



Kreis Stormarn · Der Landrat · 23840 Bad Oldesloe

Planungsbüro
clausen-seggelke stadtplaner
Lippeltstr. 1
20097 Hamburg

Fachdienst Planung und Verkehr

Zuständig: [REDACTED]
Telefon: 04531 / 160 [REDACTED]
Telefax: 04531 / 160 77 1476
E-Mail: [REDACTED]

Erreichbar: Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr,
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

Adresse: Gebäude F, [REDACTED]
Mommsenstr. 14,
23843 Bad Oldesloe

Aktenzeichen: [REDACTED]

Datum: 21. November 2022

Gemeinde Großhansdorf

Bebauungsplan Nr. 48 und 25. Änderung des Flächennutzungsplans

Schreiben des Planungsbüros vom 13.10.2022, eingegangen am 17.10.2022

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme des Kreises Stormarn als Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde beabsichtigt, das im Siedlungsbereich liegende Areal der ehemaligen Lungenheilstätte für Wohnbebauung zu aktivieren. Der B-Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha, die F-Planänderung betrifft 23 ha.

Planungsziel ist die Errichtung von Geschosswohnbauten unter Erhalt des zentral gelegenen Bestandsgebäudes einer Wohnungsbaugenossenschaft, der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Turnhalle, Schulkinderhaus und gartenhistorischer Bereiche sowie Einzelbäumen und angrenzender Waldflächen.

Bei dieser Planung ist hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 48 im Zusammenhang mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans für beide Planverfahren folgendes zu beachten:

1. Ortsplanung und Städtebau

Gegen die bauliche Entwicklung der ehemaligen Lungenheilstätte bestehen aus ortsplannerischer und städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Allgemeines

In den vorliegenden Unterlagen beider Planverfahren sind an zahlreichen Stellen redaktionellen Unstimmigkeiten angetroffen. Das umfasst u.a.:

- die Bezüge und Verweise zu den WA-Teilgebieten und die Nummerierung der dazu verwiesenen textlichen Festsetzungen in der Begründung
- Aktualität der Gesetzgebungen und DIN-Normen
- die Flächengrößen zu den Waldflächen und Umwandlungsflächen



Bebauungsplan Nr. 48

zum Planstand: Entwurf vom 10.10.2022

Planzeichnung (Teil A)

Auf der Planzeichnung ist der Hinweis auf die maßgebende Fassung der Baunutzungsverordnung richtig und vollständig zu zitieren:

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)

Die aktuellen Flurstücksnummern und -grenzen sind im Plan nicht ersichtlich.

Einige Gebäudeteile werden als zukünftig entfallend markiert, da sie sich außerhalb der Baugrenzen befinden. Das vorhandene Gebäude Eilbergweg 28 (WA 4) genießt weiterhin Bestandsschutz, soll aber im Zuge einer Neubebauung des Grundstückes entfallen. Die außerhalb der festgesetzten Baugrenze dargestellten Gebäudeteile sind demzufolge zukünftig entfallend zu kennzeichnen.

In der Zeichenerklärung ist die im Plan vorgenommene Differenzierung der Grünflächen „pG“ und „öG“ zu ergänzen.

Text Teil B

Ziffer 1.1 bzw. 1.2 Art der baulichen Nutzung

Aus Sicht der unteren Bauaufsicht sind die Formulierungen unter Ziffer 1.1 bzw. 1.2 des Text Teil B missverständlich. Es ist nicht eindeutig, ob ein Bauvorhaben eines nicht störenden Betriebes zusätzlich zum Bauantrag einen Ausnahmeantrag bei der Gemeinde einreichen muss, um eine Genehmigungsfähigkeit zu erlangen.

Ziffer 4.1 Baugrenze – Ausnahmen zur Überschreitung

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 wird vorgesehen, dass im gesamten Plangebiet untergeordnete Anbauten (Terrassen und deren Überdachung, Wintergärten und Balkone) bis zu einer Tiefe von 2,50 m bzw. 5,00 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein sollen. Die Regelung erfolgt gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wonach Ausnahmen für ein Vortreten von Gebäudeteilen zulässig und im Bebauungsplan nach Art und Umfang zu bestimmen sind.

Ob durch die zulässigen Überschreitungen die Anforderungen an die Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von 30 m auch weiterhin eingehalten werden ist gesondert zu prüfen.

