

GEMEINDE HAMBERGE KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Hamberge

Gebiet: Südlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) von gerade Hausnummer 8 bis gerade Hausnummer 18 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile bis an den Niederungsbereich der Trave, mit Ausnahme des Bereiches der Baugrundstücke Nr. 28, 29, 30, 31 und 32

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	3 - 5
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	6 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	9 - 10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	14 - 16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 18
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	19 - 20
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	21 - 24
b) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25 - 30
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden	31
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	32 - 35
9. Hinweise	36
Vermerk: Beschluß über die Begründung	37
Anlage: Schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hamberge	

ML-PLANUNG, 23568 Lübeck
Stand: August 1995; März 1997; Mai 1997

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeinde Hamberge beabsichtigt die Entwicklung eines weiteren größeren Abschnittes der Siedlungs- und Ortsentwicklung verbindlich zu regeln. Hierzu sind bereits seit längerer Zeit Planungsüberlegungen entstanden, die letztendlich als nächsten Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung den Bereich im Ortsteil Hamberge, südlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) festgelegt haben.

In der zwischenzeitig rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieser künftige Siedlungsbereich in den Grundzügen dargelegt. Weiter ist hierzu ein Strukturplan für Teilbereiche des neuen Siedlungsraumes entwickelt worden, der jedoch unter Beachtung neuer inhaltlicher Anforderungen nur noch begrenzt verwertbar wäre. Die Gemeinde verzichtet daher auf eine verbindliche Umsetzung dieses Strukturplanes und beabsichtigt, losgelöst von allen bisherigen Planungsüberlegungen, diesen Bereich unter Beachtung heute zu berücksichtigenden inhaltlichen Anforderungen neu zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hamberge hat in ihrer Sitzung am 30. März 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet: südlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) von gerade Hausnummer 8 bis gerade Hausnummer 18 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile bis an den Niederungsbereich der Trave beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4 wurde die ML-PLANUNG, Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Eine Übersicht auf der Seite 5 gibt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, Stand 1995, wieder.

Mit Schreiben vom 07. November 1995 ist das Beteiligungsverfahren zur Vorentwurfsfassung eingeleitet worden. Die Bürgerbeteiligung als öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte am 18. September 1995.

Über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15. Februar 1996 entschieden und abgewogen unter Berücksichtigung der Ergebnisse verschiedener Abstimmungsgespräche mit wichtigen beteiligten Fachbehörden.

Hieraus ergibt sich eine umfangreiche Überarbeitung des Bebauungsplanes auch verbunden mit einer erheblichen Reduzierung des Plangebietes.

Auf der Seite 5 ist der mit der Entwurfsfassung entfallende Plangebietsbereich der südlichen Traveniederung nunmehr gerastert und das verbleibende Plangebiet ist deutlich schwarz umgrenzt dargestellt unter weiterer Berücksichtigung der Plangebietsreduzierung durch den Satzungsbeschluß vom 26. Januar 1999.

Die Entwurfsbeteiligung wurde mit Schreiben vom 29. Mai 1997 eingeleitet. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgte in der Zeit vom 11. Juni 1997 bis zum 11. Juli 1997.

Über das Ergebnis der Entwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07. Oktober 1997 entschieden und abgewogen.

Aufgrund beschlossener Änderungen des Planinhaltes im Zuge der Abwägung des Entwurfsergebnisses hat die Gemeindevertretung die Durchführung einer Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen und mit Schreiben vom 05. Januar 1998 durchgeführt.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung am 07. Oktober 1997 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu abschließend gebilligt.

Über das Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09. Juli 1998 entschieden und abgewogen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung erneut abschließend gebilligt.

Aufgrund des Erfordernisses zur erneuten inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 4 mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. Januar 1999 bezüglich des weiteren Aufstellungsverfahrens auf die Neufassung des Baugesetzbuches 1997 umgestellt worden. Die weiteren Planverfahren sind nach den Regelungen der Neufassung des Baugesetzbuches 1997 durchzuführen.

Um den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 4 zu ändern, hat die Gemeindevertretung in der gleichen Sitzung die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 07. Oktober 1997 über den Bebauungsplan Nr. 4 sowie die gleichzeitige Aufhebung der abschließenden Billigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 beschlossen.

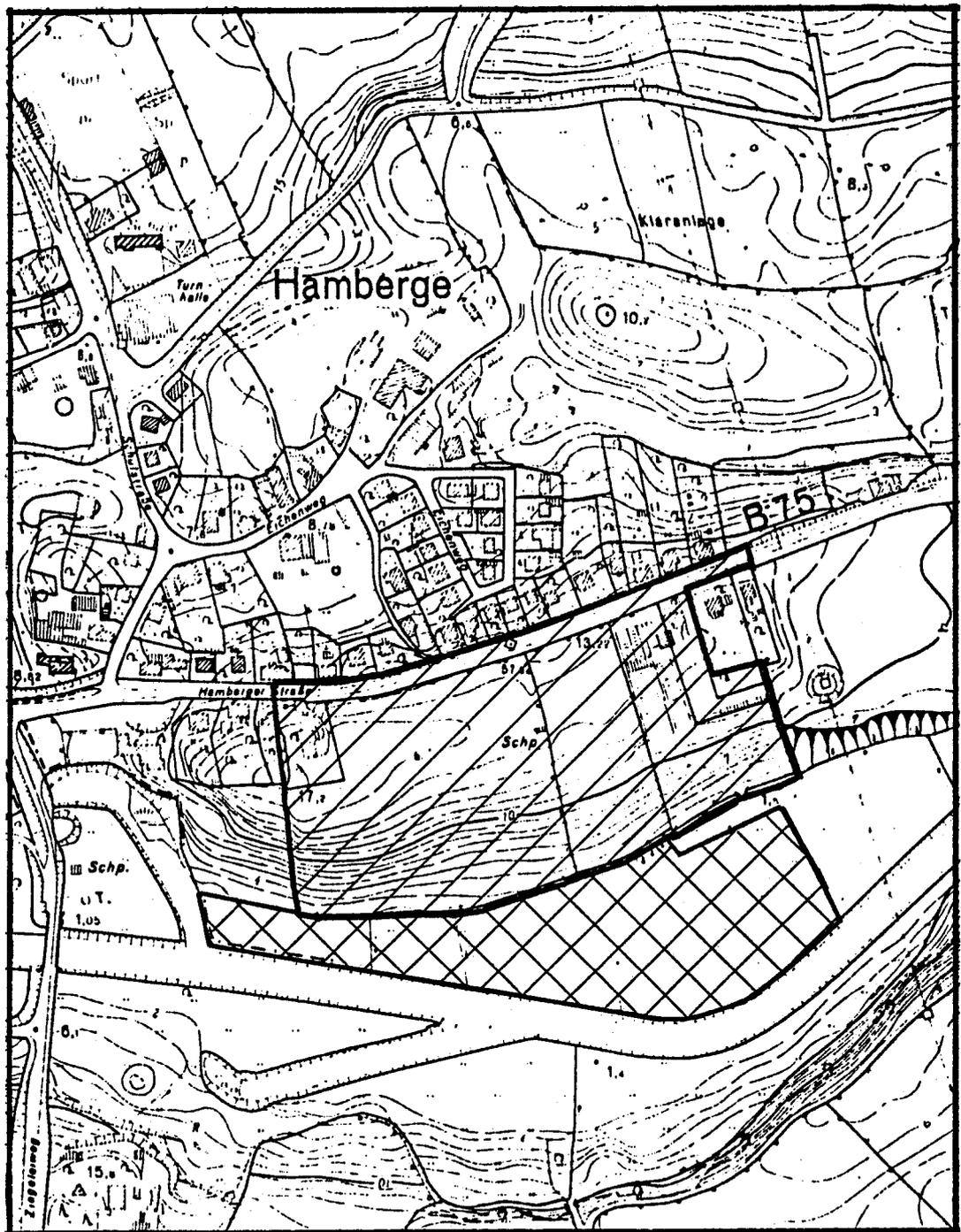
Mit weiterem Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. Januar 1999 ist der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 4 geändert, insbesondere im Zusammenhang mit der Herausnahme der bisherigen Fläche für Versorgungsanlagen - Blockheizkraftwerk -. Gleichzeitig ist der geänderte Bebauungsplan Nr. 4 einschließlich Begründung erneut als Entwurf beschlossen und zur eingeschränkten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch 1997 i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 bestimmt.

Die erneute Entwurfsbeteiligung wurde mit Schreiben vom 09. Februar 1999 eingeleitet. Die eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgte in der Zeit vom 17. Februar 1999 bis zum 03. März 1999 einschließlich.

Über das Ergebnis der erneuten eingeschränkten Entwurfsbeteiligung sowie eingeschränkten öffentlichen Auslegung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25. März 1999 entschieden und abgewogen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 26. Januar 1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 in der gebietsreduzierten Fassung unter Ausschluß der Bereiche der Baugrundstücke Nr. 28, Nr. 29, Nr. 30, Nr. 31 und Nr. 32 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der zu überarbeitenden Fassung abschließend gebilligt.

