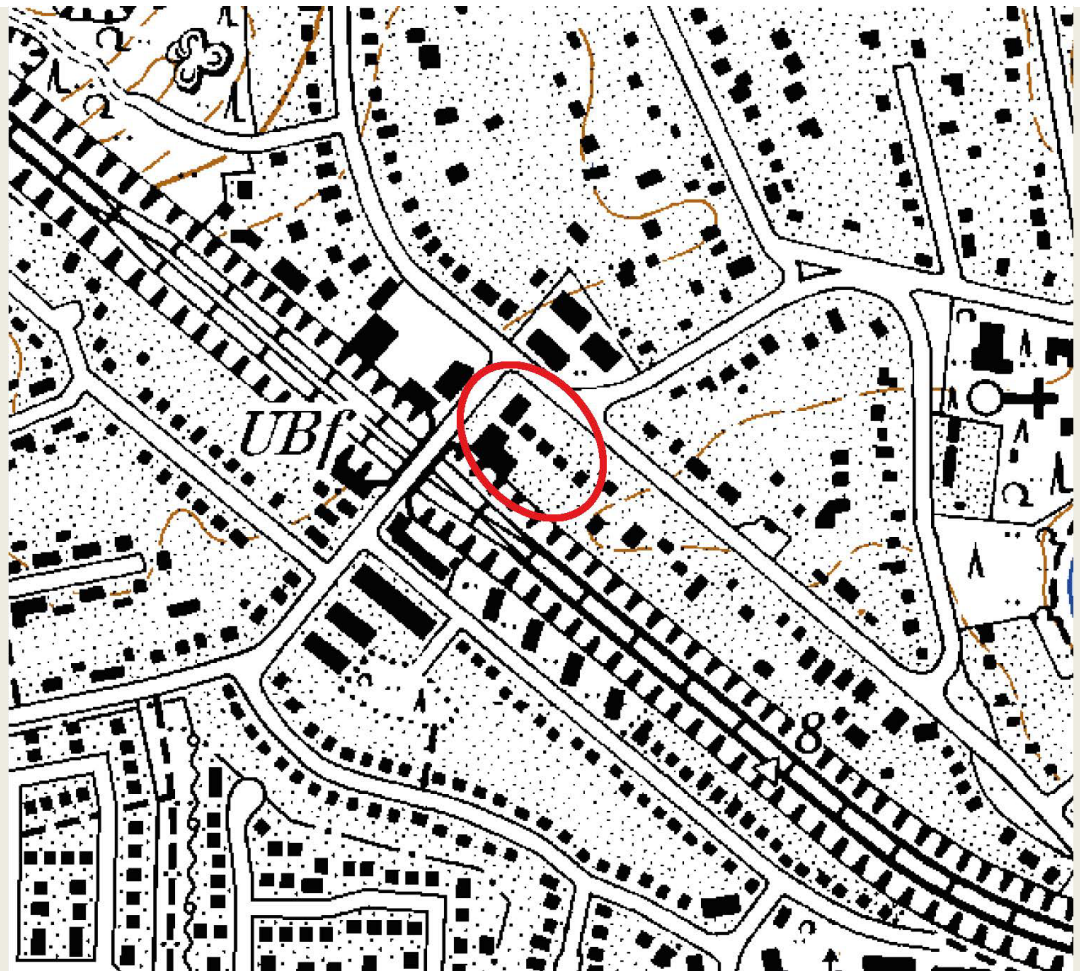


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 6, 9. Änderung der Gemeinde Großhansdorf

für das Gebiet:
Ahrensfelder Weg 1 und 3 sowie Sieker Landstraße 122 und 124
(südlich Ahrensfelder Weg, westlich Sieker Landstraße,
nördlich Sieker Landstraße 126/126a, östlich Ahrensfelder Weg 5)



Entwurf

12.02.2024

(Bau- und Umweltausschuss)

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	3
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	4
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	4
2 Anlass und Ziele	4
3 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regional- und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4 Städtebauliche Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	7
5 Örtliche Bauvorschriften.....	7
6 Verkehr und Erschließung	8
7 Emissionen und Immissionen	8
8 Natur und Landschaft sowie Artenschutz	8
8.1 Natur und Landschaft.....	8
8.2 Artenschutz	9
9 Ver- und Entsorgung	10
10 Boden.....	10
11 Kosten.....	11

Anlage: Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung für den Ausbau des Hauses Ahrensfelder Weg 3 in Großhansdorf. Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Januar 2022

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf hat in ihrer Sitzung am 01.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6, 9. Änderung aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS). Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 gilt bisher die 6. Änderung des Bebauungsplans, die am 12.08.2014 in Kraft getreten ist.

