



# **GEMEINDE HAMMOOR**

**KREIS STORMARN**



## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 - 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG -**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 7 -  
2. Änderung und Ergänzung  
der Gemeinde Hammoor

Gebiet: nördlich Hauptstraße Nr. 38 und Alte Dorfstraße Nr. 2 einschließlich rückwärtiger Bereiche

| <u>Inhalt:</u>  | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| 1. Allgemeines  |              |
| a) Verfahrensablauf .....   | 4-6          |
| b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....                                    | 7-8          |
| 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung   |              |
| a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung .....                                   | 9            |
| b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....  | 10           |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes .....   | 11-12        |
| 4. Erschließungsmaßnahmen   |              |
| a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....   | 13           |
| b) Ver- und Entsorgung .....  | 14-18        |
| 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....                             | 19-21        |
| 6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes                             |              |
| a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes .....                       | 22-23        |
| b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft<br>Eingriffs- und Ausgleichsregelungen ..... | 24-28        |
| 7. Bodenschutz  |              |
| a) Vorsorgender Bodenschutz .....   | 29-32        |
| b) Nachsorgender Bodenschutz .....  | 33           |
| 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....                                   | 33           |
| 9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....                           | 33           |
| 10. Hinweise  |              |
| a) Besondere Hinweise .....   | 34           |
| b) Allgemeine Hinweise .....  | 35-36        |
| 11. Tabellarische Zusammenstellungen  |              |
| a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....  | 37           |
| b) Bisherige Planung .....  | 37           |
| c) Neue Planung .....   | 38           |
| 12. Umweltbericht ( mit eigenen Seitenzahlen).....                                    | I-XI         |
| Vermerk: Beschluss über die Begründung .....  | 40           |

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung  
zum Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung  
der Gemeinde Hammoor  
Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor  
Stand: 23.12.2010

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 12. Januar 1996 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 27. Juli 2000 in Kraft getreten.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. Mai 2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 - 2. Änderung und Ergänzung, Gebiet: nördlich Hauptstraße Nr. 38 und Alte Dorfstraße Nr. 2 einschließlich rückwärtiger Bereiche, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 21. Juli 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10. Mai 2010 den Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgte als öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29. Juli 2011 bis zum 12. August 2011 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 21. Juli 2011.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2011/18. Juli 2011 sind die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22. August 2011. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Über die vorliegenden Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21. September 2011 beraten, abgewogen und entschieden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung vom 21. September 2011 ist der Bebauungsplan Nr. 7- 2 Änderung und Ergänzung - als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

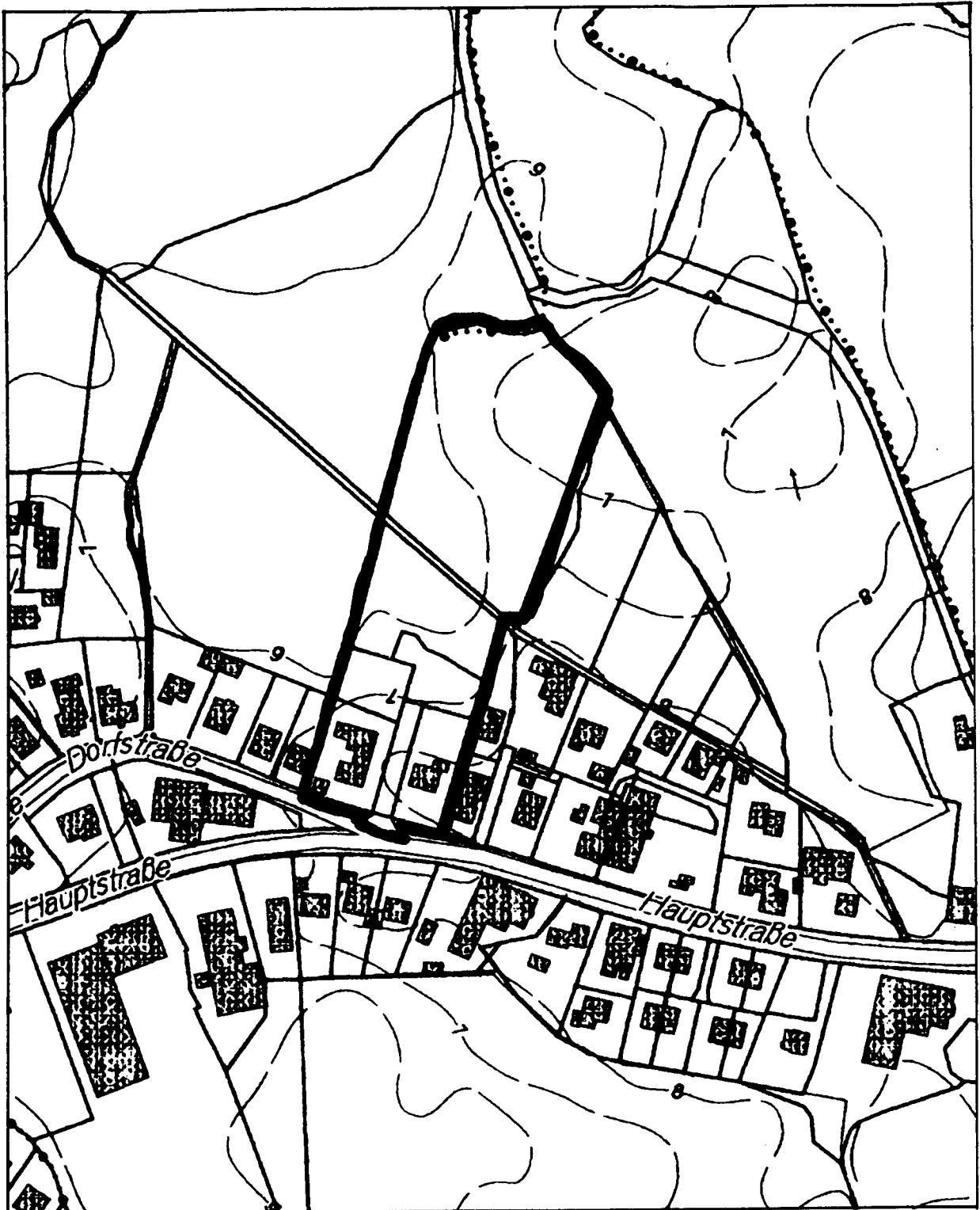
Mit Schreiben vom 29. September 2011 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. November 2011.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 07. Oktober 2011 bis zum 07. November 2011 einschließlich. Dies ist entsprechend am 29. September 2011 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 30. November 2011 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 30. November 2011 ist der Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung -, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Übersicht Plangeltungsbereich M 1 : 2.500



**1. Allgemeines****b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz**

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7, nördlich Hauptstraße Nr. 38 und Alte Dorfstraße Nr. 2 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile, wird aufgestellt auf der Grundlage der Neufassung des Flächennutzungsplanes sowie seiner 4. Änderung.

In der Neufassung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich der vorderliegenden Grundstücksteile Hauptstraße 38 und Dorfstraße 2 als Gemischte Baufläche dargestellt. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zum Inhalt des Landschaftsplanes wird wie folgt ausgeführt:

Für die Gemeinde Hammoor besteht der Landschaftsplan seit 1991. In ihm sind differenzierte Nutzungsvorgaben, insbesondere im Blatt 3-Planung entwickelt, die sich auf die seinerzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Baufläche bzw. Grünland beziehen und somit die vorgesehenen Nutzungen als Baufläche bzw. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser –Retentionsfläche- zulassen. Da es sich in diesem Fall um eine geringfügige Änderung handelt und die Anlage der Retentionsfläche im Bereich des bestehenden Gewässers vorgesehen ist, ist festzustellen, dass der Landschaftsplan dem Festsetzungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Diese Annahme erfolgt unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtung.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Fluren 5 und 10 der Gemarkung Hammoor und ist durch örtliches Aufmaß topographisch ergänzt worden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des vorliegenden Bebauungsplanes punktuell markiert.

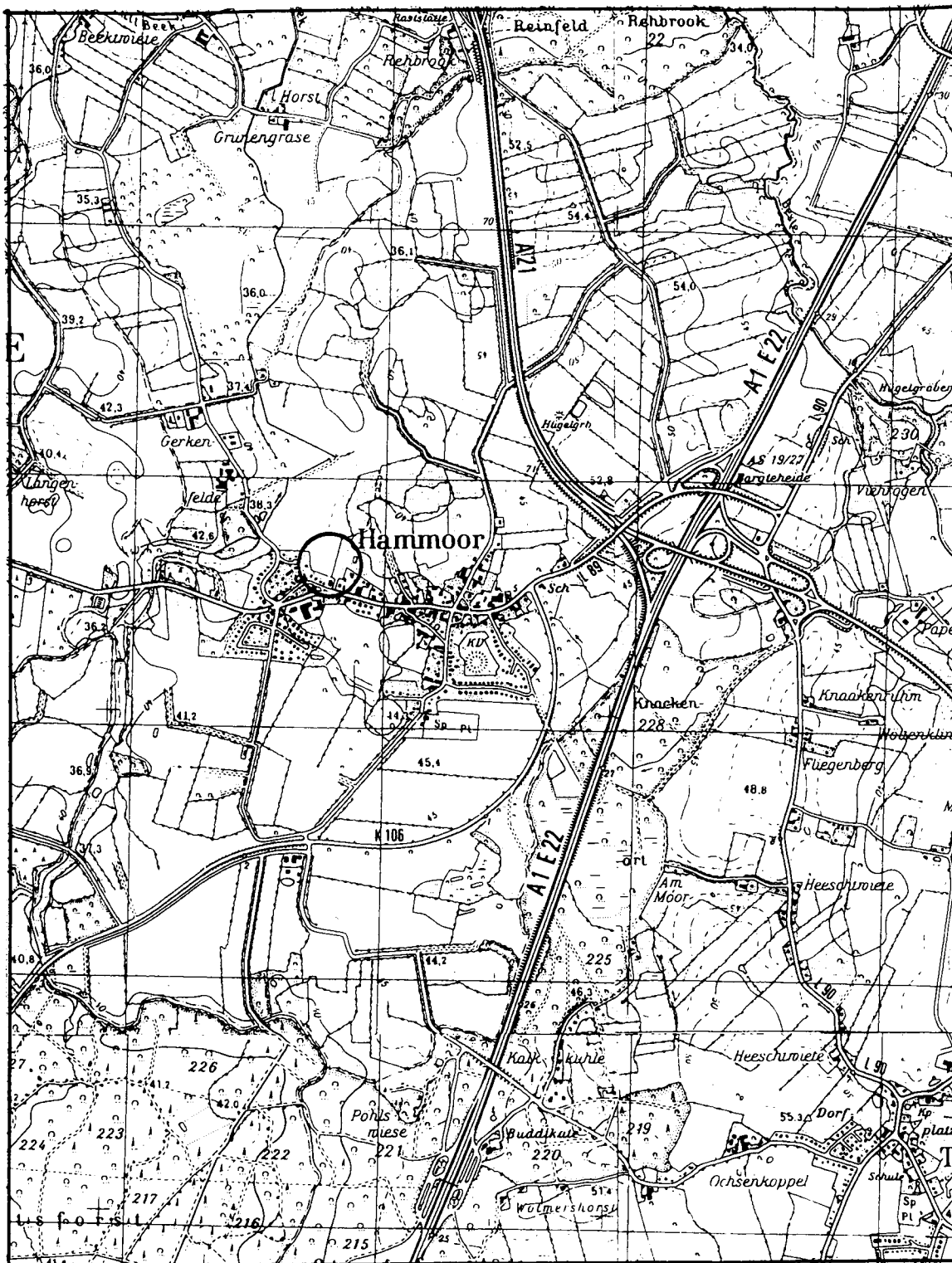
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung umfasst in der Gemarkung Hammoor, Flur 10, die Flurstücke 60/28, 60/24, 60/13 teilweise und 107/30 teilweise sowie Flur 5, die Flurstücke 89/53 teilweise, 8/2, 8/3 und hat eine Gesamtgröße von ca. 13.761 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 11a) dieser Begründung verwiesen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

- |  |                  |
|--|------------------|
| - <b>Als Allgemeines Wohngebiet</b>  |                  |
| mit einer Fläche von insgesamt ca.   | 5.527 qm         |
| - <b>Als Verkehrsfläche</b>  |                  |
| mit einer Fläche von insgesamt ca.   | 88 qm            |
| - <b>Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Retentionsfläche</b> |                  |
| mit einer Fläche von insgesamt ca.   | <u>8.146 qm</u>  |
|  | <u>13.761 qm</u> |
| - Als überlagernde Festsetzungen die Privaterschließungen:                         |                  |
| GFL-Recht  | 672 qm           |
| Leitungsrecht  | 129 qm           |

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000





**2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung****a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**

Ziel der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist es hier für das Verbandsgewässer Nr. 4.7 des Gewässerpflegeverbandes Grootbek eine Retentionsfläche zu entwickeln zur deutlichen Verbesserung des Oberflächenwasserabflusses. Gleichzeitig ist vorgesehen, hier den Siedlungsbereich neu zu ordnen und als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Hierbei ist auch abgeprüft, als dass für den Bereich der Altbebauung der bisherige Festsetzungsinhalt als Dorfgebiet aufgrund fehlender dörflicher Durchmischung nicht mehr beibehalten werden kann, sondern hier ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird. Dies bezieht sich auch auf die rückwärtig angrenzenden Flächen zum Abschluss des Siedlungsrandes bis hin zur geplanten Retentionsfläche.

