

*ENTWURF*

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7, TEILBEREICH 1,**

**DER GEMEINDE HAMBERGE**

FÜR DAS GEBIET "HANSFELDER HOF",

SÜDLICH DER BUNDESSTRASSE B 75, ÖSTLICH AM DENKMAL

UND NÖRDLICH DER TRAVE

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	11
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	11
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>11</b>
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Altlasten	12
6.3	Grundwasser	12
6.4	Archäologie	13
6.5	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	13
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>15</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 7, Teilbereich 1, der Gemeinde Hamberge für das Gebiet "Hansfelder Hof", südlich der Bundesstraße B 75, östlich Am Denkmal und nördlich der Trave

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang Hamberges auf der Südseite der Stormarnstraße (B 75) und umfasst Bereiche der ehemaligen therapeutischen Einrichtung. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wurde inzwischen tlw. modernisiert; in den sanierten Gebäudeteilen sind Wohnungen entstanden. Der Eigentümer beabsichtigt, die Sanierung der Gebäudesubstanz voranzutreiben. Im Süden des Plangebietes bietet es sich an, die ehemalige Hofstelle um den Bau von zwei zusätzlichen Wohngebäuden zu arrondieren.

Die Gemeinde Hamberge unterstützt das Vorhaben. Die Abtrennung dieses Teilbereiches vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, der sich bis zum östlichen Ortsrand erstreckt ist sinnvoll, da konkrete Bauwünsche bestehen, die kurzfristig umgesetzt werden sollen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie der Regelung einer geordneten Erschließung der auf der Gesamtfläche vorhandenen und zu erwartenden Wohngebäude. Er wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.610 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Bezüglich des südlich des Plangebietes gelegenen FFH-Gebietes geht die Gemeinde davon aus, dass die behutsame Arrondierung um zwei Wohngebäude keine weiteren negativen Auswirkungen haben wird. Ein Heranrücken an die Trave über westlich bereits vorhandene Bebauung hinaus ist nicht vorgesehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 liegt Hamberge auf der Siedlungsachse im Ordnungsraum Lübeck. Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die Trave ist als Biotopverbundachse gekennzeichnet.

Der Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahr 1998 weist der Gemeinde Hamberge aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage zu Lübeck und ihrer Lage auf der Siedlungsachse Lübeck-Reinfeld neben der planerischen Wohnfunktion auch Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zu. Die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Ordnungsraum um Lübeck soll sich in den Siedlungsgebieten der Achse Lübeck-Reinfeld vollziehen. In den betroffenen Gemeinden sollen verstärkt Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Nach den Zielen des Regionalplanes soll weiterhin der Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems insbesondere im Bereich der Trave-Niederung und der Feuchtwälder im Norden des Gemeindegebietes vorangetrieben werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hamberge stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsplan zeigt Gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Therapeutische Behinderteneinrichtung“. Zudem wird der Erhalt der alten Dorfstruktur empfohlen.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet 2127-391 „Travetal“ mit den übergreifenden Zielen *„Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten zwischen der Holsteinischen Vorgeest über und innerhalb des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee.“*

Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Travetal zwischen Lokfeld und Lübecker Stadtgrenze" (Nr. 66) an das Plangebiet an.

Für den Geltungsbereich gilt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hansfelder Hof“ gemäß § 142 Baugesetzbuch vom 02.03.2011.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Hamberge zwischen Stormarnstraße (B 75) und Trave. Es umfasst verschiedene Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Hansfelde, Gemeinde Hamberge. Der nördliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch die mächtige Lindenallee, die als Naturdenkmal eingetragen ist. Westlich der Allee befindet sich das Ehrenmal. Im südlichen Teil stehen die Gebäude der ehemaligen therapeutischen Einrichtung. Tlw. sind die Gebäude saniert und es wurden Wohnungen eingebaut. Die Freiflächen werden zum Teil gärtnerisch genutzt, zudem sind großzügig befestigte Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden. Im nördlichen Teil befindet sich ein Teich. Das Gelände ist weitgehend eben, nur im Süden fällt es zum Travetal deutlich ab.

Das Plangebiet ist nördlich und westlich von der bebauten Ortslage umgeben. Im Süden verläuft das Travetal, im Osten befinden sich Brachen ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude. Für den östlich angrenzenden Bereich stellt die Gemeinde Hamberge den Bebauungsplan Nr. 7 auf. Dort ist die Entwicklung von Wohnen geplant.



