

Gemeinde Hammoor

GEMEINDE HAMMOOR BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 11A



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 11A
der Gemeinde Hammoor

Gebiet: Östlich der Straße Wiesengrund im Bereich des Flurstückes 27/27
ohne den Bereich der bestehenden Regenwasserkläranlage sowie die
Fortsetzung der Straße Wiesengrund und eine Teilfläche des Flur-
stückes 26/15

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 4
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	5 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9 - 10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	14
b) Ver- und Entsorgung	15 - 16
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	17
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	18
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	19 - 21
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	22
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	23 - 24
9. Hinweise	25 - 27
Vermerk:	28
Abdruck der Schlußbekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 11A	29
Anlagen: Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 11A der Gemeinde Hammoor - Stand Juni 1998 ML-PLANUNG, Lübeck	
Anlage zu Ziffer 6.-b der Begründung – Stand Oktober 1998 ML-PLANUNG, Lübeck	

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hammoor hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11A für das Gebiet: Östlich der Straße Wiesengrund im Bereich des Flurstückes 27/27 ohne den Bereich der bestehenden Regenwasserkläranlage sowie die Fortsetzung der Straße Wiesengrund und eine Teilfläche des Flurstückes 26/15 in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Juni 1998 beschlossen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Juni 1998 wurde der Bebauungsplan Nr. 11A als Vorentwurf beschlossen.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11A als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 11A wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Mit der Vorentwurfsfassung Juni 1998 ist die Einleitung des Aufstellungsverfahrens vorgesehen.

Mit Schreiben vom 17. Juni 1998 ist die Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Verfahrenserlaß, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und andere Stellen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist am 08. Juli 1998 als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt worden.

Über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19. August 1998 abgewogen und entschieden. In der gleichen Sitzung hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt in einer zu überarbeitenden Fassung.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 04. September 1998 bis zum 05. Oktober 1998 statt. Die hiervon betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 26. August 1998 hiervon unterrichtet worden. Die Benachrichtigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Verfahrenserlaß nach Ziffer 3.10.6 erfolgte ebenfalls mit Schreiben vom 26. August 1998.

Über das Ergebnis der vorgenannten Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21. Oktober 1998 abgewogen und entschieden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung wurde der Bebauungsplan Nr. 11A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der redaktionell zu ergänzenden Fassung gleichfalls abschließend gebilligt.

Als letzter Verfahrensschritt ist die Schlußbekanntmachung über den Bebauungsplan Nr. 11A durchzuführen.

Geltungsbereich des Plangebietes Maßstab 1 : 5.000



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 11A, Gebiet: östlich der Straße Wiesengrund im Bereich des Flurstückes 27/27 ohne den Bereich der bestehenden Regenwasserkläranlage sowie die Fortsetzung der Straße Wiesengrund und eine Teilfläche des Flurstückes 26/15 der Gemeinde Hammoor wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neufassung. Das Entwicklungsgebot ist bei nicht parzellenscharfer Betrachtung des Darstellungsinhaltes des Flächennutzungsplanes gegeben. Dies betrifft insbesondere die wohnbauliche Weiterentwicklung nördlich der Regenwasserkläranlage. Diese Abweichung wird als vertretbar angesehen, zumal hiermit das Baugebiet Wiesengrund baulich abgeschlossen wird und dies bereits im Grundsatz in dem Rahmenplankonzept zum Bebauungsplan Nr. 11 dargestellt ist. Dieses Rahmenplankonzept ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11.

Die Gemeinde geht davon aus, daß das Entwicklungsgebot unter den vorstehenden Voraussetzungen gegeben ist.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Flurkarten der Flur 9 der Gemarkung Hammoor in den Ursprungsmaßstäben 1 : 1.000 bzw. 1 : 2.000.

Für den Bebauungsplan Nr. 11A ist ein flächenbezogenes Höhennivellement NN-bezogen durchgeführt worden. Höhenlinien sind hiervon jedoch nicht abgeleitet worden. Unter dieser Ordnungsziffer ist ein Höhenplan nachfolgend wiedergegeben. Die Katasterplanunterlagen sind durch Ortsaufnahmen aus April 1998 ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 11A schließt östlich des Bebauungsplanes Nr. 11 in Verlängerung der Bebauung an der Straße Wiesengrund an. Mit der vorliegenden Planung wird der Westteil der Ortslage Hammoor nach Südosten hin baulich abgeschlossen.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der übernächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 11A entsprechend dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11A umfaßt in der Gemarkung Hammoor Flur 9 die Flächen der Flurstücke 27/27 teilweise, 26/15 teilweise sowie 27/12 teilweise.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 10.625 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

Als Bauflächen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) die gesamte Baufläche des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 0,5111 ha

Als Verkehrsfläche die teilweise bestehende Verlängerung der Straße Wiesengrund sowie ihre neu geplante Verlängerung bis an die östliche Plangebietsgrenze als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- mit einer Fläche von ca. 0,0858 ha.

Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser eine Randfläche innerhalb des Plangebietes der bereits bestehenden Regenwasserkläranlage außerhalb des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 0,0384 ha.

Als Fläche für Gemeinschaftsanlagen –Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz- mit einer Fläche von ca. 0,0008 ha.

