

**GEMEINDE GROSSHANSDORF**

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 48  
– WALDQUARTIER AM EILBERGWEG (EHMALIGE LUNGENHEILSTÄTTE) –**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
Stand: 14.03.2022

Auftraggeber:

**Gemeinde Großhansdorf**  
Der Bürgermeister  
Barkholt 64  
22927 Großhansdorf

Auftragnehmer:



**clausen-seggelke**  
**stadtplaner**

**clausen-seggelke stadtplaner**

Lippeltstraße 1

22097 Hamburg

Tel.: 040/ 28 40 34 - 0

Fax: 040/ 28 05 43 43

E-Mail: [mail@clausen-seggelke.de](mailto:mail@clausen-seggelke.de)

[www.clausen-seggelke.de](http://www.clausen-seggelke.de)

## Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | Grundlagen   | 5  |
| 1.1   | Lage und Abgrenzung des Plangebiets  | 5  |
| 1.2   | Anlass und Ziele der Planaufstellung   | 5  |
| 2.    | Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten  | 6  |
| 2.1   | Bisheriges Verfahren   | 6  |
| 2.2   | Rechtsgrundlagen   | 6  |
| 2.3   | Fachgutachten  | 7  |
| 3.    | Ausgangssituation  | 7  |
| 3.1   | Angaben zum Bestand  | 7  |
| 3.2   | Eigentumsverhältnisse  | 10 |
| 3.3   | Bisheriges Planungsrecht   | 10 |
| 4.    | Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen  | 10 |
| 4.1   | Ziele und Grundsätze der Landesplanung   | 10 |
| 4.2   | Darstellungen des Flächennutzungsplanes  | 13 |
| 4.3   | Landschaftsplan der Gemeinde Großhansdorf  | 13 |
| 4.4   | Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, FFH-Gebiete, Natura 2000                 | 13 |
| 4.5   | Sonstige rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen   | 14 |
| 5.    | Inhalt der Planung   | 15 |
| 5.1   | Städtebauliches Konzept  | 15 |
| 5.2   | Art der baulichen Nutzung  | 16 |
| 5.2.1 | Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen                                   | 17 |
| 5.2.2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  | 19 |
| 5.3   | Verkehr und Erschließung   | 20 |
| 5.3.1 | Erschließungskonzept und Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen                       | 20 |
| 5.3.2 | Verkehrliche Auswirkungen  | 21 |
| 5.3.3 | Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)  | 22 |
| 5.3.4 | Tiefgaragen, Stellplätze, Abstellanlagen für Fahrräder   | 22 |
| 5.3.5 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte   | 22 |
| 5.3.6 | Ver- und Entsorgung  | 23 |
| 5.4   | Natur und Landschaft, Grün- und Waldflächen  | 25 |
| 5.4.1 | Flächen für Wald, Waldumwandlung   | 25 |
| 5.4.2 | Private und öffentliche Grünflächen  | 26 |
| 5.4.3 | Pflanz- und Erhaltungsbindung, Baumschutz  | 26 |
| 5.4.4 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft     | 29 |
| 5.5   | Artenschutzrechtliche Prüfung  | 29 |
| 5.6   | Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Immissionsschutz) | 33 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 5.6.1 | Verkehrslärm  | 34 |
| 5.6.2 | Gewerbelärm   | 36 |
| 5.6.3 | Sportlärm   | 37 |
| 5.6.4 | Öffnungsklausel   | 37 |
| 5.7   | Hinweise  | 37 |
| 5.7.1 | Kulturdenkmäler   | 37 |
| 5.7.2 | Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen                  | 38 |
| 5.8   | Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen | 38 |
| 6.    | Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans                | 38 |
| 7.    | Ausgaben (Kosten und Finanzierung)                        | 38 |
| 8.    | Flächenbilanz   | 38 |

## 1. Grundlagen

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 48 – Gebiet südlich Eilbergweg – hat eine Größe von ca. 12,6 ha und ist in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof und dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Großhansdorf gelegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2731 sowie in Teilen das Flurstück 3199 der Flur 1 der Gemarkung Großhansdorf. Innerhalb des Plangebiets liegen die Hausnummern Eilbergweg 22, 22 a, 24, 26, 28, 30 sowie 32.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Eilbergweg, im Osten durch die Hoisdorfer Landstraße, im Süden durch Waldflächen und im Westen durch die U-Bahnstrecke sowie den Planungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7.1 begrenzt.

### 1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst ein von Waldflächen gefasstes Gelände, das ursprünglich als Lungenheilstätte und bis zum Jahr 2014 teilweise als Pflegeheim genutzt wurde. Einige der im Plangebiet befindlichen Gebäude sind heute ungenutzt oder werden als Wohngebäude genutzt. Das Plangebiet profitiert von der unmittelbaren Nähe zum barrierefreien U-Bahnhof Großhansdorf, mit zusätzlichen drei Bushaltestellen sowie dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde am Eilbergweg und bietet sich daher für eine verdichtete Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau an. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Bestreben der Eigentümerin, unter Teilerhalt der Bestandsbebauung, die teilweise unter Denkmalschutz steht, auf dem Areal Geschosswohnungsbau zu errichten. Da die Flächen des Plangebiets nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen sind und der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit anderweitigen Nutzungen darstellt, besteht die Erforderlichkeit im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens neues Planrecht zu schaffen, um das mit der Gemeinde vorabgestimmte Vorhaben zu ermöglichen.

Die Grundlage der Planung bildet der städtebauliche Funktionsplan, der von Czerner Göttsch Architekten im Rahmen eines Gutachterverfahrens aufgestellt und in Abstimmung mit Gemeinde und Eigentümerin weiterentwickelt wurde. Das Konzept sieht sechs winkelförmige Wohnvillen mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss vor, die freistehend und aufgelockert eingebettet in einer Parklandschaft liegen. Insgesamt sollen auf dem Areal ca. 80 zusätzliche Wohnungen entstehen. Die zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit der ehemaligen Lungenheilstätte gehörende ehemalige Turnhalle sowie das Schulkinderhaus sollen in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde saniert und umgenutzt werden. Unter Erhalt und Einbindung der parkähnlichen, gartenhistorischen Bereiche sollen die umliegenden Freiflächen der geplanten Bebauung landschaftsarchitektonisch neu gestaltet werden. Um den Waldabstand herzustellen, ist eine Waldumwandlung von Teilbereichen der amtlich festgesetzten Waldflächen nach Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde erforderlich. Das Areal soll zudem erstmalig durch eine öffentlich gewidmete Straße erschlossen werden. Bestehende Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr durch das geplante Quartier und die umliegenden Waldflächen sollen für die Öffentlichkeit gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Geschosswohnbauten unter Erhalt des zentral gelegenen 2-geschossigen Bestandsgebäudes einer Wohnungsbaugenossenschaft, der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Turnhalle, Schulkinderhaus und gartenhistorischer Bereiche sowie Einzelbäumen und

angrenzender Waldflächen geschaffen werden.

## **2. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **2.1 Bisheriges Verfahren**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf in ihrer Sitzung am 30.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 48 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) im Normalverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### **2.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2021 (GVOBl. S. 1067)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 5. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.13.2018 (GVOBl. S. 773)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4153)
- Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Großhansdorf zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 25. 02.2009

## 2.3 Fachgutachten

Zu dem Bebauungsplan Nr. 48 - Gebiet Eilbergweg – liegen folgende Gutachten vor oder werden derzeit erarbeitet:

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf, Dänekamp und Partner, Beratende Ingenieure VBI, Pinneberg 29.10.2021,
- Verkehrskonzept Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 48 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf, Dänekamp und Partner, Beratende Ingenieure VBI, Pinneberg 10.11.2021,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf (Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehrslärm), Lärmkontor GmbH, Hamburg 14.12.2021,
- Faunistische Bestandserfassungen und Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg 09.12.2021,
- Fledermauserfassung und artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan Nr. 48 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplans, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen 25.02.2022,
- Baumgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 48 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf, Gartenbau-Ingenieur U. Thomsen, Beratende Ingenieure für Bäume und deren Umfeld, Pinneberg 11.03.2022,
- Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung einschließlich orientierende Schadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf, Grundbauingenieure Steinfeld und Partner Beratende Ingenieure mbG, Hamburg 09.12.2021,
- Entwässerungskonzept, Dänekamp und Partner, Beratende Ingenieure VBI, Pinneberg (in Bearbeitung)

## 3. Ausgangssituation

### 3.1 Angaben zum Bestand

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Lungenheilstätte und bis zum Jahr 2014 teilweise als Pflegeheim genutzt. Die randlichen Bereiche stellen sich als waldbestandene Flächen dar, während insbesondere im zentralen Bereich neben parkähnlichen Freiflächen mit prägenden Baumgruppen und Einzelbäumen eine bauliche Vorprägung durch Gebäude, bauliche Nebenanlagen und Erschließungsflächen besteht.

Der Gebäudebestand der ehemaligen Lungenheilstätte steht überwiegend leer. Einige Bestandsgebäude im Plangebiet weisen bereits eine Wohnnutzung auf:

- nordwestlich gelegenes Zweifamilienhaus mit nutzungstypischen Nebenanlagen (Eilbergweg 24), derzeit leerstehend,

- nordöstlich gelegenes Einfamilienhaus mit nutzungstypischen Nebenanlagen (Eilbergweg 26, ehemaliges Chefarzt Wohnhaus), derzeit leerstehend,
- östlich gelegenes vermietetes Zweifamilienhaus mit nutzungstypischen Nebenanlagen (Eilbergweg 32),
- zentral gelegenes Mehrfamilienhaus der Neuen Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft e.G. (Eilbergweg 28-30, Flurstück 2731),
- im mittleren Grundstücksteil der zentrale Bereich des ehemaligen Klinik-Geländes mit Bettenhaus, Klinik-Gebäude, ehemalige Liegenhallen, ehemalige Gärtnerei, Garagengebäude, Turnhalle (teilweise unter Denkmalschutz, Eilbergweg 22),
- südlich gelegene vermietete Wohn- und Lagergebäude (Eilbergweg 22a).

Neben der Bebauung bestehen großflächige Erschließungsanlagen in den zentralen Bereichen des Plangebiets. Insgesamt beläuft sich die bestehende Versiegelung durch Gebäude, Wege und Nebenanlagen auf etwa 1,7 ha.

### Waldflächen

Weite Teile des Plangebiets gelten als amtlich festgesetzte Waldflächen im Sinne von § 2 des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG). Die Waldflächen liegen vornehmlich in den Randbereichen des Plangebiets und sind als ortsnahe Mischwald zu beschreiben. Die auf verschiedenen Teilen des Plangebiets vorhandenen Bereiche mit baulichen Anlagen der früheren Nutzung als Lungenheilstätte, die Plangebietsteile mit Wohngebäuden sowie die parkähnlichen Grünanlagen sind keine Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG).

### Oberflächengewässer

Im südöstlichen Bereich der Waldflächen besteht ein Teich. Dieser ist verbunden mit einem weiteren Teich, der weiter südwestlich und außerhalb des Plangebiets liegt. Die Teiche sind Teil eines Gewässers untergeordneter Bedeutung (GUB9) und als Biotope eingetragen. Die Teiche im Bereich des Flurstücks 3199 liegen im Privateigentum und werden vom Grundstückseigentümer unterhalten. Der südliche Teich mündet in den Mühlenbach mit Fließrichtung von Ost nach West, ein Gewässer 2. Ordnung, das durch den Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau unterhalten wird.

### Topografie

Das Plangebiet stellt sich als ein weitgehend ebenes Gelände mit Gefälleausrichtung nach Süden dar.

### Denkmale

Teile des Plangebiets sind Bestandteil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit ehemalige Kinderheilstätte. Die ehemalige Turnhalle, Eilbergweg 22a, steht als Einzeldenkmal (Objektnr. 28768) unter Denkmalschutz. Der Denkmalwert bezieht sich auf das gesamte Gebäude, Innen sowie Außen.

Das ehemalige Schulkinderhaus (Objektnr. 28823), Eilbergweg 22, ist kein Einzeldenkmal jedoch Bestandteil der Sachgesamtheit ehemalige Kinderheilstätte. Der Schutzzumfang erstreckt sich auf das gesamte äußere Erscheinungsbild (Süd- und Ostfassade), sowie die historische Substanz des Treppenhauses.



