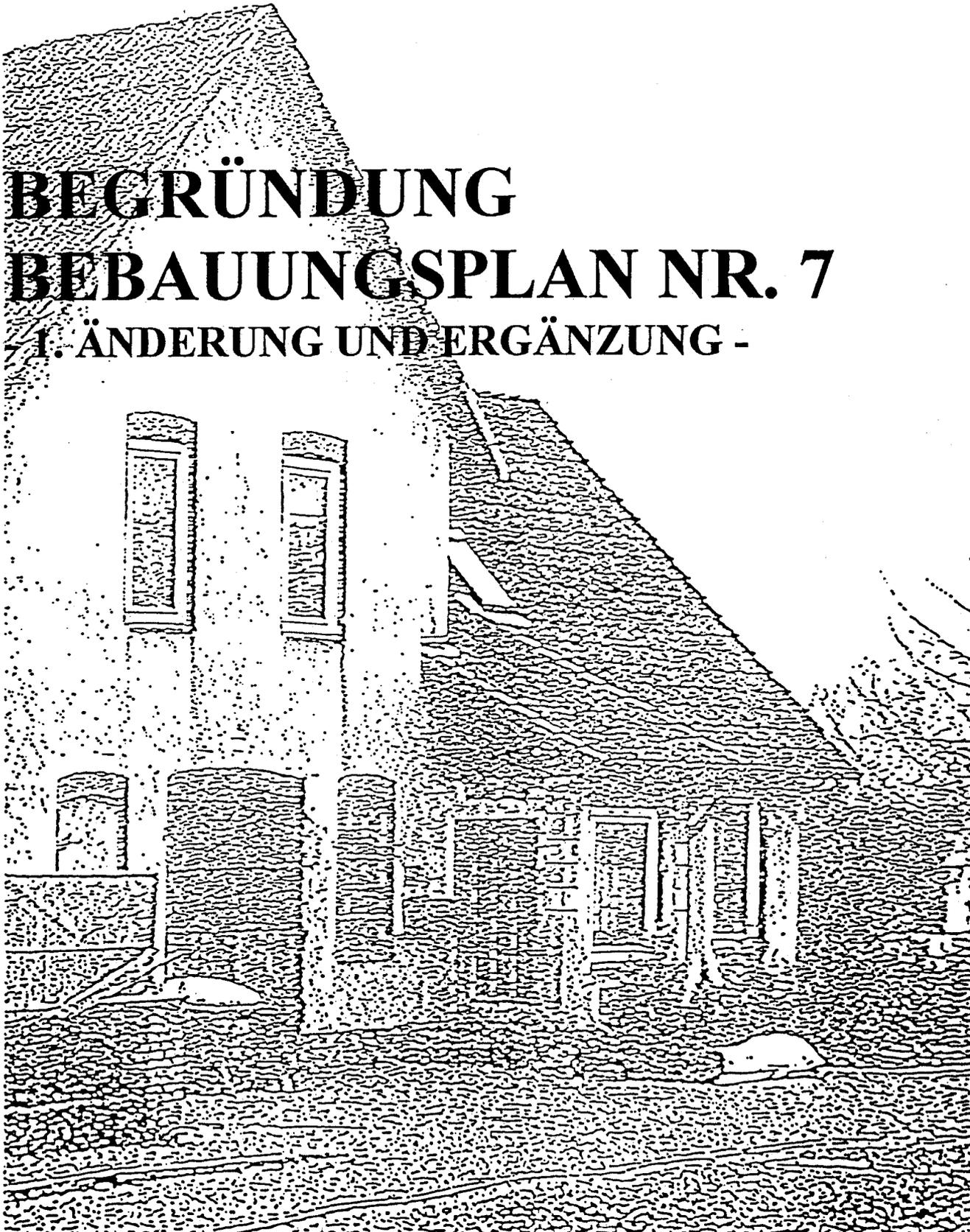




GEMEINDE HAMMOOR

KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG -



BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 7
der Gemeinde Hammoor

Gebiet: Grundstück Alte Dorfstraße 12 einschließlich rückwärtiger
Grundstücksteile

<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 Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	14
b) Ver- und Entsorgung	15 - 17
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	18
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	19
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	20 - 22
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	23
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	24
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	25
b) Allgemeine Hinweise	26 - 27
Vermerk: Beschluß über die Begründung	28
Anlagen siehe nächste Seite	
	- 2 -

Anlagen: Schalltechnische Ermittlung
zum Bebauungsplan Nr. 7 – 1. Änderung und Ergänzung
ML-PLANUNG
Gesellschaft für Bauleitplanung
23568 Lübeck

Stand: Februar 2000

Baugrunduntersuchung Nr. 005052.1
zum Bebauungsplan Nr. 7 – 1. Änderung und Ergänzung
ERWATECHNIK
Gesellschaft für Baugrund- und Altlastenunter-
suchungen mbH
24106 Kiel

Stand: 26. Mai 2000

1. Allgemeines**a) Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist nach § 11 Abs. 1, Halbsatz 2 Baugesetzbuch 1986 am 08. September 1995 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 29. November 1995, Az.: 60/22 - 62.0027 (7), erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7 ist am 11. Januar 1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 ist mithin am 12. Januar 1996 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hammoor hat die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet: Grundstück Alte Dorfstraße Nr. 12 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01. November 1999 beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 17. Februar 2000.

Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan Nr. 7 – 1. Änderung und Ergänzung als Vorentwurf beschlossen. Dieser Vorentwurf wurde darüber hinaus mit Beschluß vom 09. Februar 2000 zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert dargestellt.

