

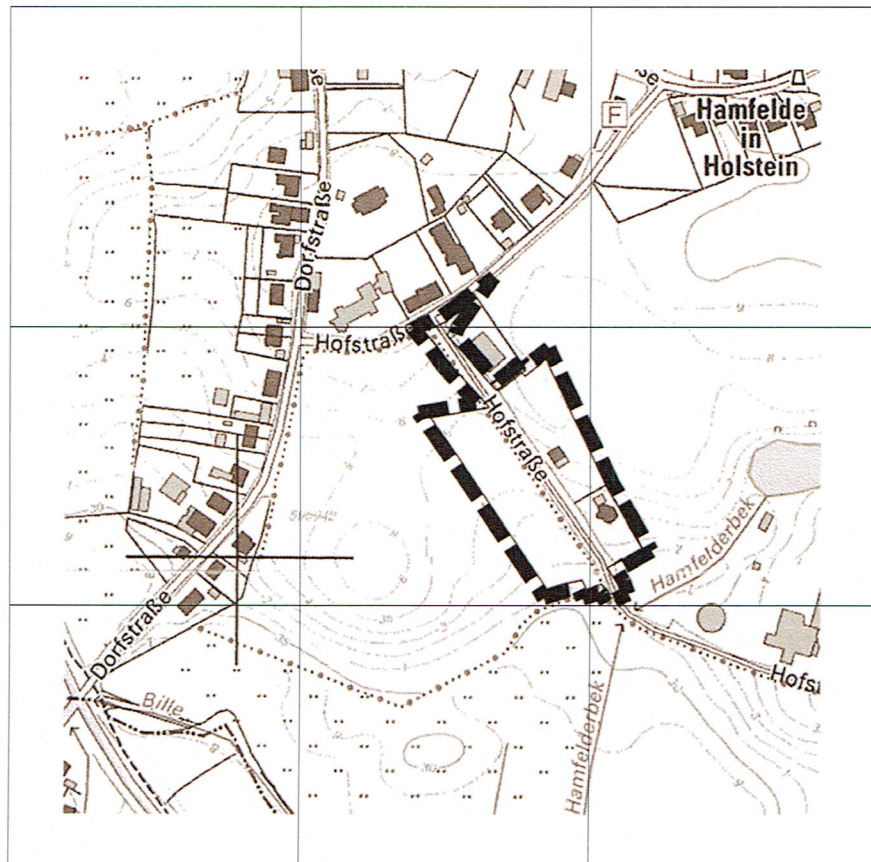
Gemeinde Hamfelde

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 5

Gebiet: Südlich Hofstraße, östlich und westlich Hamfelder Hof

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

1. Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 entwickelt die Gemeinde ein neues Wohngebiet mit 9 Baugrundstücken entlang der Straße „Hamfelder Hof“. Auf 2 Bestandsgrundstücken werden die vorhandenen Gebäude gesichert und in den städtebaulichen Zusammenhang eingebunden. Die Gemeinde hat in einer im Jahre 2015 durchgeführten Potenzialanalyse diese Flächen als gut geeignet für eine bauliche Entwicklung in Randbereichen der bebauten Ortslage eingestuft. Hier besteht die Möglichkeit, den baulichen Zusammenhang zu arrondieren und in Verbindung mit Lückenschließungen den südlichen Ortsrand neu zu gestalten.

Die Größe des Plangebietes für den Bebauungsplan beträgt ca. 1,2 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 und maximal zulässigen Gebäudehöhen von 7,5 m, 8 m, 8,5 m bzw. 9 m begrenzt.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze werden außerhalb des Geltungsbereiches Knickneuanlagen vorgesehen und an der westlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die Wohngebiete zur freien Landschaft hin abzuschirmen. Entlang der Straße Hamfelder Hof werden die Knickabschnitte, die durch zusätzliche Baurechte beeinträchtigt werden, als Grünfläche ausgewiesen und mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher versehen, um eine dauerhafte optische und funktionale Trennung zwischen Verkehrs- und Bauflächen sicherzustellen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung werden in derzeit größtenteils unbebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen auf siedlungsnahen Flächen, welche im Bestand bereits als Baugrundstücke oder landwirtschaftlich genutzt werden.

