

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung der Gemeinde Großhansdorf

für das Gebiet:  
nördlich der Hansdorfer Landstraße, östlich des Jäckbornsweges,  
südlich des Pinnberges, westlich des Hansdorfer Mühlendamms



Vorentwurf

Stand 26.03.2024

(Bau- und Umweltausschuss)

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	3
1.3 Projektbeteiligte Fachbüros.....	5
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	5
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Regional- und Landesplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Landschaftsplan.....	7
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	8
4.4 Zulässige Zahl der Wohneinheiten.....	8
<b>5 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
<b>6 Verkehr und Erschließung</b> .....	<b>9</b>
6.1 Äußere Erschließung.....	10
6.2 ÖPNV.....	11
6.3 Innere Erschließung.....	11
6.4 Ruhender Verkehr.....	11
<b>7 Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>11</b>
<b>8 Natur und Landschaft sowie Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
8.1 Schutzgebiete.....	9
8.2 Natur und Landschaft.....	9
8.3 Artenschutz.....	10
<b>9 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
<b>10 Denkmalschutz und Bodenordnung</b> .....	<b>14</b>
<b>11 Kosten</b> .....	<b>14</b>

## Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung der Gemeinde Großhansdorf, Stand 12.02.2024

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf hat in ihrer Sitzung am 25.04.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25 zu ändern. Der Ursprungsplan ist am 10.06.1994 rechtskräftig geworden.

Der 1. Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient ein Katasterplan auf dessen Basis der Übersichtsplan der Bebauungsplanänderung erstellt wurde.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird gemäß Beschluss der Gemeindevertretung als Bebauungsplan der **Innenentwicklung** im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Großhansdorf und ist in großen Teilen bereits bebaut. Der Geltungsbereich ist aufgrund der prägenden Wohnbebauung dem Innenbereich zugeordnet, so dass die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Durch den Bebauungsplan soll eine planerische Neuordnung der Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Konsolidierung des baulichen Bestandes im Geltungsbereich erfolgen. Gleichzeitig strebt die Gemeinde die Eröffnung behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten an. Insbesondere ist es das Ziel das Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer zeitgemäßen Bodenpolitik zu prüfen und einen städtebaulichen Rahmen für eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Hinblick auf zeitgemäße Bauformen vorzugeben.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß den Festsetzungen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - **Fallgruppe 1**) umfasst oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 - **Fallgruppe 2**) liegt. Der Geltungsbereich der ersten Änderung ist rund 8,54 ha groß, bei zulässigen Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,3, die durch die erste Änderung nicht angepasst werden, ist von einer maximalen Versiegelung von über 20.000 m<sup>2</sup> ausgehen, so dass die Fallgruppe 2 zutrifft.

In der Annahme, dass es sich um die Fallgruppe 2 handelt, hat die Gemeinde auf der Grundlage des 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor Verfahrensbeginn eine sogenannte **Vorprüfung des**

**Einzelfalls<sup>1</sup>** durchgeführt. Hierbei wird in einer **überschlägigen Prüfung** untersucht, ob durch den Bebauungsplan **erhebliche** Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfung im Einzelfall wurde unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien durchgeführt. Des Weiteren sind die Behörden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein können, bei der Erarbeitung zu beteiligen. Wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 erstellte Vorprüfung des Einzelfalls kam zu dem Ergebnis, dass es **durch die Bauleitplanung voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.**

Es werden darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ebenfalls nicht. Dies gilt auch für etwaige Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen<sup>2</sup> die nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) sind zusätzliche Eingriffe durch den Bebauungsplan zu bilanzieren. Bedingt durch den Sachverhalt, dass die Gemeinde keine Änderungen an den festgesetzten Grundflächenzahlen vornimmt und damit die maximale zulässige Versiegelung nicht erhöht wird, geht die Gemeinde davon aus, dass keine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist, da keine zusätzliche Versiegelung zulässig wird.