Der nunmehr festgesetzte Bereich der Retentionsfläche entspricht nicht den seinerzeitigen Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde. Hier besteht jedoch die Möglichkeit geeignete Flächen in voraussichtlich erforderlicher Größe bereit zu stellen. Dies ist bereits im Vorwege der Planung mit den betroffenen Fachbehörden abgeklärt.

Die beiden neu entstehenden Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich der Altbebauung dienen der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes und hier insbesondere dem Bedarf der jetzigen Grundstückseigentümer.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist von zwei zusätzlichen Baumöglichkeiten auszugehen. Es wird aufgrund der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten auf einen weitergehenden Ausblick bezüglich der erforderlichen Infrastruktur verzichtet.

**2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung****b) Prüfung der Umweltverträglichkeit**

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt.

Bei dem neu entwickelten Plangebiet handelt es sich zum Einen um eine bestehende Altbebauung entlang der Hauptstraße/Alte Dorfstraße unter Einbeziehung rückwärtig liegender neu entwickelter Wohnbauflächen bis zu einer Tiefe, wie sie östlich des Plangebietes gleichfalls durch vorhandenen Baubestand vorgegeben ist. Daran anschließend ist die Entwicklung einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche – festgesetzt, die über die Öffnung eines verrohrten Gewässers erforderliche Rückstauvolumen bereitstellt und so zu einer Entlastung des gesamten Vorflutsystems führt. Hiermit wird der vorhandene Siedlungsrand städtebaulich abgerundet und baulich abgeschlossen, mit der gleichzeitigen Schaffung eines Übergangsbereiches in die freie Landschaft.

Das Plangebiet ist überwiegend nicht dem Innenbereich zuzuordnen. Lediglich bei den beiden Altbaugrundstücken handelt es sich um einen bereits verbindlich überplanten Innenbereich.

Für diesen Bebauungsplan wird eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt. Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b) dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Aufstellung der Flächenanteile:

|   |              |
|---|--------------|
| - Allgemeines Wohngebiet  | ca. 5.527 qm |
| - Verkehrsfläche  | ca. 88 qm    |
| - Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche | ca. 8.146 qm |

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzuprüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, teilweise im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Wohnbauflächen teilweise dem Außenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden zulässigen Grundflächenzahlen und von der sich ergebenden künftigen Grundfläche bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,3 der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich bereits aus der Gesamtgröße der Wohnbauflächen mit ca. 5.527 qm und der sich ergebenden möglichen Grundfläche von 1.658 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,3.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes ist festzustellen, dass darüber hinaus kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und von daher auch keine durchgeführt wird. Dies bezieht auch die Flächen der Retentionsfläche mit ein. Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 2. Änderung und Ergänzung – ist die städtebauliche Weiterentwicklung und der Abschluss des nördlichen Siedlungsrandes der Ortslage Hammoor im Bereich des Überganges von der Hauptstraße zur Alten Dorfstraße. Hierbei wird gleichzeitig eine deutliche Verbesserung der Vorflutverhältnisse innerhalb der Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek entwickelt. Darüber hinaus erfolgt die Festlegung eines landschaftsgerechten Überganges des Siedlungsraumes nach Norden in die freie Landschaft.

Ziel ist es, im Bereich des verrohrten Verbandsgewässers "GPV Grootbek 4.7" bis hin zur nördlichen Parzellengrenze eine Retentionsfläche zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers zu entwickeln einschließlich der erforderlichen Freihalteflächen für die Unterhaltung des Gewässers entlang der bisherigen Verrohrung sowie die Entwicklung einer landschaftsgerechten Eingrünung durch lineare und flächenhafte Grünelemente. Weiter sollen neben der Entwicklung baulicher Erweiterungsflächen auf den Grundstücken Hauptstraße Nr. 38 und Alte Dorfstraße Nr. 2 auch in rückwärtigen Grundstücksbereichen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden als Fortführung und Abschluss der bisher bereits vorhandenen zweiten Baureihe rechts des Plangebietes.

Die Nutzung und Dichte der baulichen Erweiterungsfläche, einschließlich der zusätzlich entstehenden Baugrundstücke, sollen sich an den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 7 orientieren.

Hiermit wird die Besiedelung des Ortsrandes in einem kleinen Teilbereich abgeschlossen, eine deutliche Verbesserung der Vorflutverhältnisse geschaffen und darüber hinaus eine bisher noch nicht vorhandene landschaftsgerechte Einbindung für diesen Bereich entwickelt.

Bei den nunmehr vorgesehenen geringen rückwärtigen Nachverdichtungen ergibt sich die Schaffung von weiterem Wohnraum durch die Einbeziehung und Abrundung von weiteren Grundstücksteilen.

In der bisherigen Planung ist die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt. Diese bisherige Nutzungsvorgabe ist durch die Veränderungen im Umgebungsbereich städtebaulich nicht mehr begründbar. Es fehlt die typisch dörfliche Durchmischung. Daher ist die Art der baulichen Nutzung für den Plangebietsteil nunmehr als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung der Bauflächen ist in zulässig eingeschossiger Bauweise, nur mit Einzel- und Doppelhäusern für die Altbaugrundstücke und nur mit Einzelhäusern für die neu entstehenden Baugrundstücke festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus ist als weiteres Maß der baulichen Nutzung eine höchst zulässige Firsthöhe NN-bezogen festgesetzt. Für das Baugrundstück Nr. 4, nur für Nebenanlagen und ähnliches, ist die höchstzulässige Firsthöhe mit + 41,0 m NN festgelegt. Dies bedeutet, dass hier ca. 5,0 m hohe Gebäude errichtet werden können. Für die übrigen Baugrundstücke der Nrn. 1, 2, 3 und 6 sind die zulässigen Firsthöhen zwischen + 46,0 m NN bis + 47,5 m NN festgelegt.

Weiter sind textliche Festsetzungen aufgenommen, die sich aus dem bisherigen Planinhalt des zugrunde gelegten Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 bzw. aus dem neuen sehr differenzierten Planinhalt ergeben. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind gleichfalls Festsetzungen getroffen.

Die das Plangebiet berührenden Lärmbeeinträchtigungen von der angrenzenden Landesstraße L 89 – Hauptstraße - begründen das Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen. Sie sind vorgegeben durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung – und sind im erforderlichen Umfang durch Planzeichen und Text festgesetzt.

Zu den vorgenannten Problematiken des passiven Schallschutzes wird auf die Ziffer 5) der Begründung mit weiteren Ausführungen aus dem vorliegenden Gutachten hierzu verwiesen. In der gutachtlichen Untersuchung ist der Prognosehorizont des zu berücksichtigenden Straßenverkehrs mit dem Zeitraum 2025/2030 zu Grunde gelegt. Dies wird als hinreichend angesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung- wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltungen berührt bzw. beeinträchtigt.

Da mit der vorliegenden Planung gleichfalls eine umfangreiche Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche – im Bereich des das Plangebiet im Nordteil durchlaufenden verrohrten Gewässers 4.7 des GPV Grootbek künftig hier geöffnet wird, sind für die Schaffung dieser Retentionsfläche Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Bepflanzungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Abgrabungstiefe auf bis zu ca. + 34,5 m NN kann ein überschläglich ermitteltes Rückhaltevolumen von ca. 4.500 cbm Niederschlagswasser rückgehalten werden, was zu einer erheblichen Entlastung des Vorflutsystems der Grootbek führt.

Hiermit werden jedoch nur die städtebaulichen Voraussetzungen für die Anlage einer Retentionsfläche gesichert. Die detaillierten Planungen und erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen für die Anlage der Retentionsfläche sind losgelöst von diesem Planverfahren vorzunehmen und zu beantragen. Dies heißt somit auch, dass durch die vorliegende Planung in diesem Bereich nur das grundsätzlich städtebaulich Erforderliche geregelt wird.

Die beiden Altbaugrundstücke an der Hauptstraße bzw. Alten Dorfstraße werden direkt durch das bestehende öffentliche Straßensystem erschlossen.

Für die übrigen rückwärtig liegenden Teile erfolgt eine zentrale private Erschließung in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bis hin zur nördlich liegenden Retentionsfläche. Hierbei ist es auch erforderlich, vorhandene Altleitungen zur Ver- bzw. Entsorgung östlich liegender vorhandener Baugrundstücke umzulegen und an die künftige städtebauliche Planungssituation anzupassen. Hierfür ist ein Leitungsrecht mit Anbindung an das GFL-Recht vorgesehen.

**4. Erschließungsmaßnahmen****a) Erschließungsmaßnahmen –Verkehr**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung wird durch die bereits vorhandenen Straßen Hauptstraße und Alte Dorfstraße erschlossen. Die Straßen sind in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straßen ist aufgrund mangelnden Erfordernisses nicht vorgesehen. Dies gilt auch bezüglich der nicht vorgesehenen Anlage zusätzlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesem Straßenbereich. Entsprechende Parkmöglichkeiten, teilweise in die Fahrbahn hineinragend, sind umfangreich entlang der Alten Dorfstraße angelegt.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die bisherige Feldzufahrt zwischen Hauptstraße Nr. 38 und Alte Dorfstraße Nr. 2, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der rückwärtigen Flächen, also der Baugrundstücke und auch der Retentionsfläche, angelegt wird.

Innerhalb der bisherigen Feldzufahrt ist die Privaterschließung des GFL-Rechtes in 5,0 m Breite auszubauen.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der rückwärtigen neuen Baugrundstücke und der Retentionsfläche sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert.

**Regelquerschnitte:**

- a-a Alte Dorfstraße Nr. 1 – Hauptstraße von Süd nach Nord**  
1,1 m Fußweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,3 m Fuß- und Radweg, 0,5 m Muldenrinne  
gesamt = 10,4 m
- b-b Hauptstraße Nr. 38 von Süd nach Nord**  
1,1 m Fußweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,5 m Fuß- und Radweg  
gesamt = 10,1 m
- c-c Alte Dorfstraße Nr. 4 von Süd nach Nord**  
0,7 m Straßenbegleitgrün, 0,5 m Muldenrinne, 5,5 m Fahrbahn, 0,6 m Parkstreifen,  
1,5 m Fußweg  
gesamt = 8,8 m
- d-d Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Feldzufahrt von West nach Ost**  
1,5 m Wegebegleitgrün, 5,0 m GFL-Recht, 1,5 m Wegebegleitgrün  
gesamt = 8,0 m
- e-e Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nördlich der Feldzufahrt**  
5,0 m GFL-Recht

**4. Erschließungsmaßnahmen****b) Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits von der Hauptstraße und der Alten Dorfstraße her erschlossen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträgern einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang, insbesondere für zwei östlich des Plangebietes befindliche rückwärtige Baugrundstücke umzulegen, an die neue städtebauliche Planungssituation anzupassen und auf Dauer zu sichern.

Für die rückwärtigen Teile des Plangebietes erfolgt die Ver- und Entsorgung über das zentrale festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

**Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Erschließungen sowie Ver- und Entsorgungen, sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich, sind den jeweiligen Erfordernissen entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Sie sind dem Bedarf entsprechend angemessen zu ergänzen, bzw. neu einzurichten. Dies ist insbesondere bei der Neuentwicklung bisher unbebauter Bereiche zu beachten, um die für diesen Belang erforderlichen Erschließungen zu sichern.

**Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet über das bestehende zentrale Versorgungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDE-LAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

**Löschwasserversorgung / Brandschutz / Rettungswege**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden. Innerhalb der Ortslage Hammoor sind darüber hinaus ausreichend Feuerlöschteiche vorhanden.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden.

Das Feuerlöschwasser ist aus dem Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010–IV-334-166-701.400- für eine Löschzeit von 2 Stunden als kleiner Mindestbedarf in dem überplanten Baugebiet als Grundschutz sicherzustellen. Hierzu ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger AMT BARGTEHEIDE-LAND bezüglich der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes durchzuführen. Hierbei ist der § 123 Abs. 1 BauGB zu beachten. Die Gemeinde wird im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen das Erforderliche sicherstellen und gegebenenfalls hierzu einen Erschließungsvertrag abschließen.

Darüber hinaus stehen in einem Radius von bis zu 300 m zum Plangebiet gemeindliche Löschteiche zur Versorgung mit Löschwasser über entsprechend eingerichtete Entnahmestellen zur Verfügung, sodass insgesamt voraussichtlich ein mittlerer Mindestbedarf von 96 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Dies betrifft insbesondere den Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Fläche für die Feuerwehr zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke einschließlich der Retentionsfläche, für die teilweise eine Bebauung in einer Entfernung von mehr als 50 m von der für die Erschließung relevanten Verkehrsfläche der Hauptstraße möglich ist.

#### **Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes ist mit vorhandenen elektrischen Leitungen zu rechnen. Dies ist bei den Erschließungsarbeiten zu beachten.

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen.

