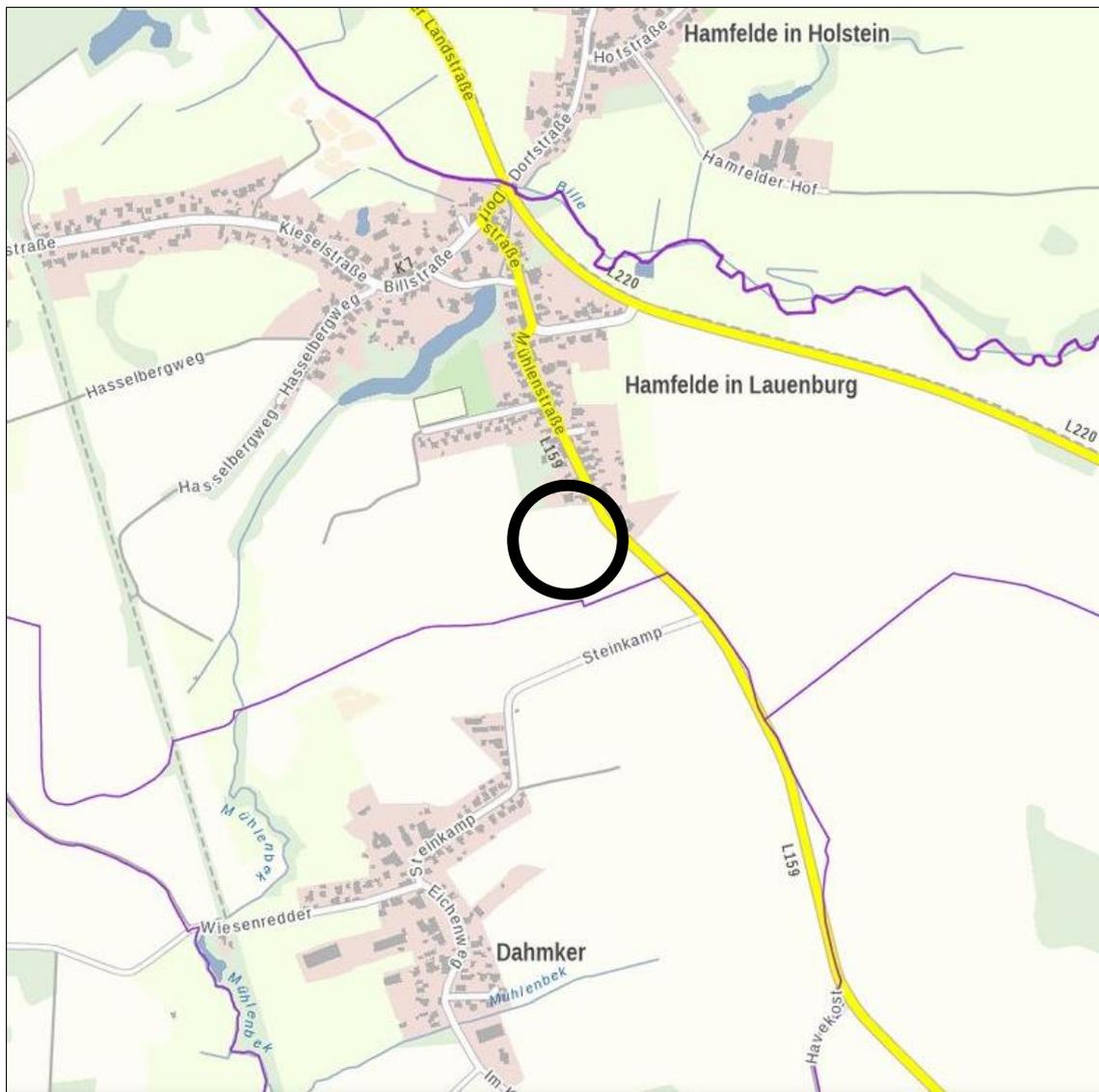




Bebauungsplan Nr. 4 "Feuerwehrstandort"

für das Gebiet westlich der Mühlenstraße (L159), südlich der Bebauung Mühlenstraße Hs. Nr. 22 und gegenüber der Bebauung Mühlenstraße Hs. Nr. 29 in südlicher Ortsrandlage der Gemeinde Hamfelde.