Neben den beiden Gebäuden sind Teile der Parkflächen als gartenhistorischer Bereich (Objektnr. 29052) ebenfalls Bestandteil der Sachgesamtheit. Der gartenhistorische Bereich umfasst die umliegenden Freiflächen der Turnhalle und erstreckt sich weiter südöstlich über zusammenhängende Wiesenflächen mit Baumgruppen und Einzelbäumen. Darunter befinden sich ein Lindenrondell auf der südöstlichen Wiesenfläche und eine Hofflinde am Bestandsgebäude Eilbergweg 22 a. Östlich des Bestandsgebäudes Eilbergweg 28 besteht ein weiteres, kleineres Lindenrondell. Weiterhin sind die südlich gelegenen Teiche Teil des gartenhistorischen Bereichs.

### Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Das Zentrum des Ortsteils Großhansdorf am Eilbergweg mit Ärzten, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten (für den Grundbedarf sowie Nahversorgungszentrum und kleinere Einzelhändler), Kindertagesstätten und Grundschule befinden sich im Bereich von ca. 300 m bis 500 m entfernt westlich des Plangebiets. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Großhansdorf ist in ca. 1 km Entfernung südlich gelegen. Die Bebauung auf der nördlichen Seite der öffentlichen Straße Eilbergweg ist überwiegend geprägt von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden (teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen) in offener Bauweise. Im Westen verläuft die Trasse der U-Bahnlinie U 1 nach Hamburg (Walddörfer-Bahn), die in diesem Streckenabschnitt oberirdisch auf einem Bahndamm verläuft. Südlich und östlich des Plangebiets schließen sich weitläufige Waldfläche an. Weiter östlich des Plangebiets verläuft die Trasse der Bundesautobahn A 1. Im Südwesten des Plangebiets liegen nördlich des Waldreiterwegs unterschiedliche im Gemeinbedarf genutzte Grundstücke (z.B. Tierheim, Bauhof und Sportstätten), die in Waldflächen eingebettet sind.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet schließt südlich an den Eilbergweg an, der als befestigte Ortsdurchfahrtsstraße (L 91), welche auf entsprechende verkehrstechnische Anforderungen ausgelegt ist und im weiteren Verlauf in die Hoisdorfer Landstraße übergeht. Die am nördlichen Rand des Plangebiets liegenden Grundstücke Eilbergweg 24 und 26 sind über direkte Zufahrten vom Eilbergweg erschlossen. Die Zufahrt zu den im Plangebiet befindlichen baulich genutzten Bereichen erfolgt von Osten ab der Hoisdorfer Landstraße über einen befestigten Weg („Klinikweg“), der nicht öffentlich als Verkehrsfläche gewidmet ist. Der Weg zweigt auf Höhe des Gebäudes Eilbergweg 28 nach Süden ab und führt weiter nach Westen bis zur Unterführung der Brücke der U-Bahn-Trasse und mündet dahinter in den Wöhrendamm.

Über das vorhandene Netz der Landesstraßen sind die verschiedenen Bereiche der Ortschaft Großhansdorf mit den benachbarten Ortschaften verbunden. In ca. 5 km Entfernung befindet sich in Ahrensburg die Bundesstrasse B 75, über deren Verlauf große Teile der Region nördlich von Hamburg erreichbar sind. Über das Straßennetz in der Ortschaft Großhansdorf ist die Anschlussstelle Ahrensburg der Autobahn der A 1 in südlicher Richtung nach ca. 3 km Fahrtstrecke erreichbar. Damit ist die Anbindung an das weitere Straßenverkehrsnetz im Raum Hamburg gewährleistet.

### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über den ÖPNV durch die Hamburger Walddörfer-Bahn (U-Bahn-Linie U1) und durch mehrere Busverbindungen im Hamburger Verkehrsverbund (HVV) mit der Region verbunden. Die Haltestellen befinden sich im westlichen Teil des Eilbergwegs in fußläufiger Entfernung von etwa 300 m zum Plangebiet. Die nächstgelegene Haltestelle von Regionalbahnen befindet sich etwa 5 km entfernt in der benachbarten Stadt Ahrensburg. Der Hamburger Hauptbahnhof mit Anschluss an das Fernbahnnetz liegt etwa 25 km entfernt.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vollständig im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 2731 (Eilbergweg 28), das im Eigentum der Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG steht, wird in den Geltungsbereich mit einbezogen.

### **3.3 Bisheriges Planungsrecht**

Die Flächen des Plangebiets liegen außerhalb von bestehenden Bebauungsplänen und sind gemäß § 35 BauGB als baulicher Außenbereich zu beurteilen. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden für die Lungenheilstätte als privilegierte Nutzung genehmigt. Nach Beendigung der Heilstättennutzung auf dem Areal ist die privilegierte Nutzung auch für die Einzelhäuser Eilbergweg 24 und 26, die als Betriebswohngebäude genehmigt wurden, entfallen.

Südwestlich angrenzend liegt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Großhansdorf vom 05. Mai 1980, der durch die 1. Änderung vom 31. März 1988 in Teilbereichen überplant wurde. In dem Bebauungsplan zur 1. Änderung sind die westlich angrenzenden Flächen als Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Südlich davon sind Versorgungsflächen für eine Pumpstation sowie sonstige Sondergebiete für ein Tierheim und ein Tennisplatz und Flächen für Gemeinbedarf für den Bauhof festgesetzt.

Nördlich des Eilbergwegs setzt der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Großhansdorf vom 07. April 1982 Allgemeine und Reine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschossen sowie überwiegend einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,3 oder 0,4 fest. östlich des Plangebiets liegt östlich der Hoisdorfer Landstraße der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 vom 05. Mai 2014, der Allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 festsetzt.

## **4. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen**

### **4.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt mit seinem Standort in der Gemeinde Großhansdorf, Kreis Stormarn, innerhalb des Regionalplans für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (Stand 1998). Zusammen mit dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP) bildet dieser den übergeordneten Planungsrahmen.

#### Landesentwicklungsplan 2021

Die Gemeinde Großhansdorf liegt gemäß dem LEP im Verdichtungsraum Hamburg auf der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Der nördliche Ortsteil der Gemeinde wird als Stadtrandkern II. Ordnung des westlich angrenzenden Mittelzentrums Ahrensburg eingestuft. Großhansdorf wird außerdem im Entwicklungsraum Tourismus und Erholung sowie innerhalb der 10 km–Umkreise um das Mittelzentrum Ahrensburg sowie um Hamburg dargestellt. Die Siedlungsachsen sind gemäß des LEP Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Die zentralen Orte sind einschließlich der Stadtrandkerne Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbaulichen und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne haben gemäß des LEP entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen.

Gemäß Kapitel 4.8 Land- und Forstwirtschaft, Fischerei Grundsatz 5 wird eine Erhöhung des Waldanteils auf 12 Prozent der Landesfläche angestrebt. Der Wald soll so erhalten bewirtschaftet, gestaltet und gemehrt werden, dass er zum nachhaltigen Arten- und Biotopschutz beiträgt und seine Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen entsprechend den unterschiedlichen regionalen Erfordernissen nachhaltig erfüllen kann. In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass vorhabenbedingte Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind. Außerdem soll die Umwandlung von Wäldern, deren Erhalt im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, unterbleiben. Ein überwiegendes öffentliches Interesse liegt laut der Begründung zum Grundsatz in der Regel dann vor, wenn die beabsichtigte Umwandlung Naturwald beeinträchtigen würde, benachbarten Wald gefährden oder die Erhaltung oder Bildung geschlossener Waldbestände beeinträchtigen würde oder der Wald für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist. Das ist vorliegend nicht der Fall.

#### Vereinbarkeit mit der Planung mit der Landesplanung

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht mit der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau innerhalb der Siedlungsachse in unmittelbarer Nähe zum Stadtrandkern den Zielen und Grundsätzen des LEP zur Siedlungsentwicklung.

Die Planung bedingt eine Waldumwandlung von Teilflächen, um einen ausreichenden Abstand zwischen den geplanten Neubauten sowie den zu sichernden Bestandsgebäuden und den umliegenden Waldflächen herzustellen. Der Eingriff in die Waldflächen wird dabei auf unbedingt notwendige Maß von insgesamt etwa 1,5 ha beschränkt. Die verbleibenden Waldflächen innerhalb des Plangebiets mit einer Flächengröße von etwa 5,2 ha werden im Bebauungsplan als Flächen für Wald festgesetzt und behalten ihren Anschluss an die sich außerhalb des Plangebiets insbesondere in Richtung Osten und Süden noch weitläufig weiter erstreckenden Waldflächen. Sodass der Erhalt und die Bildung geschlossener Waldbestände nicht von der verhältnismäßig kleinen Umwandlung beeinträchtigt wird. Eine Gefährdung der benachbarten Waldflächen durch die Umwandlung ist ebenso nicht ersichtlich. Waldflächenverluste werden durch vorgesehene externen Waldersatz vermieden. Diese sind im weiteren Verfahren noch konkret hinsichtlich Faktors und geeigneter Flächen mit der unteren Forstbehörde abzustimmen. Es ist kann davon ausgegangen werden, dass der Wald durch den Ausgleich in seinem Flächenumfang erhalten und sogar gemehrt wird. Bei dem Wald handelt es sich nicht um einen Naturwald. Eine wesentliche Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung, kann dem Wald auf dem Privatgrundstück ebenso nicht zugesprochen werden. Die Erholungsfunktion der Flächen ist eher unterdurchschnittlich. Zwar ist das Gelände über Privatwege zugänglich und wird von Fußgängern und Fahrradfahrern als Abkürzung genutzt. Es ist jedoch keine besondere Bedeutung für die Naherholung erkennbar. Mit der Planung wird die Erlebbarkeit der Waldflächen und ihre Eignung für die Naherholung nicht eingeschränkt. Durch eine erstmalig öffentliche Erschließung und die Sicherung der bestehenden Privatwege durch Geh- und Fahrechte für Fußgänger und Radfahrer sowie die allgemeine städtebauliche Aufwertung des überwiegend von Leerstand betroffenen Geländes werden diese tendenziell eher gestärkt. Folglich kann die Planung als angepasst an die Ziele der Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bewertet werden.

#### Regionalplan

Nach dem Regionalplan bietet die Gemeinde Großhansdorf als Stadtrandkern II. Ordnung auf der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe 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.

Die beiden Ortsteile Großhansdorf und Schmalenbeck des Gemeindegebiets werden in der Darstellung des Regionalplans durch eine Grünzäsur überlagernd mit der Darstellung eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) geteilt.

### Vereinbarkeit der Planung mit der Regionalplanung

Die südlichen Flächen des Plangebiets liegen innerhalb bzw. am Rand der im Regionalplan dargestellten Grünzäsur. Der überwiegende und nördliche Teil des Plangebiets wird im Regionalplan jedoch innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des zentralen Ortes dargestellt. In dem betreffenden südlichen Bereich sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanung überwiegend Grünflächen und Flächen für Wald ausgewiesen werden, sodass der Zielerstellung des Regionalplans grundsätzlich entsprochen wird. Von diesen Flächen eingefasst werden auch Wohngebiete für zwei der insgesamt sechs geplanten, freistehenden Wohnvillen ausgewiesen. Die beiden Einzelgebäude sind nach ihrem Umfang und ihrer Lage jedoch nicht geeignet, die Funktion der regionalen Grünzäsur zu beeinträchtigen oder den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems einzuschränken. Folglich kann die Planung als angepasst an die Ziele der Regionalplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bewertet werden.

### **4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Großhansdorf stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Bezeichnung „Landes-Versicherungsanstalt Hamburg Schleswig-Holstein Lungenheilstätte“ dar. Die auf dem Grundstück gelegenen Teiche werden als Wasserflächen innerhalb der Sonderbaufläche dargestellt.

Da die geplante Umnutzung zu einem Wohngebiet sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Für den Bereich der festzusetzenden Wohngebiete sollen im Zuge der parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführenden 25. Änderung des Flächennutzungsplans Wohnbauflächen dargestellt werden. Die übrigen Bereiche der Sonderbauflächen sollen zukünftig als Flächen für Wald dargestellt werden.

### **4.3 Landschaftsplan der Gemeinde Großhansdorf**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Großhansdorf von 1985, der im Jahr 1993 fortgeschrieben wurde, stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche „LVA Heilstätte“ dar. Mit Ausnahme der überbauten Kernflächen werden die gehölzbestandenen Flächen als Parks/waldartige Parkflächen mit dem Entwicklungsziel „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Sie sind darüber hinaus als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Entlang der Bahnlinie und im südlichen Bereich sind Waldstreifen als ökologisch aufzuwerten gekennzeichnet.

