

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

DER GEMEINDE HAMBERGE

FÜR DAS GEBIET „TRAVEBLICK“

ÖSTLICH ZIEGELEIWEG,

ZWISCHEN B 75 UND TRAVEALTARM

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	Bestandsaufnahme	6
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	12
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Gasversorgung	14
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	14
5.4	Müllentsorgung	14
5.5	Löschwasserversorgung	15
6	Hinweise	15
6.1	Bodenschutz	15
6.2	Grundwasser	15
6.3	Archäologie	16
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
8	Kosten	16
9	Billigung der Begründung	16

ANHANG

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Hamberge für das Gebiet „Traveblick“ östlich Ziegeleiweg, zwischen B 75 und Travealtarm.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang Hamberges auf der Südseite der Hamburger Straße (B 75). Der Ostteil des Grundstücks ist mit den Gebäuden einer ehemaligen Schank- und Speisewirtschaft inkl. einiger Hotelzimmer bebaut. Die Fläche liegt an sehr prominenter Lage in direkter Travenähe und ist aufgrund der Einsehbarkeit aus Westen kommend von großer Bedeutung für das Ortsbild Hamberges. Der Hotel- und Gaststättenbetrieb wurde aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit vor einigen Jahren aufgegeben. Obwohl das Gewerbe angemeldet ist, findet bereits seit längerem eine entsprechende Nutzung nicht statt.

Die Gemeinde Hamberge bemüht sich seit Jahren intensiv um eine adäquate Folgenutzung für das Grundstück. Die sensible Lage im Ortsgefüge mit dem Gesamtensemble aus Kirche, Friedhof und weiteren für das dörfliche Miteinander wichtigen Strukturen (Feuerwehr, Bürgerhaus) auf der anderen Straßenseite der Hamburger Straße sowie der Nachbarschaft zum Naturraum prädestiniert die Fläche für einen besonderen Nutzungszweck. Der Parzellierung des großen Grundstücks und Bebauung mit herkömmlichen Wohngebäuden, wie von den Eigentümern gewünscht, hat die Gemeinde widersprochen und am 10.12.2013 eine Veränderungssperre erlassen.

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung, die der besonderen Lage des Grundstücks im Orts- und Landschaftsgefüge gerecht wird und geeignet ist, den städtebaulichen Missstand durch die zunehmend verfallende Bausubstanz zu beheben. Die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und Wiedernutzung als Schank- und Speisewirtschaft ist nach den Ergebnissen einer von der Gemeinde beauftragten „*Entwicklungsperspektive*“ (Dr. Steinröx, Wirtschafts- und Kommunalberatung, Hamburg, März 2014) wegen der hohen Kosten unwirtschaftlich. Auch der Neubau einer Schank- und Speisewirtschaft an gleicher Stelle wird aufgrund der Konkurrenz im Umland mit vergleichbarer Lagegunst eher als unrealistisch eingeschätzt. Für den auskömmlichen Betrieb wären publikumswirksame Alleinstellungsmerkmale (z. B. Anbindung an die Trave) erforderlich. Aufgrund des direkt angrenzenden Natura-2000-Gebietes sind derartige Aufwendungen jedoch praktisch undurchführbar.

Die Gemeinde hat sich daher entschieden, für das Grundstück ein Angebot für seniorenrechtliches Wohnen zu schaffen. Entsprechend der demographischen Entwicklung zeigt sich auch in Hamberge, dass ältere Einwohner ihre Eigenheime mit tlw. großen Gärten nicht mehr bewirtschaften können. Hier möchte die Gemeinde eine Alternative anbieten, die den Verbleib im gewohnten Umfeld möglich macht. Die Gemeinde strebt den Erwerb des Grundstücks an und hat den Eigentümern ein entsprechendes Angebot unterbreitet. Die Festsetzungen werden jedoch so getroffen, dass die Wiederbelebung der bisherigen Nutzungen möglich bleibt.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.000 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Bezüglich des direkt an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebietes geht die Gemeinde davon aus, dass die nun favorisierte Wohnnutzung anstelle der bisherigen Hotel- und Gastronomienutzung keine weiteren negativen Auswirkungen haben wird. Ein Heranrücken an den Trave-Altarm ist nicht vorgesehen. Der Nutzungsdruck wird sich voraussichtlich verringern, da die bewirtschafteten Außenterrassen mit Publikumsverkehr entfallen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. auch Ziffer 3.3.1 dieser Begründung). Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Hamberge hat am 12.12.2013 die Aufstellung des B-Planes Nr. 14 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 liegt Hamberge auf der Siedlungsachse im Ordnungsraum Lübeck. Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die Trave ist als Biotopverbundachse gekennzeichnet.