#### **Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg in den bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzügen sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (Siehe hierzu auch Ziffer 10b) der Begründung)

#### **Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)**

Die Gemeinde Hammoor ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Deutsche Telekom AG, PTI-Bauherrenabteilung, Fackenburg Allee 40 – 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 4770 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nach Möglichkeit nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen Gerkenfelder Weg, Lagerplatz A1/A21, an L 90 Richtung Lasbek und den übrigen Standorten im Gemeindegebiet. Ein besonderer Versorgungsbedarf in dem Bereich des Plangebietes und den unmittelbar angrenzenden Flächen der Wohnbebauung besteht aus Sicht der Gemeinde nicht.

### **Breitbandversorgung**

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es empfehlenswert im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110mm
3. Innendurchmesser: min. 100mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem Breitbandkompetenzzentrum in Kiel zu melden.

### **Television**

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG, Süderstraße 32b in 20097 Hamburg, Telefon (040) 63 66-0, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn.

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GMBH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Im Einmündungsbereich des festgesetzten GFL-Rechtes in die Hauptstraße ist östlich seitlich der Zufahrtnahme ein Müllgefäßstandplatz im bedarfsgerechten Umfang angeordnet bzw. durch Text gesichert. Dieser festgesetzte Standort dient dem vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen an den jeweiligen Leerungstagen der Müllabfuhr und ist von den angebotenen Baugrundstücken zu nutzen. Hiermit ist kein Einfahren von Müllfahrzeugen in das GFL-Recht erforderlich.



**Abwasserbeseitigung**

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.

Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes innerhalb der privaten Erschließung des GFL-Rechtes und sonstige Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Leistungsfähigkeit sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich gesichert ist. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass von östlich außerhalb des Plangebietes liegenden Altbaugrundstücken Ver- und Entsorgungsleitungen durch das nunmehr festgesetzte Geh-, Fahr- Leitungsrecht zur Hauptstraße hin vorhanden sind. Diese sind durch den Bebauungsplan gesichert und baulich umzulegen.

Es ist weiter zu beachten, dass bei der vorbereitenden Planung zur Realisierung der Bebauung und den zugehörigen Erschließungen mit der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH eine erneute Stellungnahme zu den technischen Einrichtungen der Schmutzwasserableitung herbeizuführen ist. Dies ist von Investorensseite zu gegebener Zeit sicherzustellen.

**Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser wird innergebietslich gefasst und für die Altbaugrundstücke bereits zur Hauptstraße hin abgeleitet. Für die neu entstehenden Baugrundstücke besteht das Erfordernis zur Neuanlage eines entsprechenden Ableitungssystems. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit im GFL-Recht vorhandene Leitungssysteme auch weiter zu Ableitungszwecken verwendet werden können. Da sich nur geringfügige wohnbauliche Erweiterungen ergeben, ist davon auszugehen, dass sich für den neu entwickelten Wohnbauflächenbereich keine grundlegende Änderung der Oberflächenentwässerung ergibt.

Für die Grundstücksentwässerungsmaßnahmen sind, soweit notwendig, die Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen und die Ableitung mit dem zuständigen Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Zur Verbesserung der großräumigen Vorflut im Bereich des Gewässersystems Grootbek ist die Entwicklung der Retentionsfläche mit gleichzeitiger Öffnung des hier verrohrten Verbandsgewässers Nr. 4.7 des Gewässerpflegeverbandes Grootbek vorgesehen. Bei Umsetzung der Planung auf der Grundlage erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen und Erlaubnisverfahren kann eine Rückstaufläche von deutlich über 4.000 qm zur Verfügung gestellt werden, was zu einer spürbaren Entlastung der Vorflut mit einem Rückhaltevolumen von bis ca. 4.500 cbm, insbesondere im Bereich des Verbandsgewässers Nr. 4.7, führen wird.

Von Seiten der zuständigen Wasserbehörde ist zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu - auf Folgendes hingewiesen, was in der weitergehenden Planung, also auch losgelöst vom vorliegenden Bebauungsplan, zu beachten ist:

- Die Herstellung einer Retentionsfläche als Regenrückhaltmaßnahmen, für das in der Ortslage Hammoor anfallende Niederschlagswasser zum Schutz der Gewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek, wird an dem geplanten Standort als grundsätzlich möglich angesehen.

- Die konkreten Anforderungen an die Rückhaltung unter Berücksichtigung einer mengenmäßig schadlosen Einleitung in die Verbandsgewässer können erst nach Vorlage erforderlicher Angaben und Nachweise im wasserrechtlichen Zulassungsverfahren festgelegt werden.
- Für Einleitungsstellen im Umgebungsbereich der Änderungsflächen bis zum Ende 2015 ist zu beachten, dass die Herstellung einer Anlage zur Regenrückhaltung allein, d.h. ohne die Herstellung einer Anlage zur Regenklärung, bei der Einleitung von normal verschmutztem Niederschlagswasser nicht ausreichend ist, um die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis erteilen zu können.

Dieser Hinweis zum vorstehend letzten Spiegelstrich ist, losgelöst von dem vorliegenden Planverfahren, im Zuge der Sanierungsmaßnahmen der gemeindlichen Einleitungsstellen zu beachten. Die Gemeinde wird diese Maßnahmen zur Sanierung in angemessenem Umfang vorantreiben.

## 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird an seiner Südseite unmittelbar durch die Hauptstraße und die Straße Alte Dorfstraße berührt. Sie dienen der Aufnahme des örtlichen Durchgangsverkehrs sowie vorrangig der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches. Andere zu beachtende verkehrliche Belange, bezogen auf örtliche Straßen, sind nicht gegeben.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Hammoor vom 23. Dezember 2010 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus Verkehrslärm aufgearbeitet, unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastungen für den Prognosehorizont 2025/2030. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Sicherung der Nutzungsverträglichkeit sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigenden. Nachfolgend wird aus dem Gutachten zu „6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert.

## **6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen**

### **6.1 Begründung**

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Hammoor und wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Hauptstraße (*L89, verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes*) belastet. Aufgrund der Entfernung der BAB A21 (*verläuft ca. 825 m nordöstlich des Plangebiets*) und der BAB A1 (*verläuft ca. 1,2 km östlich des Plangebiets*) sind aus diesen Geräuschquellen keine relevanten Lärmbelastungen für das Plangebiet zu erwarten.

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße führt bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets am Tag innerhalb ebenerdiger bzw. höher liegender Außenwohnbereiche (Terrassen bzw. Loggien und Balkone) sowie am Tag und in der Nacht innerhalb der Baugrenzen zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005/1 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Dabei wird der WA-Tages-Orientierungswert bis zu einem Abstand von 135 m von der Hauptstraße überschritten (*Angabe für lautestes Geschoss, gemessen von der Straßenmitte im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße*). Der nächtliche WA-Orientierungswert wird im gesamten Plangebiet überschritten.

Des Weiteren ergeben sich innerhalb des Plangebietes Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) Nacht. Der WA-Immissionsgrenzwert wird dabei tags in einem Abstand bis zu 70 m und nachts bis zu einem Abstand von 140 m überschritten (*Angabe für das lauteste Geschoss 1. OG*).

Mit Berücksichtigung der Bestandsbebauung und neuer Baukörper innerhalb des Plangebiets fällt die Lärmbelastung bedingt durch die Abschirmwirkung der Gebäude insbesondere im rückwärtigen Bereich geringer aus. So wird der WA-Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) innerhalb der neuen Grundstücke in den ebenerdigen Außenwohnbereichen im Schutz der Bestandsgebäude überwiegend eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke über die Hauptstraße nicht möglich (Belegenheitsgründe).

Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Dies betrifft im vorliegenden Fall alle östlichen, südlichen und westlichen Fronten von Baukörpern innerhalb der geplanten Baugrenzen, sowie alle nördlichen Fronten von Baukörpern im 1. OG in einem Abstand bis 50 m von der Mitte der Hauptstraße.

Auf Grund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen in Erdgeschosshöhe bis zu einem Abstand von 40 m und im Obergeschoss bis zu einem Abstand von 60 m von der Hauptstraße (*gemessen von der Straßenmitte, mit Berücksichtigung von Baukörpern innerhalb des Plangebietes*) geschlossen auszuführen. Innerhalb dieser Abstände sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf den straßenabgewandten Seiten (rückwärtige Fronten) zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien/Balkonen innerhalb dieser Abstände ist zulässig.

## **6.2. Festsetzungen**

Zum Schutz des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. Änderung der Gemeinde Hammoor vor Straßenverkehrslärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- **Schutz von Außenwohnbereichen**

Bis zu einem Abstand (gemessen von der Straßenmitte) von 40 m von der Hauptstraße für die Erdgeschosshöhe und von 60 m von der Hauptstraße für das Obergeschoss sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieser Abstände sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite (rückwärtige Fronten) zulässig. Des Weiteren ist generell die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien/Balkonen innerhalb dieser Abstände zulässig.

- **Maßnahmen für Außenbauteile**

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung (siehe Anlage 2) dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

- **Schallgedämmte Lüftungen**

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen östlichen, südlichen und westlichen Fronten von Baukörpern innerhalb der Baugrenzen sowie an allen nördlichen Fronten von Baukörpern im 1. OG in einem Abstand bis 50 m von der Mitte der Hauptstraße schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle B: Anforderungen an den passiven Schallschutz

| Lärmpegelbereich<br>nach DIN 4109 | Maßgeblicher<br>Außenlärmpegel $L_a$<br><br>[dB(A)] | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der<br>Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w, res}$ |                        |
|-----------------------------------|---|---|------------------------|
|                                   |   | Wohnräume   | Bürräume <sup>2)</sup> |
|                                   |   | [dB(A)]   |                        |
| V                                 | 71 – 65   | 45  | 40                     |
| IV                                | 66 – 70   | 40  | 35                     |
| III                               | 61 – 65   | 35  | 30                     |

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Es wird empfohlen, folgenden Text mit in den Textteil „Festsetzungen“ aufzunehmen:

*„Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Der Einzelnachweis wird insbesondere für den Netzfall mit Realisierung der Ortsumgehung Hammoor empfohlen.“*

### Geruchsimmissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltungen berührt bzw. beeinträchtigt.

**6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes****a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes**

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich nördlich der Hauptstraße/Alte Dorfstraße, der in nördlicher Richtung umfangreich erweitert wird, um hier im Bereich des Verbandsgewässer 4.7 des Gewässerpflegeverbandes Grootbek eine zur Verbesserung der Vorflutsituation erforderliche Retentionsfläche einrichten zu können.

Hierbei ist es vorgesehen, den Bereich zwischen der Altbebauung und der nördlich liegenden Retentionsfläche städtebaulich um insgesamt drei neue Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet einzubinden, die dann den neuen Siedlungsrand in diesem Teilbereich der Ortslage bilden.

Der Planbereich ist in der parallel aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes –neu- in seinem Bauflächenbereich als Wohnbaufläche und der nördliche Bereich als Fläche für die Abwasserbeseitigung –Retentionsfläche- dargestellt. Diese Flächendarstellungen decken somit vollständig das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ab.

Die unbebauten Flächen des Plangebietes sowie der Bereich der künftigen Retentionsfläche sind bisher landwirtschaftlich genutzte Ackergrünlandflächen und werden bis dato intensiv bewirtschaftet.

Der Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung grenzt an seiner Ostseite an altbebaute Grundstücke an, die bereits bisher teilweise mit dem Ursprungsbebauungsplan überplant waren. Dies bezieht sich auch die beiden südlich liegenden Altbaugrundstücke mit ein.

Entlang der neu entstehenden Westseite des Plangebietes ist für den Bereich südlich des Verbandsgewässers die Neuanlage einer Heckenpflanzung vorgesehen, die somit eine neue Ortsrandabgrenzung bilden soll. Nördlich des Verbandsgewässers ist auf den künftigen Verwallungen eine flächenhafte Bepflanzung mit Laubgehölzen vorgesehen, die in unterschiedlichen Flächengrößen, insgesamt 250 qm Fläche, auf der Wallkrone und der jeweils außen liegenden Böschung vorgenommen wird. Hierdurch kann gleichfalls eine landschaftsgerechte Einbindung der Retentionsfläche sichergestellt werden.

Innergebietlich sind keine weiteren Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Am nördlichen Plangebietsrand liegen vorhandene Knicks teilweise innerhalb des Plangebietes. Hier ist ein Erhalt auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes vorgesehen. Die hier befindliche Knickeiche ist als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft auch insgesamt drei zu erhaltende Straßenbäume entlang der Hauptstraße bzw. der Alten Dorfstraße.

Eingriffe in vorhandene Grünstrukturen, mit Ausnahme des Eingriffes in vorhandene Vegetationsflächen, sind nicht vorgesehen. Für den Schutz der nördlich vorhandenen Knicks erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und nach § 21 Landesnaturschutzgesetz.

Aufgrund der leichten topographischen Bewegtheit innerhalb des Plangebietes sind zur Höhenbegrenzung der Gebäude differenzierte Firsthöhenbegrenzungen getroffen, die NN-bezogen unterschiedlich hohe Gebäude zulassen, die jedoch insgesamt in ihrer Höhenentwicklung den umgebenden baulichen Altbestand aufnehmen.