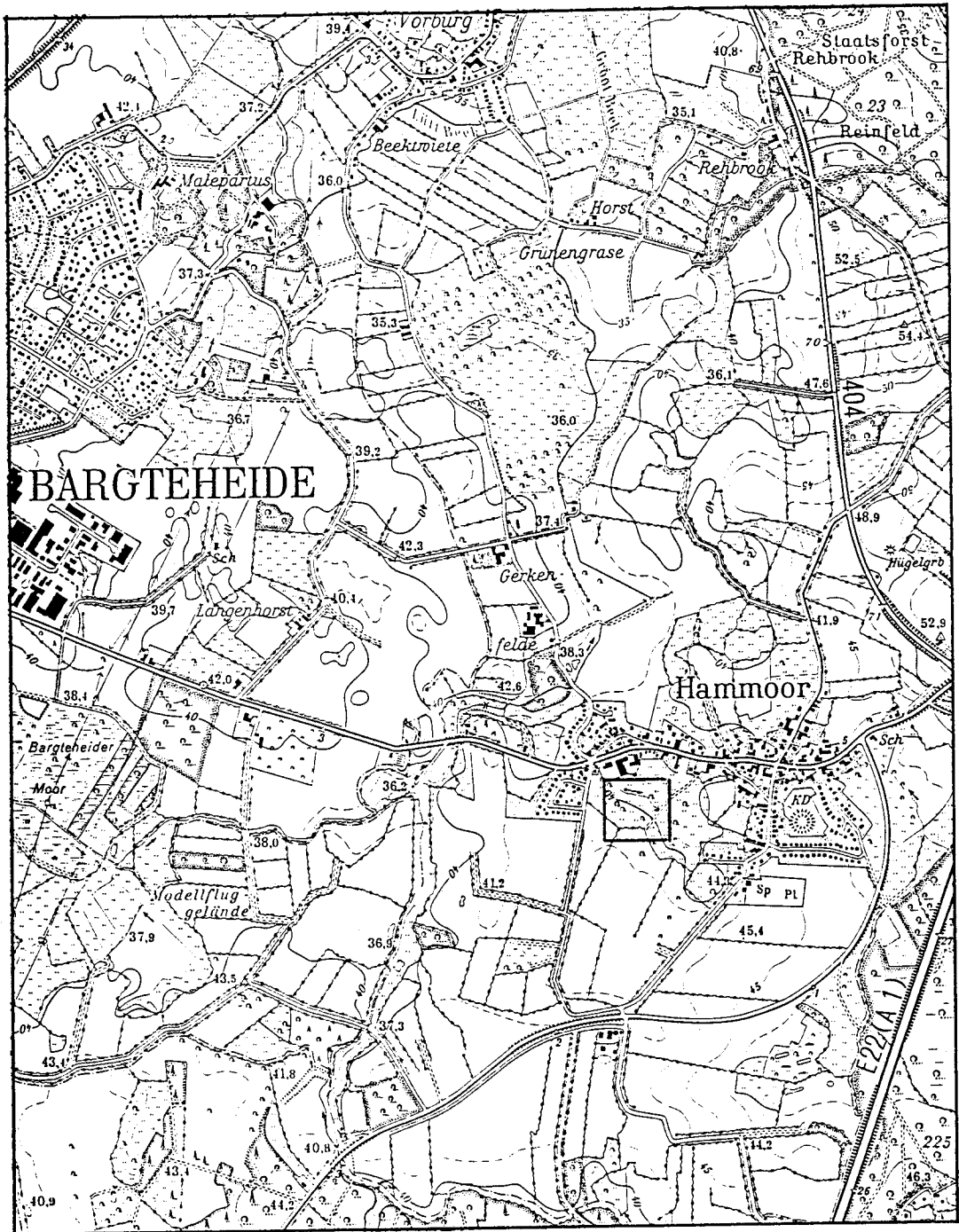
Als öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- den Bereich des vorhandenen Kinderspielplatzes einschließlich des Rodelberges mit seinem Auslauf mit einer Fläche von ca. 0,1609 ha.

Als private Grünfläche –Knickrandstreifen- teilweise mit Knick entlang dem vorhandenen Knick an der Nordgrenze des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 0,0155 ha.