Mit der 9. Änderung soll für einen Teilbereich des vorhandenen Gebäudekomplexes eine Aufstockung ermöglicht werden. Die sonstigen städtebaulichen Ziele bestehen unverändert fort. In diesem Zusammenhang sind die Unterlagen wie folgt aufgebaut:

- Zur Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes wird für die 9. Änderung der Geltungsbereich der 6. Änderung übernommen.
- Die 9. Änderung des Bebauungsplans (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) nimmt lediglich geringfügige Änderungen an der 6. Änderung vor. Es werden lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert sowie damit einhergehend eine grünordnerische Festsetzung angepasst und eine gestalterische Festsetzung für die Aufstockung ergänzt. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort, wobei eine Anpassung an die aktuell geltende Baunutzungsverordnung erfolgt.

Bisher galt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). Mit Inkrafttreten der 9. Änderung gilt die BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3787), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- In der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sind die Festsetzungen, die durch die 9. Änderung verändert werden, schwarz eingefärbt. Festsetzungen, die aus der 6. Änderung nachrichtlich übernommen werden, sind grau eingefärbt.
- Die Begründung zur 9. Änderung bezieht sich nur auf die Veränderungen, die sich gegenüber der 6. Änderung ergeben. Insofern wird für die sonstigen Festsetzungen und Zusammenhänge auf die Begründung zur 6. Änderung verwiesen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 6, 9. Änderung wird 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. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Wesentlicher Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung eines bebauten Innenbereiches.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Die Bebauungsplanänderung erfüllt damit die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Höchstmaß der zulässigen Grundfläche).
- Durch diese Bebauungsplanänderung 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 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen¹ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

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.

¹ 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 ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung Baum Schwormstede Stellmacher PartGmbB, Hamburg.

Zu der Bebauungsplanänderung bzw. geplanten Aufstockung des Gebäudes Ahrensfelder Weg Nr. 3 wurde eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz erstellt.

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Großhansdorf unmittelbar am Zentrum des Ortsteils Schmalenbeck direkt an der Sieker Landstraße. Der weiter nördlich gelegene Ortsteil Großhansdorf befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke Ahrensfelder Weg 1 und 3 sowie die Grundstücke Sieker Landstraße Nr. 122 und 124. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,36 ha. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich nordwestlich des Ahrensfelder Wegs die U-Bahn-Station Schmalenbeck sowie ein Lebensmittelmarkt und weitere Dienstleistungseinrichtungen, die durch weitere Nahversorgungsangebote entlang des Ahrensfelder Weges ergänzt werden. Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches entlang der Sieker Landstraße ist vornehmlich durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt.

Der Geltungsbereich selbst beinhaltet eine dreigeschossige geschlossene Bebauung, die sich über den Eckbereich Ahrensfelder Weg / Sieker Landstraße erstreckt und als Ärztehaus mit ergänzenden Laden- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss genutzt wird. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend ist ein Mehrfamilienhaus mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen in die geschlossene Bebauung einbezogen. Die zur Straßenseite sowie die nach Süden orientierte Fassade des Gebäudes Sieker Landstraße 124 sind durch rotes Verblendmauerwerk gekennzeichnet, wobei das oberste Geschoss entlang der Sieker Landstraße einschließlich des Eckgebäudes als Mansarddach gestaltet ist. Das 3-geschossigen Gebäude Ahrensfelder Weg 3 hat ein Flachdach. Die rückwärtigen Gebäudeteile des Ärztehauses sind mit weißen Fassadenelementen verkleidet. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden nahezu vollständig als Stellplatzanlage genutzt, die von der Sieker Landstraße angefahren wird und über die auch die vorhandenen Tiefgaragen erreichbar sind.

2 Anlass und Ziele

An der Ecke Ahrensfelder Weg / Sieker Landstraße ist ein Ärztehaus mit Apotheke und weiteren medizinisch orientierten Läden sowie einer Bäckerei/Café-Nutzung im Erdgeschoss vorhanden, das sich ausgehend von dem Eckgrundstück hier über einen längeren Zeitraum entwickelt hat. Um den Erweiterungswünschen der Arztpraxen entsprechen zu können, beabsichtigt der Inhaber des Ärztehauses, eine Aufstockung des Gebäudeteils Ahrensfelder Weg 3 um ein Geschoss.