Abb.: DA Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 0,64 ha	67 %
Verkehrsfläche	ca. 0,11 ha	12 %
Grünfläche:	ca. 0,21 ha	21 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 0,96 ha</b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da für eben dieses Grundstück Regelungen zur Nutzung der Gebäudesubstanz in Verbindung mit einer Arrondierung um zwei zusätzliche Gebäude getroffen werden sollen. Die behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung bietet sich an, da das Grundstück voll erschlossen ist und keine zusätzlichen Aufwendungen erforderlich werden.

#### **3.3 Auswirkungen der Planung**

##### **3.3.1 FFH-Gebiet**

Südlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet 2127-391 „Travetal“. Das übergreifende Schutzziel für das Travetal ist die Erhaltung des ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume. Insbesondere soll die Funktion als Wanderkorridor zwischen dem Östlichen Hügelland und der Ostsee sowie die Bedeutung für Neunaugen, Fische und die Gemeine Flussmuschel erhalten werden. Besonders wichtig sind hierbei die Erhaltung weitgehend naturnaher Gewässerstrecken, des vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbildes der Trave und eines naturraumtypischen Wasserhaushaltes sowie einer guten Wasserqualität. Für die prioritären Salzwiesen, Schlucht- und Auwälder sowie die kalkreichen Niedermoore und die Gemeine Flussmuschel soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchtälern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. [...]“. Die Gefährdungen liegen im Uferverbau, Staustufen, Verrohrung von Seitenzuflüssen, Gewässerun-

terhaltung, Abwässer aus Versiegelungsbereichen, Fischerei/Besatz, Siedlungs- und Verkehrsnähe, (in Teilen Nährstoffeinträge, Vertritt), Forstwirtschaft.

Von den genannten Gefährdungen kommt im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes lediglich die „Siedlungs- und Verkehrsnähe“ zum Tragen. Hierbei ist auszuführen, dass mit der Planung kein Heranrücken von Bebauung oder Verkehrsflächen über den bereits angrenzend vorhandenen Bestand vorbereitet wird. Von daher wird die Planung keinen Einfluss auf das FFH-Gebiet über den Bestand der Ortslage hinaus bedingen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden in den Bestandsgebäuden Baurechte nach §§ 34/35 BauGB bestehen.

### **3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des BauGB entsprochen. Zusätzliche Flächen freier Landschaft werden nicht in Anspruch genommen. Vorhandene Gehölze im Plangebiet und der Teich werden mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Negative Auswirkungen auf den Klimawandel sind mit der Planung aufgrund der nur kleinteiligen Arrondierung nicht verbunden. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

## **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Tankstellen werden aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen. Weitere Detaillierungen sind nicht erforderlich.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz und lassen im Süden eine Ergänzung um zwei Wohngebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 260 m<sup>2</sup> zu. Die vorhandenen Gebäude werden entsprechend dem Bestand mit zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Für die Neubebauung

im Übergang zum Travetal wird eine max. Firsthöhe mit zulässiger Eingeschossigkeit festgesetzt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen so vermieden werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit Zufahrten wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Diese Festsetzung dient dazu, die Kubatur der Hauptbaukörper auf den Bestand bzw. die kleinteilig geplante Neubebauung zu beschränken.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für den Gebäudebestand wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Zum Travetal hin sind nur Einzelhäuser zulässig. Die festgesetzten Begrenzungen der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden bzw. der tlw. Ausschluss von Wohnungen in Gebäudeteilen sollen eine übermäßige Verdichtung insbesondere im Bestand durch eine Vielzahl von Kleinwohnungen verhindern. Die Nutzungsdichte zum Landschaftsraum soll damit reduziert werden.

Die Baugrenzen umschreiben im Bestand die Gebäudeumgrenzungen und lassen nur geringen Spielraum für Anbauten. Das Bauvolumen insgesamt ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend beschränkt.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen umfassen im Wesentlichen Gestaltungsregelungen. Diese orientieren sich am Gebäudebestand und sollen am Ortsrand zu einem zurückhaltenden Erscheinungsbild beitragen. Aufgrund der im ländlichen Raum überwiegend vorhandenen zwei Fahrzeugen je Wohneinheit setzt die Gemeinde die Stellplatzanzahl fest. Damit soll erreicht werden, dass die Straßenräume nicht durch Anwohnerparken zugestellt werden.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Erschließungsflächen von der Stormarnstraße aus. Diese sind z.T. als Verkehrsflächen, tlw. als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Die Fußwegführung zum östlich im Bebauungsplan Nr. 7 geplanten Wohngebiet wird übernommen.

Die Gemeinde Hamberge ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis unter Beachtung der getroffenen Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze zu führen.