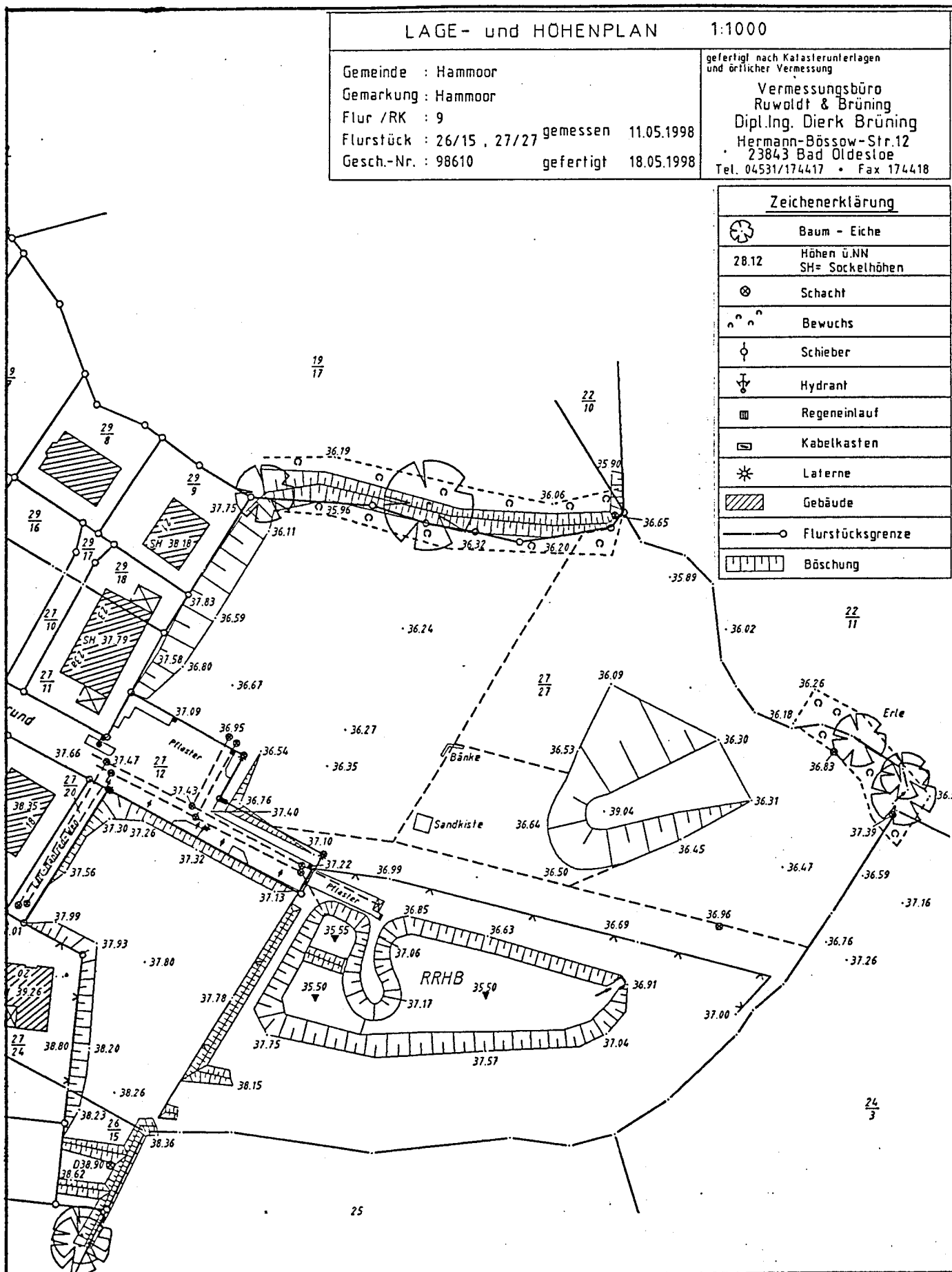
Als private Grünflächen –Extensivgrünland- den Bereich der künftigen zwei Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes und nordwestlich bzw. südöstlich des Kinderspielplatzes gelegen mit einer Fläche von ca. 0,2500 ha., einschließlich einem erforderlichen neu anzulegenden Böschungsanteil von ca. 0,0192 ha.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Höhenplan



89 (Hauptstraße) betroffen. Auswirkungen von bestehenden Intensivtierhaltungen berühren nicht das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11A.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Hierbei wird die im Amtsbereich Bargteheide-Land nachzuweisende Anzahl der tatsächlich errichteten Wohneinheiten je Baugrundstück in vergleichbaren Baugebieten mit der Festsetzung „Einzelhäuser zulässig“ bzw. „Einzelhäuser – und Doppelhäuser zulässig“ von ca. 1,4 Wohneinheiten je Baugrundstück zugrunde gelegt. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich bei dem vorliegenden Planinhalt folgende Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten:

Grundstücke Einzel- und Doppelhausbebauung = $8 \times 1,4 \text{ WE} = 12 \text{ WE}$

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten mit insgesamt 12 WE unterschiedlichen sozialen Anspruches.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird auf eine Rechenformel nach Professor Klemm, Essen zurückgegriffen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: $100 \text{ Wohneinheiten} \times \text{zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit} \times \text{prozentualen Anteil des Fremdzuzuges} \text{ geteilt durch } 100$. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $12 \times 3,0 \times 0,5 \times 3,5 : 100 = 0,63$

Grundschulplätze: $12 \times 3,0 \times 0,5 \times 4,0 : 100 = 0,72$

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 1 Kindergartenplatz und zusätzlich 1 Grundschulplatz durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11A besteht zum einen aus einem Teilbereich der Verkehrsfläche der bestehenden Erschließungsstraße „Wiesengrund“, die mit dem Bebauungsplan Nr. 11 verbindlich überplant wurde. Es handelt sich hier um die südöstliche Verlängerung an der bestehenden Wendeanlage. Weiter besteht der Bebauungsplan aus den südlich und nördlich angrenzenden vorgesehenen Bauflächen und in seinem nordöstlichen Teil aus einer Teilfläche der bereits bestehenden Regenwasserkläranlage, hieran angrenzend die geplante Verlängerung der Straße „Wiesengrund“ und weiter nördlich angrenzend den Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes mit dem zugehörigen Rodelberg und den beiden Ausgleichsflächen nach dem Naturschutzrecht als künftiges Extensivgrünland.

Über das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan sind die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Dies entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Für den Bereich der geplanten Grünflächen ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Grundsatz gegeben, als daß dieser Grünflächenbereich im Flächennutzungsplan als Grünfläche – Parkanlage – dargestellt ist und nunmehr mit der verbindlichen Überplanung weiter konkretisiert wird mit dem Ziel der Festsetzung einer Grünfläche – Kinderspielplatz – und zwei Einzelflächen als Grünfläche – Extensivgrünland –. Darüber hinaus gilt dies unter der Voraussetzung einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise.

Die Gemeinde geht davon aus, daß unter diesen Vorbedingungen der Bebauungsplan Nr. 11A aus dem Flächennutzungsplan – Neufassung – entwickelt ist. Darüber hinaus wird von seiten der Gemeinde festgestellt, daß die Vorgaben des Landschaftsplanes für diesen Bereich dem Bebauungsplan Nr. 11A nicht entgegenstehen.

Insgesamt ist das kleine Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11A in einer Größe von ca. 10.625 qm mit sehr differenzierten Festsetzungsinhalten behaftet.