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	6
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	7
2.3	Landschaftsrahmenplan	8
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem	8
2.5	NATURA 2000-Gebiete	8
2.6	Flächennutzungsplan	9
2.7	Landschaftsplan	9
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	9
3	Bestandssituation	9
3.1	Städtebauliche Situation.....	9
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Natur und Umwelt	10
3.3.1	Vegetationsbestand	10
3.3.2	Topografie.....	10
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen / Altlasten.....	10
3.3.4	Natur- und Artenschutz	10
3.3.5	Orts- und Landschaftsbild	11
3.4	Denkmalschutz	11
3.5	Eigentumsverhältnisse	11
3.6	Ver- und Entsorgung	11
3.7	Immissionsschutz.....	12
4	Planung	13
4.1	Ziele und Zweck der Planung	13
4.2	Flächenbilanz	13

4.3	Bebauungskonzept	13
4.4	Grün- und Freiraumkonzept	13
4.5	Ver- und Entsorgung	14
4.6	Immissionsschutz.....	15
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.2	Höhe baulicher Anlagen	15
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4	Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze	16
5.5	Verkehrsflächen	16
5.6	Öffentliche Grünfläche.....	16
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
7	Hinweise	18
8	Umweltbericht	19
8.1	Einleitung	19
9	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	21
10	Kosten/Finanzwirksamkeit	21
11	Beschluss	21

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Hamfelde, Bebauungsplan Nr. 4 "Feuerwehrstandort", Bebauungs- und Erschließungskonzept, Stand: 04.04.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Hamfelde, Bebauungsplan Nr. 4 "Feuerwehrstandort", Bestand Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Stand: 04.04.2022

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Wie in vielen Gemeinden entspricht das vorhandene Feuerwehrhaus in der Gemeinde Hamfelde nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die Einsatzfahrzeuge sind größer geworden, es wird mehr Ausstattung benötigt und auch die Sanitärräume genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein Gutachten der Unfallkasse Nord stellte zudem bereits 2017 erhebliche Mängel beim Bestandsbau fest. Eine entsprechende Sanierung, ein Umbau oder eine Erweiterung des 1966 errichteten Gebäudes am Mühlenteich ist wegen der dort bestehenden beengten Platzverhältnisse und der nachbarrechtlichen Gegebenheiten keine Option, so dass ein Standort für einen Neubau gefunden werden muss. In diesem Zusammenhang ist die Besonderheit zu nennen, dass es sich um eine Feuerwehr von zwei Gemeinden handelt, nämlich Hamfelde und Dahmker, was bei der Lageauswahl des neuen Standortes zu berücksichtigen ist.

Für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in den Gemeinden Hamfelde-Dahmker erfolgte im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens eine Prüfung der möglichen Standortalternativen. Im Rahmen dieser Prüfung wurden die Vorgaben der übergeordneten Planungen sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange sowie die Eignung der Standorte aus Sicht der Feuerwehr betrachtet und bewertet.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung stellt sich der vorliegende Standort an der Mühlenstraße für den geplanten Neubau des Feuerwehrhauses als zielführend für die weiteren Bauleitplanverfahren dar.

Die Lage zwischen den beiden Gemeinden gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit von beiden Gemeinden aus. Die Gemeinde kann die Grundstücksflächen erwerben und zudem einen Teil des Flurstückes für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich nutzen.

Aufgrund der Lage außerhalb des baulichen Zusammenhanges ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung der Entwicklung erforderlich.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Hamfelde im Übergang zur freien Landschaft.

Das Plangebiet wird gebildet durch Teile des Flurstückes Nr. 47/1 sowie Teilen des Flurstückes Nr. 50/2 (Mühlenstraße) der Flur 1 auf der Gemarkung Hamfelde. Das so gebildete Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha.

