Kostenäquivalent ermittelt werden:

### Kostenäquivalentansatz für die Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland

Bei anzusetzenden Kosten für den Flächenerwerb von ca. 2,00 €/m<sup>2</sup> und Herstellungskosten incl. Herstellungspflege von ca. 1,50 €/m<sup>2</sup> (für die Herstellung von Extensivgrünland) wäre für 450 m<sup>2</sup> mit einem Kostenansatz in Höhe von 1.575 € zu rechnen.

In dieser Höhe ist eine Beteiligung an einem konkreten Projekt als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch die 4. Änderung des B-Plans 6 anzusetzen.

Lübeck, den 07.04.2005  
TGP Trüper Gondesen Partner  
An der Untertrave 17  
23552 Lübeck  
Fon 0451-79 88 2-0  
Fax 0451-79 88 2-22