

B E G R Ü N D U N G

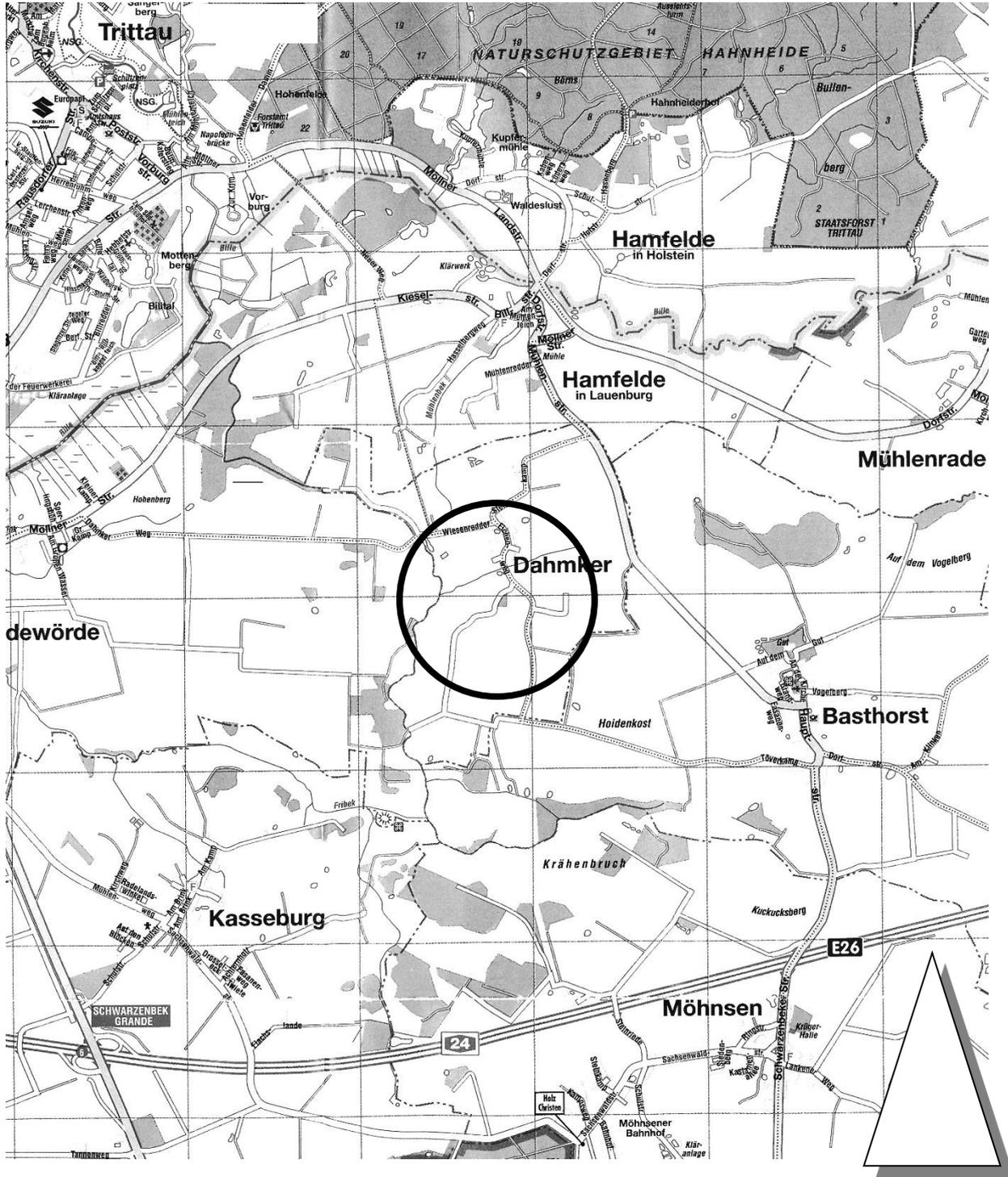
zum Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Dahmker

Gebiet:

„Eichenweg 10-16“

Stand: 05. März 2018
21. März 2018

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
- 4.10 Gestaltung
- 4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.30 Baugrenzen
- 4.40 Bauweise
- 4.50 Zahl der Vollgeschosse
- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Versorgungsanlagen
- 6.10 Wasserversorgung
- 6.20 Schmutzwasserentsorgung
- 6.30 Regenwasserentsorgung
- 6.40 Energieversorgung
- 6.50 Fernsprechversorgung
- 6.60 Gasversorgung
- 6.70 Abfallentsorgung
- 7.00 Geruchsimmissionen
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 9.00 Störfallrichtlinie
- 10.00 Hinweise
- 11.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

1.00 **Planungsrechtliche Grundlagen**

1.10 **Beschlussfassung**

Am fasste die Gemeinde Dahmker den Beschluss,
für das Gebiet:

„Eichenweg 10-16“

den Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB erfolgt die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 Abs. 2 + 3, Satz 1. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Benachrichtigung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufstellung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes.

1.20 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 entwickelt sich vom Grundsatz her aus dem Flächennutzungsplan, jedoch wurde die zu bebauende Fläche erweitert. Hier erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13 b BauGB in Allgemeine Wohnbaufläche.

1.30 **Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:500 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Sprick & Wachsmuth/Ahrensburg verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 4 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung (13.05.2017).
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dahmker liegt im Zentrum der Gemeinde, westlich des Eichenweges.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches wurde bisher als Hoffläche des landwirtschaftlichen Betriebes, zum Abstellen von Maschinen und Gerät und Lagerung von Materialien und landwirtschaftlichen Erzeugnissen genutzt. Zur Ordnung des Betriebes und zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen wurde im westlichen Bereich eine Unterstellhalle für Maschinen und Gerät erstellt, sodass sich der Plangeltungsbereich als ungenutzte Fläche darstellt auf der sich nur die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Halle befindet.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich das landwirtschaftliche Hofgebäude, das in seiner Nutzung vorläufig nicht verändert werden soll. Tierhaltung findet hier schon seit Jahrzehnten nicht mehr statt. Das Gebäude dient dem Wohnen der Landwirtschaftsfamilie. Ebenso befinden sich, direkt westlich angrenzend an das Hofgebäude, alte Unterstellschuppen und eine Wohneinheit. Diese Wohnung ist noch nutzungsfähig und soll ebenfalls erhalten bleiben. Hiervon weiter westlich befinden sich alte Schuppen, die abgängig sind.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

Durch die Flurstücke 168, 167 und 190.

Im Westen

Durch das Flurstück 165, im Abstand von ca. 20-36 m zum Flurstück 101/4.

Im Süden

Durch die Flurstücke 104/2, 64, 99/2, 101/3

Im Osten

Durch die Mitte der Straße „Eichenweg“.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	6.700 m ²
------------------------	----------------------

Verkehrsfläche	650 m ²
----------------	--------------------

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	7.350 m ²
--	----------------------

3.00 **Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4:

- Schaffung von Bauplätzen für Dahmker Bürger

Um den kurzfristigen Bedarf zur Deckung von Wohnbaugrundstücken für Dahmker Bürger darzustellen, soll die vorhandene jetzt frei gewordene Hofffläche genutzt werden. Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden.

An Alternativen hat die Gemeinde in den letzten Jahren nachfolgende Bereiche geprüft:

Die Gemeinde versucht seit Jahren im Eingangsbereich der Gemeinde, östlich der Straße Steinkamp, Bauland auszuweisen für Wohnungsbau und ein Dorfgemeinschaftshaus, Diese Fläche hat für die Gemeinde 1. Priorität, wird jedoch blockiert durch die UNB.

Die Flächen nordwestlich des Steinkamps und südöstlich des Steinkamps sind sehr groß und eignen sich nicht für eine Abschnittsbildung. Sie würden den vorgegebenen Rahmen der Landesplanung sprengen. Beide Flächen sind auch nicht erschlossen. Bei der südöstlichen Fläche ist durch die Wohnbebauung noch eine schmale Trasse vorhanden. Diese Flächen stehen auch nicht zur Verfügung.