Es wird begrenzt durch:

- die Mühlenstraße (L159) im Osten,
- einen Knick südlich der Bebauung der Mühlenstraße Hs. Nr. 22,
- einen Knick im Westen und

- landwirtschaftliche Flächen im Süden.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, welche in Form des Umweltberichtes gesonderter Teil der Begründung wird.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. 2009 S. 6), zuletzt geändert zuletzt geändert am 01.10.2019 (GVObI. S. 398)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert am 13.11.2019 (GVObI. S. 425)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 befindet sich das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraumes Hamburg. Ergänzend wird die Gemeinde als Teil eines "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt. Die Gemeinde Trittau stellt das nächstgelegene Unterzentrum dar.

Ordnungsräume sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Sie umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an

die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.

Ziel der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemeindeübergreifenden Feuerwehrstandortes. Nicht zuletzt dient diese Entwicklung der Daseinsvorsorge der Gemeinden und schafft überdies eine Verbesserung der Standortqualität.

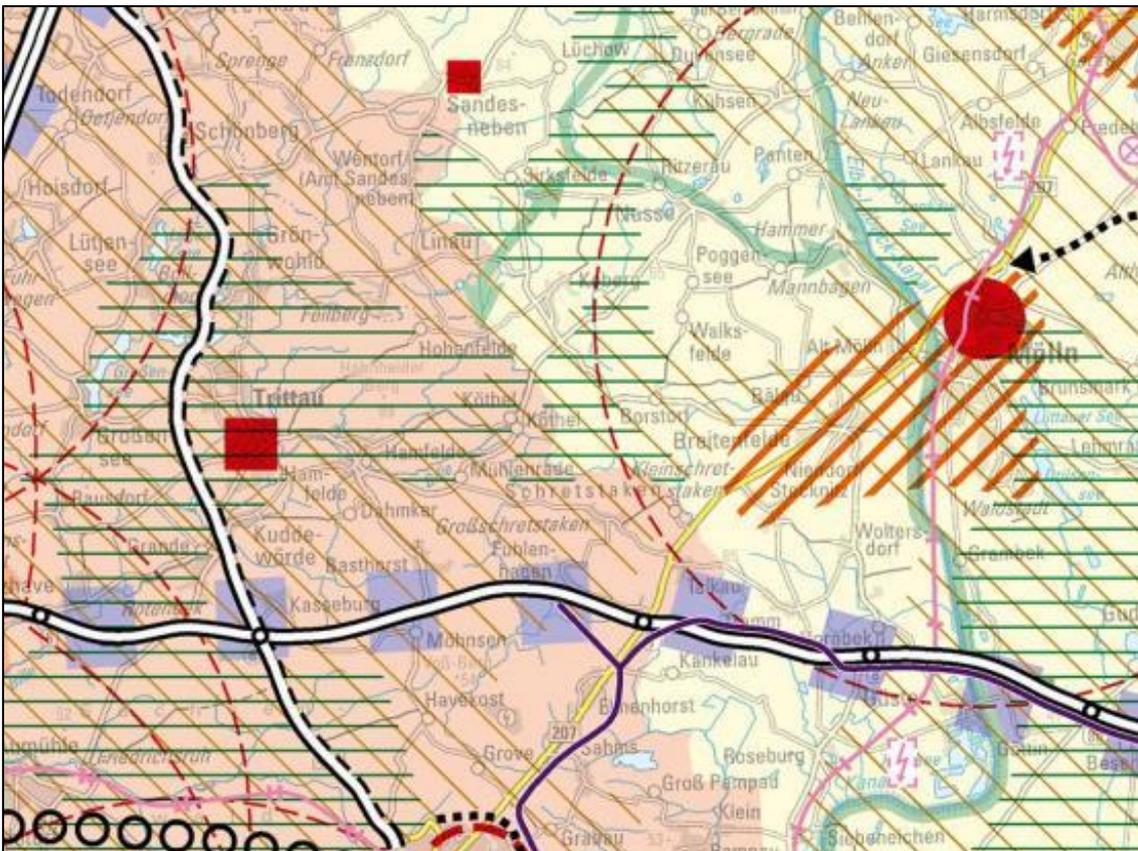


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Zunächst ist festzustellen, dass die gesamte Gemeinde Hamfelde im Regionalplan des Planungsraumes I vollständig durch die Darstellung eines Regionalen Grünzuges abgedeckt wird und somit jegliche bauliche Entwicklung und damit auch den Bau eines Feuerwehrhauses ausgeschlossen wäre. In der Praxis hat sich die Gemeinde mit den übergeordneten Behörden darauf verständigt, dass die Darstellung irrtümlich das gesamte Gemeindegebiet überzieht und dass der im Zusammenhang bebaute Bereich der Gemeinde als Ausgespart zu behandeln ist.