Plangeltungsbereich Maßstab 1 : 5.000



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

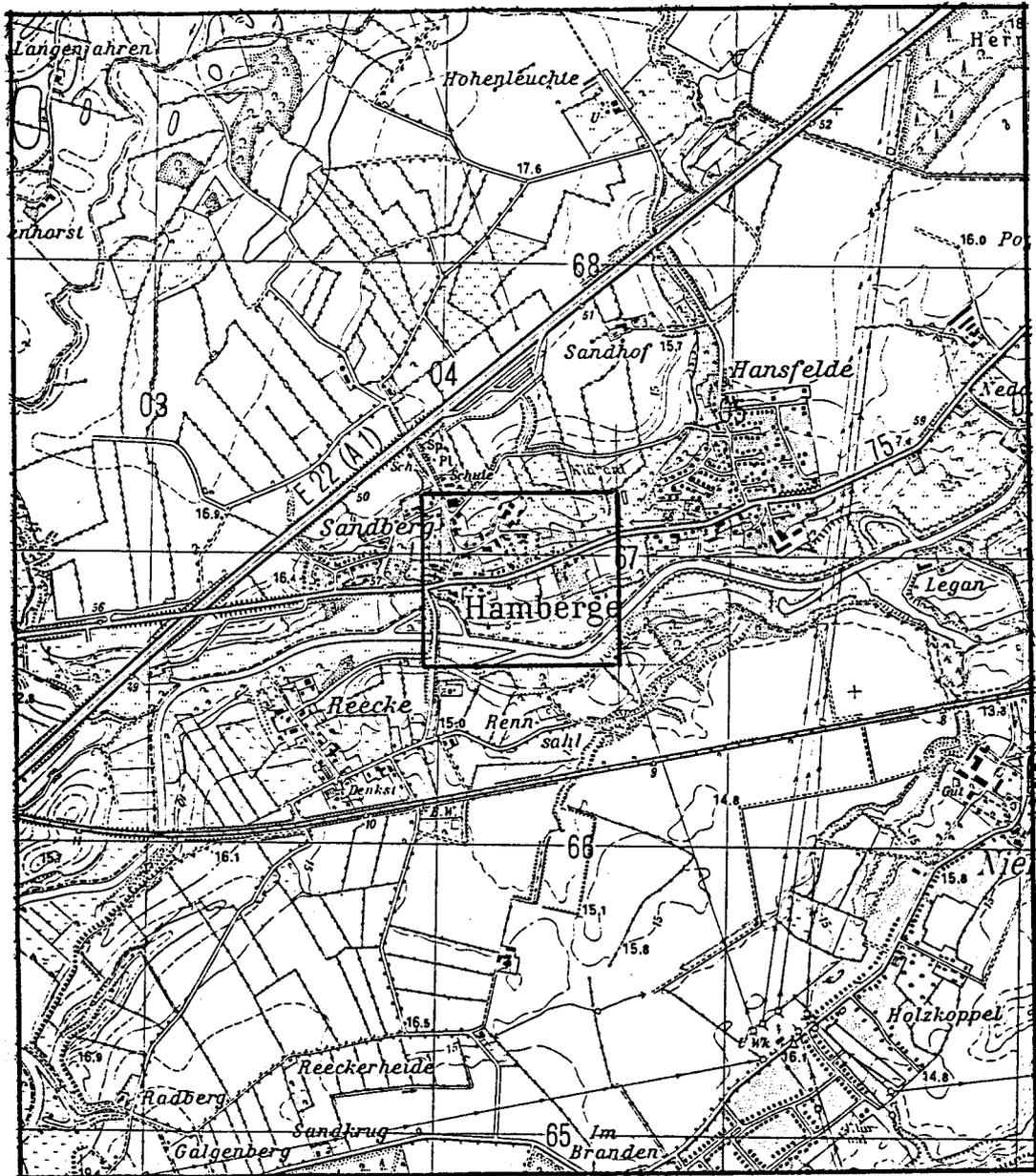
Der Bebauungsplan Nr. 4, Gebiet: südlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) von gerade Hausnummer 8 bis gerade Hausnummer 18 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile bis zum Niederungsbereich der Trave, mit Ausnahme des Bereiches der Baugrundstücke Nr. 28, 29, 30, 31 und 32, der Gemeinde Hamberge, ist aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner 2. Änderung, die am 20. Juli 1994 wirksam geworden ist. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen. Dies bezieht sich zum einen auf die Abgrenzung zwischen den Wohnbauflächen und den Grünflächen sowie zum anderen die Abgrenzung zwischen den Wohnbauflächen und den Flächen für die Landwirtschaft. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 nur Wohnbauflächen und Grünflächen – Sukzessionsflächen- aus. Andere wesentliche flächenhafte Darstellungen bestehen nicht.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den beiden Flurkarten der Flur 2 und 3 der Gemarkung Hamberge in den Ursprungsmaßstäben 1 : 1.000, bzw. 1 : 2.000. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Flächennivellement NN-bezogen durchgeführt worden. Aus diesem Flächennivellement sind die Höhenlinien in einem Rasterabstand von jeweils 1,0 m Höhe festgelegt und in die katasteramtliche Planunterlage übernommen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 liegt im Südosten der Ortslage Hamberge, südlich der Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) und erstreckt sich nach Süden bis an den Niederungsbereich der Trave.

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

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 umfaßt in der Gemarkung Hamberge Teile der Fluren 2 und 3. Betroffen sind die Flurstücke 64/2, 64/3, 63/2, 63/1, 110/63 ganz sowie 111/63 teilweise. Die Bereiche der Hamburger Straße mit den Flurstücken 79/7 teilweise und 72/5 teilweise sowie dem Flurstück 79/4 vollständig, sind gleichfalls Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet hat somit eine Gesamtgröße von ca. 65.950 qm.

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

Als Bauflächen – Allgemeines Wohngebiet – die nördlichen beiden, bzw. drei Bauzeilen der Bauflächen entlang der Hamburger Straße mit einer Fläche von ca. 15.034 qm.

Als Bauflächen – Reines Wohngebiet – den Bereich der südlichen Bauzeile mit einer Fläche von ca. 11.978,0 qm.

Als Fläche für Versorgungsanlagen – Transformatorenstation – einen kleineren Bereich westlich der Straße A mit einer Fläche von ca. 10 qm

Als Verkehrsflächen die an der Nordseite des Plangebietes vorbeiführende Hamburger Straße (Bundesstraße 75) einschließlich des zugehörigen Straßenbegleitgrünbereiches, die Haupterschließung des Plangebietes mit der Straße A, der Stichstraße B einschließlich des festgesetzten Parkplatzes mit Straßenbegleitgrün sowie der Stichstraße C, dem Fußweg im Westteil des Plangebietes als Verbindung zu den westlich liegenden ÖPNV-Bushaltestellen sowie die südlich liegenden Wanderwegeverbindungen bis hin zur westlichen und östlichen Plangebietsgrenze mit einer Fläche von ca. 10.803,0 qm.

Als öffentliche Grünflächen den nördlichen Teil der Hanglage als naturnah gestaltete Parkanlage mit Gras- und Krautflur und den südlichen Teil der Hanglage, gleichfalls als naturnah gestaltete Parkanlage, jedoch wiesenähnlich angelegt, mit einer Fläche von 16.794,0 qm.

Als private Grünflächen die Bereiche der vorhandenen und zu ergänzenden Knickstrukturen, einschließlich ihrer zugehörigen Krautsäume als Randstreifen, mit einer Fläche von ca. 4.689,0 qm.

Als private Grünflächen – Extensivgrünland – den Westteil der erforderlichen Ausgleichsfläche und den Ostteil der Ausgleichsfläche als Sukzessionsfläche mit einer Fläche von ca. 4.450,0 qm.

Innerhalb der vorstehend beschriebenen flächenhaften Grünflächen sind überlagernd Bepflanzungsmaßnahmen als Strauchpflanzungen in linearer Art, Baumgruppen sowie Einzelbäume festgesetzt.

Als Fläche für den Erhalt von Gewässern die Bereiche der vorhandenen Grabenläufe einschließlich ihrer Randvegetation mit einer Fläche von ca. 1.592,0 qm.

Als Fläche für Entsorgungsanlagen – Regenwasserkläranlage – zwei Bereiche, zum einen innerhalb der Verkehrsfläche, der Ecke der Straße A und der Stichstraße B als unterirdische Einrichtung sowie im südlichen Hangbereich innerhalb der hier dargestellten Grünfläche als Ablaufrinne in den Niederungsbereich und Einlauf in den hier vorhandenen Graben mit einer Fläche von ca. 600 qm.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 soll der Bereich südlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) im Bereich der größeren Baulücke im Westteil der Ortslage einer Bebauung zugeführt werden mit dem Ziel der Schaffung von Bauflächen zur Deckung des seit längerem bestehenden Baulandbedarfes sowie in begrenztem Umfang auch zur Deckung bestehenden überörtlichen Baulandbedarfes.

Durch die vorliegende Planung sollen die Ortsentwicklungsgrundsätze, wie sie bereits in den letzten verbindlichen Überplanungen der Gemeinde in grundlegenden Ansätzen entwickelt worden sind, inhaltlich und in ihrer Zielsetzung weiterentwickelt und insbesondere heutigen umfassenderen Anforderungen gerecht werden. Mit diesem Bebauungsplan Nr. 4 sollen die Belange aus der topographischen Situation und den naturschutzrechtlichen Gegebenheiten in eine vertretbare Ordnung zusammengefaßt werden.

Ausgehend von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden hier in vorhandene Grünstrukturen eingebundene Bauflächen entwickelt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden 16 neue Baugrundstücke für die Errichtung von Einzelhäusern innerhalb des Reinen Wohngebietes bereitgestellt. Für die übrigen Bauflächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden 20 neue Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bereitgestellt, wobei 2 bereits jetzt bebaut sind und 18 Baugrundstücke neu entwickelt werden. Für insgesamt 33 unbebaute Baugrundstücke wird sich die Gemeinde ein Vergaberecht sichern. Ein verbleibendes Neubaugrundstück, am westlichen Rand des Plangebietes, dient dem langfristigen Eigenbedarf des jetzigen Grundstückseigentümers.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Hierbei werden die in verschiedenen ländlichen Amtsbereichen nachzuweisende Anzahl der tatsächlichen errichteten Wohneinheiten je Baugrundstück in vergleichbaren Baugebieten mit den Festsetzungen „nur Einzelhäuser zulässig“ bzw. nur „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ von ca. 1,4 Wohneinheiten je Baugrundstück zugrunde gelegt. Unter dieser Voraussetzung ergibt sich aus dem vorliegenden Planinhalt folgende Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten:

Grundstücke Einzelhausbebauung bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung =
 $34 \times 1,4$ Wohneinheiten = 48 Wohneinheiten.

Dieses Ergebnis ist als zu erwartende Obergrenze anzusehen. Sofern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes andere zulässige Nutzungen entwickelt werden, die nicht Wohnzwecken dienen, reduziert sich diese Annahme entsprechend.