Der Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998 weist der Gemeinde Hamberge aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage zu Lübeck und ihrer Lage auf der Siedlungsachse Lübeck-Reinfeld neben der planerischen Wohnfunktion auch Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zu. Die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Ordnungsraum um Lübeck soll sich in den Siedlungsgebieten der Achse Lübeck-Reinfeld vollziehen. In den betroffenen Gemeinden sollen verstärkt Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Nach den Zielen des Regionalplanes soll weiterhin der Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems insbesondere im Bereich der Trave-Niederung und der Feuchtwälder im Norden des Gemeindegebietes vorangetrieben werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hamberge stellt das Plangebiet weitgehend als Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel/Restaurant dar.

Der Landschaftsplan zeigt als Bestandsnutzung Hotel/Restaurant und empfiehlt im Süden die Führung eines Wanderweges.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Direkt angrenzend an das bebaute Grundstück befindet sich das FFH-Gebiet 2127-391 „Travetal“ mit den übergreifenden Zielen *„Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten zwischen der Holsteinischen Vorgeest über und innerhalb des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee.“*

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Travetal zwischen Lokfeld und Lübecker Stadtgrenze" (Nr. 66).

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Hamberge östlich des Ziegeleiweges südlich der Hamburger Straße (B 75), nördlich des Trave-Altarmes. Es umfasst die Flurstücke 62/8 und tlw. 62/9 der Flur 3 der Gemarkung Hamberge. Das Gebiet ist mit den Gebäuden einer ehemaligen Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergung und zugehörigen Stellplätzen bebaut. Im Westen befindet sich eine Brachfläche, bestanden mit kleineren Gehölzen und einer prägenden Linde. Der Trave-Altarm ist von Gehölzen gesäumt. Das Gelände ist deutlich bewegt mit Höhenunterschieden von ca. 6 m und steigt nach Osten an. Im Norden und Osten grenzt die bebaute Ortslage an das Plangebiet an. Im Süden und Westen verlaufen die Trave-Niederung und landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 0,33 ha	53 %
Grünfläche:	ca. 0,29 ha	47 %
Gesamt:	ca. 0,62 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da eben dieses Grundstück mit den Gebäuden der ehemaligen Schank- und Speisewirtschaft inkl. Beherbergung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die Fläche bietet sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für die avisierte Nutzung durch Senioren an. Die direkte Nähe zu kirchlichen und sozialen Einrichtungen ist gegeben. Eine sichere Überquerung der Hamburger Straße ist über die vor dem Grundstück installierte Fußgängerampel gegeben. Auch eine Bushaltestelle ist direkt vor dem Grundstück vorhanden. Die vorgenannten Umstände bieten im Übrigen auch gute Voraussetzungen für eine Revitalisierung des vorhandenen Betriebs.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Ortsentwicklung