Neben den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind darüber hinaus Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich, Entsorgungsflächen für eine Regenwasserkläranlage, öffentliche Grünflächen als Kinderspielplatz und private Grünflächen als Knickrandstreifen sowie Extensivgrünlandflächen vorgesehen. Die Grünflächenbereiche des Extensivgrünlandes dienen darüber hinaus insgesamt dem Ausgleich des sich ergebenden Landschaftseingriffes durch die neu entstehenden Bauflächen und die neu entstehende Verkehrsinfrastruktur. Der erforderliche Ausgleich kann somit innerhalb des Plangebietes gelöst werden.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hiermit wird eine Weiterentwicklung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 11A gesichert.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsbetriebes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ als Ausnahme zulässig ist.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Zur Sicherung einer geordneten Höhenentwicklung, auch in Bezug zu den vorhandenen Erschließungseinrichtungen, ist die mindest und maximal zulässige Sockelhöhe NN-bezogen festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist für den südwestlich der Erschließungsstraße „Wiesengrund“ gelegenen Teil in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt, für den nordöstlich der Straße „Wiesengrund“ gelegenen Teil in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist für beide Baugebietsteile mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Weiter ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter ist für das Plangebiet durch Text bestimmt, daß die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht auf die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl angerechnet werden.

Durch zeichnerische Festsetzung ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind differenzierte Festsetzungen durch Text getroffen, die sich in ihren Grundsätzen an Planinhalte aktueller Planungen der Gemeinde orientieren.

Die Drenpelhöhe (Kniestock) ist mit maximal 0,6 m Höhe festgesetzt. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bis maximal 0,9 m Höhe zulässig.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt durch den bestehenden Bereich der Wendeanlage der Erschließungsstraße „Wiesengrund“ und der noch teilauszubauenden Verlängerung bis zur Regenwasserkläranlage. Darüber hinaus werden die meisten der neu entstehenden Baugrundstücke durch die Anlegung privater Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Hierbei ist die Verlängerung der Straße „Wiesengrund“ bis an die Ostgrenze des Plangebietes vorgesehen, um eine mögliche Anbindung bzw. Verbindung zu weiteren künftigen Siedlungsbereichen südlich der Ortslage zu sichern.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur an der Nordgrenze der Bauflächen lineare Grünelemente als Knickrandstreifen entlang einem überwiegend außerhalb des Plangebietes befindlichen Knick. An flächenhaften Grünelementen ist zum einen der Erhalt des bestehenden Kinderspielplatzbereiches vorgesehen, darüber hinaus sind 2 Ausgleichsflächen als Extensivgrünland mit grünordnerischen Maßnahmen zur Weiterentwicklung vorgesehen.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen linearer und flächenhafter Grünelemente in einem erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier über die Ableitung zur bereits südlich des Plangebietes befindlichen Regenwasserkläranlage, die in ihrer Dimensionierung und technischen Ausrichtung auf dieses neue Plangebiet hinreichend ausgelegt ist.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm, bezogen auf die nördlich abgesetzte Landesstraße 89 (Hauptstraße), sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, soweit diese aus der vorliegenden schalltechnischen Ermittlung erforderlich sind. Sie betreffen nur die Baugrundstücke Nr. 5 und Nr. 6 des Plangebietes.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein als zuständige Fachbehörde beteiligt worden, von ihr liegt jedoch keine weitere Stellungnahme vor.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11A wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 mit dem bisher festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Regenwasserkläranlage erneut überplant und geändert. Der Bebauungsplan Nr. 11A ist planungsrechtlich als die östliche Festsetzung des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 anzusehen. Aus diesem Grunde wird bezüglich der wesentlichsten Erschließungselemente auf die bestehenden Ansätze der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 11 zurückgegriffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11A wird durch eine Verlängerung der bereits bestehenden Straße „Wiesengrund“ bis an den östlichen Plangebietsrand weiter erschlossen. In Fortführung der Planungsvorgaben ist der Ausbau der Verlängerung der Straße „Wiesengrund“ im Bereich der Bauflächen in einer Breite von 8,5 m und bei der nach Osten abgehenden Verlängerung einer Breite von 7,0 m vorgesehen. Die Erschließungsergänzungen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – vorgesehen und festgesetzt.

Der gesamte Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich soll analog der Ausbauplanung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 erstellt werden. Auf eine Festlegung der Ausbaudetails in der vorliegenden Planung wird verzichtet, um über eine gesonderte Ausbauplanung individuelle Möglichkeiten sichern zu können.

Zur Sicherung notwendiger öffentlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen ist in dem Verlängerungsbereich der Straße „Wiesengrund“ die Anordnung von 4 Parkplätzen in Längsaufstellung vorgesehen.

Um ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Verlängerung „Wiesengrund“ auszuschließen, ist das Abstellen von Müllgefäßen an den Leerungstagen an dem Rand der bestehenden Wendeanlage der Straße „Wiesengrund“ vorgesehen. Hierzu ist eine entsprechende Fläche festgesetzt.

Für die rückwärtig liegenden Baugrundstücke ist die Erschließung durch die Anordnung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von 3,2 m und 4,0 m Breite vorgesehen.

Durch die Textziffer 1 ist die vorzunehmende Begrünung des Straßenraumes mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu sind die nachfolgenden, weitergehenden Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 1

Als Bepflanzung der festgesetzten 10 Einzelbäume innerhalb der Verlängerung der Straße „Wiesengrund“ sind diese aus den nachfolgenden Arten zu wählen: Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')

Es ist Pflanzgut dreimal verpflanzt aus extra weitem Stand zu verwenden.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende zentrale Versorgungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Weiter sind innerhalb der Ortslage ausreichend Feuerlöschteiche vorhanden. Als Notversorgung soll auch der Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens einbezogen werden. Dies ist bereits durch entsprechende bauliche Einrichtungen gesichert.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Hierbei ist zu beachten, daß für die Versorgungsleitungen baumfreie Trassen freizuhalten sind. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Gemeinde Hammoor ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist die Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangnetz 65 in der Hermann-Bössow-Straße 6 - 8 in 23843 Bad Oldesloe, Telefonnummer (04531) 176510, nach Möglichkeit 3 Monate vor Baubeginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

Die Abfallentsorgung wird durch den KREIS STORMARN als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, ist an einer Stelle des Plangebietes, an der bestehenden Wendeanlage, vorgesehen. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Verlängerung der Straße „Wiesengrund“ nicht erforderlich. Dies gilt auch für die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Darüber hinaus notwendige Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind beizubringen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11A wird an keiner Seite unmittelbar von verkehrlich hochbelasteten Straßenzügen berührt.

