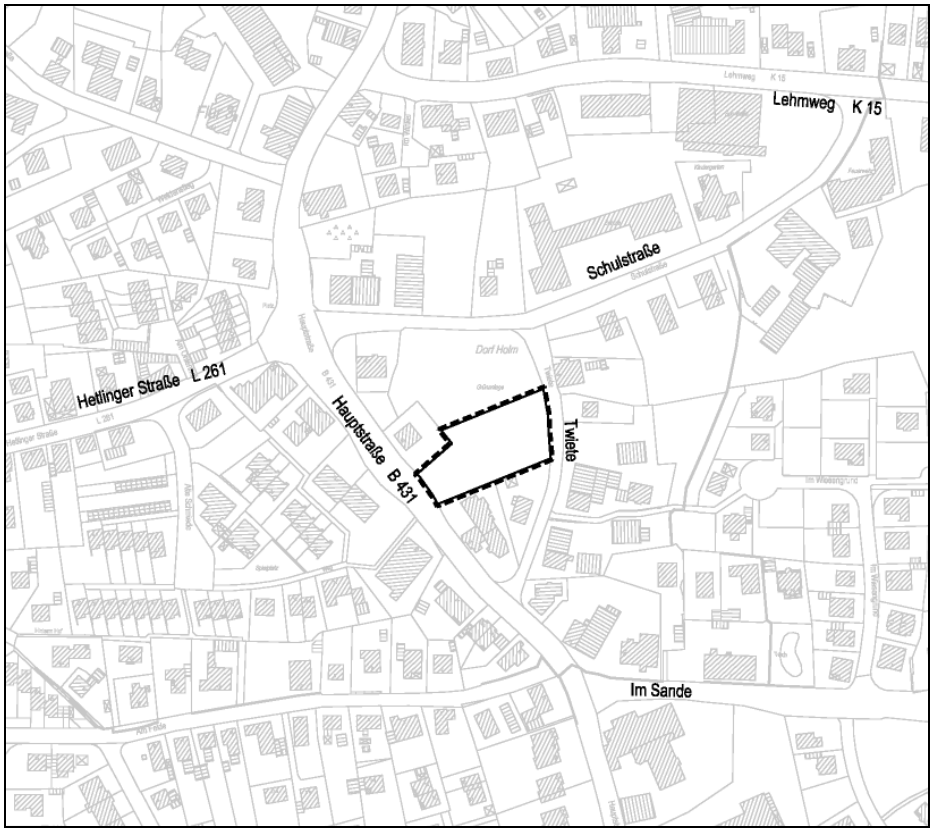
Planungsgruppe
H A S S
Freiraum und
Landschaft

Gemeinde Holm

Bebauungsplan Nr. 24
„Seniorenwohnungen an der Twiete“

Begründung



Auftraggeber:

GKB Pinneberg Baugenossenschaft eG
Elmshorner Straße 122
25421 Pinneberg

Auftragnehmer:

Planungsgruppe HASS
Freiraum und Landschaft

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Michael Schöne

Rellingen, 31.08.2011

Joachim-Ulrich Haß
Diplom-Ingenieur
Landschaftsarchitekt

Bergstraße 3
25462 Rellingen
Telefon 04101·54 85-0
Telefax 04101·54 85-20
E-Mail info@pghass.de
Internet www.pghass.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass 3