Die Zunahme der Wohneinheiten begründet nach herkömmlichem Kenntnisstand einen maximalen Einwohnerzuwachs von ca. 120 Einwohnern. Da jedoch ein erheblicher Teil der Baugrundstücke dem örtlichen Bedarf dienen wird, ist davon auszugehen, daß durch die sich ergebende Auflockerung der Belegungsdichte des jetzigen Wohneinheitenbestandes ein deutlich geringerer Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen sein wird. Die Gemeinde geht von einer Zunahme von unter 90 Einwohnern aus.

Für diese Zunahme der Einwohnerentwicklung ist festzustellen, daß die verschiedensten Infrastruktureinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen hinreichend leistungsfähig sind und keiner besonderen Weiterentwicklung bedürfen.

Durch die vorliegende Planung sollen neben der Sicherung einer angemessenen und notwendigen baulichen Entwicklung dieses besonderen Bereiches auch die Belange der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung sowie des Naturschutzes und die verschiedenen Belange des Immissionsschutzes gesichert werden.

Hierbei ist die besondere topographische Situation mit den vorhandenen, gliedernden, linearen und flächenhaften Grünelementen zu beachten. Dieses gilt auch für die großräumige vorhandene Landschaftsstruktur.

In der vorliegenden Planung sind nach Auffassung der Gemeinde die notwendigen Belange gesichert und im Sinne eines langfristigen Schutzes und Aufwertens dieses Bereiches gewährleistet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 besteht bezüglich der Bauflächen nur aus Wohnbauflächen mit gering bestehender Altbebauung am Rande des Plangebietes und im übrigen unbebauten Bereichen.

Über das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan sind im wesentlichen Bauflächen und Grünflächen entwickelt, die sich insgesamt an die Vorgabe des Flächennutzungsplanes, hier der 2. Änderung, halten.

Für den Bereich der Bauflächen, sowohl der Altbebauung als auch der bisher unbebauten Bereiche, ist eine Gliederung in Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet vorgenommen worden.

Für die südlich liegende Bauzeile, entlang der Hangkante des Baugebietes, ist die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für die nördlich angrenzenden Bauflächen bis hin zur Hamburger Straße (Bundesstraße 75) ist die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für die Bauflächen des Reinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen“ allgemein zulässig ist. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig ist. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit den vorgesehenen Nutzungsgliederungen zu den Bauflächen des Reinen Wohngebietes und des Allgemeinen Wohngebietes soll in diesem Bereich der Gemeinde eine angemessene Entwicklung sichergestellt werden, die auch dem Gebietscharakter angemessene Durchmischungen sichert und auf eine langfristige Entwicklung ausgelegt ist.

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

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Für die südlich liegende Baureihe des Reinen Wohngebietes ist die Bebauung der Bauflächen nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke, von der Bundesstraße 75 bis zu den südlich liegenden Hanggrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes, ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Die Nutzung der südlich liegenden Hanggrundstücke des Reinen Wohngebietes ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt. Weiter ist für beide Teilbereiche durch Text bestimmt, daß die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht auf die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl angerechnet werden.

Für beide Teilbereiche der Bauflächen ist weiter durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, zur Verhinderung von Gebäuden mit einer größeren Anzahl möglicher Wohneinheiten und Veränderung der hier gewollten Gebietsstruktur, ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Dies ist durch zeichnerische Festsetzung bestimmt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die überwiegend vorhandene Struktur der Altbebauung entlang der Bundesstraße 75 auch Zielplanung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 sein soll.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind differenzierte Festsetzungen durch Text getroffen, die sich teilweise auf die südlich liegenden Hanggrundstücke beziehen.

Die Drempehöhe (Kniestock) ist mit maximal 0,60 m Höhe festgesetzt.

Für die Baugrundstücke im südlichen Hangbereich sind zur Sicherung einer geordneten Höhenentwicklung der Gebäude differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen worden. Darüber hinaus ist für diesen Teilbereich bestimmt, daß Abgrabungen hier unzulässig sind.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt für die gesamten neuen Baugrundstücke durch eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, die innerhalb der Bauflächen versetzt in etwa parallel zur Hamburger Straße verläuft mit einer Anbindung an die Hamburger Straße (Bundesstraße 75). Die Altbaugrundstücke werden nach wie vor direkt durch die Hamburger Straße (Bundesstraße 75) erschlossen. Über die neu zu errichtende Erschließungsstraße mit nach Ost bzw. West abgehenden Stichen hinaus sind Wegesysteme angelegt, die zum einen erforderliche Fußwegverbindungen zu den Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sichern und zum anderen der Erschließung der innergebietlichen Infrastruktur dienen. Darüber hinaus ist dieses Wegesystem ein erster Ansatz eines Wanderweges oberhalb des Niederungsbereiches der Trave, der der Naherholung dienen soll.

Innerhalb des Plangebietes sind flächenhafte und lineare Grünelemente, sowohl als Bestand als auch als neu zu entwickeln festgesetzt. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um Elemente zum Schutz und zum Erhalt des vorhandenen knickähnlichen Böschungsbewuchses an der Bundesstraße 75, des vorhandenen Knicksystems, der landschaftsgerechten Ergänzung als Knickneuanpflanzung, den Anpflanzungen als Baumgruppen und den nach Naturschutzrecht erforderlichen Ausgleichsflächen als Extensivgrünland. Zwischen den Bauflächen und den südlich liegenden Ausgleichsflächen ist weiter eine Grünfläche als naturnahe Parkanlage festgesetzt, die als Übergangsbereich der Landschaftseinbindung der Bauflächen dient.

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

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier durch die Neuanlage einer Regenwasserfassung durch Sielleitungen. Im Bereich der Ecke der Straße A/Stichstraße B wird unterirdisch das hier anfallende Regenwasser über eine Absetzung mit Tauchwand über eine weitere Sielleitung in den Hangbereich hineingeführt, um unterhalb des hier

entlangführenden Wanderweges als offenes Gerinne in Form einer Schleife über den Hang in den Niederungsbereich südlich des Plangebietes geführt zu werden. Innerhalb dieses Niederungsbereiches außerhalb des Plangebietes, wird eine größere Überlaufmulde errichtet, aus der das anfallende Regenwasser vernässend in die Niederungsfläche eintritt. Innerhalb dieses südlich angrenzenden Niederungsbereiches wird das anfallende Oberflächenwasser ungeführt zur Trave hin entwässert.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm sind entsprechende passive Schallschutzfestsetzungen getroffen, soweit diese aus der vorliegenden schalltechnischen Ermittlung erforderlich sind. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß mittel- bis langfristig sich entscheidende Veränderungen zur Reduzierung der Verkehrsbelastung der Bundesstraße 75 ergeben durch vorgesehene Anbindung der Bundesstraße 75 an die Bundesautobahn A 1 bzw. die Verlängerung der künftigen Bundesautobahn A 20.

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

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein als zuständige Fachbehörde beteiligt worden. Zu der vorliegenden Stellungnahme vom 27. Dezember 1995 wird festgestellt, daß keine unvertretbaren Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltungsbetrieben gegeben sind.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird in an seinem nördlichen Rand durch die bereits bestehende Hamburger Straße (Bundesstraße 75) berührt. Lediglich die Altbebauung am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird bisher und auch künftig direkt durch die Hamburger Straße erschlossen. Für die übrigen innergebietslichen unbebauten Bauflächen ist die Errichtung neuer innergebietslicher Erschließungsanlagen vorgesehen.

Ausgehend von der vorhandenen linearen Grünstruktur und den besonderen verkehrlichen Anforderungen der Hamburger Straße, bezüglich möglicher Baugebietsanbindungen, ist in etwa in der Plangebietsmitte mit ausreichenden Sichtverhältnissen, die jedoch durch verkehrslenkende Maßnahmen gesichert werden müssen, eine verkehrliche Anbindung mit der Straße A vorgesehen. Die Gemeinde verzichtet hier auf eine mögliche Lösung durch zwei Anbindungen des Plangebietes an die Bundesstraße 75 insbesondere aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs. Bei einer möglichen Anbindung durch zwei einzelne Stichstraßen ergäbe sich eine doppelte Gefahrensituation durch abbiegende bzw. einbiegende Fahrzeuge auf der Bundesstraße 75. Darüber hinaus würden die neu entstehenden Stichstraßen innerhalb der Bauflächen in topographisch schwierige Bereiche hin verlegt, die zum Teil auf einer sehr kurzen Strecke eine Höhendifferenz von rund 2,0 m bzw. mehr als 2,0 m ausgleichen müßten, bzw. die verbleibende Sichtflächen innerhalb der Bundesstraße 75 würden sich von der Kuppe in den nach Westen abfallenden Bereich der Bundesstraße 75 verschieben.

Aus diesem Grunde wird von der Gemeinde die Lösung mit nur einer direkten Anbindung an die Bundesstraße 75, unter Beachtung aller erforderlichen Belange, als die vertretbarste angesehen.

Diese Straße A dient als einzige Anbindung für den Fahrzeugverkehr. Sie ist im Einmündungsbereich auf einer Länge von 25 m im Trennsystem mit nachfolgendem Regelquerschnitt vorgesehen:

1,5 m Fußweg; 5,5 m Fahrbahn; 1,5 m Fußweg

Im Bereich der bestehenden Hamburger Straße werden die seitlichen Fußwegbereiche der Straße A in einer Breite von 2,0 m an dem jetzigen südlichen Rand der Fahrbahn auf eine Länge von jeweils 15 m herangeführt. Hiermit sollen die sich ergebenden Querungen zum nördlich liegenden Fuß- und Radweg an der Hamburger Straße sicher ermöglicht werden, weil insbesondere aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine durchgehende Neuanlage eines Fußweges, bzw. eines Fuß- und Radweges auf der Südseite der Hamburger Straße vorgesehen ist und auch als nicht vertretbar angesehen wird.

Mit der Anbindung der Straße A und der Führung querender Fußgänger kann auch der fußläufige Verkehr in Richtung Grundschule über die nördlich beginnende Fußwegverbindung gesichert werden.