Nördlich abgesetzt des Plangebietes verläuft in ostwestlicher Richtung die Landesstraße 89 (Hauptstraße), von der zu berücksichtigende Lärmimmissionen ausgehen.

Andere Lärmimmissionen aus Verkehrszügen sind nicht zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage einer zwischenzeitig erstellten schalltechnischen Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Hammoor ist für den Bereich der Landesstraße 89 (Hauptstraße) festzustellen, daß aufgrund der tatsächlichen Verkehrsbelastung und berücksichtigenden Prognosebelastungen für die nördlich liegenden Baugrundstücke Nr. 5 und Nr. 6 passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Diese schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 11A mit Stand vom Juni 1998 ist Bestandteil dieser Begründung und ihr als Anlage beigelegt.

Aufgrund der schalltechnischen Ermittlung werden für die Baugrundstücke Nr. 5 und Nr. 6 passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. In der Planzeichnung sind hierfür entsprechende Flächen nach § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt, für die durch Text weitergehende Maßnahmen getroffen sind.

Diese passiven Schallschutzmaßnahmen betreffen die Baugrundstücke Nr. 5 und Nr. 6 dergestalt, als daß für die Nordseite der Gebäude die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern nur zulässig ist, wenn diese mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster für den Lärmpegelbereich II erfüllen und darüber hinaus sicherstellen, daß ein Innenraumpegel der betreffenden Räume von 35db (A) nicht überschritten wird.

Weitergehende Belange des Schallschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird weiter festgestellt, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11A nicht von landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben unmittelbar beeinträchtigt wird. Auch hierfür sind keine weitergehenden Maßnahmen zu beachten.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11A handelt es sich um einen Bereich am östlichen Rand der westlichen Ortslage. Er dient der baulichen Weiterentwicklung dieses Bereiches.

Das Plangebiet ist die städtebauliche Weiterentwicklung und der Abschluß aus den Vorgaben des Strukturplanes als seinerzeitige Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11.

Das Plangebiet umfaßt in seinem Westteil den baulichen Abschluß entlang der Straße „Wiesengrund“ und in seinem Nordostteil den dem Plangebiet zugeordneten größeren, flächenhaften Grünbereich. Aufgrund vorhandenen Bestandes ergeben sich teilweise kleinteilige, unterschiedliche Strukturen, die nur teilweise auf der Nordseite durch das lineare Element eines vorhandenen Knicks begrenzt wird. Der Südrand des Gesamtbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 11 und dem vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11A ist zur freien Landschaft hin durch die Neuanlage eines Doppelknicks „Redder“ zur freien Landschaft hin abgegrenzt.

Die bisher noch nicht entwickelten Bereiche des Plangebietes wurden als Mähwiese genutzt.

Zum Schutz und zum Erhalt des kurzen linearen Gliederungselementes als Knick am Nordrand des Plangebietes ist die Zuordnung eines Knickrandstreifens festgesetzt. Andere lineare Grünelemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden und werden hiermit auch nicht neu entwickelt.

Die wesentliche Neuentwicklung im Grünbereich sind die vorgesehenen Ausgleichsflächen als Grünfläche – Extensivgrünland -. In diesen Bereichen sind darüber hinaus Bepflanzungsmaßnahmen in Form einer Baugruppe bzw. kleineren Streuobstbaumbestandes vorgesehen zur Einbindung und zum Abschluß des Siedlungsbereiches.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Randbereich hinreichend Genüge getan worden ist. Insbesondere sieht die Stadt durch die vorliegenden Regelungen des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

Zu den Bepflanzungsmaßnahmen ist von seiten des Kreises Stormarn folgender zu beachtender Hinweis mitgeteilt worden:

Bezüglich der Kinder- und Freizeitflächen/Spielplätze einschließlich der Begrünungsmaßnahmen ist zum Schutze der Kinder vor giftigen Pflanzen/Gehölzen im Bereich von Kinderspielplätzen darauf zu achten, daß nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, von denen keine Vergiftungsgefahren ausgehen können.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11A handelt es sich um einen Bereich, der bisher, mit Ausnahme der Verlängerung der Straße „Wiesengrund“, noch nicht verbindlich überplant war. Er gliedert sich in 3 Teilbereiche. Es ist dies die südwestlich der Straße „Wiesengrund“ liegende Baufläche sowie die nordöstlich der Straße „Wiesengrund“ liegende Baufläche und der hieran östlich angrenzende Grünbereich. Baulich abgeschlossen ist im wesentlichen die Verlängerung der Straße „Wiesengrund“, der Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes sowie der innerhalb des Plangebietes liegende Flächenanteil der bereits bestehenden Regenwasserkläranlage.

