

**Begründung zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Großhansdorf** für den Bereich „Nievesland (ehemaliges Freizeitheim Schmalenbeck, Flurstücke 3396 und 3359 der Flur 1, Gemarkung Schmalenbeck)“

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seite</b>
<b><u>1. Grundlagen für die Aufstellung der 5. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 6</u></b>	<b>4</b>
1.1 Gesetzliche Grundlagen	4
1.2 Plangrundlage	4
1.3 Planvorgaben	4
<b><u>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</u></b>	<b>4</b>
<b><u>3. Planungsanlass/Planerfordernis/Ziel und Zweck der Planung</u></b>	<b>4</b>
<b><u>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung</u></b>	<b>5</b>
<b><u>5. Umweltbericht</u></b>	<b>5</b>
<b><u>6. Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>6</b>

Anlage 1: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2: Planzeichnung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 (Verkleinerung)

# **1. Grundlagen für die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6**

## **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 1327), neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21. 6.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 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)
- 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**

Bei dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB handelt es sich um eine Änderung in Textform. Aus diesem Grunde wird eine Plangrundlage nicht benötigt.

## **1.3. Vorgaben für die Planung**

Der hier zu überplanende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Bereich „Alte Landstraße, Bei den Rauhen Bergen, Wassenkamp, Sieker Landstraße, Niesland, Ahrensfelder Weg und Looge“ vom Anfang der 80er Jahre wurde zuletzt im Jahre 2002 durch die 3. Änderung für den Bereich „Freizeitheim Schmalenbeck“ überplant. Festgesetzt ist hier ein reines Wohngebiet. Zulässig sind Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 300m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan sind für die hier überplanten Grundstücke bereits sehr großzügige Baufenster (875m<sup>2</sup> und 600m<sup>2</sup>) vorgegeben. Des Weiteren festgesetzt sind private Grünflächen sowie zu erhaltende Einzelbäume.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich liegt im Südosten der Gemeinde Großhansdorf im Einzugsgebiet der U-Bahnstation „Schmalenbeck“ und grenzt unmittelbar an die U-Bahntrasse der Walddörferbahn, die in einem tiefen Geländeeinschnitt verläuft.

## **3. Planungsanlass / Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung**

Die Eigentümer der Flächen möchten auf den beiden hier überplanten Grundstücken eine Wohnbebauung errichten, die auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes nicht genehmigungsfähig ist. Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es lediglich in der Größe der geplanten Bauvorhaben.

Aus diesem Grunde haben die Eigentümer bei der Gemeinde einen Antrag zur Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingereicht.

Die Gemeinde hat dem Antrag stattgegeben, um den Bauherren mehr Flexibilität bei der Bebauung der Flächen zu gewähren, da die hier überplanten Grundstücke mit 1.945m<sup>2</sup> und 5.066m<sup>2</sup> wesentlich größer als die übrigen Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes sind. Aufgrund der Lage unmittelbar am Wald und an der U-Bahntrasse und der vorhandenen Eingrünung der Grundstücke ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auch bei einer deutlich größeren Bebauung nicht zu erwarten.

Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, wird die Durchführung dieser B-Planänderung in Textform als sog. vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB für vertretbar gehalten.

Dies gilt insbesondere, da im Zusammenhang mit der Lage des Gebietes und der Größe der hier überplanten Grundstücke die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen nicht berührt werden. Dies wurde auch vom Landkreis Stormarn im Rahmen einer Vorabstimmung bestätigt.

#### 4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist die Änderung der festgesetzten zulässigen Grundfläche von je 300m<sup>2</sup> pro Grundstück auf 500m<sup>2</sup> für das kleinere Flurstück und 600m<sup>2</sup> zugunsten des größeren Grundstückes. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** wird geregelt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GR zugunsten von Stellplätzen und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um mehr als 50%<sup>1</sup> zulässig ist, wenn Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen in wasserdurchlässiger Weise hergestellt werden. Diese Überschreitung der GR wird auf maximal 75% beschränkt.

Mit dieser Regelung soll der beabsichtigten und gewollten Villenbebauung entsprochen werden. Aufgrund der sehr großen Grundstücke mit zusammen gut 7.000 m<sup>2</sup> sind zwangsläufig auch umfangreiche Erschließungswege unumgänglich.