Im westlichen Ortsbereich, südlich des Wiesenredders, könnte entsprechend der nördlichen Seite eine Bebauung durchgeführt werden. Hier werden nur gute landwirtschaftliche Flächen zerschnitten und unwirtschaftlich. Eine Erschließung ist vorhanden. Auch wäre hier eine Abschnittsbildung möglich.

Innerhalb der Ortslage, östlich des Eichweges, befinden sich noch zwei Baulücken für Einfamilienhäuser. Die Grundstücke sind erschlossen, stehen jedoch dem Markt nicht zur Verfügung.

Westlich des Eichenweges befindet sich die jetzt ins Verfahren einbezogene Hoffläche. Die Fläche ist voll erschlossen. Die Fläche sprengt mit 4/max. 5 Bauplätzen nicht den landesplanerischen Rahmen und gliedert sich in die rundherum vorhandene Bebauung ein.

Im Süden erfolgt die Abgrenzung der Ortsgrenze durch einen kleinen Wasserlauf. Dieser sollte nicht überschritten werden und eine Planung in die freie Landschaft hinaus vorgenommen werden (westlich der Straße Im Kaben). Eine Erschließung ist hier ebenfalls nicht gegeben.

Besondere ökologische Funktionen sind auf der Hoffläche nicht vorhanden und werden auch nicht beeinträchtigt. Die ortsbildprägenden Eichen, die auch der Straße den Namen gegeben haben, sind alle im öffentlichen Straßenraum, im Eigentum der Gemeinde. Eine Selbstbindung wird hier nicht für erforderlich gehalten. Beeinträchtigungen des Baumbestandes erfolgen nicht.

Im südöstlichen Bereich befindet sich noch gerade ein Stamm einer Kastanie auf privatem Grund. Dieser Baum ist ebenfalls ortsbildprägend und wird festgesetzt. Durch die Erhaltung des Hofgebäudes werden in diesem Bereich keine Veränderungen am Bestand, wie Einzäunung, Eingrünung usw., vorgenommen.

Im rückwärtigen Bereich tritt nach der Bebauung durch die zukünftige Bepflanzung und Eingrünung eine Verbesserung ein.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Besondere gestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem Bestand des Umfeldes und sichern, dass der Gebietscharakter durch Neubauten nicht verändert wird und dass eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander gewährleistet ist.

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden angleichen. Es werden Sockelhöhen, Trauf- und Firshöhen, Dachneigungen, Dachformen und Ausnahmen für kleinere Bauteile festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit der ortsüblichen Grundflächenzahl von 0,25/0,30. Eine Begrenzung der Wohneinheiten wurde für den neu zu erstellenden Bereich vorgenommen.

4.30 Baugrenzen

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die Baugrenzen entlang der straßenseitigen vorhandenen Bebauung dargestellt mit Spielraum für Erweiterungen um eine städtebauliche Ordnung zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Teil B Text vorgenommen.

4.40 Bauweise

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist zweigeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der vorhandenen Bebauung.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB 24 Hamburg – Berlin und über die B 404 erschlossen.

Die direkte Erschließung erfolgt über den Eichenweg. Die Straße ist voll ausgebaut. Im Eichenweg liegt Tempo 30 vor und es ist ein äußerst geringes Verkehrsaufkommen, insofern wird eine lärmtechnische Untersuchung für nicht erforderlich gehalten.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Buslinie 533 bedient.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten. Es ist jedoch mindestens eine Fläche von 25 m² herzustellen, die ausreicht zum Abstellen von zwei Pkw. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht nicht.

6.00 Versorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Dahmker.

6.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Dahmker.

6.30 Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers in öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Dahmker.

Das Oberflächenwasser auf den allgemeinen Wohnbauflächen soll, soweit möglich, gemäß ATV-A 138 zur Versickerung gebracht werden.