### **4.4 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, FFH-Gebiete, Natura 2000**

#### **Landschaftsschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Großhansdorf vom 30. Juli 1968, zuletzt geändert 2014, in einem Landschaftsschutzgebiet mit einer Größe von insgesamt rund 765 ha. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung wird daher eine entsprechende Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz durch eine Änderungsverordnung erforderlich.

Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich darüber hinaus keine weiteren Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, sonstige nach Satzung oder Verordnung geschützten Teile von Natur und Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

#### **4.5 Sonstige rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### Denkmalschutz

Für die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Turnhalle wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt ein Konzept zur Nachnutzung entwickelt. Grundsätzlich sollen das Erscheinungsbild sowie die historischen Bestandsstrukturen auch im Innern des Gebäudes erhalten werden. Auch nach einer Umnutzung soll das Gebäude Innen und Außen noch deutlich als Turnhalle wahrnehmbar und erlebbar bleiben. Die Bestandsöffnungen des Gebäudes sind ohne Veränderung zu erhalten und sollen auch bei einer neuen Nutzung der Erschließung und Belichtung dienen. Für alle Änderungen am Gebäude ist eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Das ehemalige Schulkinderhaus soll unter Erhalt der denkmalgeschützten Süd- und Ostfassade sowie der historischen Substanz des Treppenhauses zu einem Wohngebäude umgebaut werden. Die Planungen zur Umnutzung sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.

Der gartenhistorische Bereich in Richtung Südosten soll nicht bebaut werden. Hier soll der Park mit Lindenrondell und historischer Wegeführung erhalten bleiben. Bei Veränderungen im Parkbereich ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

##### Waldrecht

Um den Waldabstand von 30 m nach § 24 LWaldG für die geplanten und die planungsrechtlich zu sichernden, bestehenden Gebäude herzustellen, wird es erforderlich Teile der Waldflächen aus dem Waldstatus zu erlassen und umzuwandeln. Die Ersatzaufforstung für die Umsetzung der Waldumwandlung wird auf externen Ausgleichsflächen vorgesehen. Insgesamt belaufen sich die umzuwandelnden Waldflächen auf etwa 1,5 ha. Um den Waldabstand herzustellen ist eine Umwandlung von Teilflächen von weiteren etwa 1,5 ha erforderlich. Prägende Einzelbäume und Baumgruppen im Bereich umzuwandelnder Flächen werden nach Möglichkeit nicht gerodet. Nach der Umwandlung verbleiben 5,2 ha als Wald und sind entsprechend zu pflegen und zu bewirtschaften. Die neue Waldabstandsgrenze wird nachrichtlich dargestellt.

##### Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Großhansdorf vom 25.02.2009. Der Bausersatz für zu entnehmende Bäume, die nicht Teil des Waldes sind, erfolgt nach Maßgabe dieser Satzung.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand und zur Feststellung gegenwärtiger Defizite beim Zustand und der Verkehrssicherheit liegt eine Baumgutachterliche Stellungnahme vom Ingenieurbüro Baumpflege Uwe Thomsen e.K. von März 2022 vor (vgl. Kapt. 5.4.3).

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand und zur Feststellung gegenwärtiger Defizite beim Zustand und der Verkehrssicherheit wurde der gesamte nicht bewaldete Baumbestand im Plangebiet sowie vereinzelt an den Waldrändern im Rahmen einer

Baumgutachterlichen Stellungnahme vom Ingenieurbüro Baumpflege Uwe Thomsen e.K. erfasst und begutachtet.

### Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) zu beachten. Für das Plangebiet und die südlich anschließenden Waldflächen liegt ein Bericht zu durchgeführten Faunistischen Bestandserfassungen, Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung vom Dipl.-Biol. Karsten Lutz mit Stand vom 09.12.2021 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.5 dargestellt. Einer Verwirklichung des Bebauungsplans stehen demnach keine artenschutzrechtlich unüberwindlichen Hindernisse entgegen. Verbleibende Risiken und erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren vertraglich zwischen der Eigentümerin und der Gemeinde und / oder über Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt.

### Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Hinweise auf etwaige Altlasten bekannt. Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn registriert.

### Vorgaben des archäologischen Landesamts Schleswig-Holstein

Teilflächen an der süd-östlichen Ecke des Plangebiets liegen in dem archäologischen Interessengebiet Nr. 6, das sich weiter bis zum Waldreiterweg erstreckt. Es handelt sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG auch gesetzlich geschützt, wenn sie nicht in der Denkmalliste erfasst sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten für ggf. erforderliche Untersuchungen und weitere Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird weiterhin auf § 15 DSchG hingewiesen. Demnach ist der Fund von Kulturdenkmälern unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von insgesamt sechs winkelförmigen Wohngebäuden im zentralen Bereich des Grundstücks vor. Die Mehrfamilienhäuser wurden überwiegend in Bereichen positioniert, die bereits durch zum Abbruch vorgesehene Gebäude und Nebenanlagen vorgeprägt sind, um die Neuversiegelung und den Eingriff in die Waldflächen so gering wie möglich zu halten. Die villenartige Neubebauung orientiert sich an den Proportionen der Bestandsbauten und fügt sich durch eine offene Bauweise und eine aufgelockerte Anordnung der Baukörper in die Parklandschaft ein. Die Geschossigkeit der Neubauten ist mit zwei durchgehenden Vollgeschossen und einem untergliedertem Staffelgeschoss auf die Bestandsgebäude im Plangebiet abgestimmt.

Mit den Neubauten sollen insgesamt 80 Wohneinheiten davon ca. 73 barrierefrei erschlossene Eigentumswohnungen geschaffen werden. Zusätzlich sollen ca. 8 bis 10 Mietwohnungen durch den Umbau des ehemaligen Schulkinderhauses unter Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudeteile entstehen. Ein Konzept zur Umnutzung der ehemaligen Turnhalle wird derzeit in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde entwickelt. Die bestehenden Wohngebäude Eilbergweg 24, 26 und 28 bleiben erhalten. Auf dem Grundstück Eilbergweg 26 soll ein zusätzlicher Bauplatz für ein weiteres, kleineres Wohngebäude am Eilbergweg vorgehalten werden.

Für die Neubauten (mit Ausnahme des Neubaus neben Eilbergweg 26, hier geneigtes Dach) wird eine Dachbegrünung vorgesehen.

Die Bewohnerstellplätze für die Neubauten sollen zugunsten der Freiraumqualität in Tiefgaragen untergebracht werden. Das Planungskonzept sieht vor, die Tiefgaragen nicht vollständig unterirdisch herzustellen, sondern integriert in begrünte Warften in Teilen aus dem Erdreich herausragen zu lassen. Auf diese Weise wird auf den örtlich hoch anstehenden Grundwasserstand reagiert und Eingriffe in den Boden minimiert. Die Tiefgaragen werden über Zufahrten von einer neuen, öffentlichen Erschließungsstraße erschlossen. Die Planstraße wird das Quartier im Norden an den Eilbergweg sowie im Osten an die Hoisdorfer Landstraße anbinden. Hiervon abgehend wird eine untergeordnete Ringerschließung als Einbahnstraße für die Bereiche rund um das Gebäude der ehemaligen Turnhalle vorgesehen.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird in insgesamt acht Teilgebiete untergliedert, um differenzierte Festsetzungen treffen zu können:

- Teilgebiet WA1: Bestandsgebäude Eilbergweg 24
- Teilgebiet WA2: Bestandsgebäude Eilbergweg 26 und ergänzender Neubau
- Teilgebiet WA3: Neubau-Villen 1 – 3
- Teilgebiet WA4: Bestandsgebäude Eilbergweg 22 (ehem. Schulkinderhaus)
- Teilgebiet WA5: Bestandsgebäude Eilbergweg 28-30 (Wohngebäude Neue Lübecker)
- Teilgebiet WA6: Neubau-Villa 6
- Teilgebiet WA7: Bestandsgebäude Eilbergweg 22A (ehem. Turnhalle)
- Teilgebiet WA8: Neubau-Villen 4 und 5

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eröffnet gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO die Möglichkeit, neben einer Wohnnutzung ausnahmsweise auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke zuzulassen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der geplanten und in unmittelbarer Umgebung bestehenden Wohnnutzung sind die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans und werden ausgeschlossen. Konflikte könnten insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der ausgeschlossenen Nutzungen entstehen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen



wären ebenso mit der verfolgten städtebaulichen Konzeption, dem Ortsbild und den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird daher folgende Modifizierungsfestsetzung getroffen (vgl. textliche Festsetzung Nummer 1.1):

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.“*

### **5.2.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mittels der Festsetzung einer absoluten Grundfläche (GR) als Höchstmaß und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zusätzlich wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

#### Grundfläche (GR)

Für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA1 (Eilbergweg 24) wird in Anlehnung an das Bestandsgebäude eine GR von 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Daraus ergibt sich bezogen auf die Baugrundstücksfläche eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA2 werden entsprechend der bestehenden Bebauung (Eilbergweg 26) und des geplanten Neubaus je überbaubare Grundstücksfläche eine GR von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf die Baugrundstücksfläche ergibt sich daraus eine rechnerische GRZ von 0,15.

Für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen WA3, WA6 und WA8 (Neubau-Villen) wird daher eine GR von 950 m<sup>2</sup> je überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um die geplante Bebauung gemäß dem städtebaulichen Entwurf zu ermöglichen. Dies entspricht je nach Grundstückszuschnitt einer rechnerischen GRZ von 0,22 bis 0,31. Für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA5 für das Bestandsgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft ergibt sich die Erforderlichkeit einer zulässigen GR von 825 m<sup>2</sup>, um den Bestand entsprechend zu sichern. Dies entspricht einer rechnerischen GRZ von 0,30.

Für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA4 (ehem. Schulkinderhaus) wird entsprechend der bestehenden Bebauung eine GR von 850 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht aufgrund des relativ kleinen Baugrundstücks einer rechnerischen GRZ von 0,4. Für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA7 (ehem. Turnhalle) wird entsprechend der bestehenden Bebauung eine GR von 520 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf das klein geschnittene Baugrundstück entspricht dies einer rechnerischen GRZ von 0,4.

Das vorgesehene Maß der Überbauung hält damit in allen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete ein oder unterschreitet diesen deutlich.

#### Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA1 sowie WA2 ist zur Sicherung der bestehenden und geplanten Versiegelungen durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bestehende Wege und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GR über die Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehend bis zu einer GR von 900 m<sup>2</sup> erforderlich.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die privaten Stellplätze für die Neubau-Villen in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen WA3, WA6 und WA8 zugunsten der Freiraumqualität vollständig in Tiefgaragen unterzubringen. Durch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen können großflächig versiegelte Flächen durch oberirdische Stellplatzanlagen vermieden werden. Stattdessen können vom ruhenden Verkehr freigehaltene, begrünte Außenbereiche entstehen. Durch die Errichtung ausreichend großer Tiefgaragen ist es erforderlich, die Baugrundstücke auch außerhalb der für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu unterbauen. Durch die Unterbauung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung des Bodens, die eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GR über die Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehend bis zu einem Wert von jeweils 2.000 m<sup>2</sup> erforderlich macht.

Für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA5 (Wohngebäude Eilbergweg 28-30) ist zur Sicherung der bestehenden Versiegelungen durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GR durch diese Anlagen bis zu einem Wert von 1.640 m<sup>2</sup> erforderlich.

Für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA4 (ehem. Schulkinderhaus) wird eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einem Wert von 1.550 m<sup>2</sup> erforderlich. Sowie für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA7 (ehem. Turnhalle) bis zu einem Wert von 910 m<sup>2</sup>.