Ziffer 7.1 Anpflanzung, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Textfestsetzungen in grünordnerischen Belangen sind grundsätzlich auf ihre bodenrechtliche Relevanz und städtebauliche Begründbarkeit zu überprüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Regelungen über Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, Verbote der Verwendung von Bio- und Pestiziden und Regelungen über die Mahd oder Pflanzzeiträume keine Festsetzungen beinhalten, mit denen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt wird. Die getroffene Festsetzung die Ersatzpflanzung abgehender zum Erhalt festgesetzter Einzelbäume innerhalb von 12 Monaten vorzunehmen ist in der Regel städtebaulich kaum begründbar.





Artenschutz

Die widersprüchlichen Angaben zu den erforderlichen Zeitenregelungen für Baumfällungen und Gebäudeabriss zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind in den Unterlagen abzugleichen und anzupassen.

Die beschriebenen Regelungen zur verpflichtenden Anbringung der artenschutzrechtlich erforderlichen Fledermauskästen für eintretende Quartiersverluste sind im Text Teil B nicht enthalten.

Da die aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich werden, um das Eintreten von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen zu verhindern, wird empfohlen diese Regelungen zum Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen zu machen und unter Ziffer 8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufzunehmen. Hier ist zudem das fehlende Wort „Boden“ richtigerweise zu ergänzen.

Lärmschutz

Die in der Schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten schalltechnischen Konfliktbereiche können vollumfänglich nachvollzogen werden. Die zum Schutz vor Lärm und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden auf die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen und –arten prognostiziert.

In der Begründung erscheinen die genannten Obergrenzwerte stellenweise nicht richtig abgeleitet zu sein und sind demgemäß zu überprüfen:

Unter Kap. 5.6.1 Verkehrslärm auf Seite 41 ist für das Bestandsgebäude Eilbergweg 26 und den geplanten Baukörper (WA 1) der Immissionsschutzgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) herangezogen, obwohl hier ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Der einzuhaltende Immissionsschutzgrenzwert für allgemeine Wohngebiete beträgt im Nachtzeitraum hingegen 49 dB(A).

In Kapitel 5.6.2 Gewerbelärm auf Seite 42 und 43 wird zum Schutz vor Gewerbelärm im WA 8 (gemeint ist jedoch WA 7) für die betroffenen Fassadenbereiche von einem sicherzustellenden Beurteilungspegel von max. 45 dB(A) nachts gesprochen. Dieser liegt nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete jedoch bei max. 40 dB(A) nachts. Diese Unstimmigkeit findet sich auch in Ziffer 9.2 im Text Teil B.

Landschaftsschutz

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Daher ist eine Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz durch eine Änderungsverordnung erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Referat IV 52 vom 10. November 2022 verwiesen.



Umweltbericht in der Begründung:

Gem. § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht ist daher der Begründung nicht als Anlage beizufügen, sondern z.B. in Form eines Kapitels oder Abschnitts in die Begründung zu integrieren (zwischen Überschrift „Begründung“ und der Unterschrift der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters).

Zudem wird empfohlen, die redaktionellen Unstimmigkeiten in den Unterlagen aufzuarbeiten.

25. Änderung des Flächennutzungsplans

zum Planstand: Entwurf vom 26.08.2022

In der Planzeichenerklärung irritiert die Nummerierung der Planzeichen und sollte zum besseren Planverständnis fortlaufend erfolgen.

Zudem sind die aktuellen Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen im Plan nicht ersichtlich.

Das vorhandene Gebäude Eilbergweg 28 ist als zukünftig entfallend zu kennzeichnen. Auch wenn das Gebäude weiterhin Bestandsschutz genießt (wie im Übrigen alle weiteren Gebäude im Grundsatz auch) ist doch die Möglichkeit einer Neubebauung zugelassen.

Mit Verweis auf das noch ausstehende Verfahren einer Entlassung aus dem Landschaftsschutz sollte diese Fragestellung insbesondere auf den erweiterten Geltungsbereich hinreichend geprüft und das Entlassungsverfahren umgehend eingeleitet werden. Das betrifft insbesondere das leerstehende Gebäude Eilbergweg 24, das nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 48 ist.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. Daher sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch denkmalpflegerische Belange als Planungsleitlinie zu berücksichtigen und vollständig nachrichtlich darzustellen.