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 1. Änderung überlagert vollständig den Ursprungsplan, trifft aber keine neuen zeichnerischen Festsetzungen. Es werden lediglich textliche Festsetzungen getroffen, die den

---

<sup>1</sup> Vorprüfung des Einzelfalls vom 12.02.2024

<sup>2</sup> Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, das zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Ursprungsplan in Teilen ergänzen. Die Planzeichnung des Ursprungsplans behält ihre Gültigkeit. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 bezieht sich ausschließlich auf die neu getroffenen Festsetzungen. Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird nicht geändert, ebenso werden die im Ursprungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht angepasst.

### 1.3 Projektbeteiligte Fachbüros

Mit der Ausarbeitung Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung – entwickeln und gestalten, Hamburg beauftragt.

Dadurch, dass die Art der baulichen Nutzung wie auch die überbaubaren Grundstücksflächen keine Anpassung erfahren, Vorhabentragende im Hinblick auf zeitgemäße Bauformen durch die getroffenen Festsetzungen lediglich eine höhere Flexibilität erhalten, sind aus Sicht der Gemeinde keine zusätzlichen Fachplanungen erforderlich. Durch zeitgemäße Festsetzungen und entsprechende Hinweise wird dafür Sorge getragen, dass der um die textlichen Änderungen der 1. Änderung ergänzte Ursprungsplan den rechtlichen Anforderungen genügt.

### 1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 25 ist in der Übersichtskarte durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 8,54 ha. Dieser entspricht dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 25.

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes, der auch für die 1. Änderung gilt, umfasst das Gebiet nördlich der *Hansdorfer Landstraße*, östlich des *Jäckbornsweg* südlich der Straße *Pinnberg* und westlich des *Hansdorfer Mühlendamms*.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Großhansdorf und umfasst ein Wohngebiet, das überwiegend durch große Einzel- und Doppelhäuser auf zum Teil sehr großen Grundstücken geprägt wird. Im südlichen Plangebiet befinden sich auch Mehrfamilienhäuser. In der Vergangenheit fanden bereits Flurstücksteilungen statt, so dass sich auch Flurstücksgößen unter 600 m<sup>2</sup> entlang des *Hansdorfer Mühlendamms* feststellen lassen.

Im Kreuzungsbereich *Hansdorfer Landstraße* und *Hansdorfer Mühlendamm* befindet sich ein Wohngebäude als Mehrfamilienhaus im Bau, das nach Fertigstellung 10 Wohneinheiten aufweisen wird.

Wenngleich der Geltungsbereich bereits überwiegend bebaut ist, gibt es aus Sicht der Gemeinde noch Nachverdichtungsoptionen auf Basis des bestehenden Planrechts, die noch nicht umgesetzt wurden.

Diese betreffen vor allem Flächen im rückwärtigen Bereich im inneren Plangebiet sowie Grundstücke am *Hansdorfer Mühlendamm*. Dort steht straßenbegleitend ein langezogener, leerstehender Baukörper, der zu Gunsten einer wohnbaulichen Entwicklung zurückgebaut werden könnte.

Das Zentrum des Ortsteils Großhansdorf mit der U-Bahnhaltestelle Großhansdorf liegt östlich rund 700 m entfernt. Südlich des Plangebiets liegt direkt an der *Hansdorfer Landstraße* die Bushaltestelle Waldreiterweg.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch Wald im Süden und Westen sowie durch

wohnbauliche Nutzungen im Norden und Osten geprägt.

## 2 Anlass und Ziele

**Anlass** für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Sichtweise, dass die Festsetzungen des Ursprungsplans im Hinblick auf heutige Anforderungen an die Bebauung und den Mangel von Regelungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, hier bezogen auf Gebäudehöhen und die zulässigen Wohneinheiten, im Ursprungsplan zur geordneten städtebaulichen Innenentwicklung noch brachliegender Grundstücke nicht ausreichend sind.