Zur fußläufigen Führung zu den Haltstellen des öffentlichen Personennahverkehrs – hier der Bushaltestelle vor dem Restaurant/Hotel „Traveblick“ – ist die Neuanlage einer Fußwegverbindung in 4,0 m bzw. 3,0 m Breite im Westteil des Plangebietes von der innergebietslichen Erschließungsstraße der Stichstraße B zur Hamburger Straße hin vorgesehen.

Südlich an dem Einmündungsteil der Straße A ist ein kurzer Übergangsbereich der Fortführung der Straße A im Mischprinzip als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – in einer Breite von 8,5 m vorgesehen.

In etwa der Mitte der Bauflächen des Plangebietes gabelt sich die Straße A versetzt in die nach Westen verlaufende Stichstraße B als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich – mit am Ende liegender Wendeanlage von 20 m Durchmesser und einer Verkehrsflächenbreite der Stichstraße von 8,5 m. Die nach Osten verlaufende Stichstraße C ist ebenfalls Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – mit kurz vor dem Ende liegender Wendeanlage von 20 m Durchmesser und einer wechselnden Verkehrsflächenbreite von 6,5 m bzw. 8,5 m. Von dieser östlichen Wendeanlage führt ein 6,5 m breiter verkehrsberuhigter Bereich bis an das östliche Ende des Plangebietes und soll bei einer künftigen Weiterentwicklung der Bauflächen nach Osten der verkehrlichen Verbindung des vorliegenden Plangebietes mit den künftig noch zu entwickelnden Bauflächen dienen. Für die künftige östliche Erweiterung ist eine weitere Anbindung an die Bundesstraße 75 vorgesehen.

Von der westlichen Wendeanlage geht die bereits beschriebene Fußwegverbindung zur Bushaltestelle an der Bundesstraße 75 ab. Der erste Teil dieses Fußweges dient mit überlagernder Festsetzung als Fahr- und Leitungsrecht auch der Erschließung eines westlich liegenden neu entwickelten Baugrundstückes.

In der Mitte des Plangebietes, auf der Westseite des dort vorhandenen Knicks, ist die Anlage eines Wanderweges mit 3,5m Breite vorgesehen, der überlagernd mit einem Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt der Anbindung der südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen, bzw. der Unterhaltung der naturnahen Parkanlage und den Ausgleichsflächen sowie der Regenwasserkläranlage dient. An der Ostseite des Plangebietes ist gleichfalls ein Wanderweg in 3,5 m Breite vorgesehen mit entsprechender überlagernder Festsetzung eines Fahr- und Leitungsrechtes. Er hat die gleiche Funktion wie der zuvor beschriebene Wanderweg in der Mitte des Plangebietes.

Von seiten der Gemeinde bestehen seit längerem Überlegungen zur Anlage eines Wanderweges im Travetal. Hierfür sind unter besonderer Berücksichtigung der notwendigen Planinhalte und der besonderen topographischen Situation Wanderwege in 3,0 m Breite mit Anbindung an die vorstehend beschriebenen Wanderwege vorgesehen, die über andere Planungen außerhalb des Plangebietes zu gegebener Zeit fortgeführt werden sollen. Innergebietslich ergibt sich hierdurch ein teilweises Rundwegesystem von zunächst 650 m Gesamtlänge.

Die Ausbauplanungen der Straße A, der Stichstraße B und der Stichstraße C sollen einem besonderen Planverfahren, losgelöst von diesem Planverfahren, vorbehalten sein. Bei dieser besonderen Ausbauplanung ist zu berücksichtigen, daß aufgrund der künftigen Wohneinheiten des Plangebietes mindestens 18 Parkplätze erstellt werden müssen und zur innergebietslichen Durchgrünung gleichfalls zu jedem zu erstellenden Parkplatz ein Straßenbaum zu pflanzen ist. Hierbei sind die bereits besonders festgesetzten vier Parkplätze an der westlichen Wendeanlage mitzuzählen.

Die Baugrundstücke sind ein- bzw. doppelzeilig entlang der Erschließungsstraßen, der Stichstraße B und der Stichstraße C angeordnet. Hierfür sind weiter private Erschließungseinrichtungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit 3,5 m Breite vorgesehen. Durch diese privaten Erschließungseinrichtungen können die gesamten Baugrundstücke erschlossen werden.

Zur Sicherung und Führung erforderlicher Versorgungseinrichtungen ist darüber hinaus ein weiteres privates Leitungsrecht als Verbindung zwischen der Hamburger Straße und der von der östlichen Wendeanlage fortgeführten Stichstraße C vorgesehen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit den vorstehenden Ausführungen zu den Belangen der Erschließungsmaßnahme Verkehr hinreichende Ausführungen gemacht worden sind.

Besonderer Hinweis:

Bei der Fußwegverbindung des Plangebietes zu den Bushaltestellen westlich des Plangebietes ist im Einmündungsbereich des Fußweges in den Bereich der Bundesstraße 75 besonders zu beachten, daß zum einen der Fußwegverkehr sicher gelenkt wird und darüber hinaus der Fußweg durch Absperrgeländer oder Sperrpfosten für jeglichen anderen Verkehr zu sperren ist.

Durch die Textziffer 22 ist die vorzunehmende Begrünung des Straßenraumes der Stichstraße B und der Stichstraße C mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 22:

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zu erhaltenden Einzelbäume innerhalb des Straßenraumes der Stichstraße B und der Stichstraße C dürfen nur Laubbäume – Spitzahorn (*Acer platanoides*) – mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm und 3 x verpflanzt verwendet werden. Für die Herrichtung der Baumscheiben sind je Baum mindestens 8 qm bei einer Mindestbreite von 2,0 m vorzusehen.

Durch die Textziffer 23 ist die vorzunehmende Begrünung des neu zu entwickelnden Baumtores am Einmündungsbereich der Stichstraße C in die Straße A mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 23:

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zu erhaltenden Einzelbäume zur Ausbildung des Baumtores an der Einmündung der Stichstraße C in die Straße A dürfen nur Laubbäume der Art – Kastanie (*Aesculus hippocastanum* „Baumanii“) – mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm und 3 x verpflanzt verwendet werden. Für die Herrichtung der Baumscheiben sind je Baum mindestens 8 qm bei einer Mindestbreite von 2,0 m vorzusehen. Das Baumtor am Einmündungsbereich der Straße A in die Hamburger Straße (Bundesstraße 75) ist mit dem Anpflanzen von 2 weiteren Kastanien (*Aesculus hippocastanum* „Baumanii“) in gleicher Weise auszubilden.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem im Bereich der Hamburger Straße des Versorgungsträgers GEMEINDE HAMBERGE mit Bezug von den STADTWERKEN LÜBECK, sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen Bereich sind erforderlich. Die notwendigen Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

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

Zur ausreichenden Versorgung mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG ist mitgeteilt, daß hierfür eine Fläche von ca. 4 m x 6 m erforderlich ist. Von seiten der Gemeinde wird hierfür keine gesonderte Versorgungsfläche ausgewiesen, sondern lediglich auf einem Grundstück an der Westseite der Straße A durch das Versorgungssymbol der Standort markiert und festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, daß im Zuge der Gesamterschließung die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Station in diesem Bereich erfolgen können.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers STADTWERKE LÜBECK sichergestellt. Die Sicherung der Versorgungsleitungen können über die neu zu erstellenden Erschließungsstraßen bzw. festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Es sind hierfür jedoch baumfreie Trassen freizuhalten. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Vom Versorgungsträger STADTWERKE LÜBECK ist darüber hinaus mitgeteilt, daß zur Versorgung des Plangebietes die Verlegung einer notwendigen Versorgungsleitung im Bereich der Bundesstraße 75 von der Station „Schulstraße“ erforderlich wird. Der Bau dieser Leitung ist auch mit dem zuständigen Straßenbauamt Lübeck abzustimmen.

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

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist die Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetz 63 in der Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck, Telefon: (0451) 4884610, nach Möglichkeit 3 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt im Auftrag des Kreises Stormarn und durch beauftragte

Unternehmen durchgeführt. Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, sind an verschiedenen Stellen des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Erschließungsanlagen der GFL-Rechte bzw. Verkehrsflächen ohne hinreichende Wendeanlagen nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an das in der Hamburger Straße befindliche Entsorgungsleitungssystem zur zentralen Kläranlage der GEMEINDE HAMBERGE hin sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes könnte die Errichtung einer Abwasserpumpstation aufgrund topographischer Verhältnisse erforderlich sein. Sie soll dann innerhalb bzw. am Rande öffentlicher Flächen angeordnet werden. Auf eine verbindliche Festsetzung eines Standortes wird zunächst verzichtet. Im übrigen sind zur abschließenden Bedarfsermittlung genauere, über das Bauleitplanverfahren hinausgehende Untersuchungen notwendig. Erforderliche Ergänzungen der Versorgungsleitungen und sonstige Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Notwendige Erlaubnisse und Genehmigungen sind gleichfalls einzuholen.

Bei der Anlage der Regenwasserkläranlage und Ableitung des Regenwassers in die Trave, Gewässer I. Ordnung, sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50 S. 829).

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird auf seiner Nordseite von der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) begrenzt. Diese Straße ist Bestandteil des Plangebietes. Die Hamburger Straße hat eine erhebliche Verkehrsbelastung, die sich im wesentlichen aus Durchgangsverkehr als wichtige Verbindungsstraße zwischen Lübeck und den westlich liegenden Städten Reinfeld und Bad Oldesloe darstellt. Darüber hinaus nimmt sie einen Großteil des innerörtlichen Verkehrs auf, als gleichfalls wichtigste Verbindungsstraße der Ortslage Hamberge. Der Anteil aus Ziel- und Quellverkehr des unmittelbaren Anliegerbereiches ist als unbedeutend gering anzusehen. Durch die vorgesehene Planung ergibt sich ein entsprechender Anteil von zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die jetzige Ausbausituation der Bundesstraße diese Gesamtverkehrsbelastung, einschließlich möglicher künftiger weiterer Zunahme der Verkehrsfrequenz, ohne Einschränkung aufnehmen kann.