Für das Plangebiet werden die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen.

Hierbei erfolgt eine Orientierung an die entsprechenden Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes und der bereits bestehenden Altbebauung des umgebenden Bereiches. Hierüber können die neu entstehenden Baumöglichkeiten in den vorhandenen Siedlungsraum vertretbar eingebunden werden.

Weitergehende Ausführungen sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung bzw. dem Umweltbericht aufgearbeitet.

**6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes****b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft  
Eingriffs- und Ausgleichsregelungen**

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung ist der südliche Teilbereich der Baugrundstücke Hauptstraße Nr. 38 und alte Dorfstraße Nr. 2 einschließlich der dazwischen liegenden Feldzufahrt und der südlich angrenzenden Verkehrsfläche der Hauptstraße bisher Plangebietesbestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hammoor gewesen. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind bisher noch nicht verbindlich überplant. Für den Teilbereich aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 gelten die Regelungen der BauNVO 1990, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen GFZ von 0,3 diese auch als GRZ zu bewerten ist. Eine Begrenzung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen und Ähnliches ist nicht gesondert geregelt, so dass hier eine mögliche Überschreitung der festgesetzten GRZ von bis zu 50 vom Hundert angenommen werden kann, wie es die BauNVO zulässt.

Dieser Sachverhalt wird in der Tabelle 11b –bisherige Planung- aufgearbeitet. In der Tabelle 11 c) erfolgt die Aufarbeitung der Versiegelungsanteile für die vorliegende neue Planung.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich nach den Ermittlungen der Tabellen 11b und 11c ein Ausgleichserfordernis von 681,3 qm aus zusätzlicher Vollversiegelung.

Innergebietlich sind hierfür keine Ausgleichsflächen vorgesehen, so dass der gesamte Ausgleich zum Schutzgut Boden auf den Ausgleichsflächen der Gemeinde Hammoor auszugleichen ist. Dies erfolgt auf den Ausgleichsflächen der Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes liegend und ist mit den Poolflächen zu verrechnen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass sich derzeit nicht alle Ausgleichsflächen im Eigentum der Gemeinde Hammoor befinden. Nach Abschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen diese derzeit noch privaten Flächen in das Eigentum der Gemeinde übertragen werden. Hiernach besteht zum Schutzgut Boden kein weiteres Ausgleichsdefizit. Sie stehen bereits jetzt der Gemeinde als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Es ist mit einem Kostenanteil von (681,3 qm x 3,50 €) ca. 2.400,00 € zu rechnen.

Zum Nachvollzug der Lage der gemeindlichen Ausgleichsflächen und den als Ausgleich festgelegten Maßnahmen wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hammoor verwiesen, in dem die inhaltlichen Ausführungen zu den gemeindlichen Ausgleichsflächen aufgearbeitet sind. Diese Planunterlagen des Grünordnungsplanes sind über den Bebauungsplan Nr. 13 öffentlich zugänglich. Aus diesem Grunde wird auf umfangreiche Zitierungen hierzu verzichtet. Die Abbildungen 3, 4 und 5 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 13 werden jedoch nachfolgend in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus wird eine aktuelle Bestandserhebung der gemeindlichen Ausgleichsflächen nachfolgend wiedergegeben.



## Ausgleichsflächen der Gemeinde Hammoor

|  |                         |
|--|-------------------------|
| - Gemarkung Hammoor, Flur 1, Flurstück 23/2                    | ca. 7.700 qm            |
| Maßnahme – Flächenstilllegung als Dauerbrache                  |                         |
| Vorhandene flächenhafte Ausgleichsleistung                     | ca. 7.700 qm            |
| Ausgleichserfordernis zum B-Plan Nr. 11 auf Flurstück 23/2     | <u>./.</u> ca. 7.700 qm |
| Verbleibende Ausgleichsfläche                                  | 0 qm                    |
| <br>   |                         |
| - Gemarkung Hammoor, Flur 8, Flurstück 29/1                    | 3.956 qm                |
| Gemarkung Hammoor, Flur 8, Flurstück 29/2                      | 8.463 qm                |
| Gemarkung Hammoor, Flur 8, Flurstück 30                        | 8.696 qm                |
| Gemarkung Hammoor, Flur 8, Flurstück 24/2                      | 44.884 qm               |
| extensiv genutztes Feuchtgrünland und flächige Gehölzpflanzung |                         |
| Vorhandene flächenhafte Ausgleichsleistung                     | <u>65.999 qm</u>        |
| Ausgleichserfordernis zum B-Plan Nr. 13 auf den Flurstücken    |                         |
| 29/1 und 29/2 sowie tlw. Flurstück 30                          | <u>./.</u> 13.050 qm    |
| Ausgleichserfordernis auf dem Flurstück 24/2                   | <u>./.</u> 1.230 qm     |
| derzeit vorhandene Ausgleichsfläche                            | 51.719 qm               |
| <br>   |                         |
| Ausgleichserfordernis zum B-Plan Nr. 7 – 2. Änderung und       |                         |
| Ergänzung auf den Flurstücken 29/1 und 29/2                    |                         |
| sowie tlw. Flurstück 30  | <u>./.</u> 682 qm       |
| verbleibende Ausgleichsfläche der Gemeinde Hammoor             | 51.037 qm               |

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen, der Sicherung der privaten verkehrlichen Infrastruktur, der Sicherung notwendiger Geländemodellierungen zur Einrichtung der Retentionsfläche und Öffnung des bisher verrohrten Verbandsgewässers ergeben sich keine Eingriffe in vorhandene Knickstrukturen bzw. sonstigen vorhandenen Baum- und Strauchbestand.

Für die vorgesehenen Aufschüttungen und Abgrabungen besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Diese Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 39(5)2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den Gehölzpflanzungen als Hecke entlang der Westseite des Plangebietes und den flächenhaften Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Verwallungen der Retentionsfläche den Anforderungen auf landschaftsgerechte Einbindung und Schaffung eines Übergangsbereiches Genüge getan wird. Sie wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Flächen der Heckenneuanpflanzung und den Verwallungen der Retentionsfläche durchführen lassen.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zu den verschiedenen Belangen kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über neu anzulegende Leitungen in Richtung Hauptstraße.

Nachfolgend sind die Kosten für die grügestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt. Bei den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches fließen auch die Kosten für den Grunderwerb in die Kostenschätzung mit ein.

|  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb Plangebiet,<br>zu verrechnen mit Öko-Konto der Gemeinde Hammoor | ca. 2.400,00 €           |
| 2. Heckenneuanpflanzung  | ca. 1.000,00 €           |
| 3. flächenhafte Gehölzanpflanzung  | ca. 2.500,00 €           |
|  | <u>5.900,00 €</u>        |
| + 19 % MwSt. zu Pos. 2 und 3   | <u>665,00 €</u>          |
|  | <u><u>6.565,00 €</u></u> |

Die Gemeinde geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den für den Ausgleich vorgesehenen Bereichen über die Öko-Konten der Gemeinde.

Sollte aus zurzeit nicht erkennbaren Gründen der erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes nach den bisherigen Vorstellungen und Festlegungen nicht realisierbar sein, behält sich die Gemeinde vor, diese Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen auf anderen Ausgleichsflächen der Gemeinde auszugleichen bzw. bei einem anderen Träger, wie z. B. der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 22 und 23 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

**- zu Textziffer 22**

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Laubholzhecke auf den Baugrundstücken Nr. 3 bis Nr. 4 ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Blutbuche (*Fagus sylvatica purpurea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster, (*Ligustrum*), Rotbuche (*Fagus*), Weiß-/Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus*)

**- zu Textziffer 23**

Bei der Auswahl der zu pflanzenden baum- und strauchartigen Laubgehölze für die randliche Bepflanzung der Einwallung der Retentionsfläche ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weide (*Salix*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*) Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm und bei Sträuchern 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

**Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sowie als sonstige Vegetationsflächen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.**

**Allgemeine Hinweise:**

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, der Pflanzenbestände als Knick sowie den übrigen Vegetationsflächen und den Flächen des Straßenbegleitgrüns bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Die AG 29 weist in ihrer Stellungnahme vom 03. November 2011 darauf hin, dass bei der Umsetzung der Planung umwelt- und naturschutzfachliche Standards einzuhalten sind. Der Grundstückseigentümer wird dies entsprechend beachten.

Lage der Ausgleichsflächen

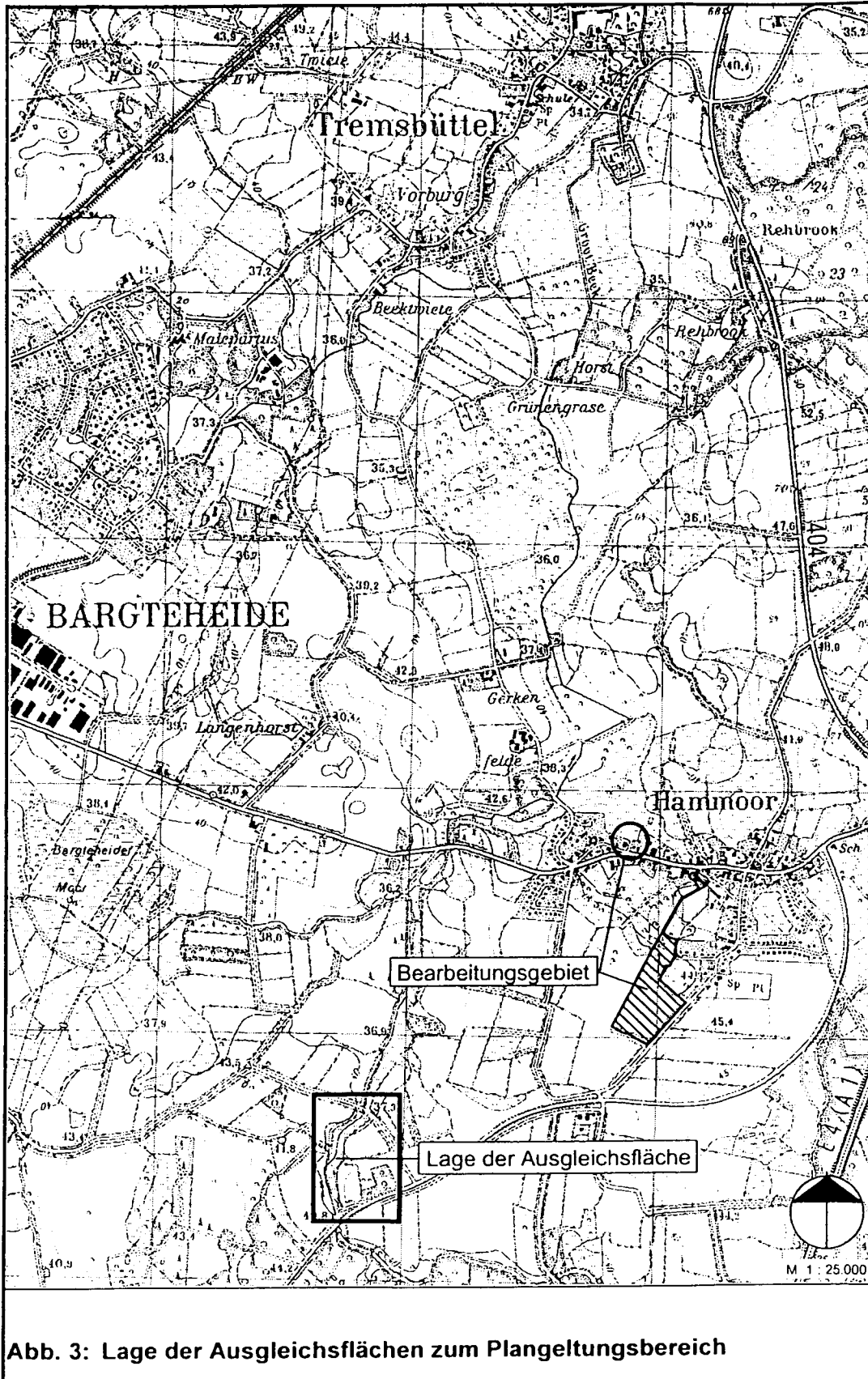
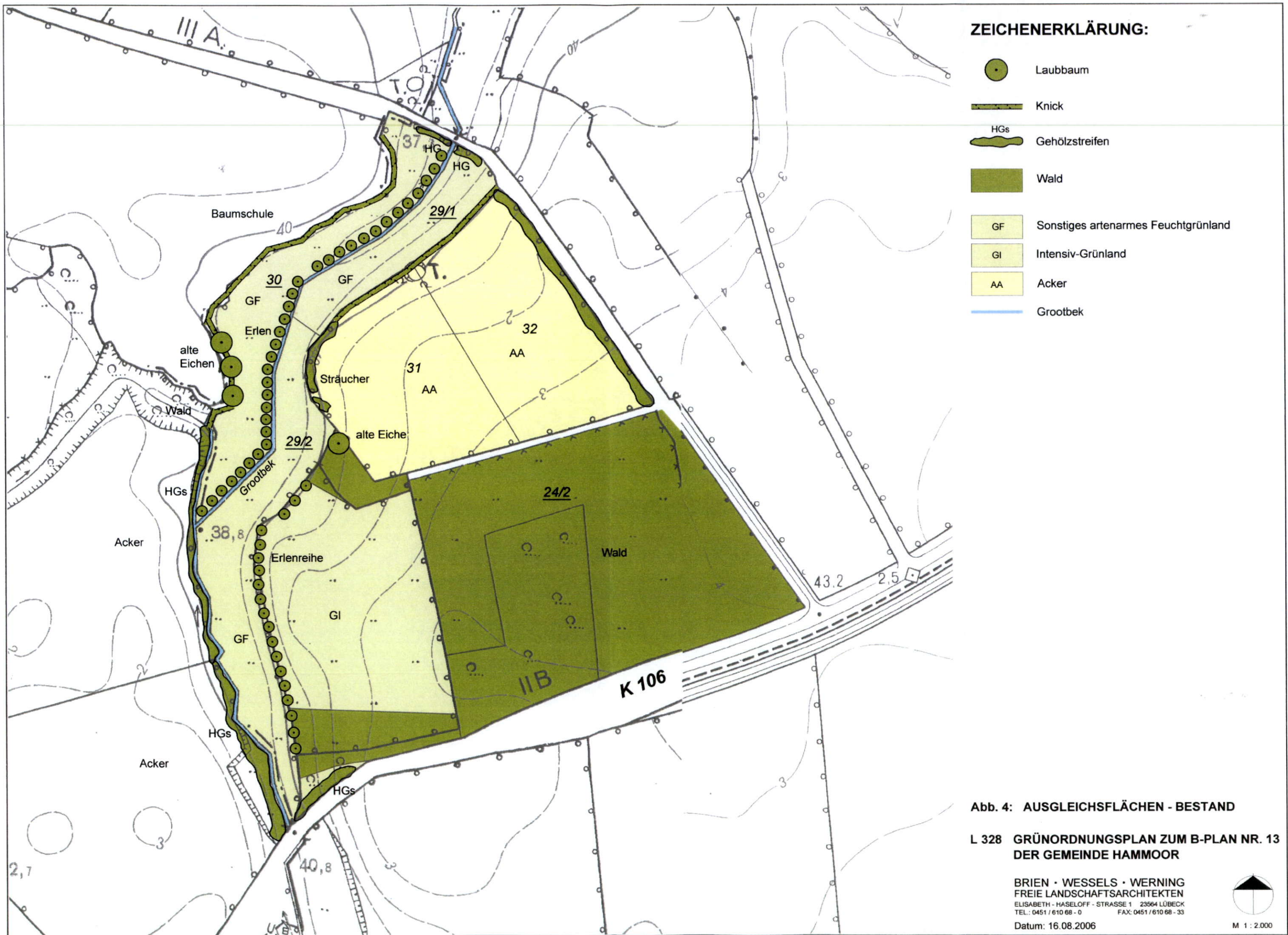