2 Rechtsgrundlagen 3

3 Planungsvorgaben 4

4 Bestand 4

5 Städtebauliche Zielsetzung 6

6 Planungsrechtliche Maßnahmen 7

6.1 Art der baulichen Nutzung - Baugebiete 7

6.2 Maß der baulichen Nutzung 7

6.3 Stellplätze und Garagen 8

6.4 Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9

6.5 Örtliche Bauvorschriften 11

7 Erschließung 13

7.1 Verkehrserschließung 13

7.2 Ver- und Entsorgung 13

7.3 Erschließungskosten 14

8 Umwelt 14

8.1 Eingriffsregelung, Artenschutz, FFH-/EU-Vogelschutzgebiete 14

8.2 Immissionsschutz 15

8.3 Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten 16

8.4 Archäologische Funde 16

9 Flächenbilanz 17

1 Anlass

Die Gemeinde Holm möchte das Angebot an seniorengerechten Wohnungen in der Gemeinde verbessern. Zu diesem Zweck stellt sie – nach Durchführung eines Auswahlverfahrens – der GKB Pinneberg Baugenossenschaft eG ein Grundstück im Zentrum der Gemeinde zur Verfügung. Über einen städtebaulichen Vertrag sichert die Gemeinde die zweckbestimmte Nutzung sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch die Baugenossenschaft ab. Das grundsätzliche Baurecht muss durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird daher nicht durchgeführt, Eingriffe werden in diesem Fall gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht vorbereitet.

2 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit Wirkung vom 30.07.2011.

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), mit Wirkung vom 1.3.2010. Geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

5. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6). Zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S. 3).

6. Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301). Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011, S. 225).

7. Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, S. 461), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225).

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), mit Wirkung vom 1.3.2010. Geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. S. 1163).

9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 11.02.2008 (GVOBl. S. 91), zuletzt geändert durch LVO vom 15.12.2010 (GVOBl. S. 850).

3 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Diese Ausweisung entspricht der geplanten Nutzung. Eine Änderung des F-Planes ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Flächen des Plangebiets sowie die nördlich angrenzende Grünfläche als neue Wohnbauflächen dar. Zusätzlich sind auf dem Grundstück zu erhaltende Einzelbäume gekennzeichnet, die - nach den Ausführungen im Textteil - im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt werden sollen.

4 Bestand

Allgemeines

Das Plangebiet ist ca. 2.500 m² (0,25 ha) groß und liegt im Zentrum von Holm ca. 120 m südöstlich des Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Hauptstraße (B 431). Der Plangeltungsbereich befindet sich nordwestlich der "Twiete", südlich der "Schulstraße" und östlich der "Hauptstraße" (Bundesstraße 431). Er umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 236/5 (Flur 3 Gemarkung Holm).

Das Gelände im Plangebiet ist eben. Die Höhen liegen etwa bei NN + 12 m (gem. Landschaftsplan).

Städtebaulicher Bestand

Im Plangebiet sowie auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 236/5 ist keine Bebauung vorhanden. Östlich, südlich und westlich angrenzend befinden sich ältere, meist landwirtschaftliche, Wohn- und Nutzgebäude. Die Gebäude Twiete Nr. 8 und Hauptstraße Nr. 20 sind reetgedeckt. An der Nordwestecke der Grünfläche grenzt ein neueres zweigeschossiges Mehrfamilienhaus an. Das Plangebiet wird durch die Twiete erschlossen.

Nutzung

Der Plangeltungsbereich ist der südliche Teil einer großen Grünfläche. Während der nördliche Teil von einer häufig gemähten Rasenfläche geprägt wird, bestimmen im Plangebiet Einzelbäume, Rasenflächen, eine Strauchpflanzung und ein kleines Gehölz das Bild. Im Westen existiert an der Hauptstraße ein von einer Buchenhecke eingefasster und von Eichen überstellter Bereich mit einem Gedenkstein und Zierbeeten. Hier steht auch ein Bushaltestellenhäuschen an der Hauptstraße.

Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund ihrer Ausprägung nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Artenschutz

Der gesetzliche Artenschutz ist grundsätzlich bei allen Bauvorhaben zu beachten, auch wenn es ansonsten zu keinen Eingriffen in die Natur oder das Landschaftsbild kommt. Die besonderen artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG betreffen die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Im Plangebiet sind dies (potenziell) Fledermäuse und alle vorkommenden Vogelarten.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ob es durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 24 zu einem Verstoß gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG kommt, wird durch ein Fachgutachten eines Biologen geklärt (s. auch Kap. 8.1)

Boden und Wasser

Nach den Darstellungen des Landschaftsplans ist im Plangeltungsbereich mit dem Bodentyp Eisenhumus-Podsol, einem Sandboden, zu rechnen. Das Grundwasser steht bei diesen Böden i. d. R. tiefer als 2,00 m unter Gelände an. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis hoch. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch in der Zone III A.