Zur Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), sowie des Baugesetzbuches (BauGB) ist das Plangebiet in zwei Bereiche zu gliedern gemäß vorstehenden Ausführungen. Für den Bereich der bestehenden Verlängerung der Straße „Wiesengrund“, die anteilige Fläche der Regenwasserkläranlage sowie den Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes ist eine Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. Für die Bereiche der Baugrundstücke mit ihren privaten Erschließungen, dem Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, die geplante Verlängerung der Straße „Wiesengrund“ und die verbleibenden Grünbereiche beidseitig des vorhandenen Kinderspielplatzes ist eine Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. In der gesonderten Ausarbeitung „Auswirkungen auf Natur und Landschaft/Eingriffs- und Ausgleichsregelungen“, als Anlage zu dieser Begründung, sind die zu beachtenden Belange erfaßt, bewertet und aufgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können. Auf eine Wiederholung dieser Ausführungen wird verzichtet. Mit den aufgezeigten Maßnahmen ist der erforderliche Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11A erbracht.

Die Gemeinde geht davon aus, daß hiermit ein hinreichender Nachweis geführt werden kann.

Die Maßnahmen des Ausgleiches sind durch Planzeichen und Text im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern ergänzende Hinweise zu den zeichnerischen, bzw. textlichen Festsetzungen erforderlich sind, werden diese nachfolgend aufgeführt.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 15 bis 18 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 15

Das mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäende Extensivgrünland ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 16

Die Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung in Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

- zu Textziffer 17

Bei der Anlage der Streuobstwiese ist das Pflanzgut als wurzelechte Hochstämme zu verwenden. Es sind alte Obstbaumarten bzw. Wildobstarten aus nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyros pyraster*), Mispel (*Mespilus germanica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*), Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Edulis“), Bohnapfel, Goldparmäne, Graue Kanada Renette, Weiße Kanada Renette, Ontarioapfel, Freiherr von Berlepsch, Jacop Lebel, Grafensteiner, Pastorbirne, Clairgeaus Butterbirne, Esperens Herrenbirne, Giffards Butterbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Ontariopflaume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetsche, Qullins, Krete, Kricke, Birnenquitte, Apfelquitte.

- zu Textziffer 18

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zur erhaltenden Baumgruppe dürfen nur Laubbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm und 3 x verpflanzt nachfolgender Arten verwendet werden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen und Hinweise ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern zu vereinbaren. Hierfür sind z. B. städtebauliche Verträge oder ähnliches abzuschließen.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches werden gemäß Baugesetzbuch grundstücksbezogen den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen. Als Verteilschlüssel sind entsprechende zulässige Maßstäbe zu verwenden.

Die Kosten des Ausgleiches werden wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb

1. Knickrandstreifen an vorhandenem Knick	5.400,00 DM	
2. Extensivgrünland mit Böschung und teilweiser überlagernder Baumgruppe und Streuobstwiese / 2 Flächen	<u>87.500,00 DM</u>	92.900,00 DM

b) Herrichten und Ansaat Knickrandstreifen und Extensivgrünlandflächen

1. Knickrandstreifen an vorhandenem Knick	1.550,00 DM	
2. Extensivgrünland mit Böschung und teilweiser überlagernder Baumgruppe und Streuobstwiese / 2 Flächen	<u>25.000,00 DM</u>	26.550,00 DM

c) laufende Pflege (10 Jahre) Knickrandstreifen und Extensivgrünland

1. Knickrandstreifen an vorhandenem Knick	1.550,00 DM	
2. Extensivgrünland mit Böschung und teilweiser überlagernder Baumgruppe und Streuobstwiese / 2 Flächen	<u>25.000,00 DM</u>	26.550,00 DM

d) Bepflanzungsmaßnahmen der Baumgruppe

	1.000,00 DM	1.000,00 DM
--	-------------	-------------

e) Bepflanzungsmaßnahmen der Streuobstwiese

	1.000,00 DM	<u>1.000,00 DM</u>
		<u>148.000,00 DM</u>

Die Kosten der zu berücksichtigenden Ausgleichsmaßnahmen sind von den betroffenen Grundstückseigentümern gemäß Verteilungsmaßstab zu tragen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Hammoor vorgesehen.

Nur wenn dies nicht , oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11A erstellt. Besondere Maßnahmen für die Teilbereiche der Regenwasserkläranlage und des Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes werden nicht berücksichtigt, da diese Bereiche bereits bestehen. Die privaten Erschließungseinrichtungen sind in diese Ermittlung nicht mit einbezogen.

A. Grunderwerb		
1. „Wiesengrund“ bis Regenwasserkläranlage (RKL)	6.500,00 DM	
2. „Wiesengrund“ ab Regenwasserkläranlage (RKL)	<u>23.500,00 DM</u>	
	30.000,00 DM	30.000,00 DM
B. Verkehrsfläche		
1. „Wiesengrund“ bis RKL-Teilausbau	9.300,00 DM	
2. „Wiesengrund“ ab RKL	<u>100.800,00 DM</u>	
	110.100,00 DM	110.100,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40%)		
1. „Wiesengrund“ bis RKL	0,00 DM	
2. „Wiesengrund“ ab RKL	<u>0,00 DM</u>	
	0,00 DM	0,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
1. „Wiesengrund“ bis RKL	3.000,00 DM	
2. „Wiesengrund“ ab RKL	<u>6.000,00 DM</u>	
	9.000,00 DM	9.000,00 DM
E. Straßenbäume		
1. „Wiesengrund“ bis RKL	0,00 DM	
2. „Wiesengrund“ ab RKL	<u>4.000,00 DM</u>	
	4.000,00 DM	<u>4.000,00 DM</u>
		153.100,00 DM
Planung und Abrundung ca. 18%		<u>26.900,00 DM</u>
		<u>180.000,00 DM</u>

Die Kosten von A – E sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Hammoor 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

18.000,00 DM

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 1999 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

F. Schmutzwasserkanalisation		
1. „Wiesengrund“ bis RKL	0,00 DM	
2. „Wiesengrund“ ab RKL	<u>0,00 DM</u>	
		0,00 DM

G. Oberflächenwasserentwässerung (60%)

1. „Wiesengrund“ bis RKL	0,00 DM	
2. „Wiesengrund“ ab RKL	<u>0,00 DM</u>	0,00 DM

H. Wasserversorgung

1. „Wiesengrund“ bis RKL	0,00 DM	
2. „Wiesengrund“ ab RKL	<u>0,00 DM</u>	0,00 DM

I. Gasversorgung

1. „Wiesengrund“ bis RKL	0,00 DM	
2. „Wiesengrund“ ab RKL	<u>0,00 DM</u>	<u>0,00 DM</u>
		<u>0,00 DM</u>

Für die Kostenstellen F bis I ergeben sich keine Kostenansätze, da die erforderlichen Einrichtungen im öffentlichen Bereich bereits erstellt sind.