Wenngleich der vorliegende Standort zunächst planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch und somit nicht dem baulichen Zusammenhang zuzuordnen wäre, so stellt sich diese Lage am Ortsrand mit der nördlich und gegenüberliegenden Bestandsbebauung gleichwohl als integrierter Standort dar.

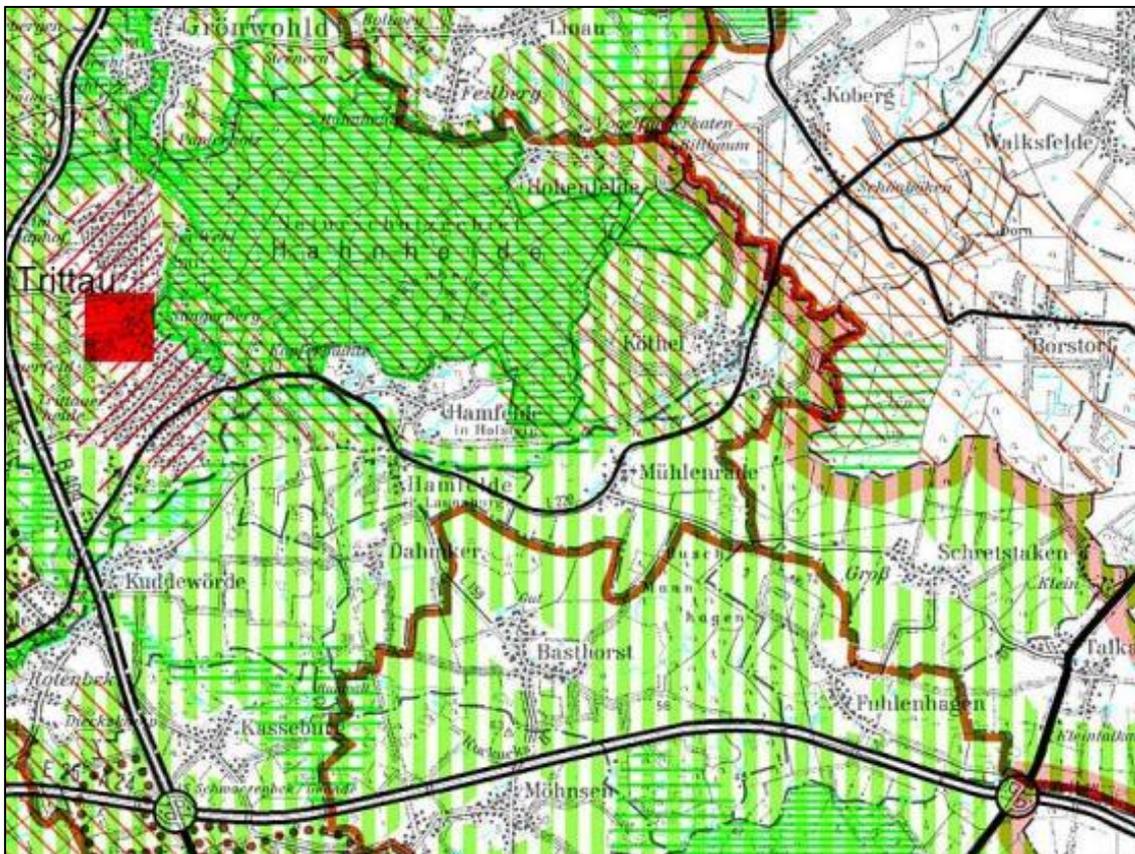


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum 1 (1998)

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

In einem Abstand von rd. 1,5 km befindet sich das Europäisches Vogelschutzgebiet (EGV) DE 2328-401 NSG Hahnheide, welches deckungsgleich mit dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) DE 2328-354 NSG Hahnheide ist.