Ortsbild

Das Ortsbild im Plangebiet ist einerseits von der Hauptstraße im Westen und andererseits von der Twiete im Osten und der Schulstraße im Norden aus erlebbar. Von der Hauptstraße betrachtet, ist der intensiv gestaltete Bereich mit dem Gedenkstein und dem Bushaltestellenhäuschen prägend. Von Norden und Osten wirkt der Plangeltungsbereich als gehölzgeprägter Teil einer großzügigen, offenen Dorfwiese. Am auffälligsten sind hier drei alte etwa 20 m hohe Sommerlinden, die vermutlich ursprünglich als Kopfbäume gepflegt wurden und Hoflinden des ehemals auf der Fläche stehenden landwirtschaftlichen Betriebs waren.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 236/5 gehört der Gemeinde Holm.

5 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 soll die Errichtung eines seniorengerechten Mehrfamilienhauses im Plangebiet ermöglicht werden. Ziel ist es, in Holm das Angebot an Wohnungen zu verbessern, die auf die Bedürfnisse älterer oder behinderter Menschen zugeschnitten sind. Nach dem Konzept der Baugenossenschaft ist die Integration eines kleinen Gesundheitszentrums aus einer Arztpraxis und Räumen eines Physiotherapeuten in das Gebäude geplant. Die Gemeinde begrüßt dies, da dieses Angebot dadurch an einem Ort konzentriert wird.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und einem Pultdach auf einer Grundfläche von ca. 650 – 700 m². Vorgesehen sind etwa acht Wohneinheiten. Das Gesundheitszentrum soll etwa 300 m² beanspruchen.

Um das Baurecht für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da nach § 13 BauNVO die Berufsausübung freiberuflich Tätiger (wie z. B. Ärzte und Physiotherapeuten) in allgemeinen Wohngebieten in Räumen grundsätzlich zulässig ist, braucht für diese Planung keine gesonderte Festsetzung zu erfolgen. Über den städtebaulichen Vertrag hat die Gemeinde Einfluss auf die Belegung der Wohnungen.

6 Planungsrechtliche Maßnahmen

6.1 Art der baulichen Nutzung - Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Vorrangiges Ziel ist die Wohnnutzung. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen (Text Teil B 1.1), weil die dort aufgeführten Nutzungen einer zukünftigen Zentrumsbildung widersprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze und Bauweise

Der Verlauf der Baugrenze wird großzügig festgesetzt, um den Gebäudestandort frei wählen zu können. Zum Schutz der benachbarten Grundstücke wird die Baugrenze bei angrenzenden bebauten Grundstücken in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Auch zur Twiete beträgt der Abstand 5 m, um die Straße optisch nicht zu stark einzuengen. Zum Schutz des Bereichs mit dem Gedenkstein an der Hauptstraße wird die Baugrenze hier mit einem Abstand von 11 m zum Flurstück der Straße festgelegt. Im Norden verläuft die Baugrenze um 3 m versetzt parallel zur Plangebietsgrenze.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um eine Einbindung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,35 festgesetzt. Hierdurch soll einerseits ein großzügiger Gebäudegrundriss ermöglicht werden, gleichzeitig aber auch ein gewisser Grünanteil erhalten werden. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist der als Baugebiet ausgewiesene Teil des Grundstücks maßgebend.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen usw. nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist möglich.

Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel, eine der Lage und der im Zentrum bereits vorhandenen Bebauungsstruktur angemessene Bebauung zu erreichen.

Die zulässige Firsthöhe der Gebäude wird im allgemeinen Wohngebiet auf 11,50 m festgesetzt. Das Ziel ist dabei, untypische Gebäudehöhen, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten, zu vermeiden.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachlinien außen und der Höhe der Verkehrsfläche mittig vor dem Baugrundstück. Bei Pultdächern gilt die am höchsten gelegene Dachkante als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (Text Teil B 2.1).

6.3 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den den Gebäuden zugeordneten Grundstücksflächen unterzubringen. Da zu erwarten ist, dass v. a. mobile Senioren die neuen Wohnungen beziehen werden und die Richtzahlen des Stellplatzerlasses für Mehrfamilienhäuser mit Altenwohnungen als zu gering angesehen werden, wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet auf dem Grundstück Flächen für 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzuhalten und mit dem Bauantrag nachzuweisen sind (Text Teil B 3.1). D. h., bei geplanten acht Wohneinheiten sind zwölf Stellplätze nachzuweisen.