Die Gemeinde beabsichtigt mit ihrer Planung eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes, bei der der historische Kontext mit dem tlw. Jahrhundertealten Gebäudebestand und die direkte Nähe zum Niederungsbereich des Travetals Beachtung finden sollen. Dazu ist zunächst auszuführen, dass das vorhandene Gebäude sehr markant den Ortsrand prägt. Aus Reinfeld kommend erhebt sich das Gebäude und betont dadurch umso mehr den davor-, bzw. danebenliegenden Niederungsbereich. Aus städtebaulicher Sicht wünschenswert wäre sicherlich die Renovierung der Bausubstanz, wenn möglich unter verbesserter Gestaltung der später hinzugekommenen Anbauten und die Fortführung der Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergung. Dieses ist nach den Ergebnissen einer von der Gemeinde beauftragten „*Entwicklungsperspektive*“ (Dr. Steinröx, Wirtschafts- und Kommunalberatung, Hamburg, März 2014) wegen der hohen Kosten jedoch unwirtschaftlich. Der vermittelte überwiegende Gebäudeleerstand und die derzeit nicht betriebene Nutzung reichen hier aufgrund der weiten Einsehbarkeit an einen städtebaulichen Missstand heran. Die Gemeinde möchte daher mit ihrer Planung eine andere Nutzung als die bisherige eben-

falls ermöglichen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für barrierefreie seniorengerechte Wohnungen. Die Lage im Ortsgefüge ist für diese Art der Nutzung aufgrund der benachbarten Gemeinbedarfsflächen mit Kirche und Friedhof, der Fußgängerampel und der Bushaltestelle sehr gut geeignet. Die Vorstellung der Gemeinde geht dabei von einem ähnlich markanten Baukörper aus, der der besonderen Lage weiterhin entsprechen kann. Eine Aufteilung in kleine Parzellen und die Erstellung herkömmlicher Einfamilienhäuser, sei es als Einzel-, Doppel- oder Reihenhauser mit entsprechenden Hausgartenbereichen wird der besonderen Grundstückslage dagegen nicht gerecht.

Den Landschaftsraum unterstützend ist westlich des baulich genutzten Bereichs eine Parkanlage vorgesehen, die sehr gut z.B. in die Außenanlagen einer Seniorenwohneinrichtung integriert werden kann. Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil endet mit dem Abschluss der derzeitigen baulichen Nutzung. Der weiter westlich gelegene Teil bis zum Ziegeleiweg liegt im Außenbereich. Insoweit greifen die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht in Eigentumsrechte ein. Baurechte nach § 34 BauGB bestehen nur im östlichen bebauten Bereich des Plangebietes.

3.3.2 FFH-Gebiet

Südwestlich des bebauten Grundstücks befindet sich das FFH-Gebiet 2127-391 „Travetal“. Das übergreifende Schutzziel für das Travetal ist die Erhaltung des ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume. Insbesondere soll die Funktion als Wanderkorridor zwischen dem Östlichen Hügelland und der Ostsee sowie die Bedeutung für Neunaugen, Fische und die Gemeine Flussmuschel erhalten werden. Besonders wichtig sind hierbei die Erhaltung weitgehend naturnaher Gewässerstrecken, des vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbildes der Trave und eines naturraumtypischen Wasserhaushaltes sowie einer guten Wasserqualität. Für die prioritären Salzwiesen, Schlucht- und Auwälder sowie die kalkreichen Niedermoore und die Gemeine Flussmuschel soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchtälern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. [...]“. Die Gefährdungen liegen im Uferverbau, Staustufen, Verrohrung von Seitenzuflüssen, Gewässerunterhaltung, Abwässer aus Versiegelungsbereichen, Fischerei/Besatz, Siedlungs- und Verkehrsnähe, (in Teilen Nährstoffeinträge, Vertritt), Forstwirtschaft.

Von den genannten Gefährdungen kommt im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes lediglich die „*Siedlungs- und Verkehrsnähe*“ zum Tragen. Hierbei ist auszuführen, dass mit der Planung kein Heranrücken von Bebauung oder Verkehrsflächen über den bereits vorhandenen Bestand vorbereitet wird. Die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche beschränken sich im Süden auf das bestehende Gebäude. Darüber hinaus ist eine Festsetzung getroffen, die jegliche Hochbauten bis zu einem Abstand von 20 m zum Trave-Altarm ausschließt. Von daher wird die Planung keinen Einfluss auf das FFH-Gebiet über den Bestand hinaus bedingen. Die vorhandenen Bepflanzungen am Gewässer werden mit der Festsetzung einer Grünfläche, überlagert mit einem Erhaltungsgebot geschützt. Bei Nichtdurchführung der Planung würden auf der bereits bebauten Fläche Baurechte nach § 34 BauGB bestehen. Eine Einflussnahme der Gemeinde im Hinblick auf die Platzierung der Gebäude und insbesondere auf grünordnerische Maßnahmen wäre in diesem Bereich dann nicht gegeben.