Durch die geplante Entwicklung eines Feuerwehrstandortes sind die Erhaltungsziele der beiden Gebiete nicht beeinträchtigt.

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hamfelde stellt das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dar. Die an das Plangebiet angrenzenden bebauten Flächen sind als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes "Feuerwehr" gemäß § 11 BauNVO. Unter Berücksichtigung dieser Änderung wäre der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.7 Landschaftsplan

Auch der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (Acker) dar. Die das Plangebiet nördlich, westlich und östlich begrenzenden Knicks sind entsprechend im Bestand aufgenommen.

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Außenbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne und ist aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungszusammenhanges dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Außerhalb des Plangebietes

Auch im weiteren Umfeld des Plangebietes finden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstige Satzungen. Aufgrund der bestehenden Bebauung und des baulichen Zusammenhanges sind die bebauten Bereiche nördlich des Plangebiets weitestgehend dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist Teilbereich einer größeren Ackerfläche südlich der eigentlichen Ortslage Hamfelde und wird derzeit größtenteils ackerbaulich genutzt. Die Ackerfläche wird nördlich, westlich und östlich durch Knicks eingefasst. Die Erschließung an die Mühlenstraße erfolgt derzeit über eine Lücke im östlichen Knick.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umgebend finden sich im westlichen und südlichen Bereich zu großen Teilen weitere Ackerflächen mit umgebenden Knicks. Nördlich und östlich schließt eine straßenbegleitende Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Satteldächern an.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird östlich durch die Mühlenstraße begrenzt. Diese Straße weist eine asphaltierte Fahrbahn mit einer Breite von rd. 5,5 m und randlichen begrünten Banketten auf.

Fuß- und Radwege

Die Mühlenstraße weist erst in einem Abstand von rd. 40 m (nördlich) eigenständige beidseitige Fußweg auf. Der Radverkehr wird auf der Straße geführt.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Demgemäß bestehen derzeit keine Stellplätze innerhalb des Plangebietes.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Im weiteren Verfahren erfolgt die Erarbeitung einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet. Die Ergebnisse bilden die Grundlage der weiteren naturschutzrechtlichen Betrachtungen.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und steigt nur gering in südliche Richtung von ca. 34,30 m ü.NHN auf ca. 36,5 m ü.NHN an.

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen / Altlasten

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und insgesamt unversiegelt. Lediglich die Fahrbahn der vorgelagerten Mühlenstraße ist asphaltiert und somit vollständig versiegelt.

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes bestehen keine bekannten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

3.3.4 Natur- und Artenschutz

Die umgebenden Knicks unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG).

Im weiteren Verfahren erfolgt die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung. Die Ergebnisse und mögliche Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen werden Bestandteil der weiten Planung.

3.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Ackernutzung in Zusammenspiel mit den Ackerflächen und den umgebenden Knicks. Nördlich angrenzen ist die vorhandene Einfamilienhausbebauung entlang der Mühlenstraße prägend.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich - mit Ausnahme der Straßenfläche - in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde ist der Zweckverband Wasserversorgung Sandesneben.

Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist die Gemeinde Hamfelde. Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche ist derzeit keine Schmutzwasserbeseitigung erforderlich.

Strom- und Gasversorgung / Sonstige Medien

Die Strom- und Gasversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen

des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

3.7 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die vorgelagerte Mühlenstraße ist als Landesstraße (L 159) klassifiziert. Trotz der überörtlichen Verbindungsfunktion ergeben sich durch die Straße keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für die geplanten Nutzung des Plangebietes als Feuerwehrstandort.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) fallen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Gemeinschaftsstandortes für die Feuerwehr in der Gemeinde Hamfelde und Dahmker. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangelungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Gemeinschaftsstandortes für die Feuerwehr in der Gemeinde Hamfelde und Dahmker.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	0,58 ha
Sonstiges Sondergebiet (SO) "Feuerwehr"		0,23 ha
Verkehrsfläche		0,05 ha
Öffentliche Grünfläche "Landschaftseingrünung"		0,3 ha

4.3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht zunächst eine Erschließung von der Mühlenstraße in das eigentliche Plangebiet vor. Nach aktueller Planung soll das Feuerwehrgebäude eine Größe von ca. 32,0 x 13,0 m aufweisen. Die geplante Fahrzeughalle mit zwei Toren wird zur Mühlenstraße ausgerichtet und mit einem vorgelagerten Aufstellplatz und Übungsplatz versehen, welcher zudem zum Wenden der Feuerwehrfahrzeuge erforderlich ist.

