

Erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
vom 07.01. – 21.01.2019

B E G R Ü N D U N G

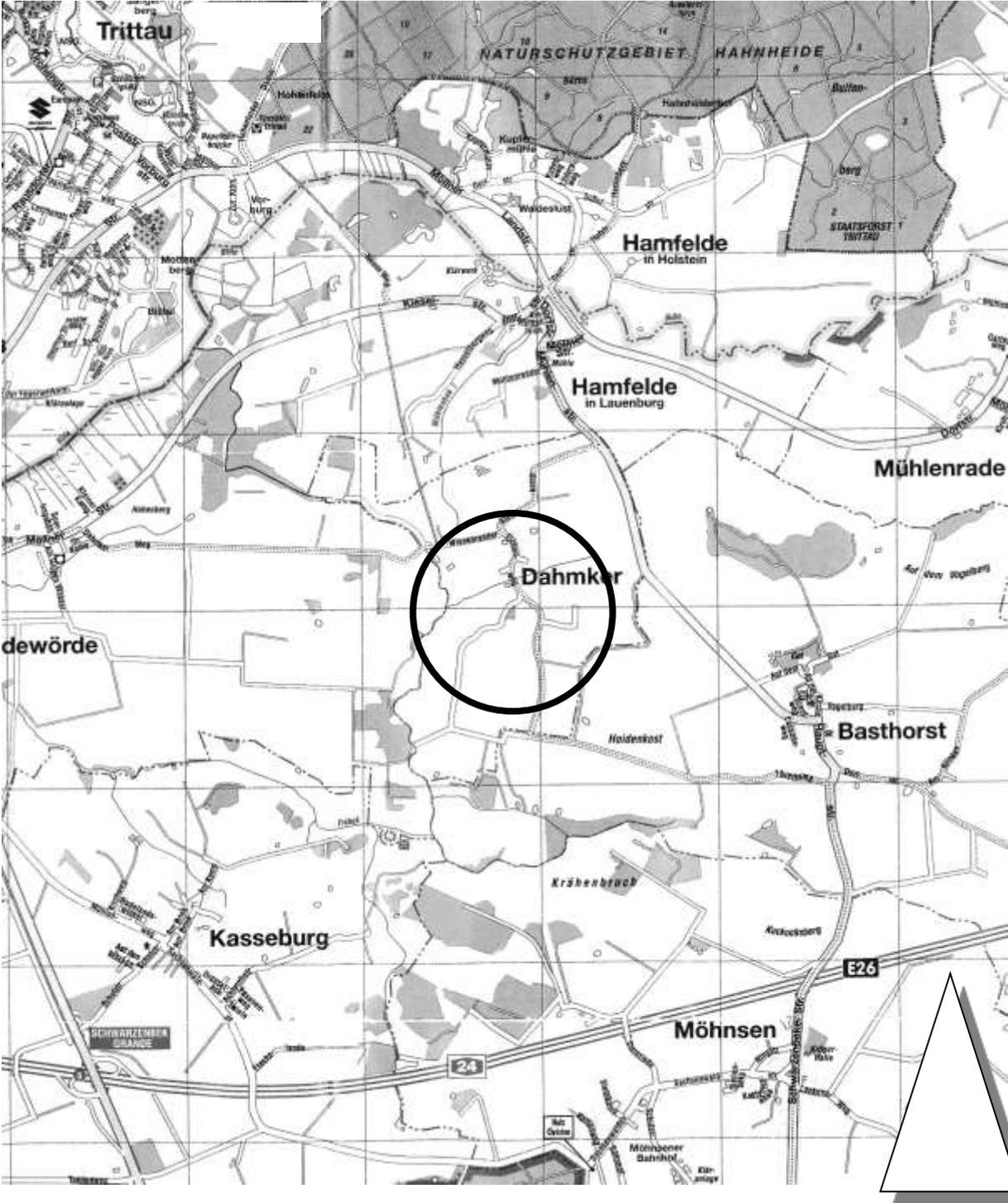
zum Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Dahmker

Gebiet:

„Eichenweg 10-16“

Stand: 05. März 2018
21. März 2018
08. Oktober 2018
29. November 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:

Immissionsprognose zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, 16.10.2018

Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten, 24.11.2018

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 19.04.2018 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. Das Verfahren nach § 13b BauGB wurde gewählt um möglichst kurzfristig den Wohnraumbedarf in Dahmker zu decken. Da sich der westliche Randbereich im Außenbereich befindet ist § 13b BauGB gewählt worden.

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 verwendet.

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 (GVObI. 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 m²

Verkehrsfläche 650 m²

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches 7.350 m²

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:

Östlich der Straße Steinkamp (1)

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. Die verkehrliche Anbindung ist die beste, da sie direkt an der Zufahrt von den überörtlichen Straßen liegt und über keine weiteren Zufahrten zu erfolgen hat und für auswärtige Nutzer am leichtesten auffindbar und erreichbar ist, ohne zusätzlichen Verkehr für die Ortslage. Die Fläche ist verfügbar und bietet an der Ostseite ausreichend Raum für Ausgleichsmaßnahmen und Ortsrandgestaltung. Die Fläche befindet sich jedoch am Rande des regionalen Grünzuges, gemäß Regionalplan Planungsraum 1.