Mit Schreiben vom 17. Februar 2000 sind die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Ziffer 3.10.6 Verfahrenserlaß, die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und andere Stellen gemäß § 4 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die Bürgerbeteiligung, als öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch, ist am 26. April 2000 durchgeführt worden. In ihr sind auch die Gründe dargelegt worden, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

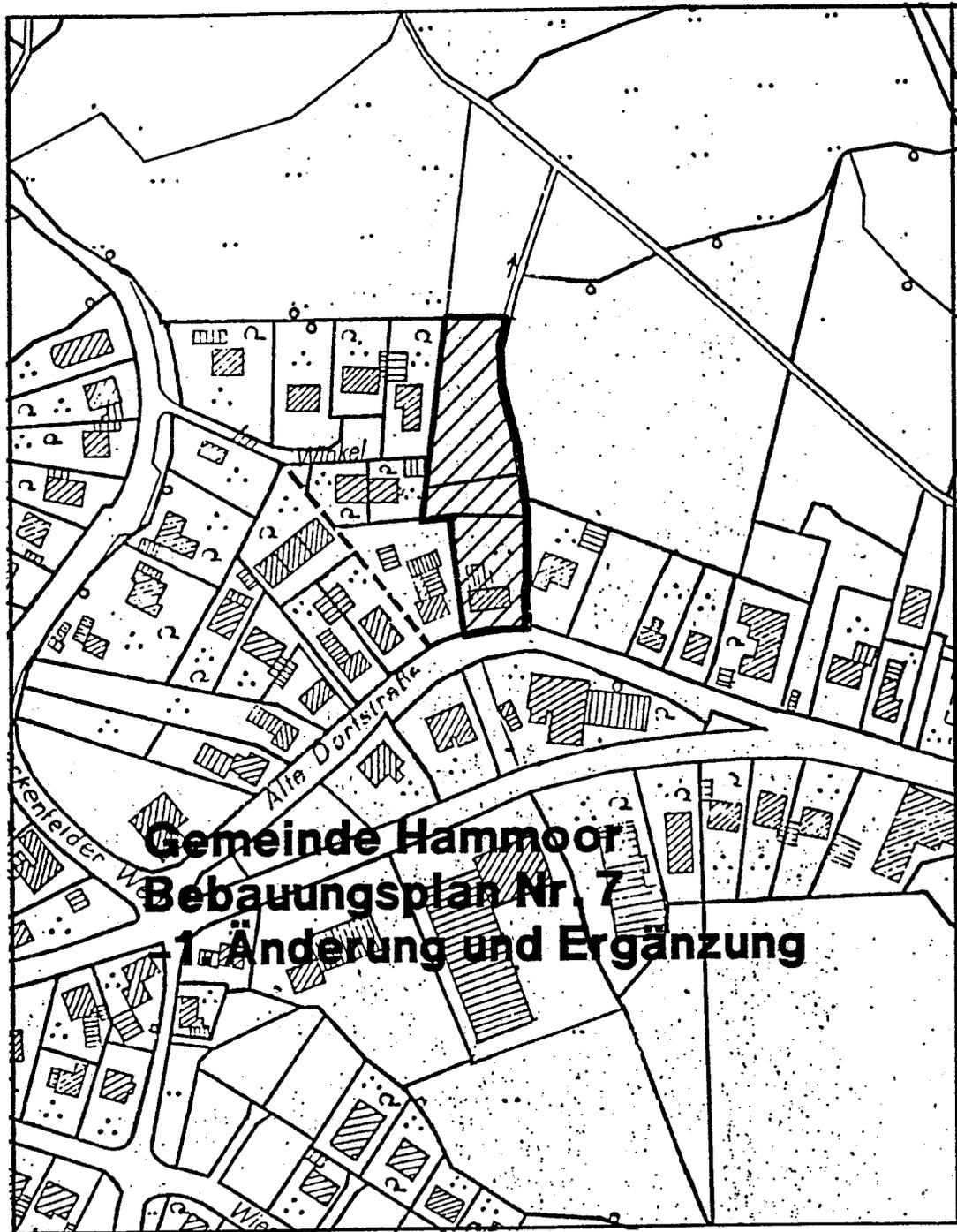
Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 26. April 2000 geprüft.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 in der zu ergänzenden Fassung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 22. Mai 2000 bis zum 22. Juni 2000. Mit Schreiben vom 05. Mai 2000 sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist die höhere Verwaltungsbehörde gemäß Ziffer 3.10.6 Verfahrenserlaß über die Benachrichtigung unterrichtet worden.

Die Gemeindevertretung hat das Ergebnis der Entwurfsbeteiligungsverfahren in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen zu den Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 11. Juli 2000 geprüft.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 11. Juli 2000 ist der Bebauungsplan Nr. 7 – 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

Geltungsbereich des Plangebietes M 1 : 5.000



**Gemeinde Hammoor
Bebauungsplan Nr. 7-1
Änderung und Ergänzung**

1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7, Gebiet: Grundstück Alte Dorfstraße Nr. 12 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile, wird aufgestellt auf der Grundlage der Neufassung des Flächennutzungsplanes.

In der Neufassung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich des vorderliegenden Grundstücksteiles Alte Dorfstraße Nr. 12, als Gemischte Baufläche dargestellt. Der rückwärtige Grundstücksteil des Baugrundstückes ist bei parzellenscharfer Betrachtung nicht als Baufläche dargestellt. Von seiten der Gemeinde wird jedoch die städtebauliche Beurteilung zum Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in nicht parzellenscharfer Betrachtung vorgenommen. Hiernach geht die Gemeinde davon aus, daß bei nicht parzellenscharfer Betrachtung die Darstellungen von Wohnbauflächen für den Bereich an der Straße „Im Winkel“ auch für den nördlich rückwärtigen Plangebietsteil gelten. Unter dieser Voraussetzung wird das Entwicklungsgebot als gesichert angesehen. Sofern sich in nächster Zeit ein grundlegendes Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde ergibt, ist der vorstehend beschriebene Bereich bezüglich der Darstellung als Wohnbaufläche entsprechend anzupassen.