**Ziel** der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist es, die bauliche Entwicklung im Plangebiet besser zu steuern und dadurch den Bestand im Plangebiet zu konsolidieren. Gleichzeitig zielt die Gemeinde darauf ab, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten behutsam zu erweitern, was durch die planerische Neuordnung der Festsetzungen erfolgen soll.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen.

Gemäß dem LEP und dem Regionalplan befindet sich die Gemeinde Großhansdorf im Verdichtungsraum Hamburg auf der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe.

Im Regionalplan wird der nördliche Ortsteil der Gemeinde als Stadtrandkern 2. Ordnung des westlich angrenzenden Mittelzentrums Ahrensburg eingestuft. Gemäß Regionalplan sind die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. *„Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine (...) der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.“*<sup>3</sup>

Weiter heißt es im Regionalplan: *„Die Gemeinde Großhansdorf als Stadtrandkern II. Ordnung auf der Achse bietet aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der U-Bahn und der BAB A 1 gute Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit in landschaftlich reizvoller Umgebung. Die städtebauliche Entwicklung soll dazu beitragen, die Stadtrandkernfunktion zu stärken.“*<sup>4</sup>

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat Großhansdorf als eine von 67 Kommunen mit angespanntem Wohnraum im Sinne des § 201a BauGB identifiziert. Damit wurde für die Gemeinde Großhansdorf durch das Land verdeutlicht, dass besondere Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Gesamtbevölkerung getroffen werden können.

<sup>3</sup> Regionalplan 1998, Planungsraum I, S. 21

<sup>4</sup> Regionalplan 1998, Planungsraum I, S. 35

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbauflächen dar.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen, der im südlichen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet und im übrigen Geltungsbereich reine Wohngebiete festsetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

### 3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen gelten die Festsetzungen des Ursprungsplans fort. Dieser setzt entlang der *Hansdorfer Landstraße* ein allgemeines Wohngebiet fest. Der übrige Geltungsbereich wurde als reines Wohngebiet festgesetzt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die 1. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erweitert.

Im Ursprungsplan werden in den in der Planzeichnung definierten Teilgebieten Grundflächenzahlen von 0,2 - 0,3 und entlang der *Hansdorfer Landstraße* und dem südlichen Teil des *Jäckbornsweg* Geschossflächenzahlen bis 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden beibehalten.

Im Süden und Südwesten sind bis zu zwei Vollgeschosse im Ursprungsplan festgesetzt. Im Nordwesten, Norden und Osten sowie im inneren Plangebiet ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Im Rahmen der ersten Änderung wird darüber hinaus eine neue Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Um die Gebäudehöhen bei zukünftigen Entwicklungen auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen werden im Gegensatz zum Ursprungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der im Ursprungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. So darf zukünftig in den Teilbereichen mit zwei zulässigen Vollgeschossen gem. Ursprungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 11 m erreicht werden, in den Bereichen mit einem Vollgeschoss lediglich eine zulässige Gebäudehöhe von 9 m. Überschreitungen von bis zu einem Meter sind für die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie zulässig. Damit berücksichtigt die Gemeinde die Anforderungen, die im Rahmen des Ausbaus der erneuerbaren Energien zur Versorgung der Gebäude im Geltungsbereich an die Gebäudehöhe gestellt werden können.

Als Ausnahme von der zulässigen Gebäudehöhe wurde eine textliche Festsetzung formuliert, die den Erhalt und den Wiederaufbau von Bestandgebäuden ermöglicht, die eine größere Gebäudehöhe aufweisen. Diese Festsetzung einer Ausnahme zielt darauf ab, das Plangebiet bereits heute prägende Bauvolumen entsprechend erhalten und wiederaufbauen zu dürfen um den historisch gewachsenen Bestand langfristig zu sichern.