Vgl. textliche Festsetzung Nummer 2.1:

„In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets sind folgende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig:

- in den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA1 und WA2 bis zu einer Grundfläche von jeweils 900 m<sup>2</sup> je überbaubare Grundstücksfläche
- in den Teilgebieten mit den Bezeichnungen WA3, WA6 und WA8 bis zu einer Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> je überbaubare Grundstücksfläche.
- in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung WA4 bis zu einer Grundfläche von 1.550 m<sup>2</sup>
- in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung WA5 bis zu einer Grundfläche von 1.640 m<sup>2</sup>
- in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung WA7 bis zu einer Grundfläche von 910 m<sup>2</sup>“

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

#### Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulichen und denkmalschutzfachlichen Gründen werden die zulässigen Gebäudehöhen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets durch zeichnerische Festsetzungen begrenzt. Für die Neubauten werden zwei Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Die Neubau-Villen sollen erhöht auf landschaftsarchitektonisch gestalteten, aufgeschütteten Warften entstehen, in denen die Tiefgaragen untergebracht werden. Die Garagengeschosse ragen dabei als begrünte und landschaftsarchitektonisch gestaltete Warften bis zu 1,5 m über dem gewachsenen Gelände heraus. Mit diesem Konzept kann der Eingriff in den Boden reduziert werden, Wurzelbereiche bestehender Bäume geschützt werden und dem potentiell hohen Grundwasserständen im Plangebiet begegnet werden. Um diesen Besonderheiten des städtebaulichen Konzepts Rechnung zu tragen, werden die Oberkanten der jeweiligen Warftgeschosse gemäß § 9 Abs. 3 BauGB als neue, geplante Geländehöhe zeichnerisch bezogen auf die absolute Höhe über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt. Klarstellend wird textlich festgesetzt, dass die unterhalb dieser festgesetzten Höhenlage liegenden Garagengeschosse bei der Bestimmung der Zahl

der Vollgeschosse und der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben (vgl. textliche Festsetzung Nummer 2.2):

*„In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen WA 3, WA 6 und WA 8 bleiben bauliche Anlagen unterhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlage bei der Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.“*

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Ergänzend zur Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse werden die maximalen Gebäudehöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Für die Bestandsgebäude wurden die bestehenden Gebäudehöhen berücksichtigt. Für die geplanten Villen wurden die maximalen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung des Warftgeschosses bzw. der festgesetzten Höhenlage der geplanten Geländeoberflächen festgesetzt. Dabei wurde aufgrund des frühen Planungsstandes eine relative Gebäudehöhe von 11,00 m über der Oberkante des aufgeschütteten Geländes (Warften) angesetzt, was einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses ermöglicht. Zur Nachvollziehbarkeit sind die Höhenlagen der bestehenden Geländeoberflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts sicherzustellen und die erforderliche Waldumwandlung zur Herstellung des Waldabstandes vom 30 m gering zu halten. Wobei die Baugrenzen aufgrund des frühen Planungsstandes jeweils mit einem Abstand von 1,5 m von den vorgesehenen oder bestehenden Baukörpern vorgesehen werden, um einen Spielraum für etwaige Anpassungen in der weiteren, hochbaulichen Planung zu ermöglichen. Davon ausgenommen sind das denkmalgeschützte Gebäude der ehem. Turnhalle sowie die denkmalgeschützten Süd- und Ost-Fassaden des Gebäudes des ehem. Schulkinderhauses, da hier aufgrund des Denkmalschutzes ohnehin die Außenkanten einzuhalten sind. Die zulässigen Gebäudelängen und die Abstände zwischen den Gebäuden werden durch die Baugrenzen eindeutig definiert, sodass die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich ist. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

#### Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in enger Anlehnung an die vorgesehenen und bestehenden Gebäude baukörperbezogen festgesetzt. Zugunsten einer hohen Wohnqualität werden private Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung in Form von Terrassen und Balkonen sowie Wintergärten vorgesehen. Um diese wohnungsbezogenen Freiräume zu ermöglichen, werden Überschreitungen der baukörperbezogenen Baugrenzen um bis zu 2,50 m zulässig gemacht (vgl. textliche Festsetzung Nummer 3.1):

*„Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Balkone und Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen und Wintergärten die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,50 m überschreiten. Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 4 sind auch Freisitze zulässig.“*

(§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

### **5.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 5.3 Verkehr und Erschließung

### 5.3.1 Erschließungskonzept und Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets liegt ein Verkehrskonzept als Vorplanung vom beauftragten Büro Beratende Ingenieure VBI d+p dänekamp und partner mit Stand vom 10.11.2021 vor. Das Plangebiet soll im Norden an den Eilbergweg sowie im Osten im Bereich der bestehenden Zufahrt an die Hoisdorfer Landstraße angebunden werden. Die Einmündung am Eilbergweg wurde westlich des Grundstücks Eilbergweg 26 platziert, da hier der Eingriff in den Baumbestand am geringsten ist. Von dort verläuft die Planstraße nach Süden, zwischen den Bestandsgebäuden Eilbergweg 22 (WA4, Villa 7) und 28-30 (WA5, Neue Lübecker) hindurch und trifft anschließend auf den von Osten kommenden Teil der Planstraße, der sich an dem Verlauf des bestehenden Klinikwegs orientiert. Diese beiden Abschnitte der Planstraße werden mit einer Fahrbahnbreite von insgesamt 6,00 m inkl. eines 1,50 m breiten überfahrbaren Gehwegs als verkehrsberuhigter Bereich mit Tempo 30 km/h vorgesehen. In der Engstelle zwischen den beiden Bestandsgebäuden wird voraussichtlich der Entfall der Rotbuchen-Gruppe westlich des Bestandsgebäudes Eilbergweg 28 zur Herstellung der Erschließung erforderlich. Da die Bäume in diesem Bereich im Kronenverbund stehen, ist davon auszugehen, dass bei einem Eingriff die gesamte Gruppe entfallen wird, da die Einzelbäume nicht alleine standfähig sein werden. Zur Erschließung der südlichen Neubau-Villen 4 und 5 (WA8) sowie der ehem. Turnhalle (WA7) und der westlich gelegenen Neubau-Villa 3 (WA3 tlw.) wird eine Ringerschließung im Einbahnstraßenprinzip als verkehrsberuhigter Bereich mit Tempo 7 km/h (Schrittgeschwindigkeit) geplant. Diese ist mit den nördlich und östlich abgehenden Teilen der Planstraße verbunden. Den östlichen Abschnitt dieser Umfahrung um die ehem. Turnhalle und die angrenzenden Freiflächen bildet die bereits bestehende Pflasterstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m, die nach Ertüchtigung samt begleitenden Baumbestand erhalten bleiben soll. Der nördliche Abschnitt der Ringerschließung wird auf eine Fahrbahnbreite von 3,00 m reduziert, um den Eingriff in den Baumbestand in diesem Bereich möglichst gering zu halten. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird noch genauer zu prüfen sein, inwiefern die angrenzenden Bäume, dessen Kronen- und Wurzelbereiche in die geplante Straßenflächen hineinragen, durch Maßnahmen des Baum- und Wurzelschutzes gesichert werden können. Die südlichen und westlichen Abschnitte der Ringerschließung werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m vorgesehen, um die Anordnung von öffentlichen Besucherparkständen zu ermöglichen.

Insgesamt werden 45 öffentliche Parkstände für Besucher innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße vorgehalten und mit ausgewiesen. Angesichts der gut an den ÖPNV angebundenen Lage und der Prognosen zur allgemein rückläufigen Pkw-Mobilisierung, ist geplant, zunächst nicht die gesamte Anzahl der Parkstände herzustellen. Dadurch könnten überflüssige Versiegelungen für nicht benötigte Parkstände vermieden werden. Über Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag würde vereinbart werden, dass die Gemeinde die Herstellung der übrigen Parkstände einfordern kann, sofern sich nach Bezug des Wohnquartiers herausstellen sollte, dass für diese Bedarf besteht und hergestellten Parkstände nicht ausreichen.

### Prüfung verschiedener Erschließungsvarianten

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Varianten der Erschließung geprüft. Ausschlaggebend für die Entscheidung für die oben beschriebene Variante war, dass durch die abschnittsweise Konzeption als schmalere Einrichtungsfahrbahn die Versiegelung insgesamt geringer und damit die Flächeneffizienz höher ist. Ein weiterer Vorteil der Einbahnstraße ist, dass im östlichen Abschnitt der Ringerschließung die bestehende, insgesamt etwa 4,5 m breite Pflasterstraße mit begleitendem Baumbestand nach Ertüchtigung erhalten werden kann. Ebenso führt die Reduzierung der Fahrbahnbreite im nördlichen Abschnitt, südlich der Villa 7 dazu, dass der Eingriff in den Baumbestand an dieser Stelle minimiert werden kann. Da der Baumbestand in diesen beiden Bereichen besonders prägend und Teil des gartenhistorischen Bereichs ist, stellt dies einen weiteren Vorteil der verfolgten Erschließungskonzeption dar.

#### **5.3.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Eine Überprüfung der Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz durch die von der geplanten Wohnbebauung induzierten Ziel- und Quellverkehren erfolgte im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom 29.10.2021 durch das Büro Beratende Ingenieure VBI d+p dänekamp und partner.

Die Erschließung des Plangebiets soll zukünftig über die vorhandene Zufahrt im Osten von der Hoisdorfer Landstraße sowie eine neu geplante Anbindung im Norden vom Eilbergweg erfolgen. Im Rahmen der Untersuchung wurden im August und September 2021 Verkehrszählungen der übergeordneten Straßen an den geplanten Zufahrten durchgeführt. Bei der Abschätzung der zusätzlichen Verkehrsmengen wurde gem. der Planung von 80 zusätzlichen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen wurde mit 160 bis 240 zusätzlichen Einwohnern im Gebiet gerechnet.

Als Gesamtverkehr aus der Erschließung des geplanten Wohngebietes werden unter Berücksichtigung des zusätzlichen Wirtschaftsverkehrs (Anlieferung, Versorgung etc.) im Mittel 353 Kfz-Fahrten in 24 Stunden erwartet. Für die nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr wurden 11 Kfz als Quellverkehr aus dem Gebiet und 23 Kfz als Zielverkehr in das Plangebiet als aus der geplanten Bebauung resultierende zusätzliche Verkehrsmengen berücksichtigt. In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 und 8 Uhr ist mit 23 Kfz als Quellverkehr und 4 Kfz als Zielverkehr zu rechnen. Anhand der Ergebnisse der Verkehrszählungen wurde die Verteilung der zukünftig zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre auf das umliegende Straßennetz ermittelt.

Für das Jahr 2035 gehen die allgemeinen Prognosen von einer Verkehrsstagnation für Pkw von etwa drei Prozent gegenüber 2012 aus (Shell Pkw-Szenarien bis 2040). Für die Beurteilung der zukünftigen Verkehrsqualitäten wurde jedoch eine konservative Annahme von einer dreiprozentigen Steigerung der Verkehrsmengen getroffen.

Die zu erwartenden Verkehrsqualitäten an den beiden Knotenpunkten wurden anhand der Wartezeit des einzelnen Verkehrsteilnehmers bewertet und entsprechen den Qualitätsstufen A bis B. Ein Handlungsbedarf ergibt sich in der Regel erst ab Qualitätsstufe E. Im Ergebnis der Untersuchung ist davon auszugehen, dass die zusätzlich zu erwartenden Verkehre sicher und leistungsfähig über die vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen abgeführt werden können. Ein Erfordernis für Umbauten an vorhanden Knotenpunkten ergibt sich nicht. Dennoch sollte mit dem Verkehrswegeträger die Option eines Fahrbahnteilers erörtert werden, um die auf der L 91 gefahrene Geschwindigkeit im Bereich des Plangebiets zu reduzieren.

### 5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist aufgrund der Nähe zur U-Bahnhaltestelle und den Bushaltestellen am Eilbergweg überdurchschnittlich gut (vgl. Kaptl. 2.1) und entspricht den Standards des aktuellen 4. regionalen Nahverkehrsplans des Kreises Stormarn.

### 5.3.4 Tiefgaragen, Stellplätze, Abstellanlagen für Fahrräder

Zur Sicherung eines ruhigen, grünen Wohnumfelds mit hoher Aufenthaltsqualität sollen sämtliche private Stellplätze der Neubebauung in Tiefgaragen angeordnet werden. Die Neubauvillen erhalten mit Ausnahme der beiden Villen 4 und 5 (WA8) jeweils eigene Tiefgaragen mit Zufahrten von der öffentlichen Planstraße. Insgesamt werden etwa 98 Stellplätze für die geplanten ca. 72 – 73 Wohneinheiten in den Neubauten vorgesehen. Dies entspricht einem Schlüssel von ca. 1,36 Stellplätzen je Wohneinheit. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung und der zentrumsnahen Lage des Plangebiets kann grundsätzlich von einem reduzierten Kfz.-Aufkommen und einer verstärkten Nutzung des ÖPNV und des Radverkehrs ausgegangen werden. Abstellanlagen für Fahrräder werden integriert in den Tiefgaragen oder im Außenraum vorgesehen. Die vorgesehenen Tiefgaragen in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen WA3, WA6 und WA8 werden als Flächen für die Tiefgaragen und ihre Zufahrten zeichnerisch festgesetzt.