Nach Prüfung des Darstellungsinhaltes des Landschaftsplanes der Gemeinde zu seinen Planvorgaben und Zielsetzungen wird festgestellt, daß Inhalte des Landschaftsplanes der vorliegenden Planung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht entgegenstehen.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung entsprechend dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung umfaßt in der Gemarkung Hammoor Flur 10 die Flächen der Flurstücke 61/36 und 61/38 .

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3.099 qm.

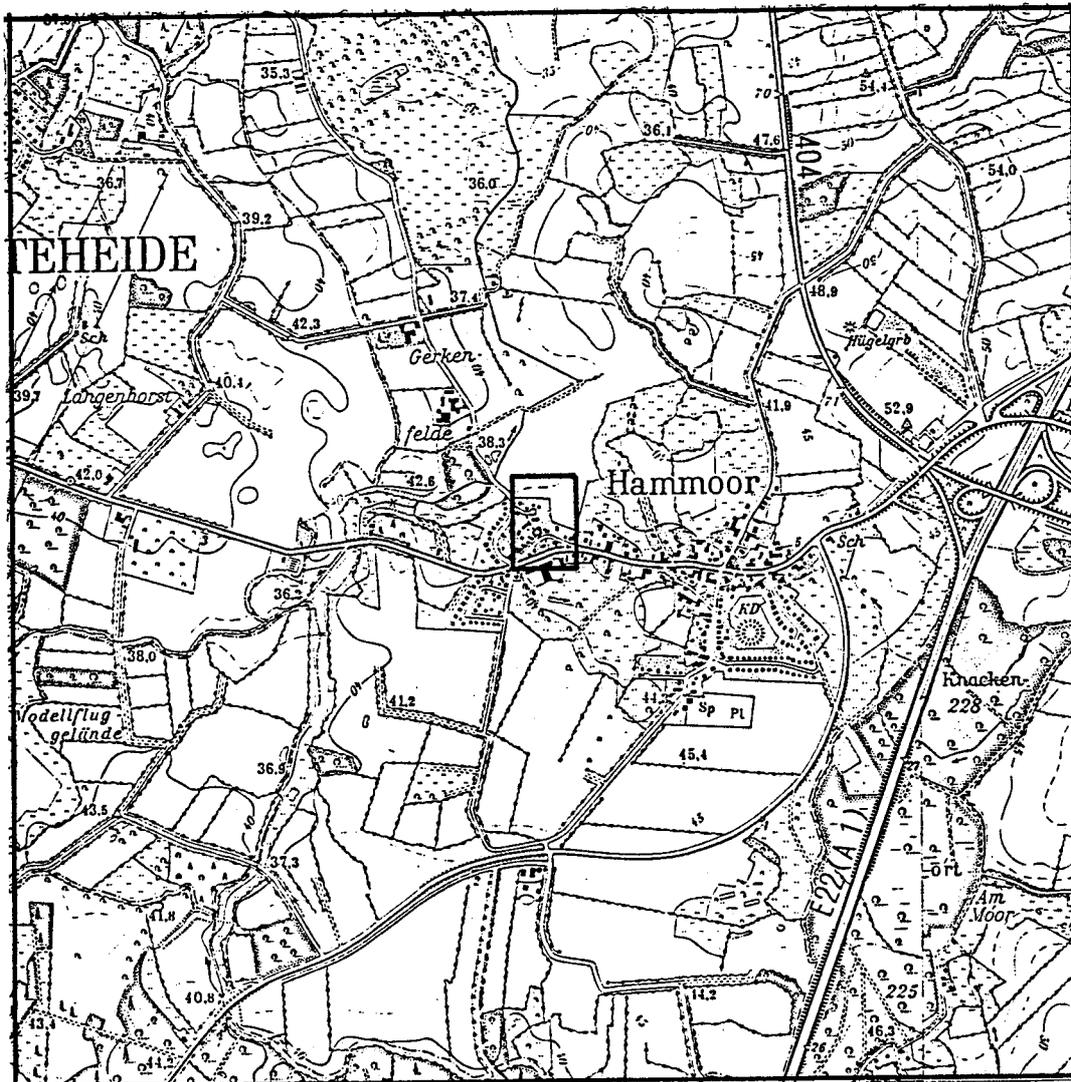
Das Plangebiet des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche - Dorfgebiet	1.044 qm
- Als Baufläche - Allgemeines Wohngebiet	1.965 qm
- Als private Grünfläche - Randstreifen entlang Laubholzhecke einschließlich Fläche der Laubholzhecke -	<u>90 qm</u>

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt 3.099 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht M 1 : 25.000



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

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll an dem bereits verbindlich überplanten Bereich nördlich der Alten Dorfstraße und östlich des Bereiches an der Straße Im Winkel für ein Grundstück eine weitere rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Hiermit soll dieser Siedlungsbereich an dieser Stelle abgeschlossen und abgerundet werden. Wenngleich es sich hierbei auch um die Regelung eines Einzelfalles handelt, wird von seiten der Gemeinde dies als städtebaulich vertretbar angesehen, zumal der nunmehr verbindlich zu überplanende Bereich bereits bisher Bestandteil und Nutzungsbereich des vorderliegenden Grundstückes Alte Dorfstraße Nr. 12 ist.

Neben den Ausweisungen der notwendigen Bauflächen, für den vorderliegenden Teil als Dorfgebiet und den hinterliegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet, sollen die besonderen örtlichen Gegebenheiten mit ihren besonderen Anforderungen und Schutzansprüchen weiterentwickelt und gesichert werden.