Die Richtzahlen des Stellplatzerlasses für Arztpraxen und dgl. werden als ausreichend angesehen, eine weitergehende Festsetzung erfolgt diesbezüglich nicht. Demnach ist ein Stellplatz je 30 – 40 m² Nutzfläche zu schaffen. Bei geplanten 300 m² Nutzfläche für Arzt- und Physiotherapeutenpraxen sind acht bis zehn Stellplätze anzulegen.

6.4 Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Eine Durchgrünung von Siedlungsgebieten ist wichtig für das Ortsbild und für die Erhaltung oder Entwicklung von Lebensräumen für die heimische Tierwelt. Für den Plangeltungsbereich wird daher textlich festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet je Grundstück mindestens ein Baum gepflanzt werden muss (Text Teil B 5.1).

Zur optischen Auflockerung der geplanten Stellplatzanlage ist es erforderlich, die Anlage durch die Pflanzung von Bäumen einzufassen und zu gliedern. Dazu ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen (Text Teil B 5.1).

Zur dauerhaften Sicherung der Funktionen der festgesetzten Gehölzpflanzungen wird ein Erhaltungsgebot ausgesprochen (Text Teil B 5.2). Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die wasser- und luftdurchlässige Fläche je festgesetztem Baum mindestens 12 m² betragen muss (Text Teil B 5.1), damit die für die Durchgrünung besonders wichtigen Bäume von Beginn an gute Wuchsbedingungen haben und langfristig behalten.

Qualität der Pflanzungen

Damit von den festgesetzten Pflanzungen möglichst schnell die gewünschten Funktionen erfüllt werden, sind für diese Gehölze ausschließlich standortgerechte, heimische Arten in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden (Text Teil B 6.6). Durch die geforderten Mindestpflanzqualitäten sollen die ökologischen Funktionen der anzupflanzenden Gehölze sowie der gestalterische Zusammenhang gestärkt werden. Standortgerechte, heimische Arten sind typisch für die Region und fügen sich daher harmonisch in das Ortsbild ein. Diese Festsetzung erfolgt jedoch nicht nur aus gestalterischen Gründen (s. Kap. 6.5 der vorliegenden Begründung), sondern auch zum Schutz der heimischen Tierwelt. Werden fremdländische oder standortfremde Arten gepflanzt, fehlt auf diesen Flächen die Mehrzahl der potenziell vorkommenden Tierarten.

Eine Pflanzenvorschlagsliste für die standortgerechten, heimischen Bäume und Sträucher soll die Auswahl verschiedener groß- und kleinkroniger Arten erleichtern. Da die Arten der Pflanzenvorschlagsliste eine relativ weite Standortamplitude besitzen, sind alle Gehölze für die Pflanzung im Plangeltungsbereich geeignet.

Vorschlagsliste für heimische Baum- und Strauchpflanzungen:

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Kulturapfel	*Malus domestica*
Süßkirsche	*Prunus avium*
Sauerkirsche	*Prunus cerasus*
Pflaume	*Prunus domestica*
Kulturbirne	*Pyrus communis*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*

Großkronige Bäume:

Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Schwarzerle*	*Alnus glutinosa*
Sandbirke	*Betula pendula*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Esche*	*Fraxinus excelsior*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Rotbuche**	*Fagus sylvatica*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Stechpalme, Hülse	*Ilex aquifolium*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Heckenrose	*Rosa corymbifera*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Salweide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Vogelbeere**	*Sorbus aucuparia*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Schnitthecken:

Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*

* Diese Gehölze sind auch für feuchte Standorte gut geeignet.

** Diese Gehölze müssen regelmäßig geschnitten werden, damit sie nicht zu einem Baum durchwachsen.

Anstelle eines kleinkronigen Baumes kann alternativ auch ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden.

