

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Nr. 1 der Gemeinde Hammoor über das Gebiet östlich
Kamp, Wurth und westlich Moorweg

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hammoor hat in ihrer Sitzung am 12. 1. 1978 eine 1. Änderung und Erweiterung des mit Erlaß vom 6. 5. 1965 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den bisherigen Bebauungsplan Nr. 1. Die Erweiterung ergibt sich laut Planentwurf aus einer östlich angrenzenden Fläche bis zum Moorweg, die aus städtebaulichen Gründen schon jetzt mit eingeplant wurde, aber erst nach 1985 mit Rücksicht auf landesplanerische Zielsetzungen realisiert werden soll. Der Zeitpunkt der Realisierung der Bauland-Erweiterungsflächen wird zu gegebener Zeit mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Hammoor ergibt sich daraus, daß seine Festsetzungen im Laufe der vergangenen Jahre mehrfach in materieller und formeller Hinsicht tlw. überholt worden sind und nicht mehr ausreichend den Anforderungen eines neuzeitlichen Planungsrechtes entsprechen. Bei der Erweiterung (westlich des Moorweges) handelt es sich um Flächen, die erst nach 1985 nach vorheriger Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde zur Bebauung freigegeben werden sollen.

Die Gemeinde Hammoor erfaßt im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 folgende Gebiete:

- a) 3 Flächen als Dorfgebiete (MD) nördlich und südlich der Straße "Wurth" sowie östlich der Straße "Kamp" und westlich des Wirtschaftsweges "Moorweg".
- b) 1 Fläche für die Landwirtschaft südlich des Dorfgebietes der Straße "Wurth".
- c) 1 Fläche für öffentliche Sportanlagen östlich der Straße "Kamp".

- d) 1 Fläche für die Versorgung (Brunnen- und Wasserwerk *und Umformung*) im Bereich der Straßen "Kamp" - "Wurth".
- e) 1 Grünfläche als Park im Zuge der verrohrten Moorbek.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine materielle Verschlechterung für die Grundeigentümer hinsichtlich der baulichen Ausnutzung nicht vorgesehen.

Auf vorstehender Grundlage wurde der Beschluß der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Sitzung der Gemeindevertretung Hammoor gefaßt. Verbindlich für die Planaufstellung ist die in der Aufstellung befindliche 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hammoor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchgeführt werden.

Der vorliegende verbindliche Bauleitplan der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Hammoor vom 19. 12. 1978 wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 aufgestellt.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten die endgültigen Planunterlagen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe.

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen. Ein Eigentümerverzeichnis ist beigelegt. Soweit aufgrund der Planfestsetzungen künftig Flächen abzutreten bzw. neu zu erwerben sind, wurden diese annäherungsweise ermittelt und gemäß Stand vom 19. 12. 1978 ergänzungsweise in das Eigentümerverzeichnis eingetragen.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich, wie aus dem beigelegten Bebauungsplanentwurf zu ersehen ist, ist insgesamt ca. 11,05 ha groß und wird begrenzt im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der anliegenden Grundstücke nördlich der Straße "Wurth" bzw. östlich der Straße "Kamp", im

Osten durch den "Moorweg" und die verlängerte Straße "Wurth", im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 35/11 bzw. 35/15 und im Westen durch die Straße "Kamp".

3. Städtebauliche Planung

a) Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll nach Maßgabe der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 wie folgt genutzt werden:

Nettobauland als Dorfgebiet (MD): 4,228 ha
(davon 1,095 ha erst nach 1985)

Öffentliche Verkehrsflächen:

Vorhandene Flächen einschl. zu erwerbende
Straßen- und Parkflächen sowie Fußwege 1,089 ha

Fläche für die Versorgung:

(Brunnen und Pumpwerk *und Umformstation*) 0,011 ha

Grünflächen:

Sportplatz und Park (verrohrte Moorbek) 2,484 ha

Fläche für die Landwirtschaft:

3,237 ha

insgesamt ca.: 11,049 ha
=====

b) Verkehrs- und Parkflächen

Das bestehende Dorfgebiet und die geplanten Dorfgebiete und die Grünfläche als Sportfläche werden diesbezüglich über bereits vorhandene Straßen "Kamp", "Wurth", "Moorweg" und deren geplante Erweiterungen erschlossen.