Es wird eine Festsetzung zur Regelung der Gebäudehöhe zum oberen und unteren Höhenbezugspunkt aufgenommen. Der untere Bezugspunkt bezieht sich, ausgegangen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, auf den höchsten Punkt der das Grundstück erschließenden Straße. Sollte das Grundstück an zwei Straßen liegen, die unterschiedlich Höhenniveaus aufweisen, gilt die höhergelegene Straße als Referenzhöhe. Diese Regelung wird aus Gründen des Schutzes vor Starkregenereignissen getroffen und dient dazu Überschwemmungen von Gebäuden zu vermeiden.

Eine Regelung wird auch für die Grundstücke getroffen, die in zweiter Reihe liegen und auf denen andere topografische Verhältnisse vorherrschen als auf den straßenzugewandten Grundstücken oder der jeweiligen Zufahrt.

Hier wird die Festsetzung getroffen, dass Abweichungen der mittleren Grundstückshöhe ab einem halben Meter vom Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der jeweiligen Zufahrt nach oben oder unten entsprechend Einfluss auf die zulässige Gebäudehöhe nehmen. Mit der Festsetzung stellt die Gemeinde sicher, dass die ortsbildtypische Topografie im Rahmen von Baumaßnahmen Berücksichtigung findet und sich in der Bebaubarkeit, insbesondere in der Gebäudehöhe, angemessen widerspiegelt.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im geltenden Planrecht als straßenbegleitend zusammenhängende langgezogene bebaubare Bereiche definiert. Diese weisen dadurch eine recht große Flexibilität auf.

Im Ursprungsplan sind von der Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB definiert, die weiterhin rechtskräftig ist. Diese umfasst die Anbauverbotszone zur „Hansdorfer Landstraße“, der L91. Die diesen Sachverhalt und die Zulässigkeiten regelnde textliche Festsetzung Nr. 1 des Ursprungsplans wird beibehalten.

Um Gebäudekubaturen auf ein ortsbildtypisches Maß zu begrenzen, trifft die Gemeinde Festsetzungen zur Bauweise. So wird im allgemeinen Wohngebiet an der L91 eine abweichende Bauweise mit maximale 20 m Gebäudelänge zugelassen. In den reinen Wohngebieten sind ebenfalls Gebäude mit bis zu 20 m Länge zulässig. Die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudelänge entsprechen den das Plangebiet überwiegend prägenden Strukturen und sind deshalb ortsbildverträglich.

Im Hinblick auf die zulässigen Gebäudetypologien ist zukünftig in Abweichung von den Festsetzungen des Ursprungsplanes innerhalb der reinen Wohngebiete grundsätzlich die Errichtung Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier eine größere Flexibilität hinsichtlich der Bebauung zu ermöglichen.

### **4.4 Zulässige Zahl der Wohneinheiten**

Im Ursprungsplan ist die Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet nicht begrenzt,

in den reinen Wohngebieten ist die Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt. Diese Festsetzungen passt die Gemeinde im Hinblick auf eine bessere Ortsbildverträglichkeit an.

In den reinen Wohngebieten wie im allgemeinen Wohngebiet begrenzt die Gemeinde die Zulässigkeiten der Wohneinheiten zukünftig auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

Auf Basis der Regelungen des § 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO trifft die Gemeinde zukünftig ergänzende gestalterische Festsetzungen die dazu dienen, die Regelungen des Ursprungsplanes im Hinblick auf die festgesetzten Dachneigungen im Hinblick auf zeitgemäße Baukörperkubaturen zu erweitern. So sind zukünftig neben geneigten Dächern auch Flachdächer mit Neigungen bis 10 Grad zulässig.

Zusätzlich wird auch eine Bauvorschrift aufgenommen, wonach ein Geschoss, das kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 LBO ist, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, das auf Grund der dort zulässigen zwei Vollgeschosse und der Gebäudehöhe realisiert werden kann, allseitig um 0,75 m zurückzusetzen ist. Dadurch soll eine optische Dreigeschossigkeit vermeiden werden, die aus Sicht der Gemeinde nicht ortsbildverträglich ist.