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden sind Teile der vorhandenen Parkflächen als gartenhistorischer Bereich Bestandteil der Sachgesamtheit ehemalige Kinderheilstätte. Da der gartenhistorische Bereich nicht bebaut werden soll und im Bebauungsplan Nr. 48 folgerichtig als Grünfläche festgesetzt ist, wird empfohlen diese Teilflächen auch als Grünfläche gem. § 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB darzustellen. Angesichts einer Größe von insgesamt etwa 1,5 ha kann hier nicht von einer Unterschreitung einer Darstellungsschwelle die Rede sein (vgl. S. 21).

In den Erläuterungen wird abweichend zur B-Planbegründung das Bestandgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft als 2-geschossig beschrieben. Die Unterlagen sind abzugleichen und anzupassen.

Für die vorhandenen und im bisherigen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewässer wird angeraten diese auch künftig als Wasserflächen (Regenrückhaltebecken) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB darzustellen.

In den Erläuterungen zur Flächennutzungsplanänderung fehlt die grundlegende inhaltliche Auseinandersetzung der Bestandsbebauung Eilbergweg 24 mit den Anforderungen an den gesetzlichen Waldschutz und den Waldabstand.

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird diese vorhandene Flächennutzung vollständig ausgeklammert. Die getroffenen Aussagen beschränken sich weitgehend auf den Geltungsbereich des B-Plans 48 und sind nur zum Teil vollständig und abschließend.



Die noch bestehenden redaktionellen Unstimmigkeiten sind auch im Umweltbericht mit den dort angeführten Begründungen abzustimmen und aufzuarbeiten.

2. Fachdienst Naturschutz

Es wird grundsätzlich begrüßt, dass die Gemeinde für Wohnungsneubau eine Innenentwicklung verfolgt. Das Vorhaben wird auch grundsätzlich mitgetragen. Zu einigen Unterlagen bestehen allerdings beträchtliche Bedenken.

Die vorliegenden Unterlagen zusammen betrachtet sind nicht schlüssig und nicht aufeinander abgestimmt. Beispiele:

- Die in den Planzeichnungen des F-Planes und des B-Planes dargestellten Wohnbauflächen stimmen nicht überein.
- Es gibt in Bezug auf die erforderliche Waldumwandlung Unstimmigkeiten zu Flächengrößen. In der Begründung zur 25. F-Planänderung (Kap. 4.4) ist von etwa 1,5 ha umzuwandelnder Waldfläche zzgl. weiteren 1,5 ha die Rede. Einige Zeilen weiter ist nur noch von etwa 0,9 ha zu lesen. In der Begründung zum B-Plan 48 werden ebenfalls etwa 0,9 ha genannt (Kap. 4.5). Im weiteren Text dann in Kap. 5.4.1 der Begründung taucht die Angabe rund 9.332m² auf, in den Umweltberichten wiederum 9.245m².
- Angaben zur erforderlichen Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz sind widersprüchlich, lt. Umweltbericht die Wohnbauflächen, lt. Planzeichnungen jedoch ein deutlich darüberhinausgehender Bereich. Begründungen fehlen in den Unterlagen.
- Baurechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vollständig in die Satzung übernommen.

Um Abwägungsfehler zu vermeiden, sollten die Unterlagen insgesamt konsistent und widerspruchsfrei koordiniert sein.

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist in wesentlichen Punkten unvollständig, der Detaillierungsgrad der darin behandelten Aspekte ist im Hinblick Umfang des Vorhabens und des damit verbundenen naturschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Eingriffs nicht ausreichend.

Überplant werden soll ein mit teilweise alten Großbäumen bestandenes, weitläufiges, parkartiges Gelände, das von Wald, darunter z.T. geschützte Lebensraumtypen umgeben ist. Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft hat gemäß der Anlage zum Baurechtserlass zu erfolgen und ist in diesem Fall nicht vollständig durchgeführt. Aufgenommen und bewertet wurden nur Einzelbäume, außerdem wurde der Artenschutz betrachtet. Es fehlen eine aktuelle und flächendeckende Biotop-/Nutzungstypenkartierung einschl. der Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope, sonstiger schutzwürdigen Bereiche und Landschaftsbestandteile sowie der Bereiche mit allgemeiner Bedeutung. Es fehlen ferner differenzierte Bestandserfassungen und –bewertungen zu Boden, Oberflächengewässer, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild gem. der Anlage Baurechtserlass. Biotoptypen und Boden sind auch in Karten oder Plänen darzustellen.

Infolge dessen fehlen Identifizierung und Darstellung der Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, z.B. gesetzlich geschützte Biotope, Wälder, Grünanlagen mit altem



Baumbestand (...) sowie auch Flächen mit besonderen seltenen Bodenverhältnissen und sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile.