Das Baugrundstück, geschnitten im rückwärtigen Bereich, dient der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes und hier insbesondere dem familiären Bedarf des jetzigen Grundstückseigentümers.

Durch die vorliegende Planung entsteht ein zusätzliches Baugrundstück für die Errichtung eines Einzelhauses mit max. 1 Wohnung je Wohngebäude bzw. bei Berücksichtigung der vorgesehenen Ausnahmeregelung mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude.

Durch die Planung sollen neben der Sicherung einer angemessenen baulichen Entwicklung dieses Bereiches auch insbesondere die Belange der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung sowie des Naturschutzes und die verschiedenen gegebenenfalls zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes gesichert werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist von max. 2 Wohneinheiten als neu entstehender Bestand auszugehen. Es wird aufgrund der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten auf einen weitergehenden Ausblick bezüglich der erforderlichen Infrastruktur, insbesondere Kindergartenplätze und Grundschulplätze, verzichtet.

Weiter wird zur Sicherung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für das gemischt gewerblich wohnbaulich genutzte Grundstück Alte Dorfstraße 12 eine Anhebung der bisher festgesetzten Geschosßflächenzahl von bisher 0,3 auf 0,4 vorgenommen unter gleichzeitiger Neufestsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3. Die Gemeinde geht davon aus, daß mit dieser behutsamen Anhebung der Nutzungen der Betrieb längerfristig gesichert werden kann.

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

In Anwendung des Erlasses des Innenministeriums - IV 63 - 511.51 - vom 14. Januar 2000 und seiner Änderung vom 26. Juni 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist.

Bei dem nunmehr neu einer Bebauung zugeführten Fläche handelt es sich um die rückwärtige Teilfläche des bereits verbindlich überplanten vorderliegenden Baugrundstückes „Alte Dorfstraße Nr. 12“.

Dieser rückwärtig liegende, bisher nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilende Bereich, ist überwiegend als Garten und Freifläche genutzt worden und dient zur Zeit als Standweide für Kleintierhaltung. Darüber hinaus handelt es sich um eine Fläche ohne jede besondere Bedeutung für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das Grundstück mit einer Fläche von 2.055 qm und einer vorgesehenen Gesamtbebauung von ca. 300 qm, liegt überaus deutlich unterhalb der Grenze zur Pflicht bereits im Bauleitplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Darüber hinaus wird festgestellt, daß eine bauliche Entwicklung in diesem Falle an einem anderen Standort nicht zum Tragen kommt, weil es sich bei der vorliegenden Planung um eine bauliche Verdichtung eines bereits bestehenden Grundstückes im rückwärtigen Grundstücksteil handelt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der sich ergebenden Eingriffe sind hinreichend Maßnahmen getroffen, die unter Ziffer 6a) und 6b) dieser Begründung weitergehend erläutert werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll rückwärtig eines Altbaugrundstückes, Alte Dorfstraße Nr. 12, der bereits zum Grundstück gehörende Garten- und Freiflächenbereich gleichfalls einer Bebauung zugeführt werden.

Die Erschließung ist als private Erschließung über das bestehende vorderliegende Baugrundstück zur Alten Dorfstraße hin vorgesehen.

Bei der Entwicklung der verbindlichen Inhalte sind differenziert die vorhandenen Strukturen und Nutzungsvorgaben aufgenommen und in der Planung berücksichtigt. Dies führt dazu, daß für den vorderliegenden Altbaubereich wie bisher die Entwicklung einer Baufläche als Dorfgebiet gesichert wird. Für den rückwärtigen unbebauten Bereich ist jedoch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Gliedernde lineare Grünelemente sind innerhalb des begrenzten Bereiches des Plangebietes nicht vorhanden. Es ist jedoch die Entwicklung eines linearen Grünelementes als neue Ortsrandbegrenzung vorgesehen.

Das Plangebiet ist mit ca. 0,30 ha sehr klein und bezogen auf diese Größe für diese beiden unterschiedlichen Nutzungsbereiche mit differenzierten Festsetzungsinhalten behaftet.

Neben den Bauflächen des Dorfgebietes im vorderliegenden Teil und den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes im rückwärtigen Teil wird dieser Bereich zur freien Landschaft hin durch eine private Grünfläche neu abgegrenzt. Die Erschließung ist innerhalb des Plangebietes nur noch auf eine private verkehrliche Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht reduziert.

Der aus der vorliegenden Planung erforderliche Ausgleich für das Schutzgut „Boden“ wird innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung durch die Neuentwicklung eines abschließenden linearen Grünelementes im erforderlichen Umfang gesichert.

Die notwendigen Belange des Schallschutzes sind durch passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage einer aktuellen schalltechnischen Ermittlung gesichert.

Nachfolgend werden für die unterschiedlichen Bauflächen die weitergehenden Inhalte wie folgt dargelegt:

a) Baugrundstück Nr. 1

Für die Bauflächen des Baugrundstückes Nr. 1 ist die Art der baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Dorfgebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind unzulässig.

Für das Baugrundstück sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in zweigeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

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

Weiter ist für das Baugrundstück durch Text bestimmt, daß die Fläche des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht auf die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl angerechnet wird.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Alten Dorfstraße festgesetzt. Ausnahmen sind bis 1,00 m Höhe zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind differenzierte Festsetzungen durch Text getroffen, die sich in ihren Grundsätzen an Planinhalte aktueller Planungen der Gemeinde orientieren und im wesentlichen sich auf die Dachformen und Dachneigungen beziehen.

Die Drenpelhöhe (Kniestock) ist mit 0,60 m Höhe festgesetzt. Ausnahmen sind bis 0,90 m Höhe zulässig.

b) Baugrundstück Nr. 2

Für die Bauflächen des Baugrundstückes Nr. 2 ist die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist.