Innerhalb der reinen Wohngebiete können zukünftig bei der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Flachdachtypologie ebenfalls zeitgemäße Baukörper entstehen, bei denen das Nicht-Vollgeschoss gem. den Regelungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein flächenmäßig zurückzustaffeln ist.

## 6 Natur und Landschaft sowie Artenschutz

### 6.1 Schutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kammolchgebiet Höltigbaum / Stellmoor“ ist rd 2 km entfernt und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das FFH-Gebiet „Nördlich Tiergarten“ ist über 3 km entfernt und ebenfalls nicht betroffen. Dies gilt auch für das Naturschutzgebiet „Sieker Moor“ in über 4 km Entfernung.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Großhansdorf“ umschließt das Plangebiet auf den dem Gebiet abgewandten Seiten der erschließenden Straßen. Durch die Planungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

### 6.2 Natur und Landschaft

In der Gemeinde Großhansdorf besteht ein Schutzanspruch für die Erhaltung von Bäumen aufgrund einer Baumschutzsatzung. Die im Ursprungsplan festgesetzten Gehölze werden durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen. Die durch Formulierung einer Ausnahme getroffene textliche Festsetzung nach der die überbaubaren Flächen im reinen Wohngebiet bis zu einem Drittel der Grundflächen der Vorhaben überschritten werden dürfen berücksichtigt den Schutz festgesetzter und nach Satzung geschützter Gehölze, in dem ein Schutzabstand zur Gehölzkrone von 2 m definiert wird.

Das Gebiet wird durch einen breiten Grünzug, in dem der "Mühlenbach", verläuft geprägt. Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, aber auch als Element zur Gestaltung des Baugebietes, setzte der Ursprungsbebauungsplan die Umgebung des vorhandenen Teiches größtenteils als private Grünfläche fest. Dies galt auch für den schützenswerten Bereich entlang des "Mühlenbaches". Diese Festsetzung hat weiterhin Bestand.

Zum Schutz von Gehölzen wurden entsprechende Hinweise in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Im Sinne einer zeitgemäßen Ausbildung von Flachdachtypologien hat die Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift in der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die Flachdachtypologien sind ausschließlich als Gründächer mit einem mindestens 12 cm dicken Substrataufbau zur optimalen Durchwurzelung zu versehen. Um regenerative Energiegewinnung auf Dachflächen zu fördern sind entsprechende Anlagen explizit zugelassen.

Durch die in der Bebauungsplanänderung verankerte Gründachtypologie auf Flachdächern schafft die Gemeinde Grundlagen zur Verbesserung des Mikroklimas. Gleichzeitig wird der Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers verlangsamt, was bei einer Versickerung auf dem Grundstück zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildung führt.

Im Süden und Westen grenzen an das erschließende Straßennetz Waldflächen an. Im Ursprungsplan wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ein Waldabstand von 30 m berücksichtigt wurde.

### 6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde auf Grund der geringfügigen Änderungen der textlichen Festsetzungen keine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Gemeinde erachtet dies nicht für notwendig, da auf Basis der aufgenommenen präventiven artenschutzrechtlichen Hinweise zum Schutz potenziell vorkommender Arten davon auszugehen ist, dass keine Verbotstatbestände gem. Bundesnaturschutzgesetz eintreten werden.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden festgelegt und als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Fällung großer Bäume und Gehölze nur außerhalb der Verbotsfrist gem. BNatSchG zwischen dem 1.10. und 28.02. des Jahres. Fällungen und Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sind nur nach vorheriger Besatzkontrolle mit negativem Befund möglich.
- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit, also vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres.

## 7 Verkehr und Erschließung

### 7.1 Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die umgebenden Erschließungsstraßen *Hansdorfer Landstraße/L91* im Süden, den *Pinnberg* im Norden, den *Hansdorfer Mühlendamm* im Osten und den *Jäckbornsweg* im Westen erschlossen.

Nach Osten führt die *Hansdorfer Landstraße* in Richtung des Zentrums des Ortsteils, der rund 700 m entfernt ist.