Unter der Voraussetzung der großräumigen neuen Verkehrsordnung westlich der Hansestadt Lübeck ist langfristig davon auszugehen, daß die Bundesstraße 75 bei Realisierung der jetzigen Planüberlegungen frühester Stadien für die Ortslage Hamberge ihre Funktion als überregionale Verbindungsstraße verliert. Dies heißt, daß langfristig die Möglichkeit einer entscheidenden Verkehrsentlastung nicht auszuschließen ist. Hierbei wird die Bundesstraße 75, westlich der Ortslage Hamberge, an die Bundesautobahn A 1 bzw. an die nördliche Verlängerung der A 20 angebunden. Hierzu sind Anfang des Jahres 1997 konkrete Planungsüberlegungen bekannt geworden.

Aufgrund ihrer mittel- bis langfristig vorstehend beschriebenen Verkehrsfunktion ist davon auszugehen, daß sich von der Bundesstraße 75 her unvermeidbare Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm in das Plangebiet hinein ergeben. Hierzu hat die Gemeinde eine schalltechnische Ermittlung erstellen lassen, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde und die aktuellen amtlichen Verkehrsmengendaten aus 1995 berücksichtigt. Hierin ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschreiten. In diese schalltechnische Ermittlung ist auch die nördlich liegende Bundesautobahn A 1 mit ihrer festgelegten Prognosebelastung berücksichtigt.

Mittel- bis langfristig ist aufgrund der Planungsüberlegungen jedoch bei der Hamburger Straße nur noch von einer Gemeindeverbindungsstraße auszugehen, mit untergeordneter verkehrlicher Bedeutung. Dies wird für die Zukunft eine deutliche Reduzierung der täglichen Verkehrsmenge ergeben, so daß in einem derartigen künftigen Falle es als sinnvoll anzusehen ist, in einem möglichen Änderungsverfahren nur noch die dann geltenden Lärmbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, der besonderen topographischen Situation und der wichtigen zu erhaltenden Großgrünstruktur, den besonderen Belangen zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes und der sich ergebenden kurzen Entwicklungslängen möglicher aktiver Schallschutzeinrichtungen und der hierin begründeten geringen Wirksamkeit dieser Einrichtungen wird auf die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Die Gemeinde geht davon aus, daß diese Entscheidung auf Verzicht aktiver Schallschutzmaßnahmen, unter Berücksichtigung verschiedenster Belange, vertretbar ist.

Für den gesamten unzulässig lärmbelasteten Bereich der bereits bebauten Grundstücke, wie auch der unbebauten Grundstücke, entlang der Bundesstraße 75, sollen nunmehr passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 mit dem entsprechenden Lärmpegelbereich festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Weiter ist für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die der Anforderung hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 4 ist Bestandteil dieser Begründung.

In der Ortslage Hamberge, im wesentlichen nördlich und nordwestlich des Plangebietes, befinden sich landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe. Von diesen Intensivtierhaltungsbetrieben gehen schädliche Geruchsmissionen aus. Aufgrund vorliegender Stellungnahmen zu anderen Planungen der Gemeinde ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht unvertretbar durch diese Intensivtierhaltungen beeinträchtigt wird. Die zuständige Fachbehörde, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, ist an diesem Aufstellungsverfahren beteiligt. Als Ergebnis ist festzustellen, daß von seiten der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 27. Dezember 1995 mitgeteilt wird, daß keine Anregungen zu der vorliegenden Planung bestehen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Belange des Immissionsschutzes für das Plangebiet hinreichend berücksichtigt sind.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hamberge handelt es sich im wesentlichen um eine größere Baulücke südlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) im westlichen Teil der Ortslage, die durch die vorliegende Planung bis an den Rand der Traveniederung der hier von West nach Ost vorbeifließenden Trave herangeführt wird. Neben der vorhandenen, in der Nordwest- und Nordostecke gelegenen Altbebauung am Rande der Hamburger Straße, ist auf der Ostseite ein dort vorhandener Gartenbaubetrieb deutlich in die Tiefe des Plangebietes baulich hineinentwickelt worden. Diese Betriebsfläche und Betriebsgebäude des bestehenden Gartenbaubetriebes sollen künftig entfallen und abgebrochen werden, so daß als künftiger Altbaubestand lediglich die vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude an der Hamburger Straße verbleiben.

Der unbebaute Bereich der größeren Baulücke wird an seinen Rändern und in etwa in der Mitte (Nord/Süd ausgerichtet) des Plangebietes durch vorhandene lineare Knickstrukturen gegliedert. Es sind dies entlang der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) ein knickähnlicher Böschungsbewuchs und an dem östlichen und westlichen Rand, bzw. in der Mitte des Plangebietes, vorhandene, teilweise hochwertige Knickstrukturen. Alter, früherer Knickbestand an dem südlich liegenden Niederungsrand der Trave, als Abgrenzung der Hangflächen, besteht schon seit vielen Jahren nicht mehr, bzw. nur noch in sehr rudimentären Resten als Einzelsträucher.

Ausgehend von den Vorgaben der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein großflächiger Siedlungsbereich auf dem Hangrücken und sehr begrenzt in den Südhang hineinentwickelt. Mit dieser vorgesehenen Siedlungsentwicklung soll die Bebauung dieses Bereiches abgeschlossen werden.

Vorhandene Knickstrukturen, die zum einen das Plangebiet des Bebauungsplanes an seinen Rändern erfassen, bzw. innerhalb des Plangebietes gliedern, werden entsprechend den Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes erhalten und als besonderer Landschaftsbestandteil des § 15b des Landesnaturschutzgesetzes gekennzeichnet.

Dieses Knicksystem kann als wichtiger Grünbestandteil und als Gliederungselement erhalten werden, wobei für die Planung notwendige Knickdurchbrüche vorgenommen werden, die jedoch durch eine Neuentwicklung eines Knicks entlang der Hamburger Straße hinreichend ausgeglichen werden können. Diese Neuentwicklung ist eine Verlängerung des vorhandenen Böschungsbewuchses an der Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) und paßt sich somit in das gliedernde System ein.

Innerhalb der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen, den Erschließungsstraßen Straße A, Stichstraße B und Stichstraße C, ist als Gestaltungselement das Anpflanzen von Einzelbäumen auf hinreichend großen Pflanzinseln vorgesehen. Neben dem künftigen Baumtor als Einfassung der Stichstraße C zur Einmündung in die Straße A sind weitere Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Sie dienen hier im wesentlichen der Gliederung des Straßenraumes und der Verbesserung des künftigen Ortsbildes.

Zur Abgrenzung der öffentlichen Bereiche des Plangebietes innerhalb der Bauflächen zu den privaten Bereichen ist als lineares Grünelement das Anpflanzen von Laubholzhecken vorgesehen, sofern die Grundstücke entlang den Verkehrsflächen eingezäunt werden

sollen. Diese Laubholzhecken übernehmen auch eine Ausgleichsfunktion zum Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild und dienen somit der Verbesserung des Ortsbildes.

Neben der innergebietlichen Durchgrünung der Bauflächen mit Laubholzhecken ist im Südteil des Plangebietes eine weitere teilweise lineare Durchgrünung vorgesehen. Es ist zum einen eine lineare Straßenbepflanzung südlich der künftigen Baugrundstücke und zum anderen das Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen innerhalb der Hangflächen, die hier teilweise öffentliche Grünflächen sind, bzw. in ihren südlichen Teilen als Ausgleichsflächen vorgesehen sind. Darüber hinaus ist weiter an der südlichen Plangebietsgrenze am Übergang zur Traveniederung das Anpflanzen weiterer linearer ausgerichteter Baumgruppen, hier jedoch als Ausgleichsmaßnahmen, vorgesehen.

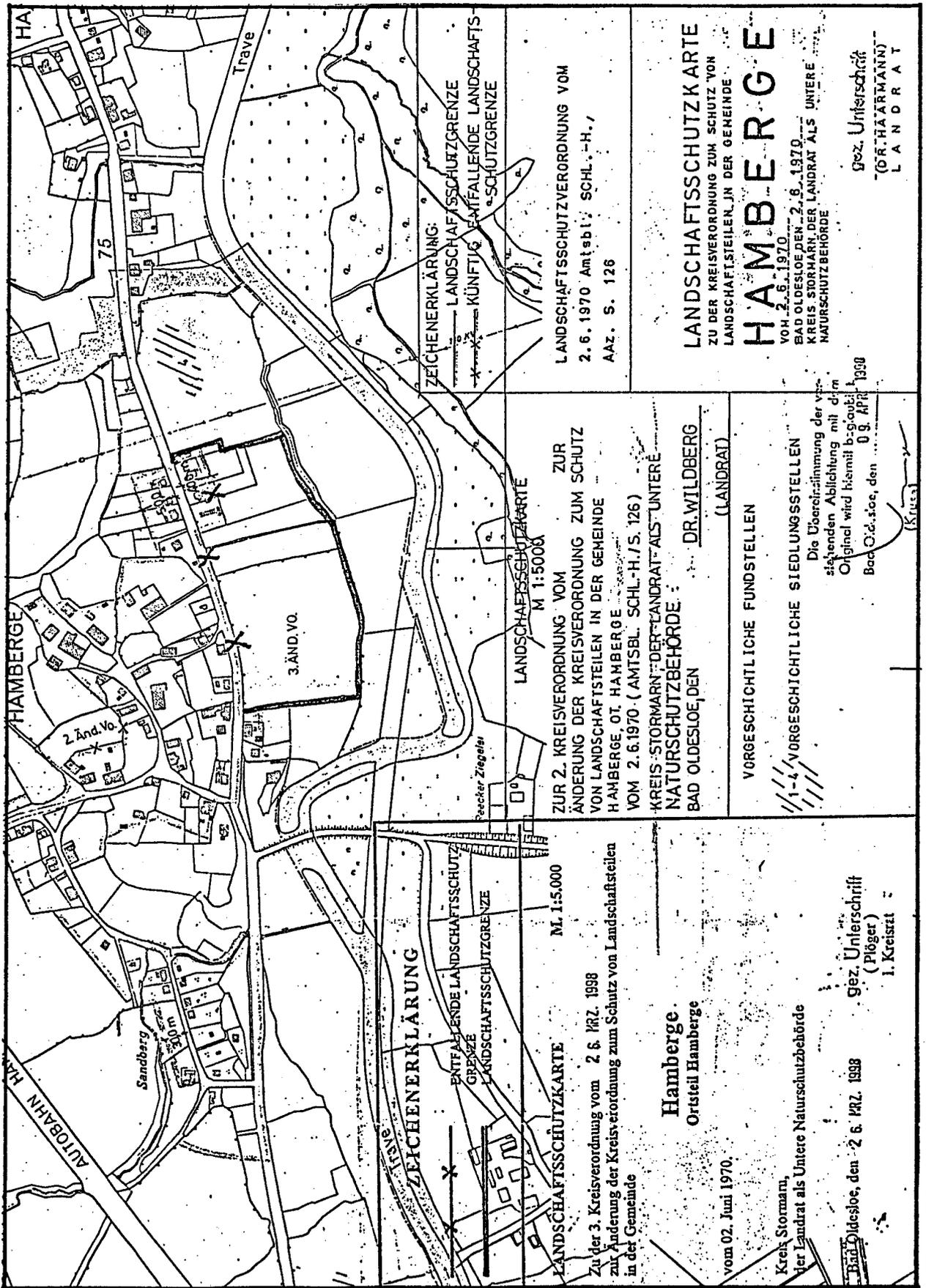
Für den Bebauungsplan ist zwischenzeitig ein Grünordnungsplan erstellt. Die vorgesehenen Inhalte aus dem Grünordnungsplan sind mit der vorliegenden Entwurfsfassung in den Bebauungsplan eingeflossen. Dies betrifft sowohl Festsetzungen in der Planzeichnung als auch im Text sowie die weitergehende Aufnahme von Hinweisen in die Begründung, wie sie unter dem nächstfolgenden Abschnitt 6 b der Begründung beschrieben sind.