Die erforderlichen Stellplätze werden im straßenabgewandten Bereich angeordnet, damit die künftigen Verkehrsströme - insbesondere für den Einsatzfall - getrennt werden können. Ergänzend soll ein eigenständiger Fußweg entlang der nördlichen Wegefläche die Sicherheit erhöhen. Ziel ist es, diesen Fußweg künftig an den Bestandsweg entlang der Mühlenstraße anzubinden.

4.4 Grün- und Freiraumkonzept

Das Konzept sieht den Erhalt der umlaufenden Bestandsknicks vor. Zum Schutz der Knicks wird ein 5,0 m breiter Schutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden. Das geplante Feuerwehrgebäude weist zudem einen Abstand von mindestens 10,0 m zum Knickfuß auf.

Das westliche Plangebiet soll für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Zudem ist in diesem Bereich die Niederschlagswasserversickerung und -rückhal-

tung angedacht. Sowohl der Eingriff- und Ausgleich als auch die erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und planungsrechtliche durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.

Das Plangebiet soll entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch eine 3,0 m breite freiwachsende Hecke von der landwirtschaftlichen Nutzung abgegrenzt werden und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde ist der Zweckverband Wasserversorgung Sandesneben. Der Anschluss an das bestehende Netz kann über die Anbindung an die Mühlenstraße erfolgen.

Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist die Gemeinde Hamfelde. Der Anschluss an das bestehende Netz kann über die Anbindung an die Mühlenstraße erfolgen.

Strom- und Gasversorgung / Sonstige Medien

Die Strom- und Gasversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können.

Bei (Neubau-)Gebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben. Die Erarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Konzept sieht zunächst eine Versickerung des Niederschlagswassers des Sondergebietes im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche vor. Neben der entwässerungstechnischen Funktion soll diese Fläche in Zusammenspiel mit dem geplanten Extensivrasen und der angrenzenden Streuobstwiese eine attraktive Landschaftselement bilden, welches den ländlichen Charakter der Gemeinde unterstreicht.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Auswirkungen der geplanten Feuerwehr auf die umgebenden (Wohn-) Nutzungen. Die Ergebnisse werden Bestandteil der Planung.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebietes werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Grundfläche von 425 m² ermöglicht einerseits die geplante Errichtung des Feuerwehrgebäudes mit einer begrenzten Flächenreserve, andererseits sichert die Beschränkung eine landschaftsbildverträgliche Entwicklung am Ortsrand der Gemeinde. Aufgrund der geplanten Nutzung ergibt sich eine verhältnismäßig hohe Versiegelung der erforderlichen Verkehrs- und Nebenflächen beispielsweise für Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass für die genannten Anlagen eine weitergehende Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig ist. Die Höhe der Überschreitung begründet sich u.a. aus der festgesetzten Baufläche des Sondergebietes in Zusammenspiel mit der umgebenden öffentlichen Grünfläche. Die zur Anpflanzung und zum Erhalt festgesetzte freiwachsende Hecke, die Knicks und deren Schutzbereiche sind bewusst als Grünfläche festgesetzt, so dass bauliche und gärtnerische Nutzungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen sind. Diese umgebende Grünfläche reduziert somit die zur Berechnung der Grundflächenzahl des Sondergebietes zugehörige Grundstücksfläche.

5.2 Höhe baulicher Anlagen

Ergänzt wird die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Vollgeschosses mit einer maximalen Gebäudehöhe von 45,75 m ü.NHN. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9,5 m über dem Bestandsgelände.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzung von alternativen Energien - wie beispielsweise Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen - ermöglicht werden. Gleichwohl sollen diese Anlagen möglichst orts- und landschaftsbildverträglich ge-

staltet werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden darf, soweit diese ein Mindestmaß an Abstand von der Gebäudeseite zurückspringen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO basierend auf dem Bebauungskonzept fest. Ergänzend erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise. Mit einer maximalen Gebäudelänge von ca. 32 m, begrenzt durch die festgesetzten Baugrenzen, wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt und keine unverhältnismäßigen Baustrukturen entstehen.