### **3.6 Grünplanung**

Die grünplanerischen Festsetzungen beinhalten im Wesentlichen die Bewahrung der Grünflächen um die geschützte Lindenallee. Der Teich mit umgebenden Gehölzen ist mit einem Bindungsgebot zum Erhalt gesichert.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn ggf. Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in oder an den vorhandenen Gebäuden Sommerquartiere von Fledermäusen oder Schwalbennester bestehen (Begehung vor Sanierungsmaßnahmen erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Emittierende Nutzungen mit negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten. Aufgrund des Abstandes der Bebauung zur B 75 sind Schallschutzvorkehrungen nicht erforderlich.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

##### **5.2 Gasversorgung**

Die Erdgasversorgung kann durch die Netz Lübeck GmbH, eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Lübeck GmbH sichergestellt werden.

##### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Gemeinde Hamberge gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gemeindeeigenen Klärwerk, dessen Kapazität zurzeit bis zu 1.800 EGW ausreichend ist. Derzeit ist die Anlage mit rund 1.630 EGW belastet. Die Gemeinde Hamberge plant derzeit eine Erweiterung der Kläranlage.

Die Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen der Bestandsgebäude erfolgt über den vorhandenen Teich in einen Vorfluter. Im Bereich der südlich gelegenen neuen Baugrundstücke soll das Niederschlagswasser versickern.

Hinsichtlich des Grundwasserschutzes liegt die Verantwortlichkeit hier im Kreis. Dem Grundwasserschutz wird durch den entsprechenden Hinweis im Text ausreichend Genüge getan.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

#### **5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Hamberge gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Weil die Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind gem. § 5 LBO Zufahrten oder Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Es sollten in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr die erforderlichen Flächen festgelegt werden. Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 Bodenschutz**

Bei der im Plangebiet vorherrschenden Bodenart handelt es sich um Braunerde. Wertvolle Böden sind nicht vorhanden. Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch

Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6.2 Altlasten**

Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht ein Altlastenverdacht. Das Grundstück Hansfelder Hof 1 in 23619 Hamberge mit den Flurstücken 50/15, 50/24 und 59/20 der Flur 5 in der Gemarkung Hansfelde sind als altlastenverdächtige Flächen in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Stormarn eingetragen. Um gemäß dem Altlastenerlass vom 06.12.2010 gesundes Wohnen und Arbeiten sicherzustellen, muss vor Durchführung jeglicher Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen nach §18 BBodSchV ein Gutachten erstellt werden. Dieses ist im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.

## **6.3 Grundwasser**

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller/Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden. Die Erschließerin/ Bauherrin ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen; über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

## 6.4 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 6.5 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

### 6.5.1 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist mit Schreiben vom 18.07.2017 auf Folgendes hin:

*„Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitten aber zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Diese Anlagen sind zu schützen und dürfen weder überbaut noch dürfen vorhandene Abdeckungen verringert oder die Kabeltrasse mit Anpflanzungen versehen werden. Ggf. sind einzelne Baumstandorte vor der Bauausführung abzustimmen. Um Beschädigungen zu vermeiden, haben wir als Anlage die entsprechenden Bestandspläne für weitere Planungen beigefügt. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Zusendung des anliegenden Bestandsplanes entbindet Sie bzw. die bauausführenden Tiefbauunternehmen/Personen nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten. Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse*