Mit dem Grünordnungsplan ist auch eine Bilanzierung des Eingriffes und des notwendigen Ausgleiches sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen vorgenommen worden. Die inhaltliche Aufarbeitung hierzu erfolgt unter Ziffer 6 b dieser Begründung.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten die auf der folgenden Seite dargestellten Grenzen des Landschaftsschutzgebietes gemäß der 3. Kreisverordnung vom 26. März 1998. Nachfolgend wird die Bekanntmachung dieser 3. Kreisverordnung wiedergegeben:

<p>3. Kreisverordnung vom 26. März 1998 zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Hamberge, Ortsteil Hamberge, vom 2. Juni 1970 Entlassung aus dem Landschaftsschutz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hamberge Aufgrund des § 18 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz wird verordnet:</p>
<p>Artikel 1</p>
<p>Die Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Hamberge, Ortsteil Hamberge, vom 2. Juni 1970 (Amtsblatt Schl.-H./AAz. S. 126), zuletzt geändert durch die 2. Kreisverordnung vom 30. März 1995 (Amtl. Bekanntmachung vom 1. April 1995), wird wie folgt geändert: In § 1 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt: „Von der Unterschutzstellung ist außerdem ausgenommen, das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4. Die neue Landschaftsschutzgrenze verläuft nunmehr vom Schnittpunkt der westlichen Flurstücksgrenze 64/2 der Flur 2 der Gemarkung Hamberge mit der B 75 schwenkt nach Süden ab und folgt dem Verlauf der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 64/2 und 64./3. Sie knickt dann der Flurstücksgrenze 64/3 folgend nach Osten ab und nimmt im weiteren den Verlauf der südlichen Flurstücksgrenzen 64/3, 63/2 und 63/1 auf. Der östlichen Flurstücksgrenze 63/1 wird gefolgt, dabei wird die östliche Flurstücksgrenze 110/63 und 111/63 (teilweise) als neue Grenze des LSG aufgenommen. Am Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze 132/62 knickt die LSG-Grenze (neu) nach Osten ab und folgt dem Verlauf der Flurstücksgrenze 132/62 bis zu deren Schnittpunkt mit der B 75, der bisherigen Landschaftsschutzgrenze.“</p>
<p>Artikel 2</p>
<p>Die Grenze der aus dem Landschaftsschutz zu entlassenden Fläche ist in der Landschaftsschutzkarte im Maßstab 1:5000 grün eingetragen. Sie verläuft auf der dem Gebiet abgewandten Seite der grünen Linie. Die Ausfertigung der Karte wird beim Landrat des Kreises Stormarn als untere Naturschutzbehörde verwahrt. Weitere Ausfertigungen sind beim Amtsvorsteher des Amtes Nordstormarn, 23858 Reinfeld, und beim Bürgermeister der Gemeinde Hamberge, 23619 Hamberge, niedergelegt. Die Karte kann bei diesen Behörden während der Dienststunden eingesehen werden.</p>
<p>Artikel 3</p>
<p>Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft. Bad Oldesloe, den 26. März 1998</p>
<p>Kreis Stormarn Der Landrat als untere Naturschutzbehörde</p>

Übersicht mit der Darstellung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4, Stand März 1998



Durch die Textziffer 2 ist die zu wählende Grundstückseinfriedigung der Baugrundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße A, der Stichstraße B und der Stichstraße C geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 2:

Zum Anpflanzen der Laubholzhecken dürfen nur Laubbäume und Laubsträucher der nachfolgenden Arten verwendet werden: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Als Pflanzgut sind 2 x verpflanzte, 60 – 80 cm Heckenpflanzen zu verwenden.

Durch die Textziffer 28 ist die vorzunehmende Begrünung der öffentlichen Grünfläche – naturnah gestaltete Parkanlage – als standortgerechte Gras- und Krautflur geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 28:

Als Aussaatmischung für die Gras- und Krautflur innerhalb der öffentlichen Grünfläche – naturnah gestaltete Parkanlage – ist eine standortgerechte Gräser-Kräuter-Mischung mit 10 % Gewichtsanteil Kräutersamen zu verwenden. Diese Gras- und Krautflur ist entsprechend ihrer Nutzungsintensität zu mähen und ansonsten extensiv zu unterhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. In den Randbereichen, mindestens 2,0 m zu den Strauchpflanzungen bzw. Einzelbäumen und Baumgruppen, ist keine Mahd vorzunehmen. Ein Entkusseln und Entfernen aufkommender Gehölze ist hier mindestens alle 5 Jahre vorzunehmen.

Durch die Textziffer 31 ist die vorzunehmende Strauchpflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche – naturnah gestaltete Parkanlage – sowie private Grünflächen – Sukzessionsflächen – bzw. – Extensivgrünland – mit zu pflanzenden standortgerechten Laubgehölzen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 31:

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zu erhaltenden Strauchbepflanzung innerhalb der vorstehend genannten Bereiche dürfen nur leichte Heister bzw. leichte Sträucher nachfolgender Arten verwendet werden, wobei in den Bereichen entlang der Wassergräben bzw. der Versickerungsmulden die als zusätzliche Arten bezeichneten Laubgehölze mitzuwählen sind. Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*). Zusätzliche Arten an Wassergräben/Versickerungsmulden – Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*). Als Pflanzdichte ist ein Baum/Strauch je 1,5 qm zu wählen.

Durch die Textziffer 32 ist die vorzunehmende Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche – naturnah gestaltete Parkanlage – mit zu pflanzenden Einzelbäumen und Baumgruppen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 32:

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zu erhaltenden Einzelbäume bzw. Baumgruppen innerhalb der öffentlichen Grünfläche dürfen nur Laubbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm und 3 x verpflanzt nachfolgender Arten verwendet werden. Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Eingriffsregelungen nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Sicherung, zum Erhalt und zur Aufwertung vorhandener wertvoller Landschaftsstrukturen, sowohl innerhalb des Baubereiches des Bebauungsplanes als auch außerhalb sowie zur Entwicklung neuer wertvoller Landschaftsstrukturen und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen im bisher un bebauten Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen sowohl durch Planzeichen als auch durch Text getroffen. Darüber hinaus sind auch Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Diese Festsetzungen sind begründet auf dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hamberge, erstellt durch das Büro Trüper Gondesen Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, An der Untertrave 17 in 23552 Lübeck, mit Stand vom April 1997.

Die Gemeindevertretung hat die in den Bebauungsplan Nr. 4 zu übernehmenden Inhalte und Regelungen des Grünordnungsplanes in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21. Mai 1997 festgelegt. Diese festgelegten Inhalte sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Mit der durch den Satzungsbeschluß sich ergebende Plangebietsreduzierung des Bebauungsplanes ergeben sich keine negativen Veränderungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht verändert. Hiermit ergibt sich eine weitere Verbesserung der Ausgleichsbilanz. Auf weitergehende Wiederholungen hierzu wird verzichtet.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hamberge ist selbständiger Plan.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt. In den textlichen Ausarbeitungen der Erläuterungen sind Ausführungen zur Knickbewertung und Ausführungen zur Bilanz über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz aufgearbeitet. Diesen schriftlichen Ausarbeitungen sind insgesamt zwei Planzeichnungen beigelegt. In der Planzeichnung 1 ist der Bestand und die Bewertung dargestellt und in der Planzeichnung 2 ist die Planung dargestellt.