Die Bestandserhebung und daraus abgeleitet Flächen mit allgemeiner Bedeutung und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind die Grundlage für die Eingriffsermittlung. Ohne diese Grundlagenermittlung kann eine Eingriffsermittlung nicht belastbar und nachvollziehbar hergeleitet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen ist die Eingriffsregelung nicht vollständig abgearbeitet. Dem Ausgleichskonzept kann daher nicht zugestimmt werden. Alle ermittlungsrelevanten Belange müssen auch ermittelt und berücksichtigt werden.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, Anlage 1 des BauGB ist anzuwenden. Demnach sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) bis j).

In den vorliegenden Unterlagen fehlt die Auseinandersetzung über das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und biologische Vielfalt.

Der Hinweis in Kap. 1.4.2 gem. Anlage 1 BauGB, dass bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten sind, ist als Prognose nicht abschließend und reichlich knapp. Es sollte dargestellt werden, welche positiven oder negativen Folgen für die einzelnen Schutzgüter im Falle der Nichtdurchführung der Planung prognostiziert werden können.

Die rechtlichen Grundlagen sind konsequent zu berücksichtigen und anzuwenden. Die Unterlagen sind entsprechend grundlegend zu überarbeiten. Das Ausgleichskonzept unterliegt der Abwägung und ist daher in der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB darzustellen.

Der Plangeltungsbereich wird in weiten Teilen von Wald eingenommen, z.T. sind geschützte Lebensraumtypen anzusprechen, die Bestandsgebäude im Zentrum sind von z.T. alten Einzelbäumen und Gehölzgruppen umgeben. Es wurden 584 Einzelbäume / Baumgruppen gutachterlich erfasst und bewertet. Zur Herstellung des erforderlichen Waldabstandes zur Wohnbebauung müssen zahlreiche Bäume gerodet werden. Die Planung sieht vor, Flächen aus dem Waldstatus zu entlassen, erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen auf diesen zukünftigen privaten Grünflächen jedoch durch Freistellen (anstatt Kahlschlag) zu erhalten, um den parkartigen Charakter des Gebietes zu bewahren. Das wird auch grundsätzlich begrüßt.

Lt. Baumgutachten müssen von den 584 erfassten Bäumen zustandsbedingt 29, baubedingt 120 und für die Waldumwandlung 65 Bäume gefällt werden. 370 Bäume können erfreulicherweise erhalten werden. Unerwartet sind in der Planzeichnung jedoch nur ca. 30 Einzelbäume / Bestandsbäume verzeichnet. Eine Festsetzung der Bäume mit Erhaltungsgebot ist lt. Umweltbericht „nicht gewünscht“ (Kap.2.1 Baumersatz). Erläuterungen dazu fehlen. Das bedeutet, dass die Bäume jederzeit gefällt werden können.

Die Darstellung in einem Baumbestandsplan ohne Satzungsbezug, d.h. ohne Übernahme und Festsetzung der weiteren 340 zu erhaltenden Bäume in die Satzung (Planzeichnung) ist kein ausreichender Baumschutz. Dem kann nicht zugestimmt werden. Wie mit diesen 340 erhaltenswerten Einzelbäumen / Baumgruppen umgegangen werden soll, erschließt sich auch nicht aus Begründung oder Umweltbericht. Lediglich für die Gartendenkmalbereiche wird ein Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung festgesetzt. Das und der Verweis auf die Baumschutzsatzung sind für diese Planung, die ausdrücklich das



Ziel Erhaltung des parkartigen Charakters verfolgt, kein ausreichender Baumschutz. Aus Sicht der uNB sind Übernahme und Festsetzung in die/der Planzeichnung fachlich geboten.

Von den 120 baubedingt zu fällenden Bäumen soll ein Teil (62 Stück) nach Baumschutzsatzung der Gemeinde bewertet und bilanziert und im Gelände durch Anrechnen der stehengebliebenen Altbäume (anstatt Kahlschlag) kompensiert werden. Auf welcher rechtlichen Grundlage diese Herleitung fußt, erschließt sich nicht aus den Unterlagen. Die Maßnahme ist als Eingriffsminimierung bereits bilanziert und kann kein zweites Mal zur Anrechnung gebracht werden. Diese Ausgleichsbäume tauchen auch in der Satzung nicht auf, d.h. der Ausgleich ist nicht gesichert und auch nicht bekannt bzw. ersichtlich. Eine Festsetzung ist jedoch wie oben erwähnt „nicht gewünscht“. Das bedeutet, die Ausgleichsbäume können jederzeit gefällt werden, weil weder bekannt ist oder bekannt werden soll, dass es sich um Ausgleichsbäume handelt, noch die erforderliche rechtliche Sicherung des Ausgleichs erfolgen soll. Dem kann weder gefolgt noch zugestimmt werden.