Nordwestlich der Straße Steinkamp (2) und südöstlich der Straße Steinkamp (3)

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.

Südlich des Wiesenredders (4)

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.

Östlich des Eichenweges (5)

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

Weiterer Raum würde für eine zusätzliche Einfamilienhausbebauung auch noch auf dem Grundstück nördlich des Steinkampes bestehen.

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.

Westlich der Straße Im Kaben (6)

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.



Alternativenprüfung der Gemeinde Dahmker

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 Firsthöhen, 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 sowie durch die Anrufsammeltaxi-Linien 8769 und 8889, mit Anbindung an Trittau.

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.

Zur Überprüfung der Sickerfähigkeit des Bodens für das anfallende Oberflächenwasser von den Wohnbaugrundstücken wurde eine Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten durchgeführt.

Eine Versickerung ist, aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, nicht möglich, sodass eine Entwässerung des Oberflächenwassers über den Mischwasserkanal und die Kläranlage der Gemeinde erfolgen muss.

Die Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

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 AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung.

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

Vorsorglich wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Geruchsbeeinträchtigungen liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

Die Geruchsimmissionsprognose ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

8.00 Störfallrichtlinie

Im Ort befinden sich keine Störfallbetriebe.

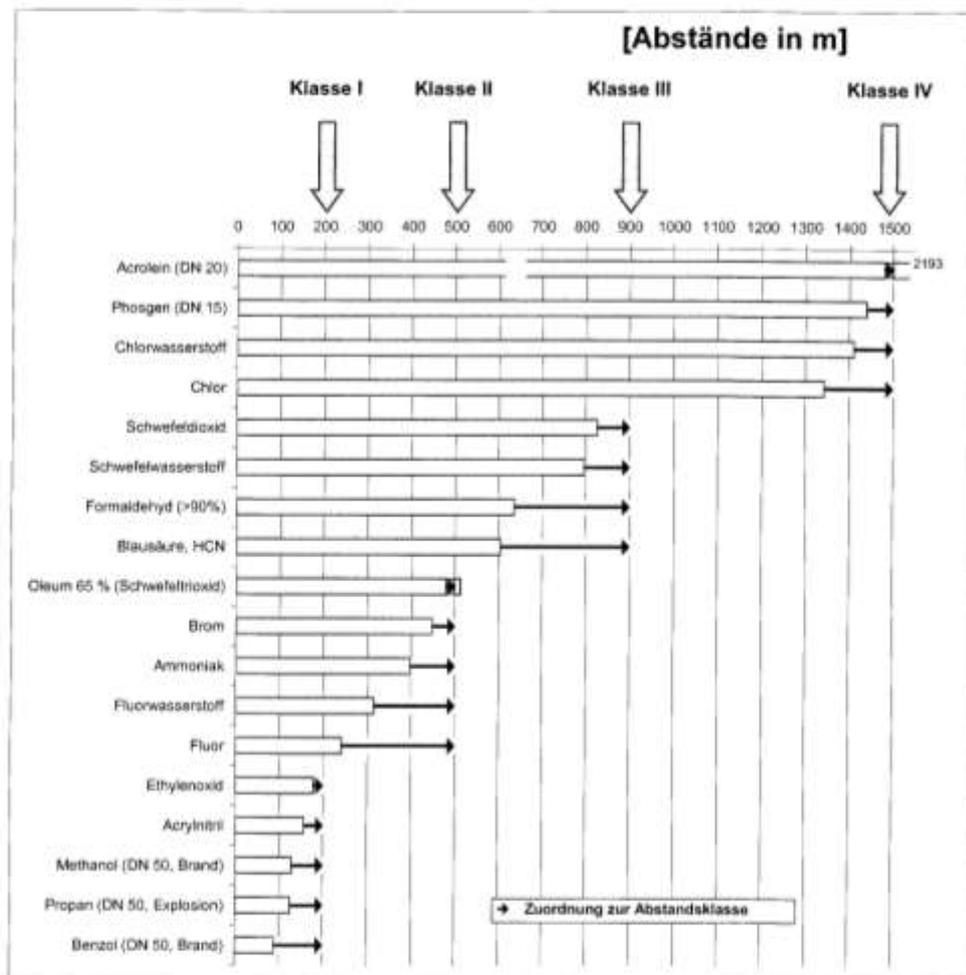
Nachfolgende Betriebe sind gemeldet:

- 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.

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

○ Kulturdenkmale

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.

○ Kampfmittel

Merkblatt

Historie:

Zum Ende des zweiten Weltkrieges war Schleswig-Holstein das letzte „freie „ Bundesland. Aus diesem Grunde versuchten alle Wehrmachtseinheiten sich dorthin zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.

Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels.

Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstgelegene Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

○ Landwirtschaftliche Nutzung

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (hier Lärm und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

11.00 Beschluss über die Begründung

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

Dahmker, den

Bürgermeister