Für die Nachnutzung der ehem. Turnhalle (WA7) und die geplanten Wohn- und Büronutzung im ehem. Schulkinderhaus (WA4) werden oberirdische Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorgesehen, für die zeichnerisch Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten ausgewiesen werden. Für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen WA1, WA2, und WA5 werden ebenso Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten ausgewiesen, die sich am Bestand orientieren.

Um verbleibende nicht überbaubare Grundstücksbereiche von einer Unterbauung durch Tiefgaragen und oberirdischen Stellplatzanlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten nur innerhalb der für diese festgesetzten Flächen zulässig sind (vgl. *textliche Festsetzung Nummer 4.1*):

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen unzulässig.“*

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

### 5.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neben der geplanten öffentlichen Erschließung sollen bestehende Wegeverbindungen auf dem Privatgelände durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten als Fuß- und Radwegeverbindungen für die Öffentlichkeit gesichert werden. Dies betrifft den östlichen Abschnitt des Privatweges „Klinikweg“ bis zum Anschluss an die geplante Ringschließung sowie den ebenso östlich im Plangebiet verlaufenden Privatweg, der durch den Wald nach Norden führt und westlich des Bestandsgebäudes Eilbergweg 24 an den Eilbergweg anschließt. Das bewaldete Privatgelände wird mit der Sicherung der Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit erlebbar und die kleinräumige, fußläufige Vernetzung wird verbessert. Um bestehende Leitungen zur angrenzenden vorhandenen Trafostation zu sichern sowie etwaige zukünftige Leitungstrassen zu ermöglichen werden diese Wegeverbindungen ebenso mit einem Leitungsrecht belegt (vgl. *textliche Festsetzung Nummer 5.1*):

*„Das festgesetzte Geh- und Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Großhansdorf zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche als allgemein zugänglicher Fuß- und Radweg angelegt wird. Die Flächen sind außerdem mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“

Das Erfordernis weiterer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geprüft.

### **5.3.6 Ver- und Entsorgung**

In der öffentlichen Straße "Eilbergweg" sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektroenergie, Erdgas, Schmutzwasser, Telefon und Trinkwasser enthalten. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden neue Versorgungsleitungen innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen zum Anschluss der geplanten Wohnbebauung an das bestehende Netz geplant.

#### Bestehende Trafostation

Etwa 100 m südlich der öffentlichen Straße Eilbergweg befindet sich im Verlauf des befestigten Fußweges ("Doktorweg") ca. 3 m östlich des Fußweges eine Mittelspannungs-Trafostation bestehend aus zwei separaten Baukörpern (Fertigteilelemente aus Beton). Die im Jahr 1976 errichtete Trafostation ist keine Anlage des Versorgungsunternehmens, sondern Eigentum der Grundstückseigentümerin (Flurstück 3199). Die Trafostation wird als Versorgungsfläche für Elektrizität im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

#### Oberflächenentwässerung

Ein Wasserwirtschaftliches Konzept für das geplante Wohngebiet wird derzeit von dem Büro d+p dänekamp und partner, Beratende Ingenieure VBI in Abstimmung mit der Gemeinde Großhansdorf, Hamburger Stadtentwässerung AöR (HSE) sowie der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn erarbeitet. Zur Beurteilung des Baugrunds und des Bemessungswasserstandes im Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht vom Ingenieurbüro Steinfeld und Partner beauftragt, der mit Stand vom 09.12.2021 vorliegt. Es ist demnach mit örtlich vom Niederschlag abhängig mit hoch anstehenden Grund- und Stauwasserständen zu rechnen. Die Böden setzen sich überwiegend aus Geschiebemergel und Geschiebelehm zusammen. Eine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit erfolgt im Rahmen der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Konzepts. Das öffentliche Regenwasserkanalnetz wird von der HSE betrieben.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Bestand über private Regenwasserleitungen in die auf dem Flurstück 3199 südlich gelegenen privaten Teiche. Die Teiche sind Bestandteil des Nebengewässers GUB 9 (GUB = Gewässer untergeordneter Bedeutung). GUB 9 entwässert in den Mühlenbach. GUB 9 ist von der jeweiligen Grundstückseigentümerin zu unterhalten. Beide Teiche sind von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn als Biotop eingestuft. Biotop sind Lebensräume einer aus Tieren und Pflanzen bestehenden Lebensgemeinschaft. Ob der Biotop nach § 21 Landesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 30 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt werden muss, ist derzeit in Klärung.

Der Mühlenbach mit Fließrichtung von Ost nach West, ist ein Gewässer 2. Ordnung mit der Bezeichnung 1.11. und wird vom Gewässerpflegerverband Ammersbek-Hunnau unterhalten.

Das Grundstück des geplanten Wohngebiets entwässert hauptsächlich in den südlichen Teich. Private Regenwasserleitungen befinden sich im Bereich des privaten Verbindungswegs-“Klinikweg“. Diese verlaufen in zwei Trassen durch eine Waldfläche zum südlichen Teich.

Derzeitig ist noch in Klärung, ob weitere am Klinikweg gelegenen Grundstücke westlich der Bahnlinie an diese privaten Regenwasserleitungen angeschlossen sind und in den südlichen Teich entwässern.

Die Konzeption für die Neuplanung sieht vor, das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken des geplanten Wohngebiets sowie von den öffentlichen Planstraßen über neue öffentliche Regenwasserkanäle zu sammeln. Zum Schutz des Baumbestands können für die Freigefälleleitungen auch grabenlose Verlegeverfahren eingesetzt werden. Das öffentlich gesammelte Oberflächenwasser soll anschließend über auf dem privaten Grundstück neu zu verlegende Leitungen entweder gedrosselt in den südlichen privaten Teich abgeleitet werden oder ungedrosselt in den südlichen Teich, um das Oberflächenwasser über die vorhandene Stau-einrichtung am Ablauf des Teichs gedrosselt in den Mühlenbach weiterzuleiten. Erforderliche Reinigungseinrichtungen sind z.B. über Schachtbauwerke vor Einleitung in den Teich vorzusehen. Der Betrieb und die Unterhaltung der Teiche sollen auch zukünftig über die privaten Eigentümer sichergestellt werden, eine Übernahme durch die HSE ist nicht vorgesehen.

Hydraulisch bedingte betriebliche Störungen sind für den Mühlenbach und die Teiche nicht bekannt. Im genehmigten “Antrag auf Genehmigung zum Anstau eines Fließgewässers in der Gemarkung Großhansdorf“ des Ingenieurbüros P. Heidel vom 04.11.1992 steht, dass “aufgrund der im Einzugsgebiet des GUB 9 und Mühlenbachs gelegenen großen Waldgebiete und des überwiegend durchlässigen Untergrunds das Einzugsgebiet durch ein starkes Retentionsvermögen gekennzeichnet ist“. In den Sommermonaten sind GUB 9 und die Teiche erfahrungsgemäß eher von Trockenheit betroffen, sodass sich eine Einleitung von voraussichtlich etwas mehr Oberflächenwasser voraussichtlich eher positiv auswirken wird. Die Verschlam-mung der Teiche wird aktuell anhand von entnommenen Proben untersucht.

Die Mengen und Qualitäten des in den Mühlenbach einleitbaren Oberflächenwassers werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbe-hörde und Unteren Naturschutzbehörde geklärt. Das Erfordernis einer hydraulischen Bilanzie-rung unter Berücksichtigung der "Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regen-wasser - Teil 1: Mengengewirtschaftung (A-RW 1)" wird derzeit geprüft und ggf. umgesetzt.

Zur Reduzierung der Abflüsse sollen Terrassen- und Wegeflächen möglichst auf den Grund-stücken über Flächen und Mulden direkt versickern. Die vorgesehenen Dachbegrünungen für die Neubauten führt zu einer Reduzierung des Oberflächenabflusses und ermöglicht u.a. eine Verdunstung auf den Dachflächen.

Im weiteren Verfahren wird zudem geprüft, ob abschnittsweise eine offene Zuleitung des Ober-flächenwassers z.B. über Mulden-Kaskaden in die Teiche möglich ist.

#### Schmutzwasserentwässerung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird im derzeitigen Bestand über einen privaten Ka-nal mit einer Nennweite DN/ID 200 mm-durch die südwestlichen Waldflächen des Flurstücks 3199 zum Hauptpumpwerk P387 am Waldreiterweg 95. Das Pumpwerk wird durch die Ham-burger Stadtentwässerung AöR betrieben.

Im Eilbergweg besteht ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, an dem das Gebiet mit Aus-nahme des Bestandgebäudes Eilbergweg Nr. 24 aber nicht angeschlossen ist. Für die



Schmutzwasserentsorgung des neuen Wohngebietes werden aktuell zwei Varianten in Abstimmung mit der HSE geprüft.

Bei der Variante 1 wird das Schmutzwasser des neuen Wohngebiets über neue öffentliche Leitungen in den Planstraßen gesammelt und im Freigefälle nach Süden zum bestehenden privaten Schmutzwasserkanal und zum o.g. Pumpwerk abgeleitet. Hierzu wird eine TV-Inspektion zur baulichen Überprüfung des Bestandskanals auf die Eignung im Zuge der weiteren Planungsschritte vorgesehen. Hydraulisch betrachtet ist die Nennweite DN/ID 200 mm für die Größe des neuen Wohngebiets erfahrungsgemäß ausreichend. Aufgrund des Waldbestands ist jedoch davon auszugehen, dass der Schmutzwasserkanal zahlreiche Schäden durch Wurzeleinwüchse und Lageversätze aufweisen wird. Die Dichtheit nach EN 1610 wird mit großer Wahrscheinlichkeit nicht gewährleistet werden können, so dass eine Erneuerung der Leitungen erforderlich werden wird. Die Erneuerung erfordert eine etwa 5 m breite Rodung des Waldbestands für die Verlegung und spätere Wartung des Schmutzwasserkanals.

Bei der Variante 2 wird das Schmutzwasser des neuen Wohngebiets ebenfalls über neue öffentliche Leitungen in den Planstraßen gesammelt, um dieses an den im Norden im Eilbergweg bestehenden Schmutzwasserkanal anzubinden. Zum Schutz des Baumbestands können für die Freigefälleleitungen auch grabenlose Verlegeverfahren eingesetzt werden. Da das Gelände in Richtung Süden abfällt, ist ein Anschluss im Freigefälle nicht möglich. Für den Anschluss an den Eilbergweg muss zur Überbrückung der Höhenunterschiede eine Pumpstation vorgesehen werden. Zur Druckentspannung ist ein entsprechendes Schachtbauwerk vor der Einleitung in die Bestandsleitung einzubauen. Das neue Pumpwerk und die Leitungen in den öffentlichen Erschließungsstraßen werden nach Fertigstellung von der HSE übernommen und betrieben werden. Die alte private Leitung im Süden ist aus dem Betrieb zu nehmen und entsprechend zu verdämmen. Für das SW-Pumpwerk wird von einem Flächenbedarf von rd. 80 m<sup>2</sup> ausgegangen. Vorsorglich wird im Bebauungsplan bereits eine geeignete und ausreichend bemessene Fläche für ein Pumpwerk an der Planstraße als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden diese beiden Varianten in enger Abstimmung mit der HSE geprüft.

### Abfallentsorgung

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Bei der Anlage der Zuwegung der Baugrundstücke sind insbesondere die Vorgaben der BGV D 29 sowie BGV C 27 zu berücksichtigen. Zuwegungen sind derart zu gestalten, dass sie für Müllfahrzeuge befahrbar sind.

## **5.4 Natur und Landschaft, Grün- und Waldflächen**

### **5.4.1 Flächen für Wald, Waldumwandlung**

Durch die Festsetzungen, die im Rahmen der Planung getroffen werden, wird Wald nach dem LWaldG in einer Größenordnung von etwa 1,5 ha überplant und teilweise für eine andere Nutzung beansprucht.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit geeigneter Waldausgleichsmaßnahmen. Das Kompensationsverhältnis wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Waldbehörde anhand der Nutz-

, Erholungs- und Schutzfunktion der betreffenden Waldflächen ermittelt. Der Bebauungsplan ersetzt ein separates Waldumwandlungsverfahren. Entsprechende Waldausgleichsflächen für eine Neuaufforstung werden im weiteren Verfahren durch Festsetzung im Bebauungsplan oder vertraglicher Vereinbarung externer Kompensationsflächen gesichert.