Abb. 3: Lage der Ausgleichsflächen zum Plangeltungsbereich



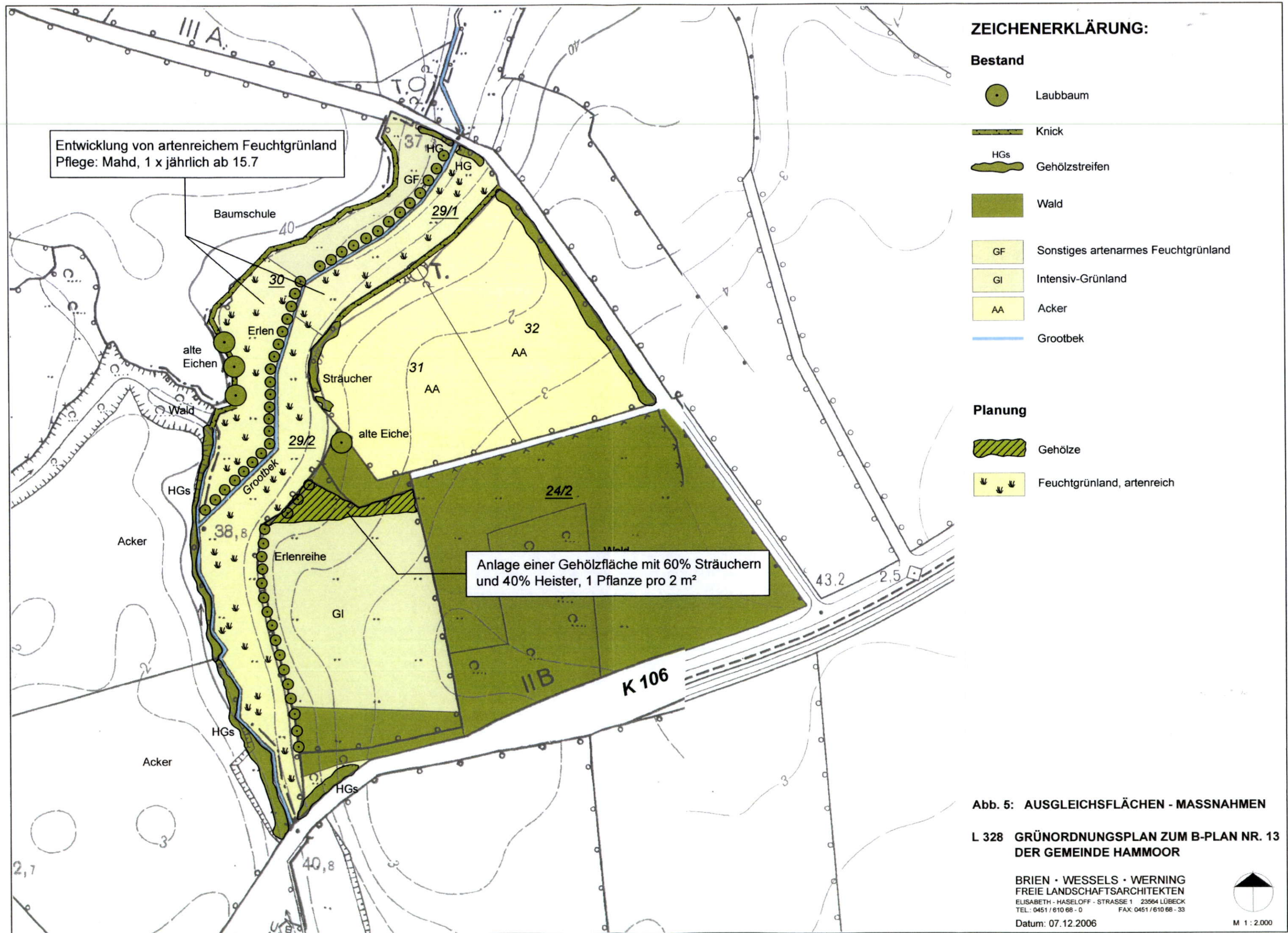


Abb. 5: AUSGLEICHSLÄCHEN - MASSNAHMEN

L 328 GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 13  
DER GEMEINDE HAMMOOR

BRIEN · WESSELS · WERNING  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
ELISABETH · HASELOFF · STRASSE 1 23564 LÜBECK  
TEL.: 0451 / 610 68 - 0 FAX: 0451 / 610 68 - 33

Datum: 07.12.2006



M 1 : 2.000

7. Bodenschutza) Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Entwicklung einer Retentionsfläche, die vorwiegend der Schaffung von Rückstauvolumen im Verbandsgewässer Nr. 4.7 des Gewässerpflegeverbandes Grootbek dienen soll. Hier erfolgt in der festgesetzten Retentionsfläche eine Öffnung des bisher verrohrten Gewässers mit der Möglichkeit, hier bis über 4.000 qm Rückstaufläche und ca. 4.500 cbm Rückstauvolumen schaffen zu können. Südlich angrenzend werden bis zu den bestehenden Altbaugrundstücken neue Wohnbauflächen entwickelt, die hier durch einen neuen Ortsrand darstellen. Die landschaftsgerechte Einbindung dieses neuen Ortsrandes erfolgt vorwiegend durch randliche Eingrünungsmaßnahmen auf der Retentionsfläche und der Westseite der neuen Baugrundstücke.

Standortalternativen sind für diesen Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht gegeben und auch ortsplanerisch nicht vorgesehen, so dass aus Sicht des vorbeugenden Bodenschutzes keine alternative Betrachtung und Beurteilung möglich ist. Es handelt sich insbesondere bei der festgesetzten Retentionsfläche um eine wichtige Maßnahme der Gemeinde zur Entlastung des großräumigen Vorflutsystems der Grootbek, die nur an dieser Stelle nach derzeitigen Gegebenheiten möglich ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung - werden ca. 5.527 qm Allgemeines Wohngebiet als Bestand bzw. Neuentwicklung und ca. 8.146 qm als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche – entwickelt, einschließlich hierin eingebundener Infrastruktur. Der Verkehrsflächenanteil beträgt ca. 88 qm.

Die Flächen sind bisher bereits genutzte Bauflächen bzw. Grünlandflächen, teilweise mit randlichen Knickeinfassungen.

Der Planbereich sichert zum Einen die Retentionsfläche und zum Anderen die vorhandene Siedlungsstruktur des nördlichen Ortsrandes bzw. dessen baulicher Abschluss.

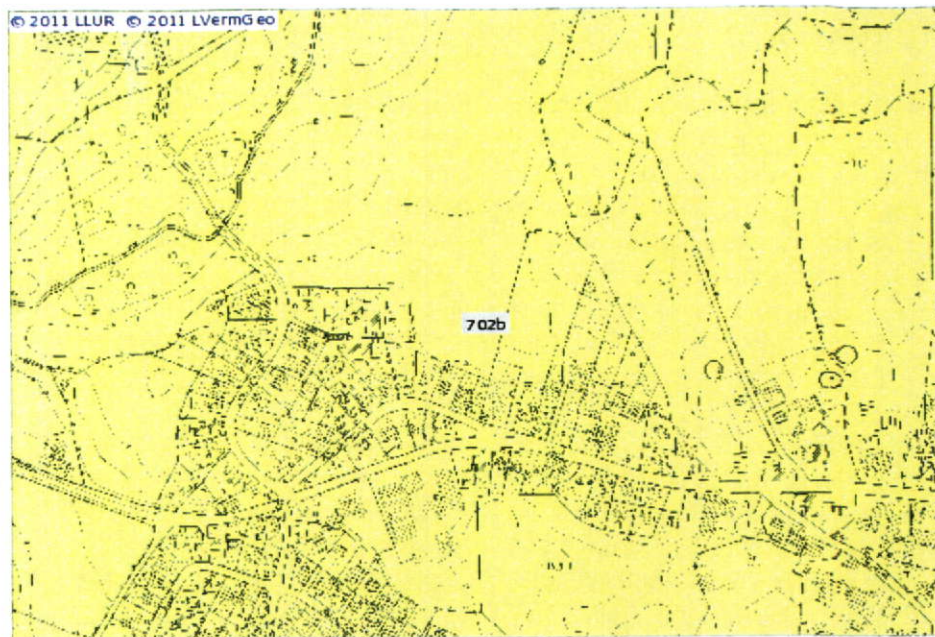
Es liegt keine Baugrunduntersuchung als Beurteilung der Untergrundverhältnisse vor. Aufgrund der Kleinteiligkeit geht die Gemeinde davon aus, dass dies auch nicht erforderlich ist.

Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 12 der Begründung verwiesen. Hier werden plangebietsbezogenen Ausführungen aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein aufgeführt und bewertet mit dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung in angemessenem Umfang die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes berücksichtigt unter der Prämisse, dass keine Alternativstandorte in der Bewertung zu berücksichtigen sind.

Auf Wiederholungen aus dem Umweltbericht wird an dieser Stelle verzichtet.

Der Kreis Stormarn teilt in seiner Stellungnahme vom 23. Mai 2011 zum Flächennutzungsplan - neu – 4. Änderung - mit, dass nach Rücksprache mit dem Fachdienst Wasserwirtschaft der Standort für eine Entwicklung einer Retentionsfläche denkbar ist und eine tiefer gehende Bewertung der verbrauchten Böden nicht weiterführend ist, da der vorsorgende Bodenschutz nur ein zu berücksichtigendes Abwägungskriterium ist.

Nachfolgend wird zum vorbeugenden Bodenschutz das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben.