3.3.3 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des BauGB entsprochen. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Negative Auswirkungen auf die Bodenversiegelung gehen mit der Planung nicht einher. Vorhandene Gehölze werden mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Negative Auswirkungen auf den Klimawandel sind mit der Planung nicht verbunden. Das Bauvolumen wird sich nicht wesentlich verändern. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.4 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm der Hamburger Straße (B 75) ausgesetzt. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Geschützte Außenwohnbereiche sind im Lärmschatten des Gebäudes möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Planungskonzept der Gemeinde sieht die Errichtung eines Gebäudes an gleicher Stelle wie die vorhandene Bausubstanz vor. Veränderungen am Höhengefüge des Geländes werden so vermieden. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden als Grünflächen festgesetzt. Weitere bauliche Anlagen in Nachbarschaft zum FFH-Gebiet bzw. in Form einer Verschiebung des Ortsrands in Richtung Westen sollen nicht entstehen.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Entsprechend der Intention der Gemeinde, den Wohnbedarf für Senioren zu bedienen, sind nur seniorengerechte barrierefreie Wohnnutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zulässig. In der Ortslage nimmt das Grundstück nur einen sehr geringen Teil der Wohngrundstücke ein. Eine vergleichbare Festsetzung findet sich in den übrigen Bebauungsplänen nicht. Von der vorgenannten Einschränkung ausgenommen ist eine Betriebswohnung. Die übrigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind bis auf die Nr. 1 „*Beherbergungsbetriebe*“ nicht zulässig. Gewerblich orientierte Nutzungen sollen in dieser Lagegunst am Ortseingang und aufgrund der Nähe zur Trave-Niederung nicht entstehen.

Die so getroffenen Festsetzungen bieten die Voraussetzungen für ein seniorengerechtes Wohnangebot. Gleichzeitig bleibt die Möglichkeit bestehen, das vorhandene Gebäude zu sanieren und die Nutzung fortzuführen bzw. ggf. in Richtung Beherbergung zu modifizieren.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz, lassen aber in der Grundfläche ausreichenden Erweiterungsspielraum. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und sonstiger Nebenanlagen wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.000 m² zugelassen. Mit der Begrenzung der Firsthöhe, gestaffelt entsprechend den unterschiedlichen Höhen festgesetzt und in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird ein unmaßstäblicher Baukörper am Ortseingang und zum Landschaftsraum vermieden.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise bedingt die Einhaltung seitlicher Grenzabstände. Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke werden damit ausgeschlossen.

Die überbaubare Fläche umfasst in Richtung Südwesten das vorhandene Gebäude und schließt ein Heranrücken an das FFH-Gebiet aus. Nach Norden wird geringfügiger Erweiterungsspielraum gesehen. Ein deutliches Heranrücken des Baufensters an die Hamburger

Straße erfolgt nicht, da damit erhebliche Veränderungen am Geländegefüge verbunden wären. Auch würden sich die verkehrsbedingten Immissionen vergrößern. Der Platz vor dem Gebäude soll wie bisher für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt werden.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen umfassen im Wesentlichen die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße. Das Parzellieren von kleinen Wohngrundstücken möchte die Gemeinde verhindern. Die exquisite Lage des Grundstücks im Orts- und Landschaftsgefüge bedingt eine besondere Nutzung, für die die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan die Voraussetzungen schafft.