Ferner fehlen Erläuterungen, wie die restlichen 58 baubedingt zu fällenden Bäume ausgeglichen werden sollen, die nicht über die Baumschutzsatzung bilanziert werden können.

Die Unterlagen sind auch hinsichtlich Baumschutz grundlegend zu überarbeiten.

Dem Vorschlag, den Ausgleich für das Schutzgut Boden über das Ökokonto Rönnetal 2 zu erbringen, kann zugestimmt werden. Es wird dennoch angeregt, das gemeindeeigene Ökokonto Rümern heranzuziehen.

Die Waldumwandlung von noch genau zu bestimmender Flächengröße ist im weiteren Verfahren zu beantragen. Zu der Fläche für die erforderliche Herstellung einer Ersatzwaldfläche (Erstaufforstung) hat die Naturschutzbehörde ihr Einvernehmen bereits 2021 erteilt.

Den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann zugestimmt werden. Allerdings bildet sich die erforderliche Zeitenregelung für Baumfällungen und Gebäudeabrisse zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Fledermäuse) nicht in der Planung ab. Die Fällung von Bäumen und Abbrüche von Gebäuden sind ausschließlich innerhalb der Fledermauswinterquartierszeit vom 01.12. bis zum 28./29.02. durchzuführen. Abbruch oder Fällung außerhalb dieser Zeit sind nur nach vorheriger gutachterlicher Besatzkontrolle möglich (Kap. 4.1 Fledermausgutachten sowie Kap. 1.2.5 Umweltbericht). Dieses ist in der Satzung zu ergänzen.

Als Ausgleich für den Verlust von vier Balzquartieren der Zwergfledermaus sollen mindestens acht geeignete Fledermauskästen installiert werden. Die Verpflichtung zum Anbringen der Fledermauskästen soll über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die uNB empfiehlt, die Maßnahme außerdem über Zuordnungsflächen festzusetzen, abgestimmt auf die bekannten Balzreviere, demnach WA 2, 3, 4, 6, 7. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten, was durch eine Festsetzung auch dauerhaft gesichert wird. Die Vertragsvariante birgt mglw. Unsicherheiten im Fall eines Eigentümerwechsels.

Der Hinweis D im Textteil B der Satzung, auf den in Kap. 5.5 der Begründung weiter als Bezug zu dieser Ausgleichsmaßnahme verwiesen wird, hat jedoch keinen Bezug zu dieser Ausgleichsmaßnahme.

Zum vorangegangenen Planungsschritt hatte die uNB empfohlen, die Komplexität der Planung im Rahmen eines Grünordnerischen Fachbeitrages zu konkretisieren. Warum diesem Vorschlag nicht gefolgt werden soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Es ist darzulegen, welche anderen Mittel ergriffen werden sollen, um einen konfliktfreien Ablauf in der Umsetzung der Planung zu gewährleisten, auch zeitlich, so dass z.B. die „richtigen“ Bäume und nur zur Fledermaus inaktiven Zeit (nur 01.12. – 28./29.02.) gefällt werden, Baumschutz für den



umfangreichen, zu erhaltenden Baumbestand eingehalten wird, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden usw.

Landschaftsschutz

Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist die Entlassung der Wohnbauflächen aus dem Landschaftsschutz. Aus den Begründungen geht zwar hervor, dass eine „entsprechende“ Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz erforderlich ist und dem Umweltbericht Kap 1.1.4 ist zu entnehmen, dass eine Entlassung der Bauflächen erforderlich ist. Lt. Planzeichnung sollen jedoch auch die privaten Grünflächen sowie die Gartendenkmalbereiche entlassen werden. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, was getan werden soll. Eine Begründung erschließt sich ebenfalls nicht aus den Unterlagen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es nicht nachvollziehbar und auch nicht zielführend für die Planung (Erhaltung des parkartigen Charakters), weitere Flächen aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. Die neue LSG-Grenze ist in den Planunterlagen auf die Wohnbauflächen beschränkt darzustellen.