Die *Hansdorfer Landstraße* führt in westlicher Verlängerung direkt nach Ahrensburg und von dort zur L 82 die nach Hamburg führt. Über die *Hansdorfer Landstraße* führt die Erschließung auch an die L 224, die eine Anbindung an die Bundesautobahn 1 ermöglicht. Über diese bindet das Plangebiet in südwestlicher Richtung in rund 25 km an die Hansestadt Hamburg sowie in nordöstlicher Richtung in rund 45 km an die Hansestadt Lübeck an.

## 7.2 ÖPNV

Die dem Plangebiet am nächsten gelegene Haltestelle *Waldreiterweg* liegt direkt südlich des Plangebietes an der *Hansdorfer Landstraße*. Dort verkehren die Linien 376 und 776, die das Plangebiet über mit Ahrensburg und Siek verbinden. Diese haben Anbindung an die rund 700 m vom Plangebiet liegende U-Bahnhaltestelle der Linie U1 *Großhansdorf*, die U-Bahnhaltestelle *Kiekut* und den Bahnhof Ahrensburg. Die Buslinien verkehren Werktags jeweils im Stundentakt.

## 7.3 Innere Erschließung

Der Geltungsbereich ist vollständig erschlossen.

Zur Erschließung des inneren Plangebietes hat die Gemeinde bei der Aufstellung des Ursprungsplanes Bereiche mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die im Ursprungsplan diesbezüglich getroffene Festsetzung wird bezogen auf die dort benannten Flurstücke überarbeitet. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Nachverdichtung auf Basis des Ursprungsplanes wurden neue Flurstücke gebildet, deren Nummern nun in der textlichen Festsetzung aufgenommen wurden.

## 7.4 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

# 8 Emissionen und Immissionen

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 werden lediglich das Maß der baulichen Nutzung angepasst sowie gestalterische und grünordnerische Festsetzung geändert bzw. aufgenommen, so dass sich in Bezug auf Lärmsituation keine Veränderung ergibt. Diese wurde in Bezug auf den Verkehrslärm im Rahmen des Ursprungsplanes untersucht. Getroffene Festsetzungen für passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus dem Straßenverkehr der *Hansdorfer Landstraße* aus dem Ursprungsplan gelten unverändert fort.

# 9 Ver- und Entsorgung

## Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke (HWW). Das vorhandene Netz in den erschließenden Straßen kann erweitert werden,

zu diesem Zweck ist rechtzeitig vor Beginn der Bebauung ein formloser Antrag mit Angaben zum Vorhaben und dem voraussichtlichen Wasserbedarf an die Hamburger Wasserwerke zu stellen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das vorhandene Entwässerungsnetz der Hamburger Stadtentwässerung (HSE), das in den das Plangebiet erschließenden Straßen liegt. Ein Anschluss an das Entsorgungsnetz ist möglich.

### **Oberflächenentwässerung**

Mit dem Erlass vom 19. Oktober 2019 wurden in Schleswig-Holstein die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengengewirtschaftung (A-RW 1)“ eingeführt. Ziel ist es, den potenziell naturnahen Wasserhaushalt zu sichern, so dass die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf Fließgewässer durch punktuelle Einleitungen gering gehalten werden. Dies setzt entsprechende Bodenverhältnisse voraus, die eine Versickerung ermöglichen.

Dadurch, dass durch die Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung nur geringe Änderungen vorgenommen werden, die aber explizit nicht die zulässige Gesamtversiegelung vergrößern, sieht die Gemeinde auf Grund der vorliegenden 1. Änderung keinen Bedarf eine umfassende Untersuchung vorzunehmen.

Im Hinblick auf die Verbesserung der Abflusssituation für anfallendes Oberflächenwasser hat die Gemeinde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, nach der der zulässige Versiegelungsgrad auf Stellplätzen, Zuwegungen und privaten Platzflächen durch einen maximalen Abflussbeiwert begrenzt wird. Dadurch wird eine Versickerung begünstigt. In Kombination mit der Zulässigkeit von begrünten Flachdächern wird durch die Festsetzungen ein positiver Effekt auf die Neubildung des Schutzgutes Grundwasser im Vergleich zum Ursprungsplan erwartet.