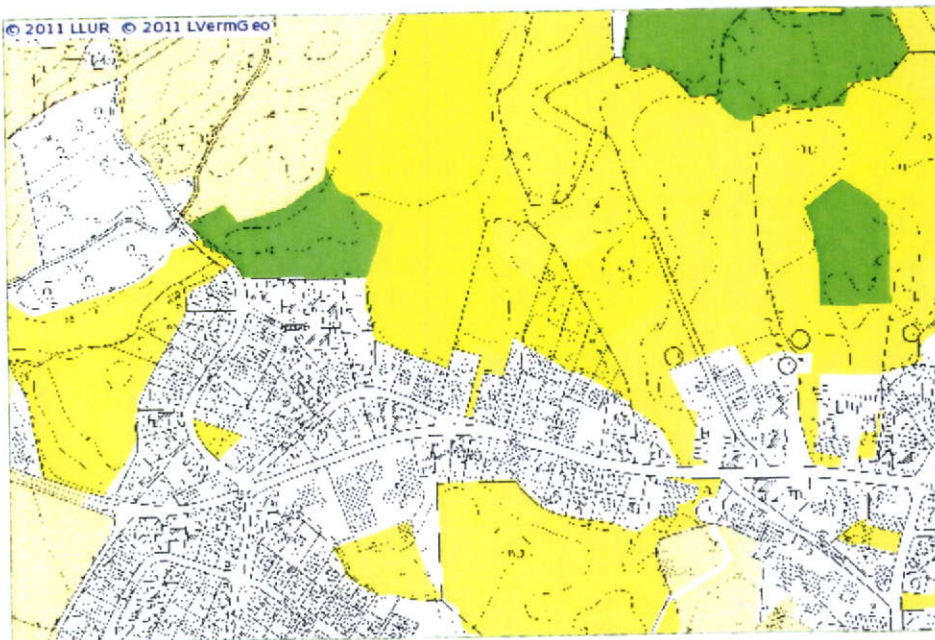
0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Maßstab: ca. 1:5000



Legende

- DGK5  
 Naturräumliche Gliederung
- Marsch
  - Hohe Geest
  - Vorgeest
  - Hügelland
  - Gemeinden
  - Land



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

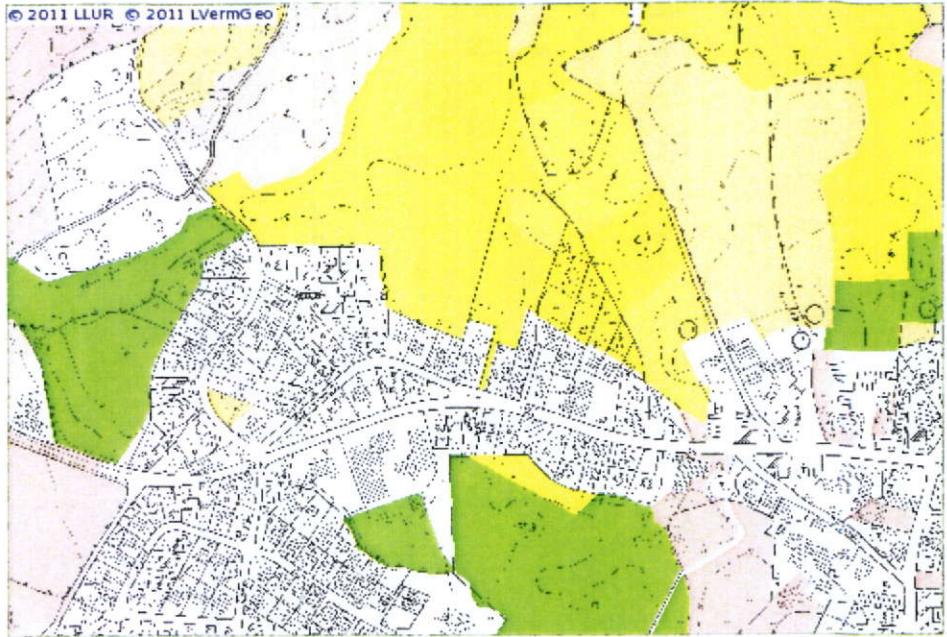
Maßstab: ca. 1:5000



Legende

- DGK5  
 natürliche Ertragsfähigkeit (regional)
- besonders hoch
  - hoch
  - mittel
  - gering
  - besonders gering
  - nicht bewertet
  - Gemeinden
  - Land





0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Maßstab: ca. 1:5000

Referenzkarte



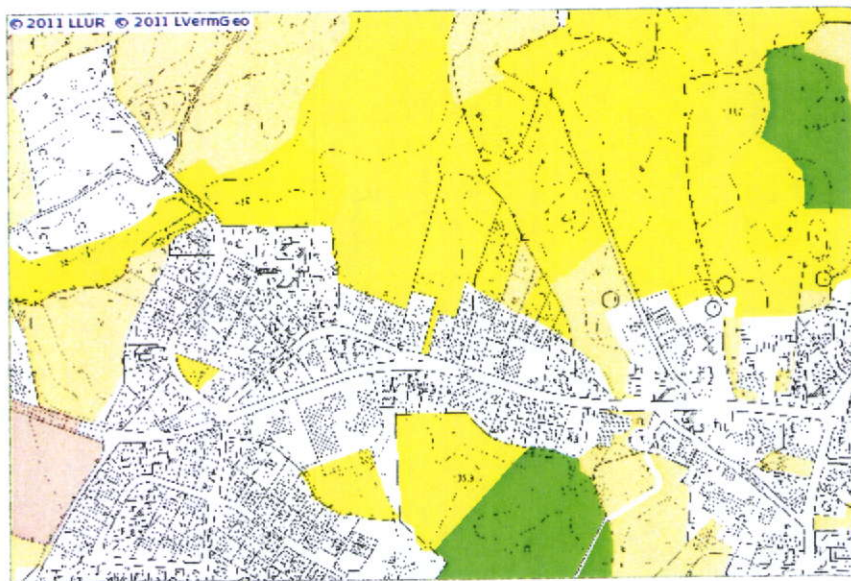
Legende

DGK5

Bodenkundliche Feuchtestufe

- stark trocken
- mittel trocken
- schwach trocken
- schwach frisch
- mittel frisch
- stark frisch
- schwach feucht
- mittel feucht
- stark feucht
- nass
- nicht bewertet

- Gemeinden
- Land



0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Maßstab: ca. 1:5000

Referenzkarte



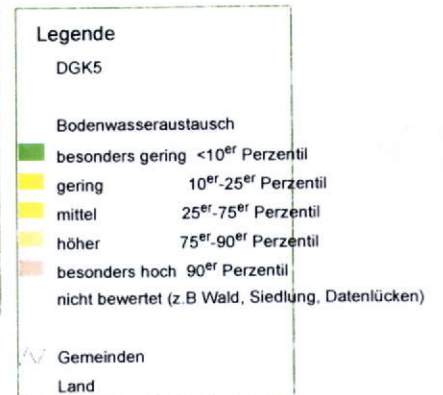
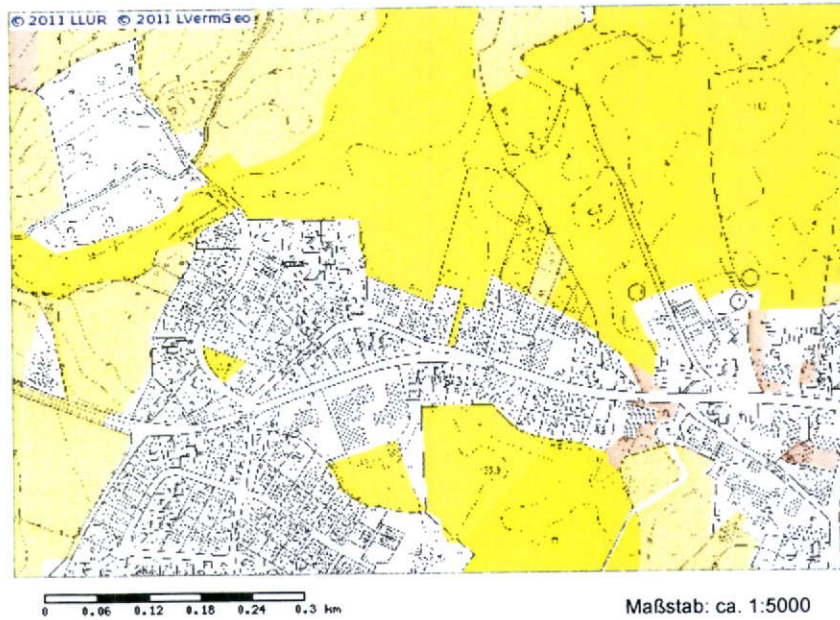
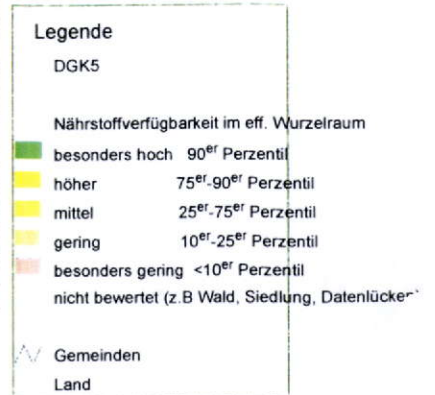
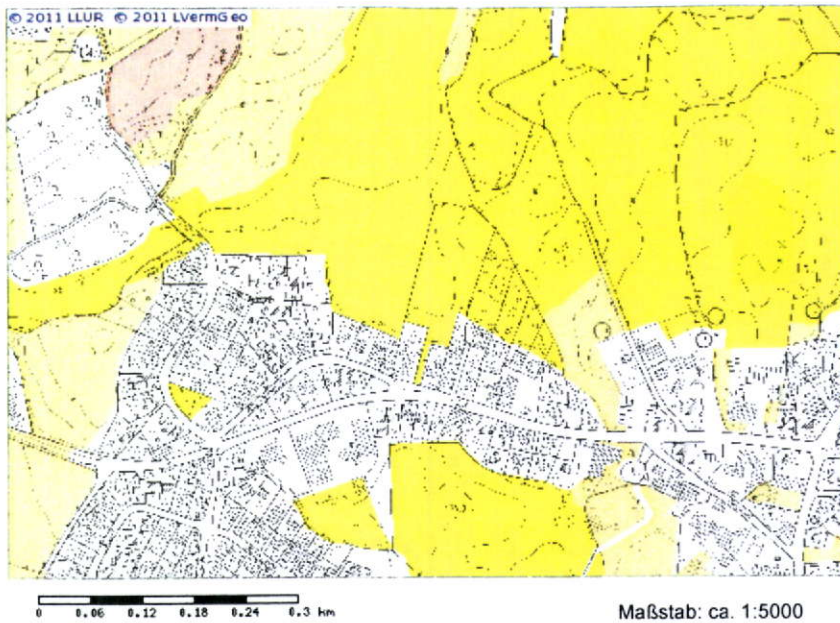
Legende

DGK5

Feldkapazität im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
- höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
- gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
- besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

- Gemeinden
- Land



7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

**Altstandorte/Altablagerungen**

Der Kreis Stormarn teilt in seiner Stellungnahme vom 23. Mai 2011 zum Flächennutzungsplan – neu – 4. Änderung - mit, dass mit Stand vom April 2011 keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerung oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vorliegen. Dies gilt zunächst auch als Aussage zum vorliegenden Bebauungsplan.

8. 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) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung fallen keine Erschließungen und Erschließungskosten im öffentlichen Bereich an.

Bei den durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen handelt es sich ausschließlich um private Erschließungsmaßnahmen, die an bestehende öffentliche Erschließungseinrichtungen anzubinden sind.

Auf eine Ermittlung dieses privaten Erschließungsaufwandes wird verzichtet.

**10. Hinweise****a) Besondere Hinweise****Archäologische Bodendenkmale**

Das Archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 15.08.2011 mit, dass in dem betroffenen Gebiet keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler festzustellen sind.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

**Baugrunduntersuchung**

Für den Bereich der bestehenden neu entwickelten Bauflächen ist davon auszugehen, dass hierfür keine Baugrunduntersuchungen zur Beurteilung der Bebaubarkeit erforderlich sind.

Für die Planung und Entwicklung der Retentionsflächen sind jedoch umfangreiche Untersuchungen, insbesondere auch zur Sickerfähigkeit des Bodens, erforderlich.

10. Hinweiseb) Allgemeine Hinweise**Elektrische Energie**

Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Schleswig-Holstein Netz AG - Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16, einzuholen.

**Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

**Television**

Sollten sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

**Grundwasser**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht, und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

**ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Hammoor in das bestehende Liniennetz verschiedener Buslinien eingebunden ist.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich an der Bachstraße und der Straße Kamp gegenüber dem Feuerwehrgerätehaus Bushaltestellen. Weitere 2 Bushaltestellen befinden sich am Lohweg und in der Alten Dorfstraße im Westteil der Ortslage.

An Bahnstrecken ist die Gemeinde Hammoor nicht unmittelbar angebunden, jedoch bestehen in der in direkter Nachbarschaft liegenden Stadt Bargteheide hinreichend Bahnverbindungen, insbesondere in Richtung Hamburg und Lübeck. Darüber hinaus besteht über den Bahnhof Bargteheide eine Anbindung an den Hamburger S-Bahnverkehr.