Die für die Durchführung des Verfahrens noch einzureichenden Antragsunterlagen sind der Stellungnahme zum vorangegangenen Planungsschritt zu entnehmen. Wenn das noch durchzuführende LSG-Entlassungsverfahren beendet ist (nach Kenntnisnahme durch den Hauptausschuss des Kreises), kann eine abschließende Stellungnahme der uNB zur Bauleitplanung erfolgen.

3. Wasserwirtschaft

Mit der Planänderung soll Wohnbebauung auf einem früher als Lungenheilanstalt und Pflegeheim genutzten Areal ermöglicht werden.

Schmutzwasser:

Anfallendes Schmutzwasser wird nach den Neubaumaßnahmen weiterhin an die kommunale Schmutzwasserkanalisation abgegeben.

Niederschlagswasser:

Ein Entwässerungskonzept wurde frühzeitig entwickelt und mit der unteren Wasserbehörde Stormarn abgestimmt.

In Anlehnung an A RW-1 werden darin Maßnahmen aufgezeigt, die zu einer Minimierung der Regenwasserableitung in die weiterführenden Gewässer führen. Zu nennen sind hier insbesondere eine extensive Dachbegrünung und die grundstücksbezogene Versickerung des auf Nebenflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Gegen den B-Plan 48 sowie die 25. Änderung des F-Planes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.



4. Bodenschutz

Bereits am 23.03.22 wurde folgende Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz abgeben (zum vorsorgenden Bodenschutz gab es keine Bedenken):

„Im Rahmen der Untersuchungen der Firma Steinfeld + Partner vom 09.12.21 (Großhansdorf, Klinikweg - Neubau von 6 MFH - 1. Bericht - Baugrundbeurteilung und orientierende Schadstoffuntersuchung - B-Plan Nr.48.) wurden Bodenbelastung durch die Schadstoffgruppe PAK festgestellt. Hiervon ist nach bisherigem Kenntnisstand vorrangig der südliche Grundstücksbereich betroffen. Die Belastungen wurden in den aufgefüllten Sanden bis 1,8 m u GOK festgestellt. Es handelt sich um entsorgungsrelevante Böden (Z2). Es ist von Belastungen im Maßstab von 4 bis 16 mg PAK/kg auszugehen. Es kann von einer betroffenen Fläche von > 40.000 m² ausgegangen werden. Die bis dato erfolgten Untersuchungen haben auf Grund der Bildung von Mischproben nur einen sehr grob orientierenden Charakter. Die lokale Situation vor Ort kann erheblich abweichen. Zukünftige Baumaßnahmen sind von einem Bodengutachter zu begleiten. Das konkrete Bodenmanagementkonzept ist vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.“

In den Stellungnahmen des Kreis Stormarn vom 21.04.22 zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 48 wurde diese Stellungnahme übernommen.

Neu liegt jetzt der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 48 - Waldquartier am Eilbergweg (ehemalige Lungenheilstätte) - Gemeinde Großhansdorf vom 27.09.22 vor:

„1.2.1 Schutzgut Boden Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Rahmen einer Baugrundbeurteilung sind im Plangebiet 23 Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von 8,0 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft worden. Im Bereich des südlichen Teiches wurden zwei Spatenschürfe entnommen. Die Böden des Plangebietes sind unterhalb der nutzungsbedingten Auffüllungen und Oberflächenbefestigungen in Tiefen von 0,30 – 2,60 m u GOK durch Oberboden und sandige Auffüllungen mit humosen und anthropogenen Beimengungen gekennzeichnet. In unversiegelten Bereichen werden in Tiefen von 1,50 – 4,0 m u GOK gewachsene Sande aus vorwiegend Fein- und Mittelsanden sowie örtlichen Geschiebesanden angetroffen. Unterhalb der Auffüllungen und Sande finden sich bis zur Bohrendtiefe Geschiebelehme und -mergel.

Grund- bzw. Stauwasserstände werden 1,90 – 4,0 m u GOK gemessen. Niederschlagsbedingt können sich Stauwasserstände auf den bindigen Geschiebeböden bis nahe unter Geländeoberkante einstellen. Es handelt sich um Böden mit einem mittleren Verdunstungspotential aufgrund hoher Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser sowie Stauwasserbildung nach Starkregenereignissen. Die Geländetopografie ist als eben anzusprechen. Das Gelände fällt von Norden nach Süden gleichmäßig ab. Das Straßenniveau des Eilbergwegs liegt im Norden auf rd.49,50 m üNN (über Normalnull) und fällt nach Süden um rd. 2,50 m auf 47,0 m üNN ab. Das vormals als Lungenheilanstalt genutzte Gelände und das Grundstück am Eilbergweg 26 weisen durch den vorhandenen Gebäudebestand und versiegelte Nebenflächen in der Summe eine Versiegelung von rund 1,7 ha auf.