Weiter ist durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Für das Baugrundstück sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung des Baugrundstückes ist mit einer Grundfläche (GR) von 150 qm festgesetzt. Weiter ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, die festgesetzte Grundfläche (GR) von 150 qm um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter ist für das Baugrundstück durch Text bestimmt, daß die Fläche des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht auf die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der Grundfläche angerechnet wird.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über der vorhandenen mittleren Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeeinschnittes festgesetzt. Ausnahmen sind bis 1,00 m Höhe zulässig.

Durch Text ist die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt worden.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind differenzierte Festsetzungen durch Text getroffen, die sich in ihren Grundsätzen an Planinhalte aktueller Planungen der Gemeinde orientieren und im wesentlichen sich auf die Dachformen und Dachneigungen beziehen.

Die Drempelhöhe (Kniestock) ist mit 0,60 m Höhe festgesetzt. Ausnahmen sind bis 0,90 m Höhe zulässig.

Darüber hinaus ist für den nördlichen Teil des Baugrundstückes Nr. 2 eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, innerhalb der Hochbauten jeglicher Art unzulässig sind, mit Ausnahme von Einzäunungen.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung - wird durch die bereits vorhandene Straße Alte Dorfstraße erschlossen. Die Alte Dorfstraße ist in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straße ist aufgrund mangelnden Erfordernisses nicht mehr vorgesehen. Dies gilt auch bezüglich der nicht mehr vorgesehenen Anlage zusätzlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen in diesem Straßenbereich.

Die Erschließung des vorderliegenden Baugrundstückes, Alte Dorfstraße Nr. 12, erfolgt direkt über die Alte Dorfstraße.

Die Erschließung des rückwärtigen Baugrundstückes ist über die neu zu erstellenden privaten Erschließungen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Ostseite des Plangebietes vorgesehen. Diese zu erstellende private Erschließung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist in einer Breite von 3,5 m vorgesehen und erschließt das vorderliegende wie auch das rückwärtige Baugrundstück.

Mit der Sicherung der privaten Erschließung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird auch die Sicherung der Unterhaltsflächen des hier östlich des Grundstückes verrohrten Regenwassersieles gesichert.

Weitere Erschließungen zu den Belangen des Verkehrs sind nicht vorgesehen.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende zentrale Versorgungsnetz des Versorgungsträgers AMT BARGTEHEIDELAND vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt. Innerhalb der Ortslage sind darüber hinaus ausreichend Feuerlöschteiche vorhanden. Die notwendigen Ergänzungen im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Hierbei ist zu beachten, daß für die Versorgungsleitungen baumfreie Trassen freizuhalten sind. Vor Beginn von Erdarbeiten muß aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist der Bauherr verpflichtet, bei Hein Gas durch Anforderung der bis dahin ggf. aktualisierten Planunterlagen einschließlich Hausanschlußleitungen Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Hein Gas-Anlagen einzuholen.

In der Stellungnahme der Hamburger Gaswerke GmbH vom 16. Mai 2000 wird 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 Februar 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten, auch ein mit der Durchführung des Bauvorhabens beauftragter Unternehmer ist über den Inhalt des Merkblattes zu informieren.

Zum besseren Nachvollzug wird am Ende dieser Ordnungsziffer ein Leitungsplanausschnitt für diesen Bereich der Hamburger Gaswerke GmbH wiedergegeben.

Die Gemeinde Hammoor ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes im privaten Bereich sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Da zur fernmeldetechnischen Versorgung die Verlegung neuer Kommunikationsanlagen erforderlich ist, ist das Bezirksbüro Netze 83, Schillstraße 1 - 3 in 23566 Lübeck, Telefon (04 51) 488-47 10 so früh wie möglich vor Baubeginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

Die Abfallentsorgung wird durch den KREIS STORMARN als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch beauftragte Unternehmen der ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt.

