

Gemeinde Dassendorf

Beschlussvorlage 03/127/2016	AZ: 13.12.2016	
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Fachdienst II,3 - Planung und Bauen	
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet: "Nördlich der B 207, östlich Wendelweg, südlich der vorhandenen Sportanlagen, westlich Wohnbebauung Falkenring (B-Plan 18) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
	Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf	Entscheidung

Sachverhalt:

Nach Einigung mit der Bürgerinitiative hat die Gemeindevertretung am 11.10.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 gefasst. Der Beschluss wurde vom 17.10.2016 bis zum 25.10.2016 bekanntgemacht.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet: "Nördlich der B 207, östlich Wendelweg, südlich der vorhandenen Sportanlagen, westlich Wohnbebauung Falkenring (B-Plan 18)" und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats im Amt Hohe Elbgeest, Fachdienst Planen und Bauen, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf, erfolgen.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

Datum:

Unterschrift:

--	--

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Dachneigung	§9(4) BauGB
	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Geschoßflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B, Ziffer 4)	§9(1)6 BauGB
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§9(1)4 BauGB
	Stellplätze	
	Anpflanzung von Bäumen	§9(1)25a/b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
	vorhandene Gebäude mit Hausnummer

TEXT - TEIL B

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 84 LBO)

1.1 Sockelhöhen
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschoßfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe der angrenzenden Straße liegen.

1.2 Dachneigungen
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.
Bei Carports, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

2. ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der max. Grundfläche ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

3. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenraster und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

Auf den Wohnbauflächen (WA / I / o) ist pro 400 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig. Ausgenommen hiervon ist das östliche Grundstück.

5. GRÜNDORDERISCHE MASSNAHMEN (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Gestaltungsmaßnahmen
Pflanzung eines Laubbaumes im Bereich der Planstraße
An der Planstraße soll im Bereich an der gekennzeichneten Stelle ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden. Im Wurzelbereich des Baumes ist jeweils eine Fläche von mindestens 10 m² versiegelungsfrei zu halten und zu bepflanzen. Es ist ein großkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

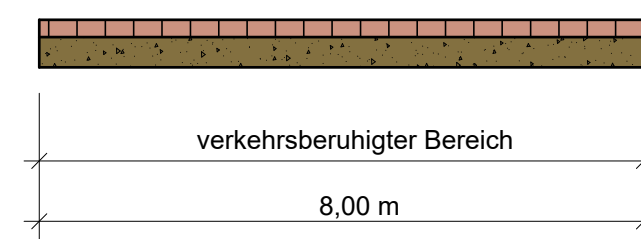
Geeignete Baumart ist:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus) - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Hainbuche (Carpinus betulus) - Stieleiche (Quercus robur)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Zur Eingliederung des Baugebietes in das Ortsbild ist pro Grundstück je ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Grundstücken, die bereits einen standortheimischen Laubbaum gepflanzt haben, sind diese dauerhaft zu erhalten. Es sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist für eine Ersatzpflanzung zu sorgen.

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:
- Spitzahorn (Acer platanoides) - Birnbaum (Pyrus communis)
- Feldahorn (Acer campestre) - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Sandbirke (Betula pendula) - Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus) - Winterlinde (Tilia cordata)
- Vogelbeere (Prunus avium) - Mehlbeere (Sorbus aria Mejestica)
- Obsthochstämme

Hinweis:
Die Gestaltungssatzung vom 31.05.2007 der Gemeinde Dassendorf ist zu beachten.

STRASSENPROFIL M 1:100 (nicht bindend) Schnitt A - A, Am Holunderbusch



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgender Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Dassendorf, für das Gebiet östlich "Am Holunderbusch", südlich der vorhandenen Sportanlagen, westlich der Seniorenwohnanlage, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... wurde nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dassendorf, den ... Siegel ... - Bürgermeisterin -

Schwarzenbek, den ... Siegel ... - ÖbVI Boysen -

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am ... als Satzungsbeschluss und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dassendorf, den ... Siegel ... - Bürgermeisterin -