Die vorstehende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten bezieht sich bei den ermittelten Kosten nur auf die öffentlichen Bereiche. Für die Grundstücke ist mit weiteren Kostenanteilen aufgrund der hier notwendigen privaten Ergänzungen der Erschließungen zu rechnen. Dies betrifft alle im privaten Bereich erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Auf eine Kostenermittlung dieser Kostenanteile sowie entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet.

9. Hinweise

Die künftigen Grundstückseigentümer der neuen Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

Das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 16. Juli 1998 mit, daß auf der Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 200.000, Blatt CC 2326 Lübeck im betreffenden Plangebiet gemischtkörnige Sande der letzten (Weichsel-) Kaltzeit sowie Auesedimente (Ton, Schluff, Sand, untergeordnet Kies) der Nacheiszeit eingetragen sind. Während die gemischtkörnigen Sande im allgemeinen guten Baugrund liefern, sind Auesedimente wegen ihres Tonanteils als problematischer Baugrund anzusehen. Das Landesamt für Natur und Umwelt schlägt daher vor, zur Abgrenzung beider Bodenarten eine vorherige Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

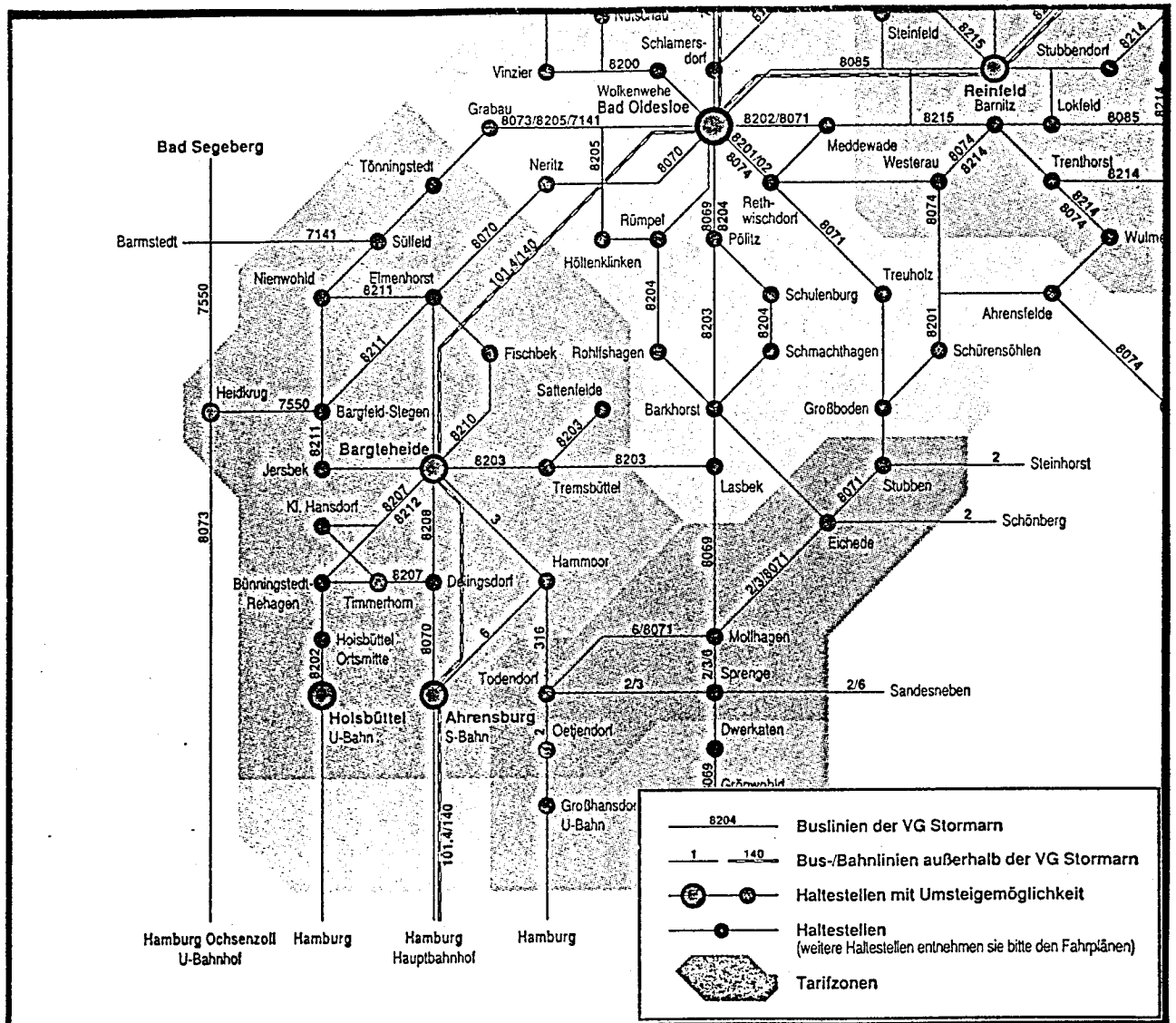
Informationen zu Altablagerungen in dem Gebiet des Bebauungsplanes liegen im Landesaltlastenkataster nicht vor.