Die getroffenen Gestaltungsregelungen orientieren sich an den kirchlichen Gebäuden in der Nachbarschaft. Sie dienen der Einfügung der Bebauung in das an dieser Stelle vorhandene Umfeld. Aufgrund der gewöhnlich tatsächlichen Fahrzeuganzahl von zwei PKW je Haushalt trifft die Gemeinde die Festsetzung, dass mind. zwei Stellplätze je Wohneinheit zu errichten sind. Die Gemeinde bezweckt damit, dass der private ruhende Verkehr auf dem Baugrundstück untergebracht wird und durch das Abstellen von PKW im öffentlichen Straßenraum Verkehrsbeeinträchtigungen vermieden werden.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Hamburger Straße. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Die vorhandenen Grundstückszufahrten befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 75 nicht angelegt werden. Sofern eine Änderung der bestehenden Zufahrtsituation von dem Grundstück zu der Bundesstraße 75 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Die Gemeinde Hamberge ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Eine Haltestelle befindet sich direkt vor dem Plangebiet.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Grundzug der Grünplanung ist der Erhalt der Gehölzstreifen am Trave-Altarm. Dementsprechend ist dieser Bereich mit einem flächenhaften Bindungsgebot für Bepflanzungen versehen. Die Festsetzung zielt dabei auf den Erhalt der Bäume und Sträucher ab. Vorhandene Wege u. ä. im Sinne der Gestaltung der Außenanlagen sind von dieser Festsetzung unberührt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich als orts- und landschaftsbildprägender Einzelbaum eine Linde, die mit einem Erhaltungsgebot gesichert ist.

Ergänzend zu den vorhandenen Bepflanzungen werden weitere Baumpflanzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen vorgesehen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn ggf. Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen im Hinblick auf das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch einen Fachkundigen zu prüfen und ggf. durch Anlage von Ersatzquartieren sicherzustellen.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Emittierende Nutzungen mit negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm der Hamburger Straße (B 75) ausgesetzt. Die Gemeinde Hamberge hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 (ebenfalls an der B 75 gelegen) ein Lärmgutachten erstellen lassen. Die dort im Hinblick auf die B 75 getroffenen Festsetzungen werden auf das Plangebiet übertragen. Das Baufenster liegt im Lärmpegelbereich III. Die notwendigen Maßnahmen an den Außenbauteilen werden in der Regel bereits mit den Wärmeschutzanforderungen erfüllt. Außenwohnbereiche sind im Lärmschatten der Gebäude möglich. Es ist ohnehin anzunehmen, dass Terrassen oder Balkone nach Süden angelegt werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung kann durch die Energie und Wasser Lübeck Netz GmbH sichergestellt werden.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Gemeinde Hamberge gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gemeindeeigenen Klärwerk, dessen Kapazität zurzeit bis zu 1.800 EGW ausreichend ist. Derzeit ist die Anlage mit rund 1.630 EGW belastet. Die Gemeinde Hamberge plant derzeit eine Erweiterung der Kläranlage.

Die Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die örtlichen Einrichtungen. Die Entwässerung erfolgt in ein Gewässer der Stadt Lübeck. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird dort geführt. Der Kreis Stormarn ist dort örtlich nicht zuständig.

Hinsichtlich des Grundwasserschutzes liegt die Verantwortlichkeit hier im Kreis. Dem Grundwasserschutz wird durch den entsprechenden Hinweis im Text ausreichend Genüge getan.

5.4 Müllentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Sofern das Grundstück gewerblich genutzt wird gelten abweichend die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Die Entsorgung von Abfallbehältern des Plangrundstückes erfolgt direkt an der Erschließungsstraße „Hamburgerstraße“. Eine Befahrung des Grundstückes durch Müllfahrzeuge erfolgt nicht.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Hamberge gewährleistet. Es wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Grundwasser

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller/Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden. Die Erschließerin/ Bauherrin ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen; über Aus-

nahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

6.3 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hamberge am 09.05.2017 gebilligt.