Um den Bedarf an Arztpraxen in der Gemeinde Großhansdorf decken zu können und die bestehenden Praxen am Standort zu sichern, befürwortet die Gemeinde das Erweiterungsvorhaben an diesem in Schmalenbeck zentral gelegenen Bereich und möchte dafür mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Hierfür soll das Maß der baulichen Nutzung, in dem für die Aufstockung vorgesehenen Bereich erhöht werden und durch eine gestalterische Festsetzung für die Aufstockung ergänzt

sowie die Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage angepasst werden. Für den übrigen Bestand gelten die bisherigen Ziele unverändert fort, so dass die übrigen Festsetzungen unverändert fortgelten.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25. November 2021 (LEP-VO 2021), Gesetz- und Verordnungsblatt Schl.-H. S. 1409), sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) I von 1998.

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

Im Regionalplan werden die beiden Ortsteile Großhansdorf und Schmalenbeck des Gemeindegebietes durch eine Grünzäsur sowie ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft geteilt. Der nördliche Ortsteil der Gemeinde ist als Standrandkern 2. Ordnung des westlich angrenzenden Mittelzentrums Ahrensburg eingestuft; beide Ortsteile sind als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes gekennzeichnet, in dem auch der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 liegt.

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“.*²

Der Bebauungsplan Nr. 6, 9. Änderung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 war der überplante Bereich mit Ausnahme des Flurstückes Nr. 785, das 1972 noch als Wohnbaufläche vorgesehen war, bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde die Darstellung durch Berichtigung (21. Änderung Flächennutzungsplan) auch für den Bereich der ursprünglichen Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche geändert, so dass der gesamte Geltungsbereich im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die 9. Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

² Regionalplan 1998, Planungsraum I, S. 21

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind weiterhin Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Auch die Regelungen zum Ausschluss einzelner Nutzungsarten und Fläche für Außengastronomie gelten unverändert fort. (s. dazu 6. Änderung).

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Mischgebiet muss den Belangen der gewerblichen Wirtschaft in gleicher Weise Rechnung getragen werden wie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, hierbei stehen Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichrangig und gleichwertig nebeneinander. Das bedeutet, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf. Vor dem Hintergrund der örtlichen Lage und dem Ziel der Bebauungsplanänderung die Erweiterung einer gewerblich geprägten Nutzungseinheit, spezifisch einer Gesundheitseinrichtung, zu ermöglichen sieht die Gemeinde die Festsetzung eines Mischgebietes als gerechtfertigt an.

In der Planzeichnung der 9. Änderung wird lediglich die Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet MI 1 und MI 2 gegenüber der 6. Änderung zur Klarstellung redaktionell vervollständigt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass mit der Umstellung auf die aktuell geltende Baunutzungsverordnung von 2017, zuletzt geändert 2021, auch die mit den Novellierungen erfolgten ergänzten Regelungen zu Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Anwendung finden, mit denen der öffentlichen Versorgung dienende Telekommunikationsanlagen sowie Anlagen der solaren Energienutzung und der Kraft-Wärme-Kopplung mit Einspeisungen in öffentliche Netze ermöglicht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl und die Gebäudehöhe bestimmt. Gegenüber der 6. Änderung werden die Geschossflächenzahl und die Gebäudehöhe im MI 2 geändert.

Grundflächenzahl

Die vorgesehene Aufstockung hat keine Auswirkungen auf die überbaute Grundfläche. Die Grundflächenzahl wird daher nicht geändert, so dass weiterhin im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,45 gilt. Gleiches gilt für die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplatzanlagen, Nebenanlagen, unterirdische Bauten u.ä.) bis zu 0,95.

Geschossflächenzahl

Aufgrund der vorgesehenen baulichen Verdichtung durch die Aufstockung wird die Geschossflächenzahl von bisher 1,3 auf einen Wert von 1,6 erhöht. Eine Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO (i.d.F. von 2017, zuletzt geändert 2021), der für Mischgebiete eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Obergrenze nennt, wird im vorliegenden Fall für vertretbar gehalten. Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage innerhalb Schmalenbecks, in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnstation. Eine städtebauliche Verdichtung berücksichtigt damit das Ziel kurzer Wege und passt städtebaulich zu dem zentralen Standort. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt. Das Mischgebiet ist vergleichsweise klein und grenzt an zwei Seiten an öffentliche

Straßen an. Zu dem südwestlichen Nachbargrundstück besteht eine vorhandene Grenzbebauung. Das dortige Wohn- und Geschäftshaus öffnet sich entsprechend vornehmlich zu den anderen Fassadenseiten. Zur Grundstücksgrenze der südöstlichen Wohnbebauung an der Sieker Landstraße werden durch Baugrenzen Mindestabstände von rund 19 m bzw. 36 m gesichert. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung innerhalb der Mischgebiete sowie zur Nachbarbebauung ist gewährleistet.