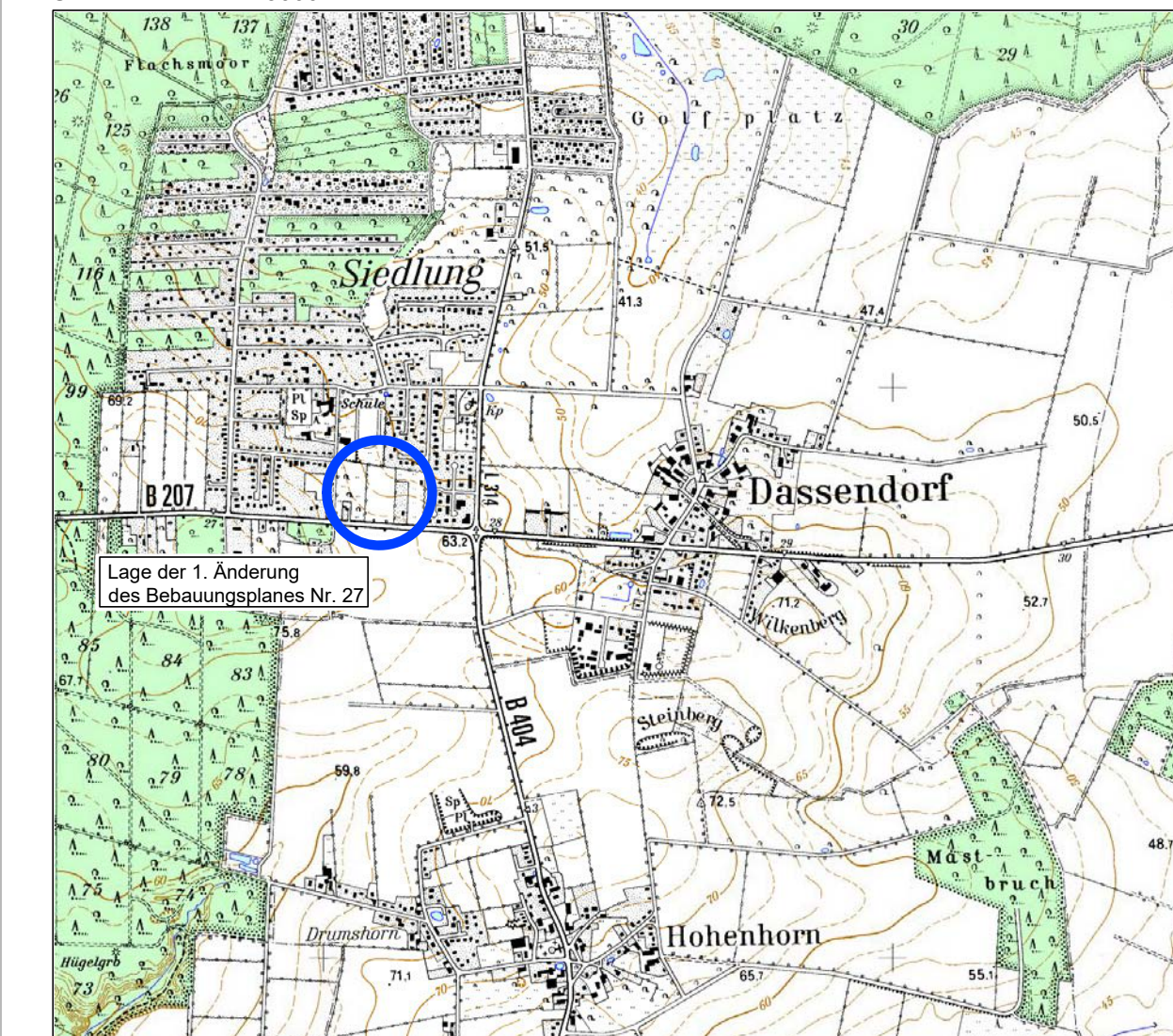
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Dassendorf, den ... Siegel ... - Bürgermeisterin -

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ... bis ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Dassendorf, den ... Siegel ... - Bürgermeisterin -

Übersichtskarte 1:25000



SATZUNG DER GEMEINDE DASSENDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27

für das Gebiet
östlich am Holunderbusch, südlich der vorhandenen
Sportanlagen, westlich der Seniorenwohnanlage

Stand: Oktober 2016

Planungsbüro:





Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

für das Gebiet: „Östlich Am Holunderbusch, südlich der vorhandenen Sportanlagen, westlich der Seniorenwohnanlage“