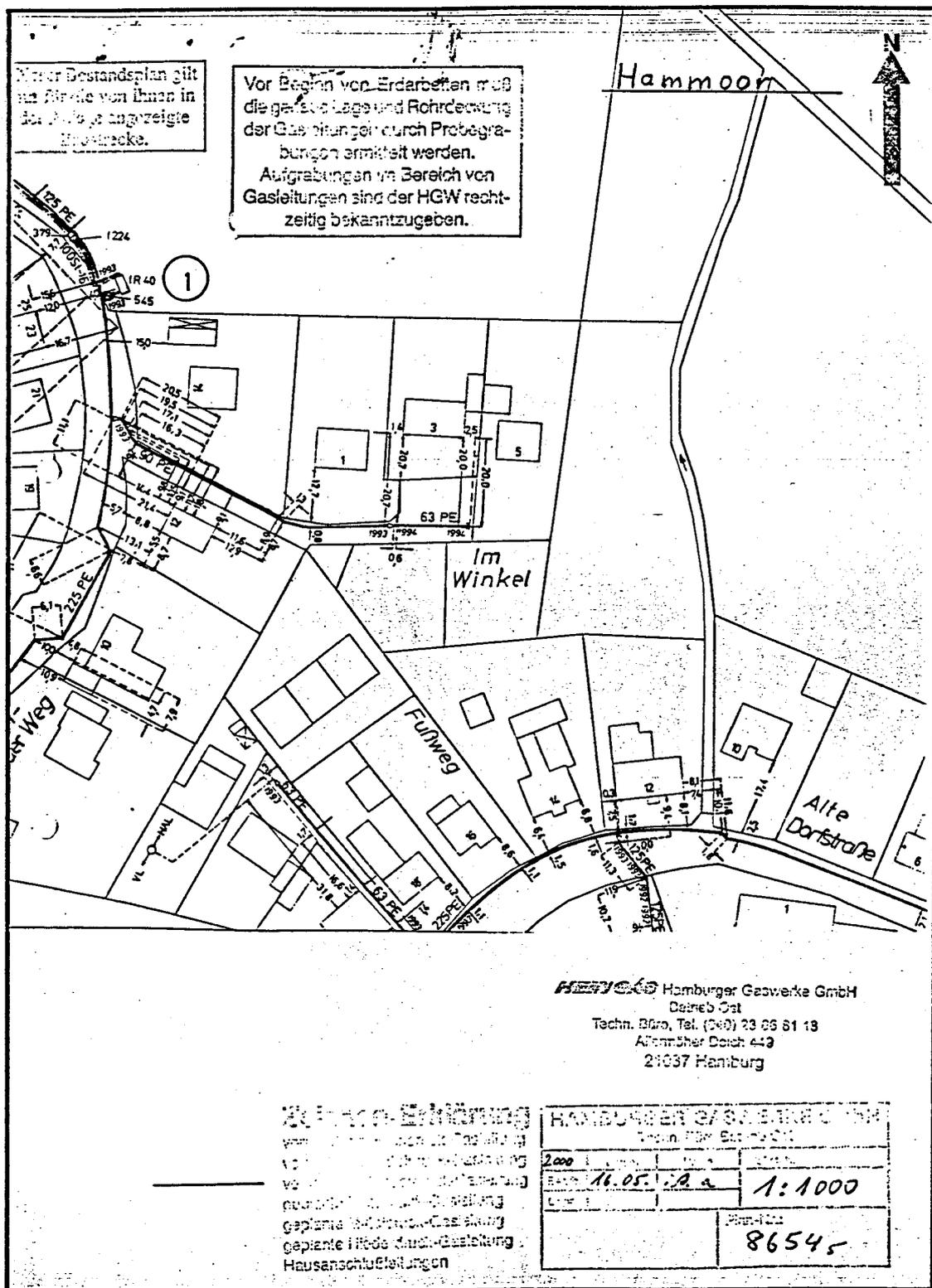
Besondere Entsorgungseinrichtungen als Müllgefäßstandplätze sind nicht gesondert festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, daß für die Entsorgung dieses einzelnen, rückwärtig liegenden Baugrundstückes im Einmündungsbereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hinreichend Flächen zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen vorhanden sind. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die privaten Erschließungsanlagen ist demnach nicht erforderlich.

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. Das vorhandene Pumpwerk „Hauptstraße“ wird kurzfristig saniert, so daß sich hieraus keine Beeinträchtigungen des Entsorgungsleitungssystems ergeben. Der Schmutzwasserkanal in der Alten Dorfstraße, an den anzuschließen ist, ist ausreichend dimensioniert. Darüber hinaus notwendige Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger für den privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind beizubringen.

Die Oberflächenentwässerung ist durch das bestehende Vorflutsystem des zuständigen GEWÄSSERPFLEGEVERBAND GROOTBEK sichergestellt. Es wird davon ausgegangen, daß die aus diesem Einzelgrundstück entstehenden zusätzlichen Abflußmengen ohne besondere Vorkehrungen und Maßnahmen abgeleitet werden können. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie z.B. Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Nach allgemeinem Kenntnisstand ist jedoch von wenig versickerungsfähigen Baugrundverhältnissen auszugehen.

Leitungsplan der Hamburger Gaswerke GmbH



5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung - wird auf seiner Südseite durch die Landesstraße 89 betroffen, jedoch nicht unmittelbar berührt. Die Landesstraße 89 verläuft als Hauptstraße südlich abgesetzt des Plangebietes in ostwestlicher Richtung. Von dieser Straße gehen aufgrund ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus. Andere Immissionen aus Verkehrszügen sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festzustellen, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für vorbelastete Dorfgebiete überschreiten. Dies erfordert Schallschutzmaßnahmen. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird jedoch verzichtet, sie sind daher als passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung - ist festgestellt, daß für das Plangebiet des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In der Planzeichnung sind hierfür entsprechende Flächen nach § 9(1)24 Baugesetzbuch festgesetzt, für die durch Text weitergehende Maßnahmen getroffen sind.

Diese passiven Schallschutzfestsetzungen betreffen das Baugrundstück Nr. 1 dergestalt, als daß für das Baugrundstück Nr. 1 für die Südseite der Gebäude der Lärmpegelbereich II einzuhalten ist. Für die übrigen Gebäudeseiten sind keine weitergehenden passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Darüber hinaus ist bestimmt, daß für die Gebäudeseiten mit einzuhaltendem Lärmpegelbereich II Fenster und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern nur zulässig sind, wenn sie mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen der Schalldämmung der Fenster erfüllen.

Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe grenzen weder unmittelbar an das Plangebiet an noch sind diese im Nahbereich angesiedelt, von daher ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine zu berücksichtigenden Belange aus Intensivtierhaltungsbetrieben.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung - handelt es sich zum einen um ein Altbaugrundstück nördlich der Alten Dorfstraße und zum anderen um den unbebauten rückwärtigen Teil dieses Altbaugrundstückes. Der Bebauungsplan dient der baulichen Weiterentwicklung dieses Grundstückes zum siedlungsmäßigen Abschluß in diesem Bereich.

Der vorderliegende Altbaugrundstücksteil ist durch den hier vorhandenen Handwerksbetrieb umfangreich bebaut und auch in seinem Freiflächenbereich intensiv genutzt. Der rückwärtig unbebaute Bereich dieses Grundstückes ist der alte Gartenbereich, der sich bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze hinzieht und neben 2 einzelnen Obstbäumen nur aus einem intensiv genutzten Dauergrünland als Standweide für Kleintierhaltung besteht.