Die übrigen Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 gelten weiterhin.

Betrachtet man beide hier überplanten Grundstücke zusammen, so entspricht eine GR von 600m<sup>2</sup> und 500m<sup>2</sup> bei 7.001 m<sup>2</sup> abzüglich der festgesetzten privaten Grünfläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> lediglich einer Grundflächenzahl von knapp 0,21.

Bei den übrigen 13 wesentlich kleineren Baugrundstücken in dem Baugebiet, für die Grundflächen von 200 bis 300m<sup>2</sup> festgesetzt sind, liegt die ermittelte GRZ hingegen zwischen 0,19 und 0,25, also etwas höher.

Insofern ist im vorliegenden Fall eine Änderung der GR für die beiden größeren Grundstücke vertretbar, zumal es im Gemeindegebiet keine sonstigen geeigneten Flächen gibt, um eine entsprechende großzügige Bebauung verwirklichen zu können.

<sup>1</sup> Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist generell eine Überschreitung der Grundflächen von 50% zugunsten der Flächen der genannten Anlagen zulässig, sofern der Bebauungsplan keine abweichende Regelung trifft.

## 5. Umweltbericht / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine sog. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB handelt und die Grundzüge der Planung durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt werden, ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich.

Mit der Erhöhung der festgesetzten GR wird allerdings ein höheres Maß der Bodenversiegelung möglich. Deshalb wurde von dem Büro Trüper, Gondesen und Partner aus Lübeck eine Bilanzierung<sup>2</sup> vorgenommen, um ein Ausgleichserfordernis zu prüfen.

Unter Berücksichtigung dieser Bilanzierung besteht ein Ausgleichserfordernis von 500 m<sup>2</sup>. Entsprechend der Empfehlung des Landschaftsplaners wird durch die Ziffer 2 dieser B-Planänderung bestimmt, dass im Anschluss an die im B-Plan (3. Änderung B-Plan Nr. 6) festgesetzten privaten Grünfläche eine Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> anzulegen ist. Diese ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

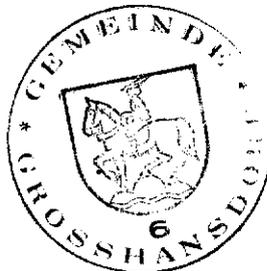
Dieser Begründung ist als Anlage 2 ein Übersichtsplan der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beigelegt, aus dem die Lage der privaten Grünflächen ersichtlich ist.

## 6. Beschluss über die Begründung

Die Gemeindevertretung von Großhansdorf hat die Begründung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in ihrer Sitzung am ~~07.07.06~~ gebilligt.

Großhansdorf, den 05.07.2006

.....  
Bürgermeister  
(Voß)



### Arbeitsvermerk

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl. - Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 041 58 - 89 02 77 , Fax 89 02 76  
email: feenders@planwerkstatt-nord.de

Aufgestellt am: 16.02.2006  
Überarbeitet am: 29.05.2006

Güster, den 17.02.2006

.....  
*H. S. Feenders*  
Der Planverfasser

<sup>2</sup> Siehe Anlage 1

Anlage 1 zur Begründung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6**Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

Für die 5. vereinfachte 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.

Grundlage der Bilanzierung ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 6, 3. Änderung, Bereich „Freizeitheim Schmalenbeck“ von 2002 sowie die vorliegende 5. vereinfachte Änderung, die die beiden Flurstücke 3396 sowie 3359 umfasst.

Die folgende Tabelle stellt die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes und der geplanten Änderung gegenüber:

**Tabelle 1: Gegenüberstellung Festsetzungen Rechtskräftiger B-Plan und 5. Änderung**

B-Planfassung	Rechtskräftige Fassung	5. Änderung
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Grundfläche GR: 300 qm (pro Grundstück) zweigeschossig Firsthöhe: 13,0 m	Grundfläche GR: 500 qm bzw. 600 qm zweigeschossig Firsthöhe: 13,0 m
Bauweise	Nur Einzelhäuser zulässig	Nur Einzelhäuser zulässig
Grünordnerische Festsetzungen	Erhalt von Einzelbäumen und Privaten Grünflächen	Erhalt von Einzelbäumen und Privaten Grünflächen wie vor