Befestigungen

Um die Belastungen des Kanalnetzes und des Vorfluters so gering wie möglich zu halten und ein Minimum an Bodenleben zu gewährleisten, sollen Versiegelungen für Stellplätze so ausgeführt werden, dass Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten; z. B. Pflasterflächen mit Drän- oder Rasenfuge statt Asphalt, Rasengittersteine usw.; Text Teil B 4.1).

Grundwasser

Aufgrund der Bedeutung des Wasserhaushalts für die Bodenentwicklung, die Wasserführung von Oberflächengewässern und Großbäume sowie zum Schutze des Grundwassers an sich, werden dauerhafte Grundwasserabsenkungen untersagt (Text Teil B 4.2).

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet ist grundsätzlich ein moderner, architektonisch gestalteter Baukörper gewünscht. Zur Pflege des Ortsbildes und zur Sicherung der Attraktivität im Zentrum Holms ist es jedoch erforderlich, gewisse Mindestanforderungen im Bebauungsplan zu formulieren. Hierzu werden gemäß § 84 der Landesbauordnung (LBO) zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen.

Dachneigung

Im Umfeld des Plangeltungsbereichs sind geneigte Dächer, meist Satteldächer, prägend. Flachdächer sollen daher nicht zulässig sein. Es wird somit eine Mindestdachneigung von 10° festgesetzt. Ausnahmen sind für Carports und Garagen zulässig (Text Teil B 6.1)

Dacheindeckung

Hochglänzende oder stark reflektierende Oberflächen werden ausgeschlossen, weil sich durch Lichtreflexion störende Wirkungen auf Nachbargebäude ergeben könnten. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Glasdächer zulässig (Text Teil B 6.2).

Farbe der Dacheindeckung

Aufgrund der Bedeutung der Dacheindeckung für das Ortsbild und angesichts der Vielfalt an erhältlichen Materialien ist es erforderlich, für die Gestaltung der Dachflächen weitere Festsetzungen zu treffen. So soll mit der Begrenzung auf die Farbtöne rot, rotbraun, schwarz und anthrazit eine ortsübliche Farbgestaltung der Dacheindeckung sichergestellt werden. Für Wintergärten sind auch Glasdächer möglich und für Carports und Garagen gelten die Farbtöne ebenfalls nicht, um Gründächer zu ermöglichen (Text Teil B 6.3).

Solaranlagen

Zur Unterstützung der Nutzung regenerativer Energien wird die Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen allgemein zugelassen (Text Teil B 6.4).

Fassaden

Um sicherzustellen, dass die neuen Gebäude sich in die vorhandene Bebauung einfügen, wird für die Fassadengestaltung der Vollgeschosse festgesetzt, dass nur Ziegelmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun verwendet werden darf. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Fassaden aus Glas zulässig (Text Teil B 6.5).

Art der Anpflanzung

Die Art der festgesetzten Gehölzpflanzungen wird zum Schutze des Ortsbildes und der heimischen Tierwelt ebenfalls als örtliche Bauvorschrift festgesetzt (Text Teil B 6.6; s. auch Kap. 6.4 der vorliegenden Begründung). Demnach sind für festgesetzte Gehölzpflanzungen standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, u. a. weil diese typisch für die Region sind und sich daher harmonisch in das Ortsbild einfügen. Hierdurch wird das Erscheinungsbild der neuen Bebauung aufgewertet.

Ordnungswidrigkeiten

Um bei Verstößen gegen örtliche Bauvorschriften ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten zu können, wird in die örtlichen Bauvorschriften der erforderliche Querverweis auf die Landesbauordnung (LBO) aufgenommen (Text Teil B 6.7).