Das Plangebiet ist von keinem prägenden linearen Grünbestand gegliedert, noch befinden sich prägende erhaltenswerte Großgrünbestände auf dem Grundstück.

Um ein Mindestmaß zur Einbindung dieses Grundstückes in die freie Landschaft zu entwickeln und zu sichern, ist nunmehr die Neuanlage einer zweireihigen Laubholzhecke mit entsprechender Zuordnung von Randstreifen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen. Hiermit soll im Wesentlichen der erforderliche Ausgleich grundstücksbezogen gesichert werden, darüber hinaus ist aber auch eine Verbesserung des Ortsbildes und die Einbindung in die freie Landschaft vorgesehen. Eine Ausweitung dieser Eingrünung an die Ostseite des rückwärtigen Grundstücksteiles ist nicht möglich, da hier eine verrohrte Regenwasserleitung entlang der Plangebietsgrenze verläuft und hierfür stets Unterhaltungsflächen auf dem Baugrundstück freigehalten werden müssen.

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

Es ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan dem Inhalt des Landschaftsplanes nicht entgegensteht.

6. Maßnahmen zum Schutze 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 § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung - handelt es sich für den vorderen Grundstücksteil um einen Bereich, der bereits bisher verbindlich überplant ist. Mit dem rückwärtigen Grundstücksteil wird der bisher unbebaute Bereich nunmehr einer Bebauung zugeführt.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich insbesondere Veränderungen der baulichen Dichte und Nutzung des bisherigen Altbaugrundstückes. Es ergeben sich jedoch hierfür keine weiter zu beachtenden Belange.

Darüber hinaus ergibt sich eine Neuordnung und bauliche Weiterentwicklung in die Grundstückstiefe hinein.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes des Altbaugrundstückes Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung des Baugesetzbuches ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen. Für den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 7 für diesen Bereich ist die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,3 bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. In der für diese Planfassung geltenden Baunutzungsverordnung 1977/1986 sind darüber hinaus keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und sonstiges festgesetzt. Dies heißt, daß hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile von deutlich über 80 % der Grundstücksfläche bisher zulässig wären.

Mit der nunmehr vorgenommenen Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990/1993 ergeben sich Oberflächenversiegelungsobergrenzen von 0,525 für den Altbaubereich des Plangebietes.

Unter Zugrundelegung dieser Vorgaben ergeben sich für das Baugrundstück innerhalb des Dorfgebietes des Plangebietes keine zu beachtenden Belange einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der zulässigen Oberflächenversiegelung und damit des Schutzgutes „Boden“.

Zur Prüfung, inwieweit sich aus der Änderung des Planinhaltes für den unbebauten Bereich Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Neufassung des Baugesetzbuches ergeben, ist der bisher geltende Festsetzungsinhalt bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl und der gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung mit den entsprechenden zulässigen Obergrenzen durch die neue verbindliche Überplanung ins Verhältnis zu setzen.

Für den rückwärtigen Grundstücksteil ergeben sich jedoch neue Oberflächenversiegelungsobergrenzen von max. 300 qm für den Gesamtbereich des als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstückes. Sie gliedern sich in 150 qm als zulässige Grundfläche (GR) sowie um 150 qm als zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Sinne der Regelungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung. Dies wird nachfolgend ermittelt:

$$\begin{array}{r} \text{GR} \times 0,5 = 150 \text{ qm} \times 0,5 = 75 \text{ qm} \\ \text{GR} \times 0,3 = 150 \text{ qm} \times 0,3 = 45 \text{ qm} \end{array}$$

Erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut „Boden“ 120 qm

Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 120 qm. Durch die getroffene Maßnahme der Anordnung zur Neuanpflanzung einer zweireihigen Laubholzhecke mit beidseitigen jeweils 1,0 m breiten Randstreifen, wird insgesamt eine Fläche von ca. 120 qm bereitgestellt. Hiermit kann der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ vollständig ausgeglichen werden. Der Pflanzstreifen für die zweireihige Laubholzhecke einschließlich beidseitigen Randstreifen, erhält somit eine Gesamtbreite von 5,3 m.

Mit dieser landschaftsgerechten, das Plangebiet linear gliedernden und einfassenden Laubholzheckenanpflanzung werden in erforderlichem Umfang die Belange des Schutzgutes „Boden“, des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“, des Schutzgutes „Klima und Luft“ sowie des Schutzgutes „Landschaftsbild“ gesichert und ausgeglichen.

Das Schutzgut „Wasser“ kann als ausgeglichen angesehen werden, da anfallendes Schmutzwasser vollständig der städtischen Kläranlage der Stadt Bargteheide zugeleitet wird und anfallendes Oberflächenwasser gleichfalls abgeleitet wird. Da es sich um anfallendes Regenwasser von Wohnbauflächen handelt, ist dieses nicht gesondert zu reinigen.

Nach Möglichkeit soll eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden und unbelasteten Oberflächenwassers vorgenommen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß aufgrund der Bodenverhältnisse eine derartige Lösung nicht realisierbar sein wird.

Zum Ausgleich aller notwendigen Eingriffe durch die künftige rückwärtige Bebauung ist grundstücksbezogen, an der rückwärtigen Grundstücksgrenze, die Neuanpflanzung einer zweireihigen Laubholzhecke aus standortgerechten Sträuchern mit 3,30 m Breite vorgesehen unter Einbeziehung eines jeweils 1,0 m breiten Randstreifen als Schutzfläche mit Gräsern und Kräutern bewachsen. Durch diese Maßnahmen ergibt sich der Neuaufbau eines landschaftsgerechten, linearen Grünelementes von mindestens 5,3 m Breite.