Die orientierende Schadstoffuntersuchung weist in den Mischproben Schadstoffkonzentrationen oberhalb des Zuordnungswertes Z 0 der LAGA-TR Boden auf. So sind die sandigen Auffüllungen aufgrund eines leicht erhöhten TOC-Gehalts dem Zuordnungswert Z 1, aufgrund erhöhter PAK- und Benzo(a)pyren-Gehalte dem Zuordnungswert Z 2 zuzuordnen. Mischproben der Geschiebeböden weisen keine Schadstoffgehalte oberhalb des Zuordnungswertes Z



0 auf. Im Bereich der Sandproben aus der Teichböschung werden wegen eines nicht messbaren pH-Wertes weitergehende Untersuchungen nach Deponieverordnung empfohlen. Altlasten sind nicht verzeichnet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet wird das Gelände im Bereich der zukünftigen Bauflächen und Straßenverkehrsflächen abgetragen. Die Herstellung der Tiefgaragen sollen integriert in begrünte Warften eingebunden werden, d.h. sie ragen aus dem umliegenden Geländere relief heraus. Es werden in diesem Bereich der Bauflächen somit reduzierte Bodenmengen abgetragen.

Im Plangebiet wird die neue Erschließung auf zum Großteil bereits bestandsgemäße versiegelte Verkehrsflächen geplant. Die neue Straßenanbindung an den Eilbergweg führt zur Neuversiegelung. Der funktionsgerechte Ausbau der Anbindung an die Hoisdorfer Landstraße führt zu einer Mehrversiegelung. Insgesamt führt die städtebauliche Neuordnung gegenüber dem Bestand zu einer geringfügig höheren Bodenversiegelung.

Im Zuge der Neubebauung werden nicht überbaubare Flächen mit Oberboden angedeckt und begrünt. Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet werden mit einem Bodensubstrataufbau in einer Stärke von mindestens 50 cm hergestellt und begrünt. Die Dachflächen der neuen Wohngebäude sollen, mit Ausnahme des Neubaus auf dem Grundstück am Eilbergweg, als Flachdächer oder flach geneigte Dächer hergestellt und mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm extensiv begrünt werden. Durch diese Gebäudebegrünungsmaßnahmen können ersatzweise Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt werden.

Über die Festsetzung, dass private Wegeflächen und offene Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden sollen, werden Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt. "

Fazit

Die geplanten Maßnahmen sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde umsetzbar.

Die Forderung, dass zukünftige Baumaßnahmen von einem Bodengutachter zu begleiten sind und das konkrete Bodenmanagementkonzept vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, bleibt jedoch bestehen.

Kritischer Punkt in diesem Zusammenhang ist, dass im Plangebiet das Gelände im Bereich der zukünftigen Bauflächen und Straßenverkehrsflächen abgetragen werden soll. Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass Bereiche mit der durch PAK belasteten Auffüllung nicht überbaut werden und ggf. hier belastetes Bodenmaterial vor Ort belassen werden soll. Es sollte jedoch angestrebt werden die belastete Auffüllung flächenhaft zu entfernen. Da diese nur bis max. 1,8 m u GOK vorgefunden wurden, sollte dies realistisch möglich sein. Sollte dies nicht erfolgen, wäre eine gutachtliche Gefährdungsabschätzung in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser notwendig. Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist auf Grund der Aufbringung von 50 cm Oberboden nicht weiter zu betrachten, insofern dies flächenhaft erfolgt.



5. Denkmalschutz

Die im Bereich des Plangebietes befindlichen Kulturdenkmale wurden in die Planung aufgenommen. Der Hinweis auf die Genehmigungspflichten nach § 12 (1) DSchG wurde ebenfalls als Hinweis (III. H) aufgenommen.