Aus den Ausführungen zur Bilanz über Eingriffe und Ausgleich/Ersatz ergeben sich verschiedene Einzelansätze von Eingriffen. Bei der nachfolgenden Aufstellung handelt es sich um die Seite 18 der Erläuterungen zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hamberge – 3.3 Quantitative Eingriffsbewertung – Vollversiegelung

- Bebauung incl. Nebenanlagen	13.596 qm
- Öffentlicher Straßenraum	+ 2.820 qm
	16.416 qm
- abzüglich Entsiegelung (Abriß)	- 3.003 qm
	13.413 qm
Teilversiegelung	
- Untergeordnete Verkehrsflächen (GFL, Gehwege, Parkplätze)	1.980 qm
- Fuß- und Wanderwege	1.143 qm
	3.123 qm

Vegetationsstrukturen

- 25 m Knick
- 1.950 qm Intensiv-Grünland, artenarm
- 970 qm Gras- und Krautfluren, nitrophytenreich
- 3.225 qm Ackerbrache

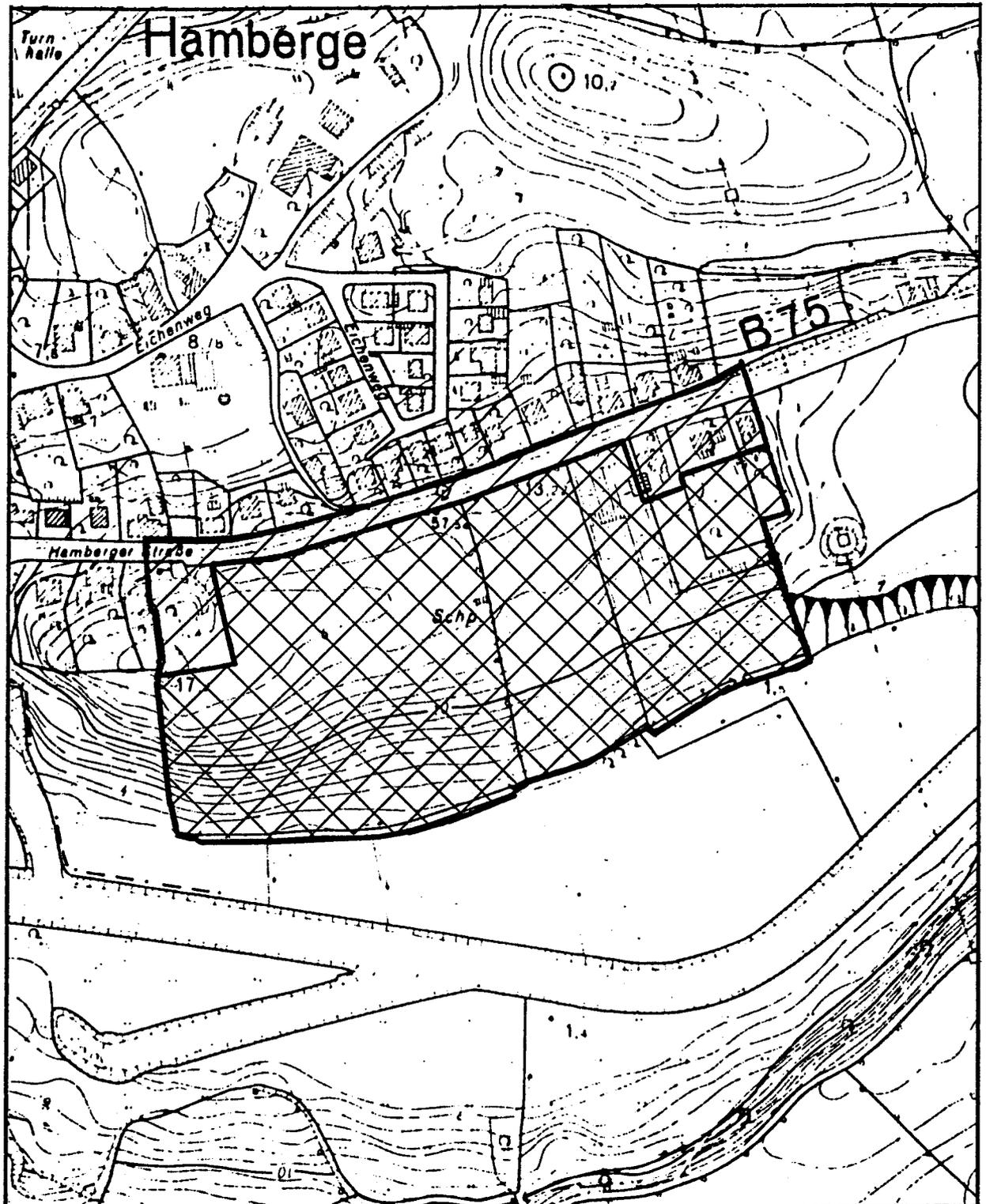
Diese Eingriffe erfordern einen Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 4.644 qm. Durch die vorgesehene Ausgleichsfläche an der Südgrenze des Plangebietes kann die erforderliche Ausgleichsleistung vollständig erbracht werden. Als Ergebnis ist damit festzustellen, daß ein Defizit an Ausgleichsleistung nicht besteht.

Die gesamten grünordnerischen Belange können aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4 nachvollzogen werden, so daß in der Begründung auf weitergehende Ausführungen verzichtet wird.

Andere, weitergehende Belange zur Grünordnung sind nicht zu berücksichtigen.

In der auf der nächsten Seite folgenden Übersicht, mit der Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4, sind die nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilenden Flächen diagonal schraffiert und für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht herangezogen. Die übrigen, diagonal gerasterten Flächen des Plangebietes, sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Übersicht mit Umgrenzung des Plangebietes und die nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilenden Flächen gemäß Grünordnungsplan



Durch die Textziffer 26 ist die vorzunehmende Ergänzung des Knicknetzes als Ausgleich für die notwendigen neu entstehenden Knickdurchbrüche bzw. Aufweitung vorhandener Knickdurchbrüche geregelt. Es handelt sich zum einen um die Verbindung des in der Mitte des Plangebietes verlaufenden Knicks an der Ostseite der Straße A mit dem entlang der Hamburger Straße verlaufenden Böschungsbewuchses sowie um die Verlängerung als Knickneuanlage vor den Baugrundstücken Nr. 35 und Nr. 37 an der Hamburger Straße. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 26:

Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Bei Anlage als Böschung ist sinngemäß zu verfahren. Die Anpflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als Heister bzw. leichte Sträucher zu wählen. Die Knicks sind in der Anwuchsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden mit entsprechend potentiellen Anteil:

20 % Hasel (*Corylus avellana*), 15 % Schlehe (*Prunus spinosa*), 10 % Hainbuche (*Carpinus betulus*), 10 % Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 10 % Feldahorn (*Acer campestre*), 10 % Hundsrose (*Rosa canina*), 10 % Filzrose (*Rosa tomentosa*), 10 % Brombeere (*Rubus* in Sorten), 5 % Stieleiche (*Quercus robur*). Als Pflanzdichte ist ein Baum/Strauch je 1,5 qm zu wählen.

Durch die Textziffer 27 ist die Anlage und Unterhaltung der Randstreifen entlang von vorhandenen bzw. neu zu erstellenden Knicks geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 27:

Die Randstreifen entlang der vorhandenen bzw. neu zu erstellenden Knicks sind extensiv zu unterhalten und durch Mahd nach der 1. Blühreife im Juni unter Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Zur Verhinderung von Verbuschung sind die Randstreifen im Abstand von 3 bis 5 Jahren zu entkusseln.

Durch die Textziffer 29 ist die vorzunehmende Begrünung der Ausgleichsfläche, private Grünfläche – Extensivgrünland – durch Aussaat mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung geregelt. Hierzu ist der nachfolgend weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 29:

Das Extensivgrünland ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind 1 x im Jahr ab Ende August und unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen.

Durch die Textziffer 30 ist die Ausgleichsfläche, private Grünfläche – Sukzessionsfläche – als Sukzessionsfläche festgelegt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 30:

Zur Entwicklung dieser Sukzessionsfläche sind in den ersten beiden Jahren zur Aushagerung des Standortes die Flächen zu mähen unter Abtransport des Mähgutes. Danach ist ein Mähen nicht mehr vorzunehmen und nur bei aufkommender Dominanz nitrophytischer Arten in den entsprechenden Bereichen später zulässig. Stärker aufkommender Gehölzjungbewuchs kann entfernt werden, um die Gras- und Krautbestände zu erhalten.

Nachfolgend wird eine einfache Kostenermittlung zu den Naturschutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erstellt.

1. Vorhandener Knick mit Randstreifen

Grunderwerb	137.670,00 DM	
Herrichtung	25.640,00 DM	
Unterhaltung	<u>25.640,00 DM</u>	
	188.950,00 DM	188.950,00 DM

2. Neuanlage Knick mit Randstreifen

Grunderwerb	7.770,00 DM	
Herrichtung Knick	5.550,00 DM	
Bepflanzung Knick	3.330,00 DM	
Herrichtung Randstreifen	1.480,00 DM	
Unterhaltung Randstreifen	<u>1.480,00 DM</u>	
	19.610,00 DM	19.610,00 DM

3. Zu erhaltendes Gewässer mit Vegetationsrandstreifen

Grunderwerb	15.920,00 DM	
Herrichtung	15.920,00 DM	
Unterhaltung	<u>15.920,00 DM</u>	
	47.760,00 DM	47.760,00 DM

4. Ausgleichsflächen als Sukzessionsflächen und

Extensivgrünland		
Grunderwerb	46.500,00 DM	
Herrichtung	46.500,00 DM	
Bepflanzung	12.000,00 DM	
Unterhaltung	<u>46.500,00 DM</u>	
	151.500,00 DM	<u>151.500,00 DM</u>

Planung und Abrundung ca. 10 %

407.820,00 DM
42.180,00 DM

450.000,00 DM

Die Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahmen und Naturschutzmaßnahmen von 450.000,00 DM sind auf ca. 22.955 qm Bauflächen zu verteilen, wobei zu berücksichtigen ist, daß für die anteiligen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt ist und für das Reine Wohngebiet die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt ist. Diese unterschiedlichen Grundflächenzahlen sind in dem festzulegenden Verteilschlüssel zu berücksichtigen.

Die Nettobaufläche des Reinen Wohngebietes beträgt ca. 11.978 qm, die Nettobaufläche des Allgemeinen Wohngebietes ohne die nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilenden Flächenanteile beträgt ca. 10.977 qm.

Als Verteilschlüssel wäre die maximale Bruttogrundfläche der beiden Baugebiete anzusetzen. Diese maximal errichtbare Grundfläche aus den bisher unbebauten Baugrundstücken ergibt sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet - 10.977 qm x 0,3 =	3.293,1 qm
Reines Wohngebiet - 11.978 qm x 0,25 =	<u>2.994,5 qm</u>
	ca. 6.287,6 qm

Die Kosten je Quadratmeter errichtbare Grundfläche ergeben sich wie folgt:
450.000,00 DM : 6.287,6 qm = 71,57 DM pro qm Grundfläche

Die Kosten je Quadratmeter Baugrundstück für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bzw. des Reinen Wohngebietes ergeben sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet

71,57 DM : 3,333 =

21,47 DM je qm Baugrundstück

Reines Wohngebiet

71,57 DM : 4 =

17,89 DM je qm Baugrundstück

Die Kosten werden gemäß §§ 8a ff Bundesnaturschutzgesetz den betroffenen Baugrundstücken des Plangebietes zugeordnet und sind als anteilige Kosten der Ausgleichsmaßnahmen bzw. der Naturschutzmaßnahmen von den künftigen Grundstückseigentümern 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 Hamberge 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 gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 erstellt. Erforderliche Einzelmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden berücksichtigt.