Die Neuentwicklung der Laubholzhecke ist als wichtiger und entscheidender Ausgleich, hier auch im Zusammenhang mit angrenzenden vorhandenen Grünelementen, angesehen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 26 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 26

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Laubholzhecken - sind zweireihig mit standortgerechten Laubgehölzen nachfolgender Art zu bepflanzen:

Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa spinosa*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Roter Hartriegel (*Comus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Der Pflanzstreifen ist in einer Breite von mindestens 3,30 m unter Zuordnung eines beidseitigen mindestens je 1,0 m breiten Randstreifens anzulegen und auf Dauer als Gras- und Krautflur extensiv zu erhalten.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffer 26 ist mit dem betreffenden Grundstückseigentümer entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind z.B. städtebauliche Verträge oder ähnliches abzuschließen.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches werden gemäß § 1a Neufassung Baugesetzbuch dem betreffenden rückwärtigen Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet und sind von diesem zu tragen.

Die Kosten werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb	0,00 DM
b) Anpflanzung der zweireihigen Laubholzhecke	1.600,00 DM
c) Laufende Pflege der zweireihigen Laubholzhecke	1.600,00 DM
d) Herrichten und Anpflanzen der Randstreifen sowie laufende Pflege (für 10 Jahre)	<u>1.600,00 DM</u>
	<u>4.800,00 DM</u>

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind von dem betroffenen Grundstückseigentümer des Baugrundstückes des Allgemeinen Wohngebietes zu tragen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

Es ergeben sich keine zu berücksichtigenden Maßnahmen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Es ist festzustellen, daß für den Bebauungsplan Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung - keine Erschließungen und Erschließungskosten im öffentlichen Bereich anfallen.

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.

9. Hinweisea) Besondere Hinweise

In der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 24. März 2000 wird mitgeteilt, daß im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangebietes dem Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn mit Stand vom 23. Februar 2000 weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt sind. Infolgedessen liegen aus Sicht des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz keine Bedenken hinsichtlich der Planung vor.

9. Hinweiseb) Allgemeine Hinweise

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

An der Ostseite des Plangebietes des Bebauungsplanes verläuft eine verrohrte Regenwasserleitung innerhalb des angrenzenden Flurstückes. Es handelt sich um eine Leitung, die nördlich in die Grootbek einleitet und darüber hinaus größeren Teilen der Ortslage Hammoor als Entwässerungsleitung dient. Zum Unterhalt dieser Leitung ist im Ursprungsbebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht, die Grabenparzelle und die angrenzenden Grundstücke überlagernd, festgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird auf dem Grundstück Alte Dorfstraße 12 durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes der für den Unterhalt dieser Rohrleitung erforderliche Arbeitsraum erheblich erweitert. Die Gemeinde geht davon aus, daß aus diesem Grunde weitergehende Flächensicherungen zur Unterhaltung dieser Rohrleitung innerhalb des Grundstückes Alte Dorfstraße 12 nicht erforderlich sind.

Für das nördlich liegende Baugrundstück Nr. 2 sind von der Bebauung freizuhalten Flächen als Unterhaltungsbereich Gewässerpflegeverband (GPV) festgesetzt. Innerhalb dieses 6 m breiten Streifens entlang der verrohrten Grabenparzelle 107/13 außerhalb des Plangebietes ist durch Text bestimmt, daß innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche -Unterhaltungsbereich Gewässerpflegeverband- eine Bebauung jeglicher Art sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern unzulässig ist.

Das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 04.01.2000 mit, daß auf der Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 200 000, Blatt CC 2326 Lübeck, im betreffenden Plangebiet Gletscherflußablagerungen eingetragen sind, die aus tonig-schluffigen Sanden, z. T. aus Kiesen bestehen. Da diese geologisch recht jungen Sedimente wenig verfestigt sind, sollten ihre Baugrundeigenschaften vor einer Bebauung durch z. B. Sondierbohrungen näher erkundet werden.

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Baugrunduntersuchung am 25. Mai 2000 mit insgesamt 4 Bohrungen an verschiedenen Stellen innerhalb des Plangebietes durchgeführt worden. Die Baugrunduntersuchung und die Auswertung dieser Baugrunduntersuchung erfolgte durch die ERWATECHNIK GmbH, Kiel. Das Ergebnis und die Bewertung datiert vom 26. Mai 2000. Die Baugrunduntersuchung ist Anlage dieser Begründung.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß innerhalb dieses sehr kleinen Planbereiches deutlich differenzierte Bodenverhältnisse vorliegen, die teilweise von weichen Schichten durchzogen sind. In Abstimmung mit den auswertenden Geologen der ERWATECHNIK wird von seiten der Gemeinde festgestellt, daß das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung im Grundsatz bebaubar ist.

Es wird jedoch besonders darauf hingewiesen, daß von seiten der künftigen Grundstückseigentümer vor Baubeginn weitergehende detaillierte Baugrunduntersuchungen zur Gründungsbeurteilung ihrer Bauvorhaben vorgenommen werden sollten. Diese Verpflichtung zu weitergehenden Baugrunduntersuchungen durch die künftigen Grundstückseigentümer ist mit entsprechenden Passagen in die abzuschließenden Kaufverträge und sonstigen Vereinbarungen aufzunehmen.

Für die Bebauung der Baugrundstücke ist darauf hinzuweisen, daß eine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen ist. Es wird daher empfohlen, bei hochanstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten bzw. es ist eine sogenannten „Wanne“ für das Kellerbauwerk zu errichten. Die notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse sind von den Veranlassern zuvor zu beantragen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 - 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Grundstück Alte Dorfstraße 12 einschließlich rückwärtiger Grundstücksflächen, der Gemeinde Hammoor wurde von der Gemeindevertretung Hammoor gebilligt in der Sitzung am 11. Juli 2000

Hammoor, den

Siegel


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Februar 2000; Mai 2000; Juli 2000

- 28 -