Nach der Umwandlung verbleiben etwa 5,2 ha Waldflächen im Plangebiet, die als Flächen für Wald ausgewiesen und damit dauerhaft gesichert werden. Der durch die neue Abgrenzung der Waldflächen entstehende Waldabstand von 30 m gem. § 24 LWaldG wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

#### **5.4.2 Private und öffentliche Grünflächen**

Die die Baugrundstücke säumenden Freiflächen werden bis an die neue Waldgrenze heran als private Grünflächen festgesetzt und sollen einen Puffer bilden, der von baulichen Anlagen und sonstigen Eingriffen freizuhalten ist. Wertvollere Einzelbäume und Baumgruppen sollen in diesen Bereichen nach Möglichkeit vorbehaltlich einer Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde als zukünftige Teile der parkartigen Außenanlagen erhalten bleiben. Ein Wiederaufkommen des Waldes nach der Umwandlung ist auf diesen Flächen jedoch durch eine entsprechende Entfernung von Sämlingsaufwuchs zu vermeiden und es bedarf einer Freistellung von weniger erhaltenswerten Bäumen, um einen optischen Unterschied zum Wald herzustellen. Vor diesem Hintergrund ist geplant diese Bereiche zukünftig im Gemeinschaftseigentum zu unterhalten und dauerhaft professionell pflegen zu lassen.

Die parkartigen Freiflächen im südwestlichen Bereich sowie westlich der ehem. Turnhalle, die als Gartenhistorischer Bereich unter Denkmalschutz stehen, werden ebenso als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Im weiteren Verfahren ist noch zu klären, ob diese Flächen teilweise als öffentliche Grünflächen von der Gemeinde übernommen werden. Daher wird in der Planzeichnung zum jetzigen Stand der Planung noch nicht zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen unterschieden.

#### **5.4.3 Pflanz- und Erhaltungsbindung, Baumschutz**

##### Baumschutz

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand und zur Feststellung gegenwärtiger Defizite beim Zustand und der Verkehrssicherheit wurde der gesamte nicht bewaldete Baumbestand in den zentralen Bereichen des Plangebiets sowie vereinzelt an den Waldrändern im Rahmen einer baumgutachterlichen Stellungnahme vom Ingenieurbüro Baumpflege Uwe Thomsen e.K. erfasst und begutachtet. Die Stellungnahme umfasst eine Beschreibung von bau- und zustandsbedingten erforderlichen Baumpflegemaßnahmen und Fällungen sowie von Möglichkeiten zur Freistellung und Abspaltung erhaltungswürdiger Baumgruppen in den Waldrandbereichen.

Im Rahmen der Baumbestandsaufnahme im September 2021 wurden insgesamt 584 Bäume / Baumgruppen auf dem Gelände erfasst und bewertet. An den Waldrändern wurden Bäume nur selektiv erfasst – eine Bewertung der Waldflächen unter forstlichen Gesichtspunkten erfolgte nicht. Der Baumbestand wird dominiert von Laubgehölzen. An den Grenzen zu den Waldflächen finden sich zunehmend auch Nadelbäume. Der Großteil der Bäume wird auf ein mittleres Alter von ca. 70 Jahren geschätzt, wobei einzelne Bäume und Baumgruppen auch auf ein Alter von deutlich über 100 Jahren schätzten lassen. Zum Teil sind auch Verjüngungen und Sämlingsaufwuchs mit geringerem Alter vorhanden.

Der Baumbestand in den parkartigen Bereichen des Geländes ist im Ergebnis der Zustandsbewertung überwiegend als erhaltungswürdig zu beschreiben. Besonders hervorzuheben sind dabei die älteren Laubbäume, angeführt von einer ringartigen Lindengruppe („Lindenrondell“), inmitten der größeren Freifläche im südöstlichen Bereich. Mehrere Baumgruppen sind darüber hinaus prägend für den parkartigen Charakter des Geländes. An den Waldrändern finden sich ebenfalls vereinzelt oder in Gruppen stehend weitere sehr erhaltungswürdige Altbäume. Der Gesamtzustand der Bäume ist gut. Wesentliche Pflegedefizite lassen sich nicht erkennen. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit besteht dennoch das Erfordernis baumpflegerischer Maßnahmen. Mehrere Bäume, überwiegend Fichten und Birken, sind u.a. aufgrund von Pilzbefall, Stockfäule oder starken Vitalitätsmängeln als abgängig zu bezeichnen und sind zustandsbedingt zu fällen. Ebenfalls sollten einige nicht entwicklungsfähige Gehölze zur Bestandspflege entnommen werden.

Im Ergebnis des Baumgutachtens müssen zur Umsetzung der Bebauungsplanung ca. 120 Einzelbäume gefällt werden, da diese inmitten oder unmittelbar neben den vorgesehenen Baufeldern bzw. neuen Straßentrassen stehen. Die Planung nimmt dabei bereits weitgehend Rücksicht auf die Wertigkeit der Bäume, so dass nur wenige wertvollere Einzelbäume von baubedingten Rodungen betroffen wären. Eine prägende Baumgruppe aus sieben Rotbuchen kann unter Einhaltung eines ausreichenden Achtungsabstand zur denkmalgeschützten Ostfassade der Villa 7 und einer erforderlichen Breite von 6,50 m für die Planstraße inkl. neuer Leitungen nicht erhalten werden. Da die einzelnen Bäume im Kronenverbund stehen, ist davon auszugehen, dass bei einem Eingriff die gesamte Gruppe entfallen wird, da die Einzelbäume nicht alleine standfähig sein werden. Eine größere Fläche mit weniger erhaltungswürdigem Ahornaufwuchs (ca. 50 Bäume) muss für das Baufeld von Villa 4 gefällt werden. Der Eingriff in den Teil einer Waldfläche für Villa Nr. 1 wird nicht einzelbaumweise betrachtet, sondern ist im Rahmen der Waldumwandlung zu sehen.

Vor dem Hintergrund der erforderlichen Waldumwandlung und Verschiebung der Waldgrenzen wurde baumgutachterlich geprüft, welche Möglichkeiten zum Erhalt einzelner Bäume oder Baumgruppen innerhalb der umzuwandelnden Flächen an den Waldrändern durch deren partielle Freistellung anstelle einer vollständigen Rodung gegeben sind. Nach gutachterlicher Einschätzung ist es in vielen Bereichen möglich eine Waldumwandlung nicht durch flächige Rodungen sondern durch selektive Fällmaßnahmen und die Freistellung von wertvolleren Baumgruppen als zukünftige Teile der parkartigen Außenanlagen herbeizuführen. Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden der Erhalt der betreffenden Einzelbäume und Baumgruppen im Rahmen der weiteren Freianlagenplanung sowie der Abstimmung mit der unteren Forstbehörde geprüft werden. Entsprechende Erhaltungsgebote werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt.

Das Gutachten gibt außerdem allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Baumschutz. Die Vorgaben für den Baumschutz gem. der DIN 18920 in Verbindung mit der RASLP 4 und der ZTV-Baumpfleger (Ausz. 2017) sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Großhansdorf sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten. Eine baumgutachterliche Begleitung wird für die weiteren Planungen auf Empfehlung der gutachterlichen Stellungnahme beauftragt.

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

Besonders ortsbildprägende und denkmalrechtlich geschützte Einzelbäume innerhalb der Baugebiete sind zeichnerisch mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung werden weitere erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen mit Erhaltungsgeboten belegt. Für die als Grünflächen ausgewiesenen gartenhistorische Bereiche

einschließlich des Teiches wird ein Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern flächenhaft festgesetzt.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume wird ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung eine textliche Festsetzung mit Ersatzverpflichtung getroffen. Die Ersatzverpflichtung stellt - über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung der Gemeinde Großhansdorf hinaus - sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische und ökologische Funktion an ungefähr gleicher Stelle übernimmt. Dies gilt auch für Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (vgl. textliche Festsetzung Nummer 6.1):

*„Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, sind innerhalb von 12 Monaten gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (wird im weiteren Verfahren ergänzt) im Anhang an gleicher Stelle vorzunehmen. Abweichungen von bis zu 5,0 m von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.“*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im weiteren Verfahren sollen ergänzend zu den Erhaltungsgeboten auch Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen ergänzt werden.

#### Extensive Dachbegrünung

Die nicht in Form von Dachterrassen oder erforderliche Dachaufbauten, Oberlichtern und technische Anlagen genutzten Dachflächen der Gebäude im Plangebiet sind vollständig extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Der vegetationsbedingte Rauheitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Verdunstung, ferner erfolgt eine Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser durch die Wasserspeicherkapazität des Substrats. Dadurch wird die Oberflächenentwässerung entlastet. Eine Mindestsubstratstärke von 12 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann. Bei einer Substratstärke von 12 cm wird die Gefahr einer Austrocknung des Substrataufbaus reduziert. Damit werden das Vegetationsbild und die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Zudem wird die Dachaufsicht und damit das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verbessert. Die Festsetzung gilt für alle Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung von maximal 20 Grad und vermindert die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen der Funktionen von Natur und Landschaft (vgl. textliche Festsetzung Nummer 6.2):

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung bis 20 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachterrassen sowie erforderliche Dachaufbauten und technische Anlagen zugelassen werden. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.“*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Begründung von Tiefgaragen und Sockelgeschossen

Die Errichtung einer Tiefgarage, die nicht von den aufgehenden Gebäuden überbaut ist, führt zu zusätzlichen Versiegelungen und Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen. Eine Überdeckung dieser baulichen Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung und trägt zu einem Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen und weiteren Bepflanzungen wie Sträuchern und Bodendeckern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung mit ausreichend verfügbarem Wurzelraum zur Wasserversorgung bereitzustellen. Der Substrataufbau sorgt zudem für eine Verzögerung des Regenwasserabflusses (vgl. textliche Festsetzung Nummer 6.3):

*„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.“*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **5.4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**

#### Luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen und offenen Stellplätzen

Zur Minderung des Oberflächenwasserabschlusses und zur Förderung der Grundwasserneubildung sind die privaten Wegeflächen sowie nicht überdachte, offene Stellplatzanlagen unter Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als Material ist hierbei z.B. offenporiges Pflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil sowie wassergebundene Wegedecken denkbar (vgl. textliche Festsetzung Nummer 7.1):

*„Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.“*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“

### **5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Beurteilung einer möglichen Betroffenheit der Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 12 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, liegt eine Faunistische Bestandserfassung, Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung vom Dipl.-Biol. Karsten Lutz vom 09.12.2021 sowie ein Bericht zur Fledermauserfassung und artenschutzrechtliche Betrachtung vom 25.02.2022 vom Dipl.-Biol. Björn Leupolt vor.

Das Untersuchungsgebiet umfasst das gesamte Plangebiet sowie südlich anschließend weitere Waldflächen. Aufgrund der potentiellen Bedeutung des Untersuchungsgebiets wurden folgende artenschutzrechtlich besonders relevanten, weil europarechtlich streng geschützten, Tiergruppen im Rahmen der Untersuchung betrachtet:

- Brutvögel (besonderer Status der „europäischen Vogelarten“ [d.h. aller Arten])
- Fledermäuse (alle Arten streng geschützt [Anh. IV FFH-Richtl.])
- Haselmaus (Anhang IV FFH-Richtlinie)
- Amphibien (einige Arten im Anhang IV FFH-Richtl.)
- Weitere Artengruppen (Nachtkerzenschwärmer, Eremit)

### Brutvögel

Zur Erfassung von Brutvögeln erfolgte eine Revierkartierung mit sieben Terminen im Zeitraum April bis Juli 2021, bei denen anhand von Sichtbeobachtungen oder akustischen Hinweisen der Brutbestand ermittelt wurde. Im Ergebnis der Brutvogelerfassung konnte das Vorkommen von insgesamt 33 Brutvogelarten und weiteren Brutvogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen festgestellt werden. Bei der Erfassung wurde räumlich unterschieden, zwischen dem Bereich der geplanten Baugebiete, in dem es durch die Baumaßnahme zu stärkeren Eingriffen und Verlusten der Vegetation kommt, und dem umliegenden Gehölz- bzw. Waldbereich, in den nur gering oder gar nicht eingegriffen wird. Für die im Bereich der Baugebiete vorkommenden Gehölzvögel bedeutet ein Verlust von Gehölzen und parkartigen Flächen durch das Vorhaben einen Verlust an von Brut- und Nahrungsraum und damit der Verlust von Revieren. Betroffen sind die Arten Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Gimpel, Grünfink, Haubenmeise, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Tannenmeise, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig, Zilpzalp mit jeweils ein bis drei Revieren. Die übrigen Arten, die in den weiteren Gehölz- und Waldbereichen vorgefunden wurden nutzen die von Eingriffen betroffenen Bereiche nicht als Brutrevier, sondern nur ausnahmsweise als zusätzlichen Nahrungsraum. Da deren Lebensraum nicht vom Vorhaben beeinträchtigt wird kommt es nicht zu Brutplatzverlusten und es gehen keine relevanten Revierflächen verloren.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Tatbestand des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens wird durch die Wahl des Rodungszeitpunktes von Gehölzen und der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr vermieden. Zum Brutvogelschutz wird der eventuell zu entnehmende Gehölzbestand gemäß der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG ausschließlich in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 01. März beseitigt.