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Twiete aus. Für Fußgänger aus der Schulstraße und der nördlichen Twiete soll auch die Bushaltestelle an der Hauptstraße über die Grünfläche nördlich des Plangeltungsbereichs und das Plangebiet zu erreichen sein. Es wird daher am Westrand des Plangebiets eine Trasse festgesetzt, auf der der Allgemeinheit ein Gehrecht eingeräumt wird.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg besteht über die an der Hauptstraße in Höhe des Plangebiets gelegene Haltestelle Steinberge. Von hier aus fahren die Busse nach Elmshorn, Wedel, Pinneberg und Hetlingen. Das Plangebiet ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Erdgas wird durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes von der Twiete aus sichergestellt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die in der Twiete vorhandene Kanalisation, die an die Leitungen in der Hauptstraße angeschlossen ist. Die dortige Kanalisation für das Oberflächenwasser ist bereits stark überlastet. Um eine zusätzliche Belastung des Leitungsnetzes mit Oberflächenwasser zu vermeiden und unnatürliche Wasserstandsschwankungen in offenen Vorflutern zu verhindern, wird festgesetzt, dass das von neu versiegelten Flächen abzuleitende Oberflächenwasser ausschließlich gedrosselt in die vorhandene Kanalisation abgegeben werden darf (Text Teil B 4.3). Dies kann z. B. durch die Schaffung von unterirdischem Stauraum in Rohren mit großer Nennweite und einem gedrosselten Ablauf realisiert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig sofern die Boden- und Grundwasserverhältnisse dem nicht entgegenstehen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch das Leitungsnetz der Gemeinde Holm dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Die Entsorgung des Hausmülls wird im Rahmen der öffentlichen Müllabfuhr von der Abfallentsorgung des Kreises Pinneberg, der die entsorgungspflichtige Körperschaft im Kreisgebiet darstellt, durchgeführt.

Der B-Plan Nr. 24 liegt im Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch, Zone III A. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in Wasserschutzgebieten teilweise verboten. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet sind die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

7.3 Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung des neuen Baugrundstücks werden von der GKB Pinneberg Baugenossenschaft eG übernommen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Baugenossenschaft geregelt.

8 Umwelt

8.1 Eingriffsregelung, Artenschutz, FFH-/EU-Vogelschutzgebiete

Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe werden in diesem Fall gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4

BauGB nicht vorbereitet, da die festgesetzte zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist. Bei einer Baugebietsgröße von ca. 2.500 m² und einer GRZ von 0,35 beträgt die festgesetzte zulässige Grundfläche ca. 875 m². Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden, ein Ausgleich nicht erforderlich.

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung ist der besondere Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Es wurde daher durch den Dipl.-Biologen Karsten Lutz, Hamburg ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Demnach kommt es durch das Vorhaben zu keinen Verstößen gegen § 44 BNatSchG.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet DE-2324-303 „Holmer Sandberge und Buttermoor“ in einer Entfernung von mindestens 850 m (Holmer Sandberge) bzw. 3,9 km (Buttermoor). Das Schutzziel ist die „Erhaltung einer Moor- sowie einer geomorphologisch bedeutsamen Dünenlandschaft in standorts- und naturraumtypischer Komplexbildung der beteiligten Vegetationsgemeinschaften einschließlich der Übergangsbereiche“. Das FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (FFH-Gebiet 2323-392) liegt in etwa 1 km Entfernung in der Marsch. Schutzziele sind in diesem Teilgebiet insbesondere die Erhaltung der Tide- und der Überflutungsdynamik, magerer Flachlandwiesen sowie bestimmter Ufer- und Gewässerlebensräume und deren Arteninventar. Das dem Plangebiet am nächsten gelegene Vogelschutzgebiet „Unterelbe bis Wedel“ liegt ebenfalls in der Marsch in etwa 1,2 km Entfernung (EU-Vogelschutzgebiet 2323-401). Hier ist das Ziel die Erhaltung der Lebensräume für Zugvögel und seltene Arten der Feuchtwälder/-gebüsche sowie des Feuchtgrünlands. Die Schutzziele für die FFH-Gebiete sowie für das EU-Vogelschutzgebiet werden bei Realisierung des B-Plans nicht beeinträchtigt.

8.2 Immissionsschutz

8.3 Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf altlastverdächtige Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten liegen zur Zeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist dem Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – in der Kreisverwaltung Pinneberg umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

8.4 Archäologische Funde

Auffälligkeiten im Untergrund (s. Kap. 8.2) können auch aus archäologischer Sicht von Interesse sein. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9 Flächenbilanz

Im B-Plan Nr. 24 wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

	m²	%
Allgemeines Wohngebiet	2.500	100
Insgesamt	**2.500**	**100**

Holm, Gemeinde Holm

(Walter Rißler)
Bürgermeister