Für den perspektivisch geplanten Ersatzneubau auf dem Grundstück Eilbergweg 28 und 30 (WA 4) als langer dreigeschossiger Flachdachbau an der Zufahrtsstraße Ost kann keine Zustimmung/Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Der von der Straße zurückgesetzte bestehende Wohnungsbau gibt den Blick auf die denkmalgeschützten Fassaden des ehemaligen Kinderhauses frei und er stellt mit seinem Walmdach einen „sanften“ Übergang zu den geplanten monolithischen Winkelbauten mit Flachdach dar. Ein Neubau sollte in jedem Fall wieder ein Walmdach oder ein Satteldach erhalten. Zudem wäre über die östliche Zufahrtsstraße, durch die Verschiebung des Baukörpers Richtung Straße sowie durch seine Höhe, das denkmalgeschützte Äußere des Gebäudes im Eilbergweg 22 kaum mehr wahrnehmbar. Ein neuer Baukörper in dieser Größenordnung und Lage stellt eine wesentliche Veränderung des denkmalgeschützten Umfeldes dar. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden.

Weiterhin ist im Textteil B Ziffer 1.1 Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Dieser Punkt ist nicht nachvollziehbar.

Für die denkmalgeschützte Turnhalle muss eine neue denkmalgerechte Nutzung gefunden werden. Von daher sollten im allgemeinen Wohngebiet alle unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Punkte 1./2. und insbesondere auch Punkt 3. unbedingt zulässig bleiben.

6. Brandschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen:

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Auch die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung müssen von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sein. Auf die aktuelle „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Es ist geplant, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch bestimmte bauliche Anlagen überschritten werden dürfen. Sofern dadurch der erforderliche Waldabstand von 30 m unterschritten werden kann, wird hingewiesen auf: „Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 30. August 2018“.



7. Verkehr

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken:

Die Anschlüsse an die L91 müssen mit dem LBV.SH abgestimmt werden.

Laut 5.3.1 der Begründung zum Bebauungsplan werden der Bereich der Planstraße vom Eilbergweg und der Bereich der Planstraße vom Klinikweg als verkehrsberuhigter Bereich mit Tempo 30 km/h vorgesehen. Ein verkehrsberuhigter Bereich ist nach StVO mit Schrittgeschwindigkeit zu befahren, daher ist diese Anordnung nicht möglich. Möglich wäre eine Tempo 30-Zone. Weiterhin wird hier aus meiner Sicht auch Durchgangsverkehr stattfinden, welches den Anordnungsvoraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Bereich widerspricht.

Bei der Ringerschließung soll nach Begründung des B-Planes ein verkehrsberuhigter Bereich im Einbahnstraßenprinzip gebaut werden. In den aktuellen VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2 ist unter Nr. V. erläutert, dass mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden sollen. Eine Anordnung einer Einbahnstraße VZ 220 ist daher in verkehrsberuhigten Bereichen straßenverkehrsrechtlich nicht möglich (ebenfalls ausgeführte straßenverkehrsrechtliche Einschätzung der obersten Landesbehörde). Eine frühere Ausnahme wurde durch die letzte Änderung der VwV-StVO gestrichen. Weiterhin bezieht sich das VZ 220 auf die Fahrbahn. Da es sich bei einem verkehrsberuhigten Bereich um eine Sonderfläche ohne Fahrbahn handelt (OLG Köln, Beschluss vom 30.05.1997 - Ss 136/97 (Z)) ist demnach im Ergebnis zu sagen, dass VZ 220 in einem verkehrsberuhigten Bereich nicht angeordnet werden darf.

Hinzu kommt, dass bei einer Fahrbahnbreite von 5 m, wie im Großteil der Ringerschließung vorhanden, die Anordnung einer Einbahnstraße meines Erachtens ausscheidet, da eine konkrete Gefahrenlage nicht besteht. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m ist ein Begegnungsverkehr gefahrlos möglich.

Sollte der Bereich als Tempo 30-Zone beschildert werden, wäre die Anordnung einer Einbahnstraße grundsätzlich möglich. Die Fahrbahnbreite dürfte um anordnungsfähig zu sein 4 m nicht überschreiten. Dieses ließe sich durch einen mit Hochbord abgetrennten Fußweg oder durch durchgehende Einengung durch teilweise mit Hochbord die Fahrbahn eingrenzende abgetrennte Parkstände erreichen.

Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass in einem verkehrsberuhigten Bereich außer auf hergestellten Parkständen, Parkverbot gilt. Ebenso wird derzeit die überwiegende Aufenthaltsfunktion des Bereiches, welche Anordnungsvoraussetzung ist, noch nicht als automatisch gegeben angesehen.

Fraglich ist weiterhin, in wieweit die Zufahrt über den Klinikweg zukünftig genutzt wird und welche Auswirkungen dies auf die gesamte Verkehrssituation hat.

Im Auftrag

██████████