Es werden Bruthöhlen und Brutreviere von mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten im Bereich der geplanten Baugebiete zerstört oder beschädigt. Mit Hilfe von Kompensationsmaßnahmen (Neuschaffung von Gehölzen) können Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden, so dass die Funktionen der Fortpflanzungsstätten weiterhin erhalten bleiben und das Eintreten der Verbotstatbestände vermieden werden kann. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden entsprechende Möglichkeiten der Kompensation geprüft.

### Fledermäuse

Die Fledermauserfassung wurde im Zeitraum von Ende Mai bis September 2021 mit fünf nächtlichen Detektorbegehungen durchgeführt. Zusätzlich wurden nächtliche Netzfänge in der Wochenstubenphase vorgenommen, um genaue Aussagen zu den verschiedenen Arten und dem Vorkommen von laktierenden Weibchen treffen.

Im Untersuchungsgebiet wurden während der durchgeführten Begehungen mit der Zwerg-, Mücken-, Rauhaut-, Fransen-, Wasser- und Breitflügelfledermaus sowie dem Großen und Kleinen Abendsegler und Braunem Langohr insgesamt neun Fledermausarten beobachtet. Von den ermittelten Arten gelten die Rauhaut-, Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler in Schleswig-Holstein als gefährdet, der Kleine Abendsegler sogar als stark gefährdet. Die Mücken-, Fransenfledermaus sowie das Braune Langohr befinden sich auf der Vorwarnliste. Des Weiteren wurden Rufe aus der Gruppe der Myotiden (*Myotis spec.*) aufgezeichnet, die nicht bis auf Artniveau bestimmt werden konnten.

Als häufigste Fledermausart im Untersuchungsgebiet wurde die Zwergfledermaus festgestellt. Regelmäßig jedoch mit geringen Aktivitätsdichten kamen der Große Abendsegler sowie die Breitflügelfledermaus vor. Das Untersuchungsgebiet wird als überdurchschnittlich arten- und individuenreicher Fledermausraum eingeschätzt.

Während der Begehungen konnten insgesamt drei Jagdhabitats von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und des Braunen Langohrs festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung durch drei verschiedene Arten und der hohen Aktivitätsdichte der Zwergfledermaus und dem Gefährdungsstatus der Breitflügelfledermaus und des Braunen Langohrs wurde einem Jagdhabitat im Bereich des nördlichen Teiches und der südwestlich anschließenden Waldflächen eine besondere Bedeutung zugesprochen. Den übrigen Jagdhabitats wurde eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Des Weiteren wurden zwei bedeutende Flugstraßen der Zwergfledermaus als Verbindungen der einzelnen Jagdhabitats festgestellt. Die Netzfangergebnisse bestätigen das Vorkommen von Zwergfledermaus, Breitflügelmaus und Braunem Langohr. Ein laktierendes Weibchen des Braunen Langohrs wurde festgestellt. Es konnte jedoch ausgeschlossen werden, dass sich die Wochenstube im Untersuchungsgebiet oder unmittelbar angrenzend befindet. Insgesamt konnten sieben Balzreviere der Zwergfledermaus u.a. an den ehemaligen Klinikgebäuden, dem Wohngebäude Eilbergweg 30 und im Bereich der Stellplatzanlage südwestlich der Turnhalle sowie im westlichen Abschnitt des Klinikweges festgestellt werden. Im Ergebnis der Untersuchung wurden zwei Teillebensräume mittlerer Bedeutung im Untersuchungsgebiet festgestellt.

In den im Untersuchungsgebiet befindlichen Gebäuden und Bäumen wurden jedoch keine Fledermauswinterquartiere oder größere Fledermaussommerquartiere (z.B. Wochenstubenquartiere) ermittelt, die von dem Vorhaben betroffen sein könnten. Obgleich können im Bereich der Balzreviere der Zwergfledermaus die dazugehörigen Balzquartiere in Gebäuden oder Bäumen durch das Vorhaben betroffen sein. Dies gilt ebenso für Fledermaustagesquartiere. Durch das Vorhaben wird mit einem Verlust von vier Balzquartieren der Zwergfledermaus gerechnet. Dieser Verlust ist durch die orts- und zeitnahe Anbringung von mindestens acht Fledermauskästen (z.B. Mix aus Fledermaushöhlen und Fledermauskästen) ausreichend auszugleichen.

Des Weiteren sind Fällungen von Bäumen und Abbrüche von Gebäuden ausschließlich innerhalb der Fledermauswinterquartierszeit (01.12. bis 28.02.) durchzuführen. Im Falle des Abbrisses oder Fällung außerhalb der Winterquartierszeit ist zuvor ein aktueller Besatz durch eine gutachterliche Besatzkontrolle möglicher Bereiche auszuschließen.

Bei Durchführung der genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass es hinsichtlich der Fledermäuse durch das Vorhaben nicht zu einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG.

### Haselmaus

Die Bestandserfassung der Haselmaus erfolgte mit Hilfe der Exposition von Nachweisröhren (Nesttubes) und durch Nestersuche an fünf Begehungstagen. Im Rahmen der Erfassung mit Nesttubes konnten keine Haselmäuse im Gebiet nachgewiesen werden. Des Weiteren wurden keine anderen Hinweise auf Haselmausvorkommen gefunden. Haselmäuse kommen demnach im Untersuchungsgebiet nicht vor.

### Amphibien

Der Bestand an Amphibien wurde parallel zu den Vogelbegehungen durch Suche nach Laich und adulten Tieren im Zeitraum März bis Juli 2021 erfasst. Dabei wurden Erdkröten, Grasfrösche sowie Teichmolche gefunden. Laichgesellschaften wurden in den beiden Teichen am Südrand des Untersuchungsgebietes festgestellt. Die Laichgewässer werden durch das

Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Landlebensraum der vorkommenden Arten wird durch den Gehölzverlust geringfügig eingeschränkt. Es handelt sich dabei aber um einen weniger bedeutenden Lebensraum im Untersuchungsgebiet und es liegen keine Hinweise vor, dass der Landlebensraum dieser Arten regelmäßig zu den bestandslimitierenden Bereichen gehört. Die Funktion des Landlebensraumes bleibt somit erhalten.

Bei Erdbewegungen sind Tötungen von Amphibien im Tagesversteck oder Winterquartier nicht zu vermeiden. In den betroffenen Landlebensräumen sind Verletzungen und Tötungen im Zuge der Baumaßnahme daher möglich. Diese Tötungen sind unvermeidbar, da Amphibien sich nicht wirksam vom Bauort fernhalten lassen und dort nicht auffindbar sind. Absperr-, Fang- und Umsiedlungsmaßnahmen würden in der übrigen Tierwelt (Mäuse, Spitzmäuse, Laufkäfer) mehr Schaden anrichten, als der Nutzen für die betroffenen Amphibienpopulationen angesichts der geringen Bedeutung der betroffenen Geländebereiche wäre.

#### Potenzial für Reptilien

Die Blindschleiche kommt in den mit Gehölzen reich gegliederten Flächen mit hohem Saumannteil potenziell vor. Für die Waldeidechse können sich die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Gehölzsäume und kleinen Magerflächen, die insgesamt einen halboffenen Charakter bilden, eignen. Waldeidechse und Blindschleiche sind, wie alle Reptilien, nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, jedoch nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Für die weiteren im Raum um Großhansdorf vorkommenden Reptilienarten eignet sich das Untersuchungsgebiet aufgrund ungeeigneter Lebensbedingungen nicht und es wurden im Rahmen der Begehungen keine Hinweise auf ein Vorkommen dieser gefunden.

#### Potenzial für Nachtkerzenschwärmer

Die für das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers erforderlichen Pflanzenarten Weidenröschen und Nachtkerzen kommen im Untersuchungsgebiet nicht oder nur in wenigen Einzel-exemplaren vor. Es wurden im Rahmen der Begehungen zudem keine Hinweise auf diese Art gefunden.

#### Potenzial für Libellen des Anhangs IV

Für die in kleinen Stillgewässern vorkommende Libellenart Grüne Mosaikjungfer des Anhangs IV sind im Raum Großhansdorf nur Funde aus der Zeit vor 2004 bekannt. Da in dem südwestlichen Teich jedoch die Pflanzenart Krebschere vorkommt, an die das Vorkommen der Libellenart gebunden ist, wird vorsorglich ein Vorkommen der Grünen Mosaikjungfer angenommen. Andere Libellenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind Arten der Moore und daher für den Untersuchungsraum auszuschließen.

#### Potenzial für Eremiten

Die Käferart Eremit kann in mächtigen, alten Laubbäumen vorkommen. Die besonders geeigneten Bäume der großen Baumgruppe in südöstlichen Bereich „Lindenrondell“ und der Lindenallee im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden im Rahmen von zwei Nachtbegehungen genauer auf ein Vorkommen untersucht. Im Ergebnis konnte jedoch kein Individuum festgestellt werden, sodass ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen ist.

#### Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund in dem Untersuchungsgebiet nicht erfüllter sehr spezieller Lebensraumansprüche nicht zu erwarten. Ebenso die in Schleswig-Holstein vorkommenden sehr seltenen Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können daher im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.



### Potenzial für Rastvögel

Die Flächen im Untersuchungsgebiet entsprechen sämtlich in keiner Weise den Anforderungen an Flächen mit landesweiter Bedeutung für Rastvögel. Signifikante Rastvogelansammlungen und damit Ruhestätten von Rastvögeln sind im Untersuchungsgebiet auszuschließen.

### Lichtemissionen

Durch das geplante Vorhaben wird es im Plangebiet zu einer Intensivierung der Beleuchtung und damit zu Lichtemissionen kommen, die Störungen der Fauna insbesondere in Hinblick auf Insekten und Fledermäuse auslösen können. Als Minimierungsmaßnahme in Bezug auf störende Lichteffekte für die Fauna werden daher Vorgaben zur nächtlichen Außenbeleuchtung getroffen (vgl. textliche Festsetzung Nummer 7.2):

*„Zur nächtlichen Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht (2000-3000 Kelvin) mit einem Licht-Emissionsspektrum im Wellenlängenbereich um 580 nm zu verwenden. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Die Ausrichtung des Lichtes ist nach unten zu orientieren und nach oben sowie zu den angrenzenden Grünflächen und Gehölzstrukturen abzuschirmen oder so zu orientieren, dass direkte Lichteinwirkungen auf die umliegenden Grünflächen und Gehölze vermieden werden.“*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Einschränkung ist zum Schutz sensibler Bereiche, die als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Insekten von Bedeutung sind, erforderlich.

### Fazit

Bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen, die sicherstellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel kontinuierlich erhalten bleiben, sowie der Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen für die Baufeldfreimachung § 39 Abs. 5 BNatSchG und der Umsetzung der oben genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse ist im Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Bauleitplanung keine Verbotstatbestände nach § 44 des BNatSchG ausgelöst werden.

Die Durchführung der erforderlichen, artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren entweder vertraglich oder über textliche Festsetzungen entsprechend gesichert.

## **5.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Immissionsschutz)**

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Lärmkontor GmbH vom 14.12.2021 wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm des umgebenden Straßen- und Schienenverkehrs prognostiziert. Zusätzlich wurden die akustischen Auswirkungen der westlich und südlich benachbarten Betriebe (Verbrauchermärkte, Bauhof, Tierheim und Sporteinrichtungen (Tennisplätze) auf die Planung untersucht.

Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm sind dabei aufgrund unterschiedlicher Berechnungsvorschriften und Grenzwerte grundsätzlich von einander getrennt zu betrachten

### 5.6.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 betragen für allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) tags/nachts. Ergänzend kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen für ein allgemeines Wohngebiet bei 59/49 dB(A) tags/nachts.