**11. Tabellarische Ermittlungen**

**a) Flächenermittlung/Flächenverteilung**

| Flurstück     | Größe            | Größe im Plangebiet | WA I E/ED (EN) 0,3 | Verkehrsfläche | Fl.f.d.Rückh.v. Niederschlagw.-Retentionsfläche | Gesamt           |
|---------------|------------------|---------------------|--------------------|----------------|---|------------------|
| 89/53 tlw.    | 1.338 qm         | 88 qm               | ---                | 88 qm          | ---   | 88 qm            |
| 60/28         | 667 qm           | 667 qm              | 667 qm             | ---            | ---   | 667 qm           |
| 60/24         | 1.168 qm         | 1.168 qm            | 1.168 qm           | ---            | ---   | 1.168 qm         |
| 8/2           | 993 qm           | 993 qm              | 993 qm             | ---            | ---   | 993 qm           |
| 8/3           | 1.131 qm         | 1.131 qm            | 1.131 qm           | ---            | ---   | 1.131 qm         |
| 60/13 tlw.    | 9.519 qm         | 9.519 qm            | 1.568 qm           | ---            | 7.951 qm  | 9.519 qm         |
| 107/30 tlw.   | 1.763 qm         | 195 qm              | ---                | ---            | 195 qm  | 195 qm           |
| <b>gesamt</b> | <b>16.579 qm</b> | <b>13.761 qm</b>    | <b>5.527 qm</b>    | <b>88 qm</b>   | <b>8.146 qm</b>                                 | <b>13.761 qm</b> |

**Überlagernde Festsetzung:**

|                     |                               |               |
|---------------------|-------------------------------|---------------|
| auf Flurstück 8/3   | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 560 qm        |
| auf Flurstück 60/13 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | <u>112 qm</u> |
|                     | gesamt                        | 672 qm        |
| auf Flurstück 8/3   | Leitungsrecht                 | 115 qm        |
| auf Flurstück 60/13 | Leitungsrecht                 | <u>14 qm</u>  |
|                     | gesamt                        | 129 qm        |

Die überlagernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Grundstückerschließung und der Anbindung der Retentionsfläche. Die Leitungsrechte dienen der Umlegung bereits vorhandener Leitungen.

**b) Bisherige Planung – Bebauungsplan Nr. 7**

| Flurstück     | Größe im Plangebiet | Art und Nutzung  | zulässige GR vollversiegelt | zulässige Überschreitung bis 50 % vollversiegelt | Gesamt vollversiegelt |
|---------------|---------------------|------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| 89/53 tlw.    | 88 qm               | Verkehrsfläche   | 88,0 qm                     | ---  | 88,0 qm               |
| 60/28         | ---                 | außerhalb        | ---                         | ---  | ---                   |
| 60/24         | 1.168 qm            | MD I GFZ 0,3     | 350,4 qm                    | 175,2 qm   | 525,6 qm              |
| 8/2           | 993 qm              | MD I GFZ 0,3     | 297,9 qm                    | 149,0 qm   | 446,9 qm              |
| 8/3 tlw.      | 1.131 qm            | Fahrrecht 392 qm | 392,0 qm                    | ---  | 392,0 qm              |
| 60/13         | ---                 | außerhalb        | ---                         | ---  | ---                   |
| 107/30 tlw.   | ---                 | außerhalb        | ---                         | ---  | ---                   |
| <b>gesamt</b> | <b>3.380 qm</b>     |                  |                             |  | <b>1.452,5 qm</b>     |

## c) Neue Planung Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung

| Flurstück     | Größe im Plangebiet | Art und Nutzung           | zulässige GR vollversiegelt | zulässige Überschreitung bis 75 % vollversiegelt | Gesamt vollversiegelt |
|---------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|
| 89/53 tlw.    | 88 qm               | Verkehrsfläche            | 88,0 qm                     | ---  | 88,0 qm               |
| 60/28         | 667 qm              | WA I E 0,3                | 200,1 qm                    | 150,1 qm   | 350,2 qm              |
| 60/24         | 1.168 qm            | WA I ED 0,3               | 350,4 qm                    | 262,8 qm   | 613,2 qm              |
| 8/2           | 993 qm              | WA I ED 0,3               | 297,9 qm                    | 223,4 qm   | 521,3 qm              |
| 8/3           | 1.131 qm            | GFL 560 qm                | ---                         | ---  | 560,0 qm              |
|               |                     | WA (EN) 111 qm            | ---                         | ---  | ---                   |
|               |                     | WA I E 0,3 460 qm         | 138,0 qm                    | 103,5 qm   | 241,5 qm              |
| 60/13 tlw.    | 9.519 qm            | GFL 112 qm                | ---                         | ---  | 112,0 qm              |
|               |                     | WA (EN) 982 qm            | 80,0 qm                     | ---  | 80,0 qm               |
|               |                     | WA I E 0,3 474 qm         | 142,2 qm                    | 106,7 qm   | 248,9 qm              |
|               |                     | Retentionsfläche 7.951 qm | ---                         | ---  | ---                   |
| 107/30 tlw.   | 195 qm              | Retentionsfläche          | ---                         | ---  | ---                   |
| <b>gesamt</b> | <b>13.761 qm</b>    |                           |                             |  | <b>2.815,1 qm</b>     |

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung - ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung: 2.815,1 qm

bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung: ./. 1.452,5 qm

zusätzlich entstehende Vollversiegelung 1.362,6 qm

Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung:  
1.362,6 qm x 0,5 = 681,3 qm

Ausgleichsbedarf insgesamt 681,3 qm



12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

**GEMEINDE  
HAMMOOR  
KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7 -  
2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**BEGRÜNDUNG – ZIFFER 12  
HIER: UMWELTBERICHT**

**Seiten: I bis XI**

Stand: Januar 2012

**Gliederungen****a) Einleitung**

- a<sub>1</sub>) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 2. Änderung und Ergänzung –  
des Bebauungsplanes Nr. 7, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über  
Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden..... III
- a<sub>2</sub>) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen  
sowie deren Berücksichtigung..... III - VI

**b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen**

- b<sub>1</sub>) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der  
Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete..... VI - VII
- b<sub>2</sub>) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern..... VII - XI
- b<sub>3</sub>) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes  
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... XI - X
- b<sub>4</sub>) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und  
zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... X
- b<sub>5</sub>) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter  
Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches..... X

**c) Zusätzliche Angaben**

- c<sub>1</sub>) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben ..... X
- c<sub>2</sub>) Maßnahmen zur Überwachung ..... X

- d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben ..... X - XI**

**12. Umweltbericht****a) Einleitung****a<sub>1</sub>) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll eine ca. 8.146 qm große Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Retentionsfläche – sowie eine südlich angrenzende, teilweise im besiedelten Bereich liegendes ca. 5.527 qm großes Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden sowie eine Verkehrsfläche mit ca. 88 qm.

Im Planbereich sind die dargestellten Wohnbauflächen gleichfalls überwiegend bebaut und durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 7 gleichfalls überwiegend verbindlich überplant.

Die Planungsziele werden wie folgt umschrieben:

Planungsziel ist es, im Bereich des verrohrten Verbandsgewässers "GPV Grootbek 4.7" bis hin zur nördlichen Parzellengrenze eine Retentionsfläche zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers zu entwickeln einschließlich der erforderlichen Freihalteflächen für die Unterhaltung des Gewässers sowie die Entwicklung einer landschaftsgerechten Eingrünung. Weiter sollen neben der Entwicklung baulicher Erweiterungsflächen auf den Grundstücken Hauptstraße Nr. 38 und Alte Dorfstraße Nr. 2 auch in rückwärtigen Grundstücksbereichen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden als Fortführung der bisher bereits vorhandenen zweiten Baureihe rechts des Plangebietes.

Die Nutzung und Dichte der baulichen Erweiterungsflächen einschließlich des zusätzlich entstehenden Baugrundstückes sollen sich an den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 7 orientieren und als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Hiermit wird die Besiedlung des Ortsrandes abgeschlossen und darüber hinaus eine landschaftsgerechte Einbindung für diesen Bereich entwickelt.

Nachfolgend werden die Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung - wiedergegeben. Es handelt sich um die Tabelle aus Ziffer 2b) der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 2. Änderung und Ergänzung -.

|   |              |
|---|--------------|
| - Allgemeines Wohngebiet  | ca. 5.527 qm |
| - Verkehrsfläche  | ca. 88 qm    |
| - Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche | ca. 8.146 qm |

**a<sub>2</sub>) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung**

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung - vor:

|  |   |
|--|---|
| <b>Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)</b>       | <b>Landschaftsprogramm</b>                  |
| <b>Regionalplan Planungsraum I</b>             | <b>Landschaftsrahmenplan</b>                |
| <b>Kreisentwicklungsplan</b>                   | <b>bestehende und gemeldete FFH-Gebiete</b> |
| <b>Gemeinsames Datenprofil 2011</b>            | <b>Landschaftsplan (1991)</b>               |
| <b>Flächennutzungsplan –neu-</b>               |   |
| <b>Flächennutzungsplan – neu – 4. Änderung</b> |   |

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind in dem Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung-, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung- sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht. Die Beurteilungsgrundlage für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung – ist der Landschaftsplan.

Für den Planbereich sind im Landschaftsplan Inhalte aufgenommen, die eine neuerliche Fortschreibung nicht begründen. Die erforderlichen Inhalte und Regelungen werden daher allein mit dem Bebauungsplan Nr. 7 - 2. Änderung und Ergänzung - aufgearbeitet und gesichert, zumal es sich überwiegend um bereits bisher dargestellte Bauflächen bzw. teilweise bereits verbindlich überplante Bauflächen handelt.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Retentionsfläche – und die geringfügig erweiterte Wohnbaufläche nur geringe Eingriffe in den vorhandenen Grünlandbereich ergeben.

Für die zu entwickelnde Retentionsfläche und die zusätzlich entstehenden Wohnbauflächen ergeben sich geringe Eingriffe, die durch die vorgesehenen Maßnahmen in der verbindlichen Überplanung durch umfangreiche Verwallungen und Begrünungen voraussichtlich vollständig innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden können. Der Ausgleich zum Schutzgut Boden erfolgt jedoch auf Ausgleichsflächen der Gemeinde Hammoor.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

**Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und Regionalplan I**

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Planbereiches und der Lage teilweise im Siedlungsgefüge und nur geringfügig nördlich abgesetzt der Ortslage Hammoor, ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Planbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Ortslage Hammoor bzw. geringfügig randlich.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Planbereich wird verzichtet.

**Kreisentwicklungsplan 1996-2000**

Der Kreisentwicklungsplan ist seit mehr als einem Jahrzehnt nicht fortgeschrieben worden. Aus der letzten Fassung des Kreisentwicklungsplanes 1996-2000 sind aus dem nicht verbindlich wirkenden Kreisentwicklungsplan keine weitergehenden Belange zu beachten.

**Gemeinsames Datenprofil 2011 – Hamburg Randkreise**

In diesem Datenprofil werden ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Darüber hinaus sind auch notwendige Infrastrukturmaßnahmen, wie in der vorliegenden Planung durch Bereitstellung einer Retentionsfläche, Ziel des Gemeinsamen Datenprofils. Die vorliegende Planung erfüllt somit diese Vorgaben.

**Flächennutzungsplan – neu –**

Für den Planbereich gelten die Vorgaben des Flächennutzungsplanes –neu- mit der Maßgabe, dass die jeweilige Altbebauung entlang der Nordseite der Hauptstraße, bzw. Alten Dorfstraße bereits als Gemische Baufläche dargestellt und die rückwärtigen Teile als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Sie werden durchlaufen, bzw. begrenzt durch vorhandene Gewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek.

Andere Nutzungsvorgaben bestehen aus dem Flächennutzungsplan –neu- nicht.

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden nunmehr Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Retentionsfläche – neu dargestellt. Andere Änderungen und Inhalte umfasst die vorliegende Planung nicht.

**Flächennutzungsplan – neu - 4. Änderung**

Mit 4. Änderung des Flächennutzungsplanes –neu- werden die grundlegenden Flächendarstellungen zum Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes entwickelt, so dass hierüber das Entwicklungsgebot für die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert wird.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu – ist zum einen eine ca. 0,814 ha große Fläche für die Abwasserbeseitigung – Retentionsfläche - sowie eine südlich angrenzende, teilweise im besiedelten Bereich liegende ca. 0,551 ha große Wohnbaufläche entwickelt.

**Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete**

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage innerhalb der Ortslage Hammoor bzw. unmittelbar nördlich angrenzend ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte wird verzichtet.

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass der Planbereich zu den FFH-Gebieten „nördlich Tiergarten“ 2227-351 sowie „Rehbrook“ 2227-352 deutlich abgesetzt liegen. Eine Betroffenheit der FFH-Gebiete ist durch die vorliegende Planung nicht gegeben.

Europäische Vogelschutzgebiete sind im Umgebungsbereich nicht betroffen.

### **Landschaftsplan 1991**

Für die Gemeinde Hammoor besteht der Landschaftsplan seit 1991. In ihm sind differenzierte Nutzungsvorgaben, insbesondere im Blatt 3-Planung entwickelt, die sich auf die seinerzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Baufläche bzw. Grünland beziehen und somit die vorgesehenen Nutzungen als Baufläche bzw. Fläche für die Abwasserbeseitigung – Retentionsfläche - zulassen. Da es sich in diesem Fall um eine geringfügige Änderung handelt und die Anlage der Retentionsfläche im Bereich des bestehenden Gewässer vorgesehen ist, ist festzustellen, dass der Landschaftsplan dem Darstellungsinhalt der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht entgegensteht. Diese Annahme erfolgt unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtung, wie sie für einen Flächennutzungsplan gegeben ist.

Das Erfordernis einer neuerlichen Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar.

### **Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt. Die geringen Abweichungen von Darstellungsinhalten werden als vertretbar angesehen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Zielvorgaben auch weiterhin für diesen Bereich.

Für das Gemeindegebiet Hammoor besteht keine Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Hammoor.