Gebäudehöhe

Im Gebiet MI 1 bleibt die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,20 m unverändert bestehen. Im Gebiet MI 2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von bisher 11,20 auf 14,60 m erhöht, um die Aufstockung zu ermöglichen. Dabei wird für das als Aufstockung vorgesehene Geschoss festgesetzt, dass es zur Straßenseite gegenüber dem darunter liegenden Geschoss etwas zurückspringen muss, womit gesichert wird, dass die Höhenwirkung des Gebäudes zum öffentlichen Straßenraum reduziert wird (örtliche Bauvorschrift).

Aufbauten für technische Anlagen oder sonstige bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Bauteile oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind nicht zulässig, um Störungen des Ortsbildes und eine auf das Ortsbild zu hohe Gebäudewirkung zu vermeiden. Davon abweichend kann die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise für die Installation von Photovoltaik-Anlagen sowie die Herstellung von Gründächern um bis zu 0,8 m überschritten werden, womit diese aus klimatischen und ökologischen Gründen zu befürwortenden Anlagen ermöglicht werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die vorgesehene Aufstockung hat keine Auswirkungen auf die überbaubaren Flächen oder die Bauweise. Die festgesetzten Baugrenzen sowie die geschlossene Bauweise werden somit nicht geändert und werden nachrichtlich aus der 6. Änderung übernommen. Gleiches gilt für die textliche Festsetzung Nr. 2.2 zur Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschossbereich zugunsten von transparenten Vordächern sowie die Fläche für die Außengastronomie im Gebiet MI 2.

5 Örtliche Bauvorschriften

Zusätzlich zu den fortgeltenden gestalterischen Festsetzungen zur Dachform und Fassadengestaltung wird für das MI 2 festgesetzt, dass bei Geschossen, deren Fertigfußboden oberhalb einer Höhe von 10,0 m liegt, die zum Ahrensfelder Weg ausgerichtete Fassade um mindestens 0,8 m gegenüber der darunter liegenden Gebäudefront zurückspringen muss. Hierdurch wird sichergestellt, dass die oberhalb des derzeitigen dritten Geschosses geplante Aufstockung durch ein Zurückspringen auf der städtebaulich prägenden Straßenseite optisch gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurücktritt.

6 Verkehr und Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits erschlossen und vollständig bebaut. Aus der durch die 9. Änderung ermöglichten geringfügigen Nachverdichtung durch eine teilweise Ausstockung ergeben sich im Wesentlichen keine neuen Bedingungen. Lediglich im Hinblick auf die erforderlichen privaten Stellplätze kann sich unter Umständen ein Mehrbedarf ergeben, der sich jedoch aus der jeweiligen konkreten Nutzung ergibt und im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Die Unterbringung erfolgt in der Regel auf den Baugrundstücken. Die 6. Änderung setzt hierfür eine Fläche für Tiefgaragen und im gesamten rückwärtigen Bereich für Stellplätze mit gemeinsamer Zu- und Abfahrt zur Sieker Landstraße fest, die unverändert bestehen bleiben.

Das Plangebiet ist durch den Anschluss an das U-Bahn-Netz durch die nahegelegene U-Bahn-Station Schmalenbeck (U1) sowie die Bushaltestelle „U Schmalenbeck“ sehr gut an den ÖPNV angebunden.

7 Emissionen und Immissionen

Durch die vorliegende 9. Änderung wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung partiell erhöht sowie eine gestalterische und eine grünordnerische Festsetzung geändert, so dass sich in Bezug auf Lärmsituation keine Veränderung ergibt. Diese wurde in Bezug auf die südlich in einem Geländeeinschnitt verlaufenden U - Bahn - Strecke, auf Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm zur 6. Bebauungsplanänderung gutachterlich untersucht³ und eine Festsetzung für passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus dem Straßenverkehr der Sieker Landstraße aufgenommen, die unverändert fortgilt.

8 Natur und Landschaft sowie Artenschutz

8.1 Natur und Landschaft

Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist und die Bebauungsplanänderung lediglich das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Gebäudehöhe und Geschossfläche geringfügig ändert, entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine bzw. allenfalls sehr geringe Auswirkungen auf die natur- und landschaftsplanerischen Belange. Davon unabhängig gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig, so dass für sie kein Ausgleich erforderlich wäre.