Teilweise werden diese vorhandenen Straßen verkehrsgerecht auch zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs (Parkflächen) erweitert bzw. aufgehoben.

Die Straße "Kamp" ist verkehrsvorrangig gegenüber der Straße "Wurth". Die Straße "Wurth" ist gegenüber dem "Moorweg" und der "Stichstraße" verkehrsvorrangig. Die "Stichstraße" im nördlichen Teil des Geltungsbereiches erschließt auch die nordwestlich angrenzenden Baugrundstücke, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden und bereits überwiegend bebaut sind.

Da die Bauland-Erweiterungsflächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches ab 1985 realisiert werden sollen, wird am östlichen Ende der jetzigen Straße "Wurth" übergangsweise eine Wendefläche für Kraftfahrzeuge mit einem Durchmesser von mindestens 18,00 m angelegt, falls nicht alternativ eine Ableitung des Verkehrs über die vorhandenen Wegeparzellen Nr. 44/4 und 10/1 und 44/1 in nördlicher Richtung erfolgen kann.

c) Bauliche Nutzung

Die Bauflächen als Dorfgebiete sollen in zwei Bauabschnitten bebaut werden.

Die neuen Bauflächen dienen nur zur Deckung des nach und nach anfallenden örtlichen Baulandbedarfs.

Durch drei Baulücken und ca. 12 neue Bauplätze werden bis 1985 zunächst etwa nur 15 Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus sind im Ostteil des Geltungsbereiches weitere etwa 16 Baugrundstücke geplant, die jedoch erst ab 1985 zur Bebauung freigegeben werden und noch besonders mit der Landesplanungsbehörde abzustimmen sind.

Die Bauweise im Bereich der 2geschossigen Festsetzung ist offen festgesetzt worden, da sie der bereits dort bestehenden Bebauung entspricht. Im übrigen werden nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Form festgesetzt. Die Geschößflächenzahlen werden von 0,3 für eingeschossige bis 0,6 für zweigeschossige Gebäude differenziert festgesetzt. Zur Erhaltung und weiteren Gestaltung des Ortsbildes werden aufgrund der bereits vielfach bestehenden Gebäude und Dächer Festsetzungen getroffen, daß nur Dachneigungen zwischen 40 und 50° zulässig sind.

Zur Einhaltung größerer Freiräume und einer aufgelockerten Bebauung werden mit Rücksicht auf die bereits bestehenden Bebauungen und auf die dortige Landschaft gestaffelte Grundflächenzahlen von 0,2 für eingeschossige bis 0,4 für zweigeschossige Bebauungen festgesetzt.

Bei den Dorfgebietsflächen handelt es sich um bereits durch Emissionen vorbelastete Flächen, die von der BAB (E 4 bzw. A 1) Hamburg-Lübeck und von der GIK 21 (jetzt K 160) ausgehen. Im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung, sind daher für die vorgenannten



Dorfgebiete lärmschützende Festsetzungen in Form besonderer baulicher Vorkehrungen an Türen, Fenstern und Wänden von Aufenthaltsräumen ~~aufgrund der Vornorm DIN 18005 - Blatt 1 - "Schallschutz im Städtebau"~~ zu berücksichtigen. Hierbei werden die Planungsrichtpegel für Baugebiete gemäß Tabelle 4 mit der Maßgabe eingeführt, daß Überschreitungen gemäß Ziff. 5 Abs. 3 der oben angeführten Vornorm auch im Hinblick auf die bereits ~~bestehenden Vorbelastungen dieser Flächen zugelassen sind.~~

Im Textteil B der Satzung sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Zur Überleitung in die angrenzenden Landschaften und zur Gestaltung des Ortsbildes wurden in den Randbereichen der Baugebiete im Norden und im Süden auch in Verbindung mit den Sportplatzflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung in einer Breite von ca. 2,00 m festgesetzt. Das gilt auch für die öffentlichen Parkflächen.