Weiter teilt das Landesamt für Natur und Umwelt in seiner Stellungnahme mit, daß im geologischen Landesarchiv des Landesamtes keine Informationen über Bohrungen, die Hinweise auf Altlasten geben, vorliegen.

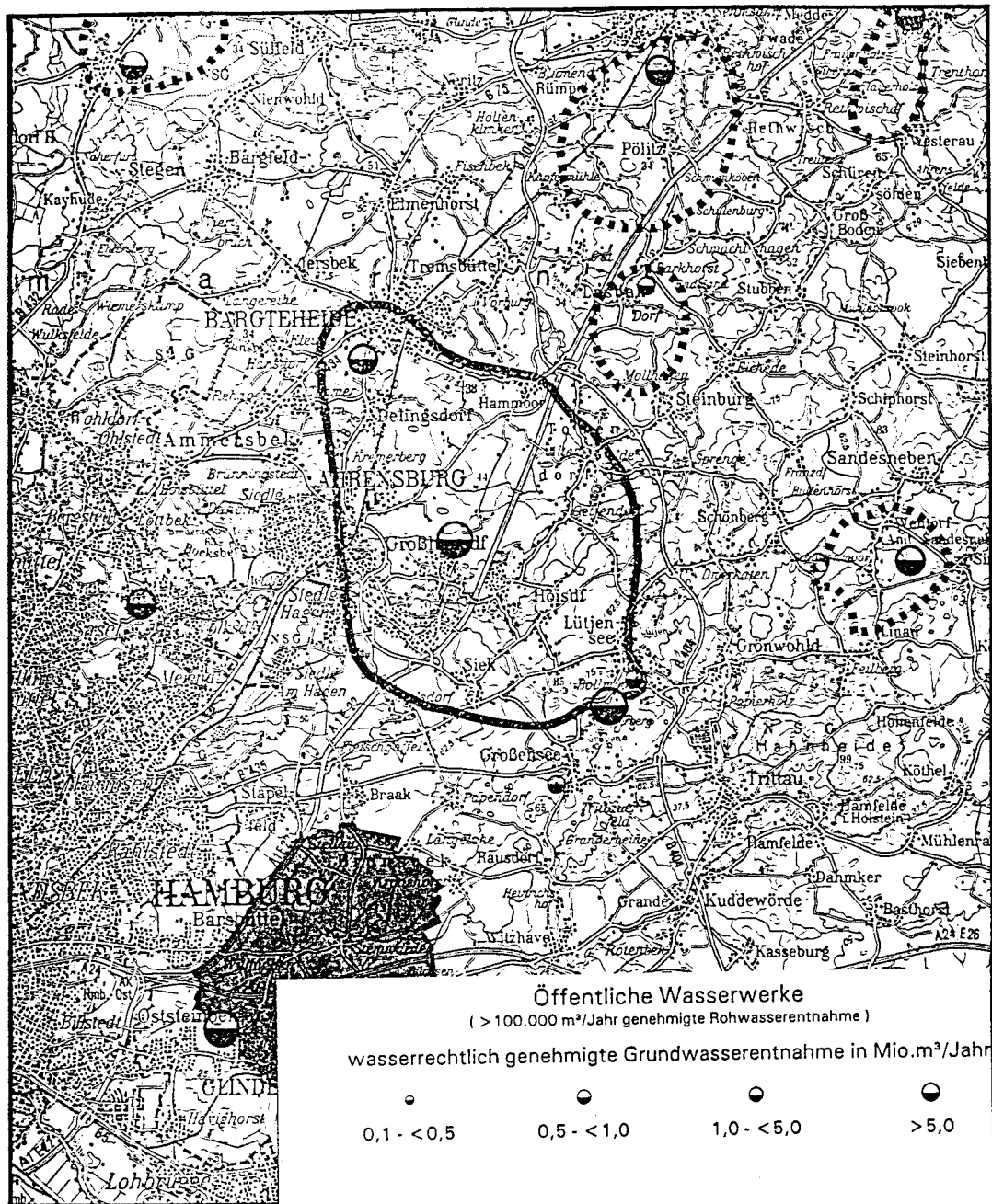
Von seiten der Autokraft ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Dies betrifft insbesondere die Sicherung der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bushaltestellen in der Ortslage Hammoor. Auf der nächsten Seite ist ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Hammoor wiedergegeben.

Von dem Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein ist ein Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, Februar 1998 herausgegeben worden. Hiernach gehört die Gemeinde Hammoor zum Wasserschutzgebiet in der engeren Planung für die Untergruppe I B. Ebenso ist die Musterschutzgebietsverordnung mit Stand vom 19. Februar 1998 zu beachten. einen entsprechenden Ausschnitt aus dem Übersichtsplan mit den Wasserschongebieten und Wasserschutzgebieten in Schleswig-Holstein wird auf der übernächsten Seite wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft

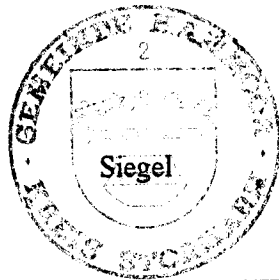


Wasserschutzgebiet in der engeren Planung – Wasserwerk Bargteheide
aus dem Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr.11A, Gebiet: Östlich der Straße im Bereich des Flurstückes 27/27 ohne den Bereich der bestehenden Regenwasserkläranlage sowie die Fortsetzung der Straße Wiesengrund und eine Teilfläche des Flurstückes 26/15 der Gemeinde Hammoor wurde von der Gemeindevertretung Hammoor gebilligt in der Sitzung am 21. Oktober 1998



Hammoor, den 27. Oktober 1998


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 1998, Juni 1998, August 1998, Oktober 1998