Gem. § 2 (4) BauGB wurde zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Für die Planung erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Landschaftspflege, Wasserwirtschaft und Immissionen vorgebracht.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend aufgeführt sind nur für die Planung wesentliche Anregungen.

- **Landschaftspflege**

Anregungen:

Es werden Hinweise zur Berücksichtigung der einschlägigen Knickschutzbestimmungen sowie von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gegeben.

Hinsichtlich potenziell vorkommender Haselmäuse wird die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme angeregt.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen in südliche Richtung wird grundsätzlich angelehnt.

Entscheidung der Gemeinde:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Belange des Naturschutzes berücksichtigt. Die Knickschutzbestimmungen wurden beachtet, Eingriffe in Natur und Landschaft sind bilanziert und durch geeignete Maßnahmen entsprechend ausgeglichen.

Auf Basis eines Artenschutzgutachtens wurde ein Kompensationskonzept für potenzielle Eingriffe in Lebensraumstrukturen geschützter Tierarten entwickelt und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in südliche Richtung stellt die Gemeinde klar, dass eine Alternativenbetrachtung und Erhebung der Innenentwicklungspotenziale im Ergebnis zeigt, dass planungsrechtlich kaum Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet bestehen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 5 überplante Fläche wird sowohl landschaftsplanerisch als auch städtebaulich als geeignet eingestuft.

- **Immissionen**

Anregungen:

Es wird angeregt, den südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb am Hamfelder Hof hinsichtlich ggf. einschränkender Geruchsmissionen auf das Wohngebiet zu untersuchen.

Entscheidung der Gemeinde:

Ein Geruchsgutachten gem. Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) ergibt, dass die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen mit den Schutzansprüchen des geplanten Wohngebietes verträglich sind.

- **Wasserwirtschaft**

Anregungen:

Die Niederschlagsentwässerung durch Versickerung ist aufgrund inhomogener Bodenverhältnisse nicht in allen Teilbereichen gegeben. Es wird die Planung gezielter Wasserführungsmaßnahmen angeregt.

Entscheidung der Gemeinde:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein differenziertes Entwässerungskonzept erstellt, in dem die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke sowie der Verkehrsfläche entsprechend der jeweiligen örtlichen Bodenbeschaffenheiten

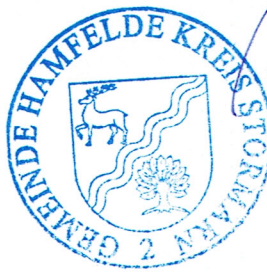
geregelt und mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises abgestimmt ist.

4. Gründe für die Wahl des Planes

Die Gemeinde ist bestrebt, dem allgemeinen Trend der Bevölkerungsentwicklung folgend, in verträglichem Maß wohnbauliche Entwicklungsflächen vorzuhalten. In diesem Zusammenhang sollen zur Arrondierung der Ortslage bereits bebaute Grundstücke am Hamfelder Hof mit Überplant und in den neuen Siedlungskontext integriert werden.

Im Rahmen einer Potenzialanalyse wurde die mit vorliegender Planung vorbereitete Fläche, neben 3 Innenbereichsstandorten, als für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet eingestuft. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Flächen westlich und östlich der Straße Hamfelder Hof zu entwickeln. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen aufgrund der vorgegebenen Erschließungssituation über die Bestandsstraße keine wesentlich alternativen Planungsansätze.

Hamfelde, 21.06.2020



H. Soyars
Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung des Amtes Trittau

Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Hamfelde für das Gebiet südlich Hofstraße, östlich und westlich Hamfelder Hof

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 23.04.2020 den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Hamfelde für das Gebiet südlich Hofstraße, östlich und westlich Hamfelder Hof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Hamfelde ist in dem nachstehend abgedruckten Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 21.06.2020 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an in der Gemeindeverwaltung Trittau, Europaplatz 5, 22946 Trittau, Zimmer 18, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Zusätzlich wurden der Bebauungsplan, die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse „www.amt-trittau.de“ eingestellt.