5.4 Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze

Das Bebauungskonzept des Bebauungsplanes sieht eine rückwärtige Anordnung der erforderlichen Stellplätze vor. Um flexibel auf spätere Bedürfnisse der Feuerwehr reagieren zu können, sind zudem Garagen oder gedeckter Stellplätze zulässig. Aufgrund der Grundstückstiefe und der Lage am Ortsrand mit dem Blick zur freien Landschaft ist eine Steuerung der Anordnung der Stellplätze sinnvoll.

Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Stellplätze zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Feuerwehrstandortes erfolgt über die vorgelagerte Mühlenstraße. Zur Sicherung der Erschließung ist die Straße Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.6 Öffentliche Grünfläche

Zur Einbindung des geplanten Feuerwehrstandortes erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftseingrünung". Innerhalb dieser Grünfläche sind unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche 3 (M3) Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² zulässig. Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung soll hierbei bewusst naturnah gestaltet werden und somit ein Baustein der gesamten Grünfläche darstellen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der durch die Entwicklung des Feuerwehrstandortes resultierenden Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz erfolgt die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass Wegeflächen und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Durch Umsetzung dieser Maßnahmen wird die Niederschlagswasserverdunstung verbessert, so dass die Auswirkungen in Zusammenspiel mit der Versickerung des Niederschlagswassers reduziert werden.

Zur landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung als freiwachsende Hecke mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Im Bereich der Maßnahmenfläche 2 (M2), welche der Anpflanzung einer Streuobstwiese dient, wird auf diese freiwachsende Hecke verzichtet. Die geplante Streuobstwiese übernimmt hierbei die gewünschte Eingrünung zur Landschaft, so dass auf die ergänzende Anpflanzung der freiwachsenden Hecke verzichtet werden kann.

Das Plangebiet wird entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie der Mühlenstraße durch Knicks gefasst. Diese Knicks unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG).

Der Bebauungsplan setzt diese Knicks mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Zum Schutz der Knicks wird entlang des Sondergebietes ein 5,0 m breiter Schutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Maßnahmenfläche 1). Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden.

Aufgrund der erforderlichen verkehrssicheren Ein- und Ausfahrt zur Mühlenstraße ist der Erhalt des Knicks entlang der Mühlenstraße nicht möglich. Insbesondere im Einsatzfall ist eine gute Einsehbarkeit der Mühlenstraße erforderlich. Gleichwohl wird im Rahmen der späteren Ausbauplanung zumindest ein teilweiser Erhalt des Knicks angestrebt. Auf eine Festsetzung wird jedoch in diesem Bereich verzichtet, so dass ein entsprechender Knickausgleich im Verhältnis 1:2 außerhalb des Plangebietes zu erbringen ist.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsfläche geplant. Diese Fläche ist als Maßnahmenfläche 2 (M2) festgesetzt. Hieraus kann ein Teil des erforderlichen Ausgleiches innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Innerhalb der Fläche ist durch Ansaat mit einer Saatgutmischung (Regiosaatgut) ein Extensivrasen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 Stück alte, regional typische Obstsorten als Hochstamm fachgerecht zu pflan-

zen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Nach Abschluss der Jungbaumpflege (Erziehungsschnitt) der Obstgehölze sind Schnittmaßnahmen weiterhin möglich, jedoch auf den Bedarf zu beschränken. Eine einmalige, jährlich durchzuführende Mahd der Fläche soll ab dem 01. Juli des Jahres, vor der Obststreife durchgeführt werden, das anfallende Mahdgut ist jeweils spätestens eine Woche nach dem jeweiligen Pflegedurchgang abzufahren.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche 3 (M3) ist die Anlage eines Extensivrasens geplant. Ergänzend soll in diesem Bereich die Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung naturnah erfolgen. Die Größe der Anlage ist auf eine Grundfläche von 300 m² beschränkt, so dass weiterhin eine ausreichend Flächenanteile als Extensivrasen sichergestellt sind.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Landschafts- und Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