Die grünordnerischen Festsetzungen der 6. Bebauungsplanänderung, sehen den Erhalt der vorhandenen Anpflanzung an der südöstlichen Grenze des Flurstückes 785 sowie eine Begrünung der Stellplatzanlage mit mindestens einem Laubbaum pro angefangene 8 oberirdische Stellplätze vor. Dieses Maß wird durch die 9. Änderung auf einen Laubbaum je 12 Stellplätze verringert, um dem hohen Stellplatzbedarf des Ärztehauses und einem ggf. zusätzlichem aus

³ s. Schaltechnische Untersuchung für den B-Plan, 6. Änderung der Gemeinde Großhansdorf, Lärmkontor GmbH 31.01.2013

der Aufstockung resultierendem Bedarf-Rechnung zu tragen. Diese Reduktion wird aufgrund der zentralen Lage und der begrenzten Fläche sowie der ausgleichenden Wirkung durch in der Umgebung vorhandene Grünbestände (Vegetationsflächen im Straßennebenraum Sieker Landstraße und Ahrensfelder Weg, Gehölze entlang U-Bahn, Gärten) als vertretbar angesehen. Für die Pflanzung sind standortgerechter heimische Laubbäume zu verwenden. Nähere Angaben zu den möglichen Baumarten können der Begründung der 6. Änderung entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig davon in der Gemeinde Großhansdorf ein Schutzanspruch für die Erhaltung von Bäumen aufgrund einer Baumschutzsatzung besteht.

8.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind unabhängig von der Art des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten. Zu der geplanten Aufstockung des Gebäudes Ahrensfelder Weg 3 liegt eine Artenschutzuntersuchung von Dipl.-Biol. Karsten Lutz vor. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Im Rahmen einer Geländebegehung wurde die Eignung des Plangebietes als Habitat für alle europäischen Vogelarten und alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie begutachtet. Auf Grund der Ausstattung des Plangebietes und der Umgebung ist festzustellen, dass sich das Plangebiet ausschließlich als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel eignet, weshalb die Konfliktanalyse auf diese beschränkt wurde.

Untersucht wurde die Planung im Hinblick auf die

- Schädigung von geschützten Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 NBatSchG
- Störung von geschützten Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
- Zugriffe auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
- Zugriffe auf geschützte Pflanzen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

um Maßnahmen benennen zu können, die das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz verhindern können.

Die zutreffenden Sachverhalte wurden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG nach stichwortartig gegenübergestellt:

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
⇒ Dieses Verbot wird nicht verletzt, da keine Brutplätze oder Fledermausquartiere betroffen sind.
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
⇒ Dieser Tatbestand wird nicht erfüllt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung keine Störungen verursacht, die nicht schon unter Nr. 1 (oben) oder Nr. 3 (unten) behandelt wird. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden

Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des siedlungsnahen Bereichs handelt. Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Fledermausfauna nicht ein.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - ⇒ Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder anderen Arten des Anhangs IV werden nicht beschädigt (Gutachten, Kap. 3.2, 3.3).
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
 - ⇒ trifft hier nicht zu, da keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bei der Verwirklichung des Vorhabens kommt es nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Gemäß dem Gutachten sind demnach keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann aus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche *Ahrensfelder Weg* mit Medien versorgt werden.

Dort befinden sich ein Schmutzwassersammler und ein Regenkanal der Hamburger Stadtentwässerung und eine Trinkwasserleitung der Hamburger Wasserwerke.

Die 1&1 Versatel Deutschland GmbH hat in der Verkehrsfläche ebenfalls Telekommunikationslinien außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat darauf hingewiesen, dass für die Stromversorgung des Baugebietes eventuell ein neuer Stationsstandort benötigt wird. Ein geeigneter Standort im Umfeld des Geltungsbereichs wird zu gegebenem Zeitpunkt in Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG zur Verfügung gestellt. Hierfür kommen z.B. Nebenflächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum in Frage.

10 Boden

Das südwestlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück *Ahrensfelder Weg* Nr. 5 wird bei der unteren Bodenschutzbehörde als Archivfläche A2 geführt, die hier in der Vergangenheit eine Lithografische Anstalt angesiedelt war. Von der als A2 kategorisierten Fläche geht keine wesentliche Gefährdung aus, derzeit ist kein Konflikt in Bezug auf die Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser erkennbar. Bei Nutzungsänderungen kann die Fläche jedoch ein erhöhtes Gefährdungspotenzial aufweisen. Aus diesem Grund ist im Zuge von Bauanträgen/Baumaßnahmen in Verbindung mit Erdarbeiten die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

11 Kosten

Der Gemeinde Großhansdorf entstehen durch der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 keine Kosten. Die entstehenden Kosten werden von der Grundstückseigentümerin übernommen.

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

Großhansdorf, den

.....

(Der Bürgermeister)