6.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

6.50 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Dahmker ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Internet und Breitband Vereinigte Stadtwerke (VSW)

6.60 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

6.70 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

6.80 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Hamfelde/Dahmker. Die erforderlichen Wassermengen werden durch den Zweckverband Wasserversorgung Sandesneben zur Verfügung gestellt.

7.00 Geruchsimmissionen

Im Ort befinden sich keine Betriebe mit Tierhaltung, ausgenommen Hobbytierhaltung.

Beeinträchtigungen liegen aufgrund des geringen Tierbestandes nicht vor.

8.00 Störfallrichtlinie

Im Ort befinden sich keine Störfallbetriebe.

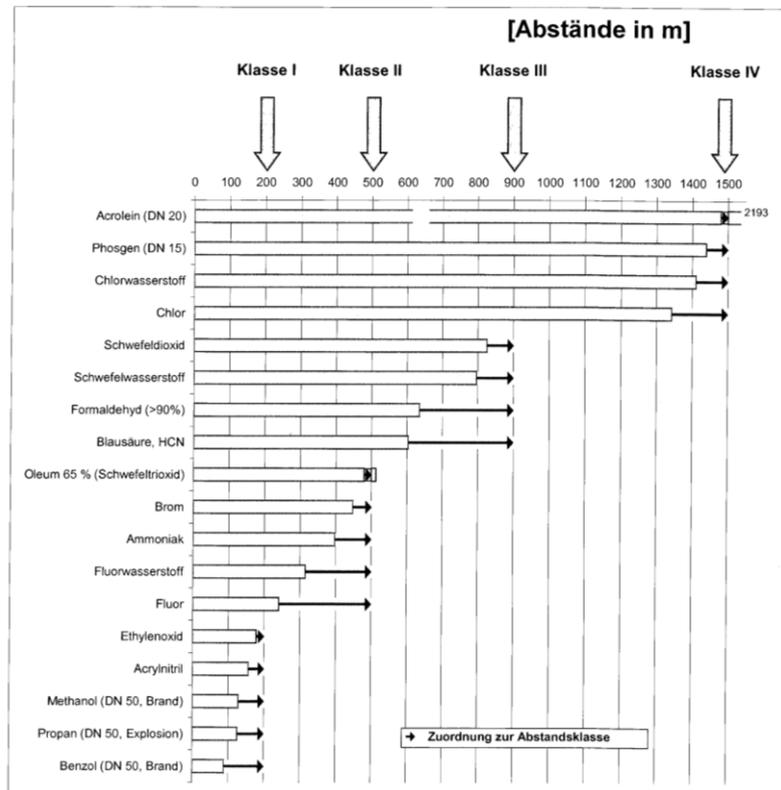
Nachfolgende Betriebe sind gemeldet:

- Zwei landwirtschaftliche Lohnunternehmen
- Ein Tiefbauunternehmen
- Ein Schornsteinfegermeister
- Ein Rohrreiniger

Beeinträchtigungen gehen von diesen Betrieben nicht aus.

Zur Beurteilung, ob es sich um Störfallbetriebe handelt, wurde der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, hier Anhang 1 Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände (Anlage) wie auch Anhang 1 der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)-Mengenschwellen, herangezogen. (Anlage Seite 16)

Die hier aufgeführten Stoffe werden bei den Dahmker Gewerbetreibenden weder gelagert, produziert, verarbeitet oder in Produktionsabläufe eingebunden. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde dahmker sich kein Störfallbetrieb befindet.

Anlage**Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen – Achtungsabstände****Bild 1:** Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse**Anmerkung:**

- a. Wegen eines geänderten ERPG-2-Wertes musste für den Stoff Acrolein eine neue Berechnung durchgeführt werden. Danach ergibt sich ein Achtungsabstand von rund 2190 m. Es wurde aber keine neue Abstandsklasse eingeführt (s. a. Anhang 2 Kap. 2.1)
- b. Der Stoff HCl liegt überwiegend als Druckgas vor. Dies wurde im Bild 1 sowie in Anhang 2 berücksichtigt.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

10.00 Hinweise

- 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 gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dahmker am gebilligt.

Dahmker, den

Bürgermeister