In Anlehnung an den Bestand sind innerhalb des geplanten Sondergebietes Gebäude mit geneigten Dachflächen als Satteldach mit Dachneigungen von 15° bis 40° zu versehen. Zusätzlich sind begrünte Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Die Festsetzung von Dachflächen in roten, rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

7 Hinweise

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen gibt der Bebauungsplan Hinweise auf zu beachtenden anderweitige rechtliche und/oder technischen Regelungen. Diese sind im Rahmen der Genehmigung und der späten Realisierung zu beachten.

Artenschutz

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Erarbeitung eines Gutachtens zum Artenschutz. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan und den Umweltbericht integriert.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Schwarzenbek-Land, Gülzower Straße 1, 21493 Schwarzenbek während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Gemeinschaftsstandortes für die Feuerwehr in der Gemeinde Hamfelde und Dahmker.

Zu diesem Zweck hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hamfelde am 17.03.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 4 "Feuerwehrstandort" für das Gebiet westlich der Mühlenstraße (L159), südlich der Bebauung Mühlenstraße Hs. Nr. 22 und gegenüber der Bebauung Mühlenstraße Hs. Nr. 29 in südlicher Ortsrandlage der Gemeinde Hamfelde beschlossen.

Der Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Hamfelde im Übergang zur freien Landschaft.

Das Plangebiet wird gebildet durch Teile des Flurstückes Nr. 47/1 sowie Teilen des Flurstückes Nr. 50/2 (Mühlenstraße) der Flur 1 auf der Gemarkung Hamfelde. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha.

Es wird begrenzt durch:

- die Mühlenstraße (L159) im Osten,
- einen Knick südlich der Bebauung der Mühlenstraße Hs. Nr. 22,
- einen Knick im Westen und
- landwirtschaftliche Flächen im Süden.

Das Baukonzept sieht zunächst eine Erschließung von der Mühlenstraße in das eigentliche Plangebiet vor. Nach aktueller Planung soll das Feuerwehrgebäude eine Größe von ca. 32,0 x 13,0 m aufweisen. Die geplante Fahrzeughalle mit zwei Toren wird zur Mühlenstraße ausgerichtet und mit einem großzügigen vorgelagerten Aufstellplatz und Übungsplatz versehen, welcher zudem zum Wenden der Feuerwehrfahrzeuge erforderlich ist.

Die erforderlichen Stellplätze werden im straßenabgewandten Bereich angeordnet, damit die künftigen Verkehrsströme - insbesondere für den Einsatzfall - getrennt werden können. Ergänzend soll ein eigenständiger Fußweg entlang der nördlichen Wegefläche die Sicherheit erhöhen. Ziel ist es, diesen Fußweg künftig an den Bestandsweg entlang der Mühlenstraße anzubinden.

Das Konzept sieht den Erhalt der umlaufenden Bestandsknicks vor. Zum Schutz der Knicks wird ein 5,0 m breiter Schutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden. Das geplante Feuerwehrgebäude weist zudem einen Abstand von mindestens 10,0 m zum Knickfuß auf.

Das westliche Plangebiet soll für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Zudem ist in diesem Bereich die Niederschlagswasserversickerung und -rückhal-

tung angedacht. Sowohl der Eingriff- und Ausgleich als auch die erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und planungsrechtliche durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.

Das Plangebiet soll entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch eine 3,0 m breite freiwachsende Hecke von der landwirtschaftlichen Nutzung abgegrenzt werden und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Im weiteren Verfahren erfolgt die weitere Ausarbeitung des Umweltberichtes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Erforderliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen und innerhalb des Plangebietes durch Festsetzungen gesichert.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen einschließlich der zu den Flurstücken gehörenden randlichen Knicks und Gehölze befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Im Zuge des Bauleitplanverfahren werden diese Flächen durch die Gemeinde erworben.

10 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die spätere Bebauung, die Erschließung und die Anlage der Grünflächen.

Die Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde.

11 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Hamfelde, den

.....

Bürgermeister
(Spriestersbach)