A. Grunderwerb

1. Straße A mit Einmündung	18.450,00 DM	
2. Stichstraße B + Parkplatz	42.600,00 DM	
3. Stichstraße C	51.090,00 DM	
4. Fußweg	9.390,00 DM	
5. Wanderweg 1 – West	7.500,00 DM	
6. Wanderweg 2 – Ost/West	19.500,00 DM	
7. Wanderweg 3 – Mitte	4.480,00 DM	
8. Wanderweg 4 – Ost	<u>5.300,00 DM</u>	
	158.310,00 DM	158.310,00 DM

B. Verkehrsfläche

1. Straße A mit Einmündung	92.250,00 DM	
2. Stichstraße B + Parkplatz	213.000,00 DM	
3. Stichstraße C	255.450,00 DM	
4. Fußweg	37.560,00 DM	
5. Wanderweg 1 – West	28.125,00 DM	
6. Wanderweg 2 – Ost/West	73.125,00 DM	
7. Wanderweg 3 – Mitte	16.800,00 DM	
8. Wanderweg 4 – Ost	<u>19.875,00 DM</u>	
	736.185,00 DM	736.185,00 DM

C. Oberflächenentwässerung (40 %)

1. Straße A mit Einmündung	14.400,00 DM	
2. Stichstraße B + Parkplatz	40.320,00 DM	
3. Stichstraße C	49.920,00 DM	
4. Fußweg	9.600,00 DM	
5. Wanderweg 1 – West	0,00 DM	
6. Wanderweg 2 – Ost/West	0,00 DM	
7. Wanderweg 3 – Mitte	0,00 DM	
8. Wanderweg 4 – Ost	0,00 DM	
9. Regenwasserkläranlage Grunderwerb + Anlage	<u>70.490,00 DM</u>	
	184.730,00 DM	<u>184.730,00 DM</u>

Übertrag

1.079.225,00 DM

Übertrag		1.079.225,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
1. Straße A mit Einmündung	7.000,00 DM	
2. Stichstraße B + Parkplatz	14.000,00 DM	
3. Stichstraße C	21.000,00 DM	
4. Fußweg	10.500,00 DM	
5. Wanderweg 1 – West	7.000,00 DM	
6. Wanderweg 2 – Ost/West	14.000,00 DM	
7. Wanderweg 3 – Mitte	7.000,00 DM	
8. Wanderweg 4 – Ost	<u>7.000,00 DM</u>	
	87.500,00 DM	87.500,00 DM
E. Straßenbegrünung und Straßenbegleitgrün		
Einzelbäume mit Pflanzscheiben		
1. Straße A mit Einmündung	1.400,00 DM	
2. Stichstraße B + Parkplatz	11.400,00 DM	
3. Stichstraße C	9.100,00 DM	
4. Fußweg	0,00 DM	
5. Wanderweg 1 – West	1.400,00 DM	
6. Wanderweg 2 – Ost/West	0,00 DM	
7. Wanderweg 3 – Mitte	0,00 DM	
8. Wanderweg 4 – Ost	<u>0,00 DM</u>	
	23.300,00 DM	<u>23.300,00 DM</u>
		1.190.025,00 DM
		<u>179.975,00 DM</u>
		<u>1.370.000,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 15 %		

Die Kosten von A. bis E. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon würde die Gemeinde Hamberge 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 137.000,00 DM

tragen. Da jedoch die Erschließung des Plangebietes einem Dritten übertragen werden soll, wird die Gemeinde von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch machen und die vollen Erschließungskosten umlegen lassen, so daß sich kein gemeindlicher Anteil an beitragsfähigem Erschließungsaufwand ergibt. Es sind daher auch keine Haushaltsmittel hierfür bereitzustellen.

F. Schmutzwasserkanalisation		
1. Straße A mit Einmündung	43.500,00 DM	
2. Stichstraße B + Parkplatz	75.400,00 DM	
3. Stichstraße C	162.400,00 DM	
4. Fußweg	29.000,00 DM	
5. Wanderweg 1 – West	0,00 DM	
6. Wanderweg 2 – Ost/West	0,00 DM	
7. Wanderweg 3 – Mitte	0,00 DM	
8. Wanderweg 4 – Ost	0,00 DM	
9. Kapazitätserweiterung der gemeindlichen Kläranlage für Einwohnergleichwerte- anteil des Plangebietes	<u>140.000,00 DM</u>	
	450.300,00 DM	450.300,00 DM
G. Oberflächenentwässerung (60 % bzw. 100 %)		
1. Straße A mit Einmündung	21.600,00 DM	
2. Stichstraße B + Parkplatz	60.480,00 DM	
3. Stichstraße C	74.880,00 DM	
4. Fußweg	14.400,00 DM	
5. Wanderweg 1 – West	0,00 DM	
6. Wanderweg 2 – Ost/West	0,00 DM	
7. Wanderweg 3 – Mitte	0,00 DM	
8. Wanderweg 4 – Ost	0,00 DM	
9. Regenwasserkläranlage Grunderwerb + Anlage	105.750,00 DM	
10. Leitungsrecht in Parkan- lage (100 %)	<u>172.800,00 DM</u>	
	449.910,00 DM	449.910,00 DM
H. Wasserversorgung		
1. Straße A mit Einmündung	13.500,00	
2. Stichstraße B + Parkplatz	23.400,00 DM	
3. Stichstraße C	36.000,00 DM	
4. Fußweg	9.000,00 DM	
5. Wanderweg 1 – West	0,00 DM	
6. Wanderweg 2 – Ost/West	0,00 DM	
7. Wanderweg 3 – Mitte	0,00 DM	
8. Wanderweg 4 – Ost	<u>0,00 DM</u>	
	81.900,00 DM	81.900,00 DM
I. Gasversorgung		
1. Straße A mit Einmündung	17.250,00 DM	
2. Stichstraße B + Parkplatz	29.900,00 DM	
3. Stichstraße C	46.000,00 DM	
4. Fußweg	11.500,00 DM	
5. Wanderweg 1 – West	0,00 DM	
6. Wanderweg 2 – Ost/West	0,00 DM	
7. Wanderweg 3 – Mitte	0,00 DM	
8. Wanderweg 4 – Ost	<u>0,00 DM</u>	
	104.650,00 DM	<u>104.650,00 DM</u>
Übertrag		1.086.760,00 DM

Übertrag		1.086.760,00 DM
J. Grünflächen – Parkanlagen		
Grunderwerb	158.820,00 DM	
Herrichtung	79.410,00 DM	
Anpflanzung – Sträucher	30.000,00 DM	
Anpflanzung – Bäume	<u>5.000,00 DM</u>	
	273.230,00 DM	<u>273.230,00 DM</u>
		1.359.990,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>210.010,00 DM</u>
		<u>1.570.000,00 DM</u>

Die Kosten zu F. bis J. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

9. Hinweise

Von seiten des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein – Obere Denkmalschutzbehörde – ist mitgeteilt, daß aus archäologischer Sicht innerhalb des Plangebietes Funde möglich sind. Von daher 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 hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Von seiten des beteiligten Landesamtes für Natur und Umwelt – Abt. Geologie/Boden – ist mitgeteilt, daß die besondere geologische Situation bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes zu beachten ist.

Hierzu hat die Gemeinde zwischenzeitig eine Baugrunduntersuchung und Vorbeurteilung der Gründung zum Bebauungsplan erstellen lassen. Die Untersuchung, durchgeführt durch den Ingenieur für Grundbau und Bodenmechanik Dipl.-Ing. Jürgen Berthold, Lübeck mit Datum vom 07.03.1996, gibt nach Auswertung der insgesamt 11 Schlitzsondierungen grundsätzliche Ausführungen zum Baugrund und Grundwasserstand. Diese Baugrunduntersuchung ist Anlage dieser Begründung. Aus diesem Grunde wird auf weitergehende Ausführungen verzichtet.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Natur und Umwelt ist weiter darauf hingewiesen worden, daß das Tal und das Ufer der Trave als geowissenschaftlich schützenswertes Objekt – Geotop – ausgewiesen ist.

Die Belange des ÖPNV sind nach Auffassung der Gemeinde dahingehend berücksichtigt, als daß durch die gewählten Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes und der vorgesehenen fußläufigen Anbindung in Richtung der westlich liegenden vorhandenen Bushaltestellen sowohl den Belangen des ÖPNV als auch der Schulwegsicherung in hinreichendem Maße Genüge getan worden ist. Es wird davon ausgegangen, daß keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die Grundstückseigentümer der 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, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Von seiten des Kreises Stormarn wird darauf hingewiesen, daß bei der Erschließung die dauerhafte Ableitung von Grundwasser auszuschließen ist, d. h. die Keller sind bautechnisch so auszuführen, daß sie ohne Dränage auskommen, weiter sind die Rohrleitungsgräben so zu verfüllen, daß keine Dränagewirkung eintritt, z. B. mit Lehmdichtungen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4, Gebiet: südlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) von gerade Hausnummer 8 bis gerade Hausnummer 18 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile bis an den Niederungsbereich der Trave, mit Ausnahme des Bereiches der Baugrundstücke Nr. 28, 29, 30, 31 und 32, der Gemeinde Hamberge wurde von der Gemeindevertretung Hamberge gebilligt in ihrer Sitzung am 26. Januar 1999.

Hamberge, den 19. April 1999



Dünke
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Aug. 1995; Okt. 1995; April 1997; Mai 1997; Dez. 1997;
Sept. 1998; Februar 1999; April 1999 (redaktionell)