### **Wärme- und Stromversorgung**

Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über den Grundversorger E.ON Energie Deutschland GmbH. Ein Anschluss ist möglich und kann über die erschließenden Verkehrsflächen erfolgen.

Auf den Dächern, die auf dem oberen Geschoss als Gründächer ausgeführt werden müssen, ist zur Förderung von und Versorgung mit regenerativer Energie die Errichtung von entsprechenden Anlagen zulässig.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist darauf hin, dass bei einer erforderlichen Umlegung von Leitungen ein Vorlauf von mindestens sechs Monaten benötigt wird.

### **Gasversorgung**

Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der

öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen.

Die Entsorgung der Abfallbehälter aller Grundstücke erfolgt im Rahmen der Straßenrandentsorgung an den das Plangebiet erschließenden Straßen. In diesem Zusammenhang sind entsprechende Standplätze an der Straße vorzusehen. Einen sogenannten Vorstellservice von Behältern, die in Tiefgaragen stehen, bietet die AWSH nicht an.

### **Telekommunikation**

Die Anschlussmöglichkeit an das Telekommunikationsnetz und das Glasfasernetz ist möglich. Die Telekom weist darauf hin, dass eine Ausbauentcheidung vorbehaltlich bereits bestehender Infrastruktur durch andere Anbieter entschieden wird. Es wird für den Fall einer positiven Ausbauentcheidung darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen für die eventuell erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden Leerrohren vorgesehen werden sollten. Darüber hinaus ist der Telekom eine unentgeltliche und freie Nutzung der zukünftigen Wege und Straße, sowie den Grundbucheintrag der Leitungstrassen zur Verfügung zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass für einen Ausbau eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung Leistungszonen vorgenommen werden muss und die Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch schriftlich 6 Monate im Voraus bei der deutschen Telekom eingehen sollten.

Die Vodafone GmbH weist darauf hin, dass für den Neuanschluss an das Netz von Vodafone ein Kontakt mit dem Team Neubaugebiete aufzunehmen ist.

### **Brandschutz**

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz. Sollte der vorhabenabhängige Löschwasserbedarf den für die Dimensionierung der Leitungsquerschnitte des Versorgungsträgers berechneten Trinkwasserbedarf übersteigen, müssen andere Löschwasserentnahmemöglichkeiten geschaffen werden. Für die Anzahl, die Lage und den Einbau von Hydranten ist das DVGW Merkblatt W 331 zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung kann aus dem Wasserversorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke mit 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden. Über den Grundsatz hinausgehende Bedarfe sind im Rahmen des Objektschutzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzuhalten und entsprechend im Bauantrag nachzuweisen.

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen. Die entsprechend benötigten Flächen sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten und auf dem jeweiligen Flurstück als solche kenntlich zu machen. Hierfür wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 10 Denkmalschutz und Bodenordnung

### Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangeltungsbereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sollten im Geltungsbereich Kulturdenkmale entdeckt werden ist gem. § 15 DSchG ist die unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung betrifft auch den/die Eigentümer\*in des Grundstücks und den/die Leiter\*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Als archäologische Kulturdenkmale gelten nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Im Geltungsbereich stehen drei Wohngebäude, die in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Dies sind:

Hansdorfer Landstraße	Nr. 113	Denkmal Nr. 44763
Hansdorfer Landstraße	Nr. 127	Denkmal Nr. 44764
Jäckbornsweg	Nr. 20	Denkmal Nr. 54878

### Altlasten und Kampfmittel

Derzeit sind keine Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen sowie schädliche Bodenveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

### Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

## 11 Kosten

Der Gemeinde Großhansdorf entstehen durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kosten für die Durchführung des Verfahrens.

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

Großhansdorf, den \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)