Hamberge, 03.07.2017



P. & Beeck
(Beeck)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 14 ist am 27.07.17 rechtskräftig geworden.

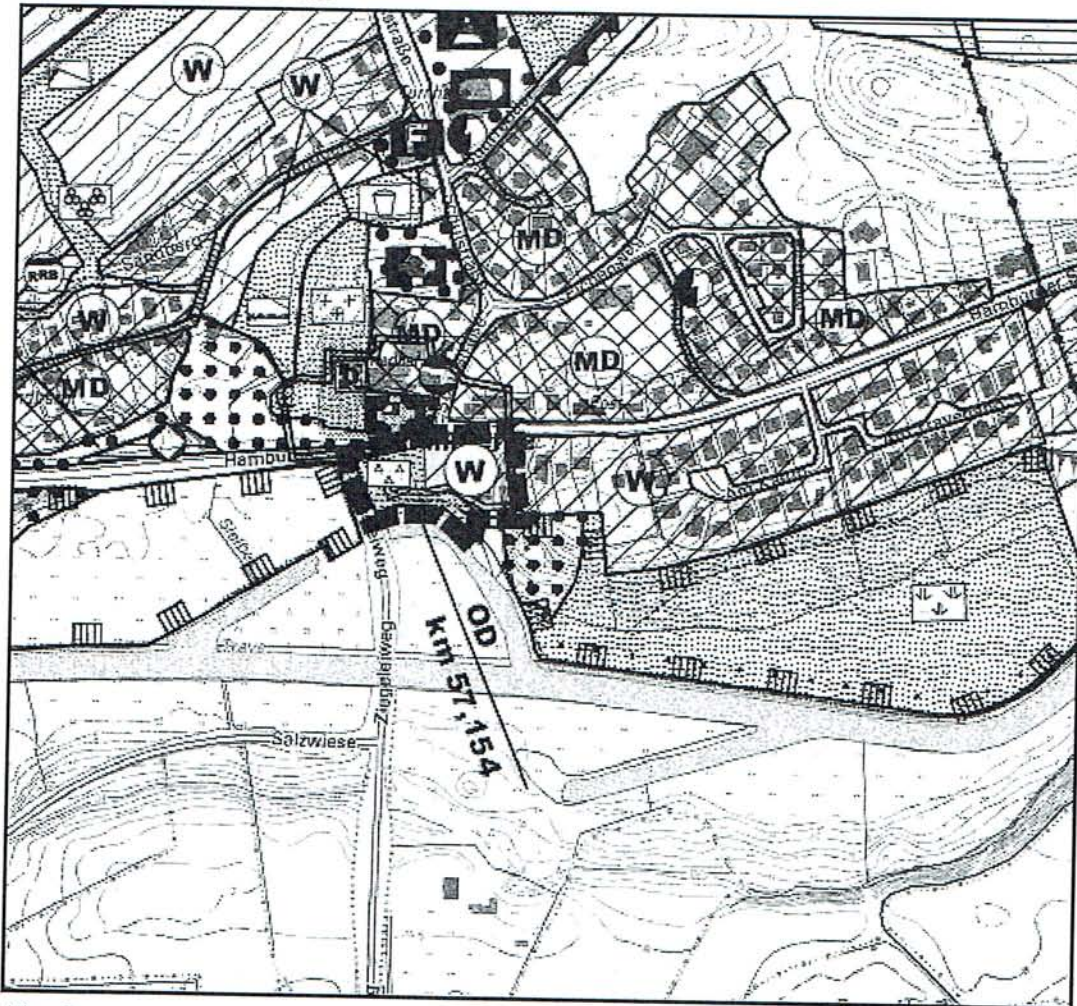
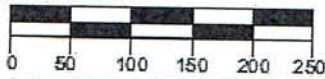
ANHANG Berichtigung des Flächennutzungsplanes

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Hamberge
durch Berichtigung**

für das Gebiet "Traveblick", östlich Ziegeleiweg zwischen B 75 und Travealtam
nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Hamberge, der mit Wirkung vom 27.7.17 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Grünfläche.

Hamberge, den 28.07.17

Siegel



Gemeinde Hamberge
- Der Bürgermeister -