Im Bereich der neu zu schaffenden Parkflächen an der Straße "Kamp" vor dem Sportplatz sind aus verkehrstechnischen Gründen teilweise die bestehenden Knicks zu entfernen. Anstelle dieser entfernten Knicks werden am südlichen Rand dieser Parkflächen in Form eines öffentlichen Begleitgrüns entsprechende Ersatzanpflanzungen vorgenommen. Das gleiche gilt sinngemäß für die Eingrünung der Stellplatzflächen durch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. 25 b BBauG.

Abgesehen von den Baugebieten, die bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 zulässig bebaut werden können und ausschließlich der Baugebiete, die aufgrund landesplanerischer Zielsetzung erst nach 1985 bebaut werden dürfen, können durch Ausweisungen südlich der Straße "Wurth" zunächst etwa 12 Wohneinheiten errichtet werden.

Darüber hinaus soll auf den südlichen Sportplatzflächen eine Bebauung für sportliche Zwecke möglich sein. Hierzu wurde eine Textfestsetzung im Teil B der Satzung über die zulässige Geschossfläche und zulässige Firsthöhe getroffen. Im übrigen wurden im Planteil A die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

d) Grünfläche

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche östlich der Straße "Kamp" ist bereits tlw. als Sportplatz vorhanden und wird nunmehr insgesamt als Sportplatz festgesetzt. Der Sportplatz dient dem Rasensport (Fußball usw.) und der Leichtathletik.

Eine weitere öffentliche Grünfläche bildet das Grundstück mit der unterirdischen Trassenführung der Moorbek (verrohrte Moorbek). Diese Fläche bleibt im Eigentum der Gemeinde und wird als Park festgesetzt. Zur Durchführung von Unterhaltungsarbeiten oder Erneuerungsarbeiten an den Flächen der verrohrten Moorbek wurden beiderseits von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen festgesetzt.

e) Wasserfläche

Die Wasserfläche der Torfmoorbek ist z. Z. verrohrt. Wasserflächen wurden daher nicht festgesetzt.

f) Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche für die Landwirtschaft bleibt bestehen und wird lediglich zugunsten der Sportplatzvergrößerung reduziert. Die Erschließung erfolgt von den Straßen "Kamp" bzw. "Wurth". Das Eckgrundstück Kamp-Wurth mit der bereits bestehenden Bebauung als Dorfgebiet und der Fläche für die Landwirtschaft des Flurstücks 35/15 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Satzung sind Flächenabtretungen an die Gemeinde Hammoor erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an das ausreichend bemessene und versorgte Netz der Gemeinde Hammoor angeschlossen. Soweit erforderlich, werden zusätzliche Brunnenanlagen hergestellt. Es ist geplant, zu einem späteren Zeitpunkt die gesamte Wasserversorgung der Gemeinde Hammoor durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Bargteheide zu regeln.

Die Versorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dieser späteren Zentralversorgung durch die Stadt Bargteheide unterirdisch verlegt.

b) Die Elektrizitätsversorgung

erfolgt durch die Schleswag AG.

c) Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

d) Die Fernsprechversorgungen

erfolgen durch die Deutsche Bundespost in Verbindung mit dem Ortsnetz Bargteheide.

e) Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch geordnete Ableitungssysteme in Form unterirdischer Verrohrungen gesammelt und zentral abgeführt.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und einer Gruppenkläranlage zugeführt, die mit ausreichender zusätzlicher Aufnahmekapazität außerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhanden ist. Es ist geplant, die Schmutzwässer der Gemeinde Hammoor

zu einem späteren Zeitpunkt an die Kläranlage der Stadt Bargteheide anzuschließen. Die Leitungen und Einrichtungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen derart vorgerichtet bzw. dimensioniert, daß eine spätere Angleichung an das Netz der Stadt Bargteheide möglich ist.

g) Die Müllabfuhr

für den Hausmüll ist gemäß besonderer Satzung geregelt. Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße an den befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Größe und Anzahl mit der Gemeinde Hammoor bzw. mit dem Müllbeseitigungsverband abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke bereitzustellen und ständig zu unterhalten.

h) Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk und der örtlichen Feuerwehr sowie der Gemeinde.

6. Öffentliche Einrichtung

Grund- und Hauptschulen sind in der Dörfergemeinschaftsschule Bargteheide-Land in Bargteheide zusammengefaßt. Die Kinder der Gemeinde Hammoor werden mit Schulbussen befördert. Realschule und Gymnasium befinden sich in Bargteheide. Eine Feuerwehr ist in angemessener Entfernung außerhalb des Plangeltungsbereiches stationiert.

7. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die beim Ausbau der Erschließungsanlagen des Plangebietes der Gemeinde Hammoor voraussichtlich entstehen werden

Mit der Verwirklichung der 1. Änderung und Ergänzung des Bauungsplanes Nr. 1 werden der Gemeinde Hammoor Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

A	Grunderwerb usw. ca. DM	105.000,--	(rd. 2630 qm)
B	Verkehrsflächen ca. DM	380.000,--	
C	Straßenentwässerung ca. DM	70.000,--	
D	Straßenbeleuchtung ca. DM	30.000,--	

Kosten des Erschließungs-
aufwandes: ca. DM 585.000,--

E	Schmutzwasserkanalisation ca. DM	180.000,--	
F	Regenwasserkanalisation ca. DM	70.000,--	
G	Wasserversorgung ca. DM	105.000,--	
H	Stromversorgung ca. DM	65.000,--	

Kosten des sonstigen Erschließungs-
aufwandes: ca. DM 420.000,--

DM 1.005.000,--
=====

Die ermittelten Kosten zu A - D für den beitragsfähigen Er-
schließungsaufwand gemäß § 129 BBauG werden abzüglich der
10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde in Höhe von ca.
58.500,-- DM auf der Grundlage der Gemeindegesetzgebung durch die
Anlieger gedeckt.

Die anfallenden Kosten zu E - H sind nicht Erschließungskosten
im Sinne des § 129 BBauG. Die Kosten werden anteilig von den
betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die von der Gemeinde Hammoor zu tragenden Kosten gem. Ziffer 7. der Begründung sind durch den Gemeindehaus-
haltsansatz gedeckt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der
Gemeinde Hammoor am 19.12.1978 gebilligt.

Hammoor, den 6. Februar 1979


Bürgermeister

Begründung ergänzt um folgende Hinweise aus der Genehmigungsverfügung des Kreises Stormarn als Plangenehmigungsbehörde vom 20.07.1982 AZ 61/31-62.027 (1-1) :

Mit Erlaß vom 23.02.1982 hat der Ministerpräsident / Landesplanungsbehörde seine landesplanerischen Bedenken gegen die Realisierung des 2. Bauabschnittes der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Hammoor vor 1986 zurückgestellt, wobei er davon ausgeht, daß das freigegebene Bauvolumen den örtlichen Baulandbedarf über einen längeren Zeitraum in Anlehnung an den vom Amt Bargtheide-Land mit Schreiben vom 28.01.1982 vorgeschlagenen Zeitstufenplan deckt.

Die Aussagen unter Ziffer 1 und Ziffer 3, Buchstaben b u. c der Begründung werden insoweit berichtigt.

Hammoor, den 21. Juli 1982


Bürgermeister