### **b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **b<sub>1</sub>) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen des Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung – gegenüber seiner Ursprungsfassung und des vorhandenen Bestandes aufgrund der vorgenommenen Plangebietserweiterung und Einbeziehung bisher nicht verbindlich überplanter Flächen.

Im Planbereich ergibt sich nördlich der Hauptstraße die Umwandlung des bisher festgesetzten Dorfgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer geringfügigen Erweiterung nach Norden hin. Darüber hinaus wird beidseitig des Verbandsgewässers eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Retentionsfläche – festgesetzt.

Dies sind die einzigen Änderungs- bzw. Ergänzungsinhalte.

Mit den vorliegenden Änderungen ergeben sich somit Umnutzungen in bereits bisher festgesetzten Baugebieten bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche außerhalb des Plangebietes. Dies führt zu Veränderungen des Umweltzustandes in diesen begrenzten Bereichen.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind keine grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen.

**b<sub>2</sub>) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern****Schutzgut Mensch**

Für den Planbereich liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass neben der bisherigen Baugebietsnutzung entlang der Hauptstraße nunmehr eine geringe Erweiterung dieser Baugebiete erfolgt zu Abrundungszwecken der Ortslage.

Für die Entwicklung der Retentionsfläche ergibt sich kein bewertbarer Belang, mit Ausnahme der Zeiten der baulichen Herrichtung als vorübergehende Betroffenheit.

**Bewertung**

Wesentliche negative Auswirkungen zum Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für den Planbereich ergibt sich eine Betroffenheit für Tiere als auch für Pflanzen, als dass hier durch die teilweise bauliche Entwicklung und ansonsten durch die Anlage einer umfangreichen Retentionsfläche eine Veränderung der hier vorhandenen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung gegeben sein wird, die sich nachhaltig im Bereich der baulichen Entwicklung auswirkt. Es führt in diesen Bereichen zur Verdrängung aus den Brut- und Nahrungshabitaten.

Für den Bereich der Retentionsfläche ist dies jedoch nicht als nachhaltig anzusehen, sondern nur vorübergehend bis zur baulichen Fertigstellung.

Eine wesentliche Betroffenheit des Schutzgutes Pflanzen ist hiernach auch nur für die Bereiche der künftigen baulichen Erweiterungen gegeben. Für den Bereich der künftigen Retentionsfläche ist sogar von einer sukzessiven Aufwertung auszugehen, weil nach Fertigstellung der Anlage die überwiegenden Bereiche einer Eigenentwicklung überlassen werden. Darüber hinaus werden sich randlich neue Grünstrukturen entwickeln. Dies führt gleichfalls zu einer deutlichen Aufwertung des Bereiches.

**Bewertung**

Durch die Änderung und künftige Nutzung als bauliche Erweiterungen bzw. Retentionsflächen ergeben sich nur für den kleinen Bereich der baulichen Erweiterungen wesentliche Verluste der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Dies gilt auch begrenzt für die Dauer der Baumaßnahmen der Retentionsfläche. Hierfür stehen jedoch hinreichend Ausweichmöglichkeiten insbesondere für die Fauna in den umgebenden Nahbereichen zur Verfügung. Nach Fertigstellung der Retentionsfläche und deren Eingrünung ist von einer deutlichen Verbesserung der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen, weil zum einen die intensive landwirtschaftliche Nutzung herausgenommen wird und zum anderen die Flächen einer Eigenentwicklung überlassen werden.

**Schutzgut Luft und Klima**

Durch die Änderungen der nunmehr vorgesehenen Nutzung als bauliche Erweiterungen ergeben sich für diesen kleinen begrenzten Raum relevante Veränderungen zum Schutzgut Luft und Klima. Dies ist jedoch nur Kleinsträumig zu sehen und bezieht sich bezüglich der Bauphasen dann auch auf den Bereich der Retentionsfläche aufgrund des vorübergehenden Verlustes der bisherigen Pflanzendecke.



**Bewertung**

Es ergeben sich keine unvertretbaren Veränderungen zum Schutzgut Luft und Klima. Gleichwohl führt es auch im begrenzten Umfang zu einer Verbesserung, weil zumindest vorübergehend in den Rückstauf Flächen anfallendes Oberflächenwasser einer Versickerung wie auch Verdunstung zugeführt wird.

**Schutzgut Landschaft**

Für den Planbereich ergibt sich bezüglich der baulichen Erweiterungen eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes, als dass dieser begrenzte Bereich nunmehr einer zusätzlichen Bebauung zugeführt wird. Für den Bereich der Retentionsfläche ergeben die hier vorgesehenen linearen Eingrünungsmaßnahmen eine deutliche Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes, als dass hierüber auch ein neuer Ortsrand und Übergangsbereich zur freien Landschaft hin aufgebaut wird.

**Bewertung**

Eine Verschlechterung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch die zusätzliche Bebauung nicht begründet, da diese sich in den vorhandenen baulichen Ortsrand einfügt. Durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der Retentionsfläche ergibt sich eine deutliche Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes durch den Aufbau eines neuen Übergangsbereiches in die freie Landschaft. Dies bezieht auch die neue Heckenabgrenzung an der Westseite der Wohnbaufläche mit ein.

**Schutzgut Boden**

Bei dem Schutzgut Boden ist von einer Veränderung auszugehen. Dies begründet sich mit den Eingriffen durch die geringfügigen baulichen Erweiterungsflächen und den vorübergehenden Eingriffen während der Baumaßnahmen der Retentionsfläche. Danach ist im Bereich der Retentionsfläche zusätzlich mit der Versickerung anfallenden Oberflächenwassers zu rechnen.

Zur künftigen Gesamtversiegelung der Wohnbauflächen ergibt sich voraussichtlich eine Fläche von 2.718,1 qm als Gesamtversiegelung bei Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung von 75 vom Hundert und den zu versiegelnden Flächen für die notwendige private Erschließung.

Bei diesem Ansatz ist der bereits vorhandene Altbaubestand entlang der Hauptstraße, einschließlich Teilen der privaten Erschließung, mit einbezogen, so dass die zusätzliche Oberflächenversiegelung deutlich geringer ausfällt. Es handelt sich hiernach um eine Erhöhung von nur ca. 1.353,6 qm Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung der Versiegelung.

**Bewertung**

Es ergeben sich bewertbare Veränderungen zum Schutzgut Boden, als dass die versiegelten Flächen zunehmen werden und sich eine Veränderung und deutliche Verbesserung der Pflanzendecke insbesondere im Bereich der Retentionsfläche ergeben wird.

**Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planbereiches sind keine Kleingewässer im Sinne eines Biotops vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird künftig im Bereich der baulichen Erweiterungsflächen gefasst und abgeleitet. Für den Bereich der Retentionsfläche ist eine Öffnung des bisher hier verrohrten Gewässers vorgesehen. Hierdurch wird dann ein vorübergehender Rückstau in der Retentionsfläche ermöglicht. Dies führt dazu, dass eine umfangreiche Fläche für eine Bodenversickerung als auch Verdunstung des Oberflächenwassers während des Rückstaus ermöglicht wird.

Es ergibt sich eine deutliche Vergrößerung möglichen Rückstauvolumens im Gewässersystem des Gewässerpflegeverbandes Grootbek.

**Bewertung**

Es ergeben sich bewertbare Veränderungen zum Schutzgut Wasser, als dass zwar im Bereich der baulichen Erweiterungen zusätzlich Wasser gefasst und abgeleitet wird. Eine deutliche Verbesserung ergibt sich jedoch im Bereich des Vorflutsystems des Gewässerpflegeverbandes Grootbek, als dass mit der Maßnahme der Bereitstellung der Retentionsfläche eine deutliche Entlastung des Gewässersystems erreicht wird und zum anderen neue Versickerungs- und Verdunstungsflächen geschaffen werden.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Neuplanung sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht betroffen.

**Bewertung**

Es ergeben sich keine Auswirkungen und somit keine Verschlechterungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

**Wechselwirkungen**

Für den Bebauungsplan Nr. 7 – 2. Änderung und Ergänzung - sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend benannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushalts. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die zusätzliche Bereitstellung von Bauflächen im geringen Umfang, aber insbesondere durch die Einrichtung der umfangreichen Retentionsfläche und den damit verbundenen linearen Eingrünungen, dem Aufbau eines neuen Ortsrandes sowie der Schaffung neuer Versickerungs- und Verdunstungsflächen für das gefasste Oberflächenwasser.

Insgesamt führt dies auch zu einer Verbesserung der klimatischen Bedingungen und einer Verbesserung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere nach Fertigstellung der Retentionsfläche. Durch die notwendigen Baumaßnahmen kommt es jedoch teilweise zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bereits eine umfangreiche Altbebauung entlang der Hauptstraße besteht und diese Veränderungen sich im Grundsatz nur in den rückwärtigen Bereichen ergeben.

Es ist festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich unter Berücksichtigung der bereits bestehenden baulichen Bestände insgesamt zu einer wesentlichen Verbesserung der Umweltsituation führt.

**b<sub>3</sub>) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes****Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Durchführung der Planung ergeben sich im Bereich der Flächenanteile der bestehenden Altbebauung im Grundsatz keine Veränderungen der Beeinträchtigungen zu den jeweiligen Schutzgütern, die durch geeignete Maßnahmen bzw. durch zu beachtende Schutzanforderungen zumindest minimiert werden können. Für die Bereiche der baulichen Erweiterungen und insbesondere für den Bereich der künftigen Retentionsfläche ergeben sich vielfältige Veränderungen und Verbesserungen zu den verschiedenen Schutzgütern. Insgesamt ist für den nicht altbebauten Bereich von einer positiven Veränderung der überwiegenden Schutzgüter auszugehen.

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es insbesondere bei dem bisher bestehenden Problem, dass dem Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Grootbek nicht hinreichend große Rückstauf Flächen zur Entlastung der Vorflut bereitgestellt werden können und darüber hinaus zumindest der Planbereich weiterhin ohne angemessene Ortsrandeingrünung teilweise exponiert in die Landschaft hineinragt.

**b<sub>4</sub>) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Für den Planbereich werden für die hier vorgesehenen baulichen Erweiterungen im erforderlichen Umfang Ausgleiche zum Schutzgut Boden bereitgestellt, teilweise als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf bereits bestehenden Ausgleichsflächen der Gemeinde.

Für den Bereich der Retentionsfläche sind entsprechende Maßnahmen in Randbereichen einschließlich umfangreicher Eingrünungen als Ausgleich vorgesehen. Dies erfolgt durch die vorliegende Planung, als dass in der Begründung an anderer Stelle auch die exakten Nachweise des erforderlichen Ausgleiches geführt werden.

**b<sub>5</sub>) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches**

Für die vorgesehene Planung des Planbereiches ergeben sich keine Planungsvarianten innerhalb des Gemeindegebietes, da für die Öffnung des verrohrten Verbandsgewässers des Gewässerpflegeverbandes Grootbek nur betroffene Flächen in Frage kommen.

**c) Zusätzliche Angaben****c<sub>1</sub>) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

**c<sub>2</sub>) Maßnahmen zur Überwachung**

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung.

**d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Der Planbereich liegt vollständig bzw. teilweise in der bestehenden Ortslage Hammoor und ragt nach Norden über den bestehenden Ortsrand hinaus.

Der Planbereich umfasst die Festsetzung von ca. 5.527 qm als Allgemeines Wohngebiet, ca. 88 qm als Verkehrsfläche und ca. 8.146 qm als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser - Retentionsfläche –.

Ziel ist es, eine umfangreiche Retentionsfläche zur deutlichen Verbesserung des Vorflutsystems des Gewässerpflegeverbandes Grootbek zu entwickeln, die vorhandene Altbebauung an der Hauptstraße baulich abzuschließen und einen geeigneten Ortsrand neu zu entwickeln.

Für die verschiedenen betroffenen Schutzgüter ergeben sich überwiegend keine negativen Veränderungen. Durch die Entwicklung der Retentionsfläche ist von einer deutlichen Verbesserung der hiervon betroffenen Schutzgüter auszugehen.

Für die vorgesehenen Maßnahmen zu den begrenzten Eingriffen in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ergeben sich erforderliche Ausgleichsleistungen, die voraussichtlich innerhalb des Plangebietes bzw. als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Dies wird abschließend durch die verbindliche Überplanung gesichert. Soweit Ausgleich als Ersatz erforderlich ist, sind hierzu weitergehende Regelungen vorgesehen, die durch städtebauliche Verträge abgesichert werden.

Für den Planbereich ergeben sich teilweise erhebliche Veränderungen des hier vorhandenen derzeitigen Umweltzustandes, die jedoch insgesamt überwiegend als positiv zu bewerten sind.

## **ML-PLANUNG**

**Lübeck, Januar 2012**

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr.7 – 2. Änderung und Ergänzung, Gebiet: nördlich Hauptstraße Nr. 38 und Alte Dorfstraße Nr. 2 einschließlich rückwärtiger Bereiche, der Gemeinde Hammoor wurde von der Gemeindevertretung Hammoor gebilligt in ihrer Sitzung am 30. November 2011.



Hammoor, den 18. JAN. 2012

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Juli 2011; September 2011; Januar 2012