Im Rahmen der Untersuchung wurde Straßenverkehrslärm der Bundesautobahn A1 sowie der Hoisdorfer Landstraße im Osten des Plangebiets sowie des Eilbergwegs im Norden des Plangebiets prognostiziert. Die Verkehrsmengen der BAB A 1, basierend auf Verkehrszählungen der Bundesanstalt für Straßenwesen (bast) aus 2015 bzw. des Landes aus 2010 wurden auf den Prognosehorizont 2035 mit 1% Zuschlag pro Jahr hochgerechnet. Die Belastungsdaten des Eilbergwegs, der Hoisdorfer Landstraße sowie des zusätzlichen Verkehrs aus dem B-Plangebiet resultieren aus den Verkehrszählungen sowie Hochrechnungen auf den Prognosehorizont 2035 aus der Verkehrstechnischen Stellungnahme von d+p dänekamp und partner. Die jeweiligen Oberflächen und zulässigen Höchstgeschwindigkeiten wurden gem. der RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019) berücksichtigt.

Die Verkehrsdaten zur Prognose 2035 der U-Bahnlinie U1 sowie die dazugehörigen übrigen schallemissionsrelevanten Parameter wurden durch die Hamburger Hochbahn AG zur Verfügung gestellt.

Die aus dem Verkehrsaufkommen der anliegenden Straßen und der U-Bahnlinie U1 resultierenden Schallimmissionsraster sind energetisch überlagert worden und der resultierende Gesamtverkehr ist als Schallimmissionsplan für den Tag- und Nachtzeitraum im Plangeltungsbe-  
reich dargestellt worden.

#### Tagzeitraum

Für den Tagzeitraum von 6:00-22:00 Uhr sind im Ergebnis der Berechnungen Beurteilungspegel zwischen 47 und 64 dB(A) prognostiziert worden. Die höheren Beurteilungspegel sind im Nahbereich des Eilbergwegs und der Hoisdorfer Landstraße zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird nur teilweise im westlichen Teil des Plangebiets eingehalten. Der orientierungsweise zur Beurteilung der Erheblichkeit der schalltechnischen Belastung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Plangebiet außer in den Nahbereichen zum Eilbergweg und der Hoisdorfer Landstraße eingehalten. Dort sind Überschreitungen von 59 dB(A) bis zu 64 dB(A) zu erwarten, jedoch keine Überschreitungen der Schwellen der Gesundheitsgefährdung.

#### Nachtzeitraum

Für den Nachtzeitraum von 22:00-06:00 Uhr werden im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 43 und 54 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird größtenteils auf den lärmabgewandten West- und Südfassaden der geplanten Gebäude eingehalten. An der Nordfassade des Bestandsgebäudes Eilbergweg 24 (WA1) werden Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) nachts erreicht. Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 55 bzw. 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht. An dem Bestandsgebäude Eilbergweg 26 und dem daneben geplanten Baukörper ergeben sich keine lärmabgewandten Gebäudeseiten mit Beurteilungspegel unter 45 bzw. 49 dB(A). An allen Fassaden kann der orientierungsweise zur Beurteilung der Erheblichkeit der schalltechnischen

Belastung herangezogenen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) eingehalten werden.

#### Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden an den Fassaden mit Überschreitungen der Grenz- und orientierungswerte nachfolgende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schutzwände oder -wälle, scheiden innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen des Baumschutzes aus.

Hierbei dienen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01, die im Rahmen der Untersuchung ermittelt worden sind, als Grundlage des erforderlichen baulichen Schallschutzes. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können werden in einer Nebenkarte 1 zur Planzeichnung dargestellt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3):

*„Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufrei-stellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für schutzbedürftige Räume und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen.“*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Nahbereich des Eilbergwegs und der Hoisdorfer Straße werden tags Beurteilungspegel von über 60 dB(A) erreicht, so dass Außenwohnbereiche von Wohnungen (Balkone, Terrassen) nur geschlossen als Wintergärten, verglaste Balkon oder Loggien ausgeführt werden dürfen. Die betreffenden Fassadenabschnitt sind zeichnerisch festgesetzt und mit „(A)“ gekennzeichnet (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1):

*„In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit den Bezeichnungen WA1, WA2 und WA6 sind Außenwohnbereiche von Wohnungen in den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenbereichen nur geschlossen auszuführen (z.B. als verglaste Balkone oder Loggien).“*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachtruhe wird festgesetzt, dass zum Schlafen genutzte Räume möglichst an den lärmabgewandten Süd- und Westfassaden anzuordnen sind. Ist dies nicht möglich, sind an den von Überschreitungen des Beurteilungspegels von 49 dB(A) betroffenen Fassaden Schlafräume nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig. Dies gilt nur, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete und dem Stand der Technik entsprechenden Weise sichergestellt werden kann. Die Beurteilungspegel zur Nachtzeit werden in der Nebenkarte 2 dargestellt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.4):

*„Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen möglichst an den lärmabgewandten Süd- und Westfassaden anzuordnen. Ist die Anordnung an lärmabgewandten Fassaden nicht möglich, sind zum Schutz der Nachtruhe für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ab einem in der Nebenzeichnung 2 dargestellten Beurteilungspegel von über 49 dB(A) nachts schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.“ ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

### 5.6.2 Gewerbelärm

Die Gewerbelärmimmissionen aus den umliegenden Verbrauchermärkten (ALDI und PENNY), dem Bauhof und dem Tierheim sind gemäß TA Lärm ermittelt und beurteilt worden. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nach TA beträgt 55/40 dB(A) tags/nachts.

Für den westlich des Plangebiets gelegenen ALDI-Markt am Eilbergweg wurden die Beschreibungen der Betriebsabläufe durch den Betreiber zugrunde gelegt. Als relevante Schallquellen wurden der Parkplatz, die Einkaufswagen-Sammelbox, Anlieferfahrten mit Lkw und Kleintransporter, die Vorgänge in der Anlieferungszone, die Abfallentsorgung und die Haustechnische Anlagen berücksichtigt. Der PENNY-Markt liegt ebenso östlich des Plangebiets am Eilbergweg. Auch hier wurden die Beschreibungen der Betriebsabläufe durch den Betreiber zugrunde gelegt. Als relevante Schallquellen des Marktes wurden die Einkaufswagen-Sammelbox, Anlieferfahrten mit Lkw, Vorgänge in der Anlieferungszone, die Abfallentsorgung sowie Haustechnische Anlagen berücksichtigt.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Tierheim, das bis zu 15 Hunde beherbergen kann und neben Zwingern auch Außenflächen vorweist, auf denen auch zur Nachtzeit Hunde zum Schutz vor Einbruch freilaufen. Der Schalldruckpegel des Hundebellens wurde im Rahmen einer Ortbesichtigung mit Hilfe eines Schallpegelmessers ermittelt.

Für den südlich des Plangebiets liegenden Bauhof wurden als relevante Schallquellen die Mitarbeiterparkplätze, Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände, die Abfallentsorgung, die Nutzung der Salzsilos sowie das Schüttgutlager berücksichtigt.

Im Ergebnis der Ermittlung und Berechnung der durch die gewerblichen Nutzungen resultierenden Schallemissionen sind im Plangebiet am Tag größtenteils Beurteilungspegel unter 45 dB(A) und bis maximal 56 dB(A) durch Gewerbelärm zu erwarten. Die höheren Beurteilungspegel stellen sich im Nahbereich der Verbrauchermärkte sowie des Bauhofs und Tierheims ein. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird an den Wohngebäuden im Plangebiet sicher eingehalten.

In der lautesten Nachtstunde wurden im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 31 und 46 dB(A) ermittelt. Die höheren Beurteilungspegel stellen sich im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA8 an den beiden geplanten Villen 4 und 5 im Nahbereich zum Tierheim ein. Hier wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) bei Beurteilungspegeln bis zu 43 dB(A) an den Südfassaden um bis zu 3 dB überschritten. An allen übrigen Gebäuden und Fassaden wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) eingehalten. Das Spitzenpegel-Kriterium der TA-Lärm wird im Tagzeitraum und in der lautesten Nachtstunde an allen Plangebäuden eingehalten.

#### Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm durch das Tierheim wird empfohlen an den betroffenen Südfassaden der geplanten Baukörper im Teilgebiet WA 8 keine Schlafräume anzuordnen. Die betroffenen Fassadenbereichen werden zeichnerisch festgesetzt und mit „(B)“ bezeichnet. Sofern in diesen Bereichen Schlafräume angeordnet werden, sind vor den zu öffnenden Fenstern verglaste Vorbauten wie z.B. Prallscheiben oder Wintergärten herzustellen, die einen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) nachts in einem Abstand von einem halben Meter vor den betreffenden Fenstern sicherstellt (vgl. *textliche Festsetzung Nr. 8.2*):

*„In dem Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA8 sind überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen in den mit „(B)“ bezeichneten*

*Fassadenbereichen nur zulässig, wenn durch mindestens 0,55 Meter tiefe verglaste Vorbauten vor den zu öffnenden Fenstern ein Schutz vor nächtlichem Lärm durch das Tierheim hergestellt wird, durch den ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) nachts 0,5 m vor den zu öffnenden Fenstern sichergestellt werden kann.“*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **5.6.3 Sportlärm**

Die Geräuscheinwirkungen der Sportanlage wurden nach DIN 18005 nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV berechnet und beurteilt worden. Die Beurteilungszeiten unterscheiden sich nach regulären Werktagen sowie in Sonn- und Feiertagen. Für diese Tage sind gesonderte Ruhezeiten aufgeführt, um das Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung an Sonn- und Feiertagen zu berücksichtigen. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nach der 18. BImSchV beträgt am Tag innerhalb der Ruhezeit am Morgen zwischen 06:00 Uhr und 8:00 Uhr 50 dB(A) und ansonsten 55 dB(A). Zur Nachtzeit beträgt der Immissionsrichtwert für die ungünstigste Stunde nachts 40 dB(A).

Im Ergebnis der Untersuchung der südwestlich des Plangebiets gelegenen Tennisanlage und dem dazugehörigen Parkplatz kommt es durch die resultierenden Schallemissionen werktags und sonntags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV /11/. Die Beurteilungspegel im Plangeltungsbereich betragen weniger als 45 dB(A).

### **5.6.4 Öffnungsklausel**

Für die vorgenannten Festsetzungen zum Immissionsschutz wird eine Öffnungsklausel ergänzt, um ein Abweichen von den Festsetzungen mit einem objektbezogenen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.5):

*„Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **5.7 Hinweise**

### **5.7.1 Kulturdenkmäler**

Zu Kulturdenkmälern wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 5.7.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Das Plangebiet befindet sich trotz der Lage, die formal als Außenbereich zu bewerten ist, in zentrumsnaher, integrierter Lage. Durch die integrierte Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV können Verkehre auf ein geringes Maß beschränkt werden. Mit der Planung wird eine Wiedernutzbarmachung von bereits baulich vorgeprägten Flächen einer aus der Nutzung gefallenen ehemaligen Lungenheilstätte zugunsten der Schaffung von Wohnungen dar. Die Neuversiegelung beschränkt auf ca. 1,5 ha. Durch eine kompakte Bauweise und der Unterbringung der privaten Stellplätze in begrünten Tiefgaragen wird dem Grundsatz eines flächensparenden und energieeffizienten Bauens Rechnung getragen.

### 5.8 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die nach § 8 Abs. 2 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 LVO vom 14. Juni 2016 (GVBl. Schl.-H- S. 369) notwendigen Spielflächen werden im Zuge der weiteren Vorhabenplanung geplant und realisiert.

## 6. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

## 7. Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Gemeinde Großhansdorf entstehen durch die Planung keine Kosten.

## 8. Flächenbilanz

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Bebauungsplangebiet  | ca. 126.010 m <sup>2</sup> |
| <i>davon:</i>  |                            |
| Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO                                  | ca. 34.910 m <sup>2</sup>  |
| Private / Öffentliche Grünflächen  | ca. 33.900 m <sup>2</sup>  |
| Waldflächen  | ca. 52.584 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:<br>Verkehrsberuhigter Bereich | ca. 1.353 m <sup>2</sup>   |
| Straßenverkehrsfläche  | ca. 3.058 m <sup>2</sup>   |
| Versorgungsflächen   | ca. 205 m <sup>2</sup>     |

Großhansdorf, den 14.03.2022

Gemeinde Großhansdorf

Der Bürgermeister

Bau- und Umweltamt

Barkholt 64

22927 Großhansdorf

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

clausen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg

und

Landschaftsplanung Matzen