*Zentrale Planauskunft:*

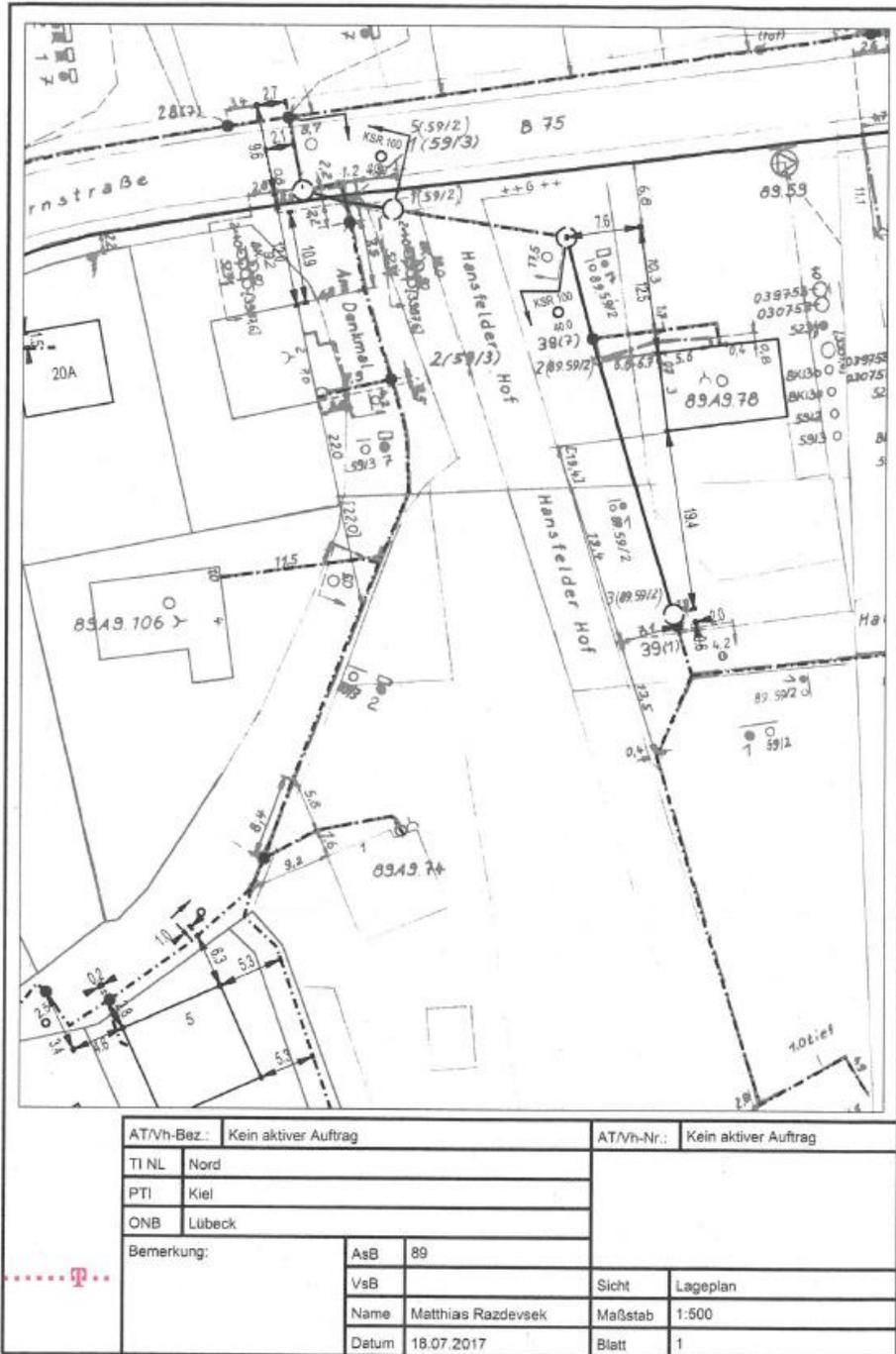
*E-Mail: [planauskunft.nord@telekom.de](mailto:planauskunft.nord@telekom.de)*

*Tel.: 0431 / 145 - 8888*

*Fax: 0391 / 580 225 405*

*angefordert werden.*

Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Sollten jedoch Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtigte Baumaßnahme erforderlich werden, bitten wir um frühzeitige Einbindung vor Beginn der Bauarbeiten und um Mitteilung der beauftragten Straßenbaufirma (mindestens 6 Monate vor Baubeginn), um die Baumaßnahme nicht unnötig zu behindern/zu verzögern. Ggf. erforderliche Änderungen/Umlegungen von Anlagen der Telekom sind grundsätzlich kostenpflichtig und würden wir, wie im Regelfall üblich, mit einer durch die Telekom selbst beauftragten Firma durchführen. Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.



## **6.5.2 Gasversorgung**

Die Netz Lübeck GmbH teilt mit Schreiben vom 24.07.2017 Folgendes mit:

*„Eine Gasversorgung, abgehend von der Gasbestandsleitung an der B 75, ist möglich, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Bei einer Erschließung auf Privatgrund sind die Kosten vom Erschließungsträger zu übernehmen.*

*Sollten sie Fragen haben, die direkt den Netzanschluss betreffen, können sie sich gern an unser Netzanschlussbüro unter der Telefonnummer 0451/888-2490 bzw. per Email netzanschluss@netz-luebeck.de wenden. Zukünftig können sie ihre Mitteilungen gern an unser zentrales E-Mail-Postfach Planung@netz-luebeck.de senden. Eine zusätzliche Ausgabe in Papierform wird in der Regel nicht benötigt, bzw. ggf. nachträglich bei ihnen bestellt.“*

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hamberge am ..... gebilligt.

Hamberge,

Siegel

(Beeck)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 7, Teilbereich 1 ist am ..... rechtskräftig geworden.