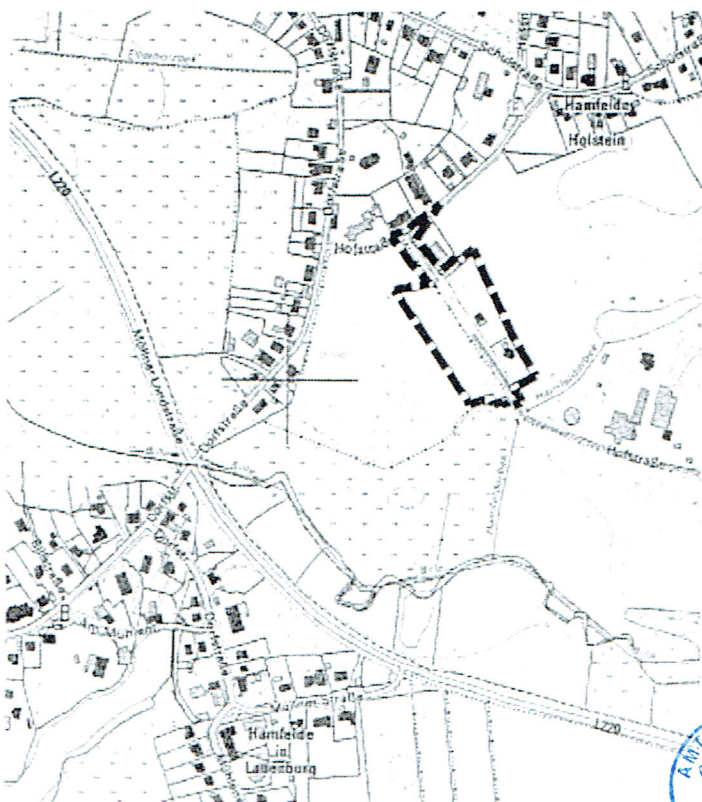
Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen B-Plan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Trittau, den 12.06.2020 Amt Trittau
Der Amtsvorsteher
Fachbereich Bau und Projektmanagement

Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Hamfelde

Gebiet: Südlich der Hofstraße, östlich und westlich Hamfelder Hof
ohne Maßstab



TRITTAUER MARKT vom 20.06.2020

Amtliche Bekanntmachung des Amtes Trittau

Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Hamfelde für das Gebiet südlich Hofstraße, östlich und westlich Hamfelder Hof

FB 4

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 23.04.2020 den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Hamfelde für das Gebiet südlich Hofstraße, östlich und westlich Hamfelder Hof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Hamfelde ist in dem nachstehend abgedruckten Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 21.06.2020 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an in der Gemeindeverwaltung Trittau, Europaplatz 5, 22946 Trittau, Zimmer 18, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Zusätzlich wurden der Bebauungsplan, die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse „www.amt-trittau.de“ eingestellt.

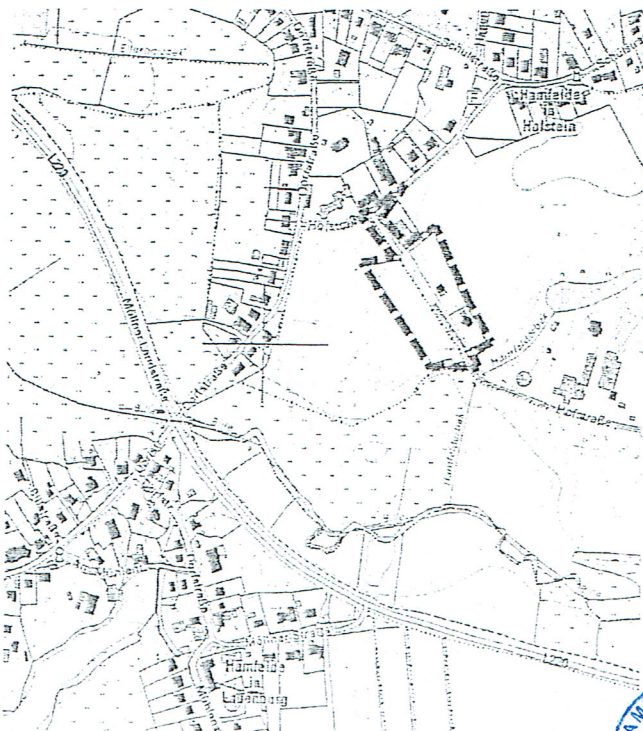
Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen B-Plan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Trittau, den 12.06.2020 Amt Trittau
Der Amtsvorsteher
Fachbereich Bau und Projektmanagement

Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 5 der Gemeinde Hamfelde

Gebiet: Südlich der Hofstraße, östlich und westlich Hamfelder Hof
ohne Maßstab



08.99.07.15