Im folgenden werden schutzgutbezogen die Beeinträchtigungen von Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ermittelt und kurz beschrieben:

**Schutzgut Mensch**

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte (Störwirkungen durch Lärm) sind durch die B-Planänderungen nicht zu erwarten, da die rechtskräftige Art der Nutzung als reines Wohngebiet beibehalten wird. Auch bei der geplanten Erhöhung des Masses der baulichen Nutzung ist in diesem Zusammenhang nicht von einer Zunahme der Störungen auf das Umfeld auszugehen, da sich die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht.

Die Walddörferbahn verläuft direkt südwestlich des Plangebietes in einem tiefen Gelände-einschnitt. Da auch der rechtskräftige B-Plan von einer Wohnbebauung ausgeht, sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Eventl. Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen gelten auch für die vorliegende B-Planänderung.

**Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die geplante Erhöhung des Bauvolumens erfolgt **innerhalb der bestehenden Baufenster**. Nach § 1a (3) Satz 5 BauGB sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in diese Flächen

nicht erforderlich, da der Eingriff grundsätzlich bereits vor der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zulässig gewesen wäre. Insofern sind durch die geplante Änderung keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere notwendig.

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Festsetzungen zum Erhalt von privaten Grünflächen sowie von Einzelbäumen nicht durch Erschließungsmaßnahmen oder weitere Nebenanlagen tangiert werden.

### Schutzgut Boden/Wasser

Tab. 2 zeigt die infolge der Planänderung zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in den Boden durch Bodenversiegelung in einer Flächengröße von 600 qm.

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

	Baufenster	Rechtskräftige Fassung: Überbaubare Grundfläche incl. zulässiger Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO (50%)	5. Änderung: Überbaubare Grundfläche incl. zulässiger Überschreitung gem. Ziff. 2 der B-Planänderung (75%)	Differenz zur rechtskräfti- gen Fassung
Flurstück 3396 (5.066qm)	Ca. 875 qm	300qm +150 qm = 450 qm	600 qm + 450 qm = 1.050 qm	600 qm
Flurstück 3359 (1.945 qm)	Ca. 600 qm	300qm +150 qm = 450 qm	500 qm + 375 qm = 875 qm	425 qm
Gesamt		900 qm	1.925 qm	1.025 qm
Ausgleichbedarf für unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens (Ausgleichsverhältnis gem. Baurechtserlaß 1:0,5)				500 qm

Bedingt durch Bebauung und Versiegelung kommt es grundsätzlich auch zu einem erhöhten Oberflächenabfluß und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Oberflächengewässer sind von der Planänderung nicht betroffen.

Aus der tabellarischen Flächenbilanzierung geht hervor, dass durch die 5. Änderung ein Ausgleichserfordernis von 500 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.

Für das Plangebiet wird daher eine 500 qm große flächenhafte Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern möglichst im Anschluß an die vorhandenen Waldflächen festgesetzt.

### Schutzgut Klima / Luft

Durch die B-Planänderung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die geplante Vergrößerung des Baukörpers sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Beide Grundstücke, insbesondere das Flurstück 3396, werden von waldartigen Gehölzkulissen gerahmt. Insofern ist von einer guten Einbindung auch größerer Baukörper in die Landschaft auszugehen.

Zudem zählen die beiden Grundstücke (Grundstücksgrößen s. Tab.2) zu den größten innerhalb des gesamten Baugebietes, so dass auch unter diesem Aspekt größere überbaubare Grundflächen für das Orts- und Landschaftsbild verträglich erscheinen.

Die Geschossigkeit wird nicht erhöht.

### **Zusammenfassung**

Zur Kompensation der zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden ist im Plangebiet eine **500 qm große flächenhafte Anpflanzung** von einheimischen Bäumen und Sträuchern möglichst im Anschluß an die vorhandenen Waldflächen vorzusehen.

Für die anderen Schutzgüter sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen der Planänderung zu erwarten.

Lübeck, den 15.02.2006

Überarbeitet am: 29.05.2006

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

Anlage 2 zur Begründung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 6

Planzeichnung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 (Verkleinerung)