Gemeinde Dassendorf

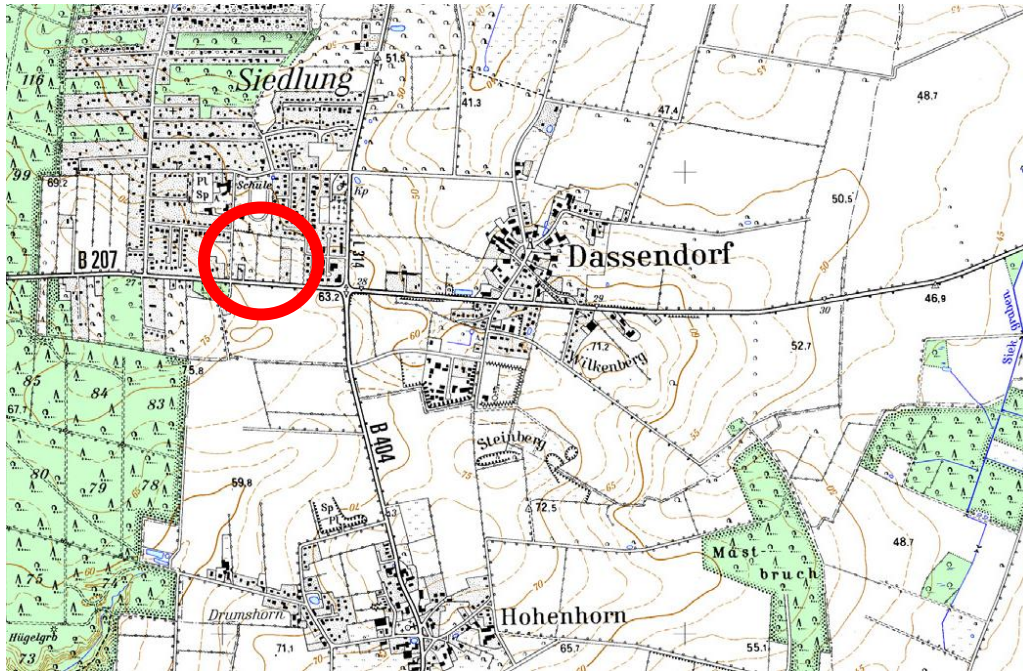
Stand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Oktober 2016

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Dassendorf
über das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebietes
3. Planungsanlass
4. Planerische Konzeption
5. Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.1 Ausgangssituation
 - 5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
 - 5.3 Grünordnerische Maßnahmen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodenarbeiten
9. Denkmalschutz
10. Beschluss

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dassendorf hat am 11.10.2016 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 einzuleiten.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird erreicht, dass diese der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit die verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft verhindert werden.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- zuletzt durch Art. 1 G vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVObI. S. 3)

Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Dassendorf stellt das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 27) als Fläche für die mittelfristige Siedlungsentwicklung dar. Dabei wird die generelle Aussage getroffen, dass bei der zukünftigen Entwicklung neuer Bauflächen ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Knickstrukturen zu legen ist.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind keine Knickstrukturen von der Planung betroffen.

2. Lage und Bestand des Plangebiets

Das Planänderungsgebiet liegt mit einer Größe von 2.975 m² im Zentrum der Gemeinde Dassendorf, nördlich der B 207. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist ein Teilbereich des Ursprungsplanes im westlichen Bereich.

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist zurzeit eine Freifläche innerhalb eines Neubaugebietes. Westlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Südlich sind Baugrundstücke mit fertiggestellten Einfamilienhäusern. Im Norden befindet sich die Stellplatzanlage der Seniorenwohnanlage, weiter eine Reihe von Bungalows und außerdem, dahinter liegend, die Sportanlagen der Gemeinde. Im Osten grenzt die neu erstellte Seniorenwohnanlage mit 61 Wohnungen an.

3. Planungsanlass

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
- Schaffung von zwei Bauplätzen für Einfamilienhäuser
- Schaffung eines Bauplatzes zum Bau eines Wohngebäudes mit 6 WE

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat die Gemeinde für dieses Grundstück die Erstellung einer Pflegeeinrichtung/Sozialstation geplant. Für die gewerbliche Nutzung und die hohe Verkehrsbelastung wurde vorsorglich eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Diese Planung konnte jedoch nicht verwirklicht werden, da sich kein Betreiber einer Pflegeeinrichtung/Sozialstation gefunden hat.

Nach Fristablauf eines im städtebaulichen Vertrag festgelegten Zeitrahmens soll diese Fläche nun, entsprechend des Umfeldes, wieder als allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesen und genutzt werden, zur Erstellung von zwei Einfamilienhäusern sowie einem Gebäude mit sechs Wohnungen.

Es besteht ein Bedarf an Mietwohnungsraum in Dassendorf, der nur in ganz geringem Maße vorhanden ist.

4. Planerische Konzeption

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art und Nutzung den vorhandenen Gebäuden im Umfeld angleichen. Das Maß soll, durch Aufgliederung und kleinere Baukörper, in der Größenordnung zwischen der Seniorenwohnanlage und Einfamilienhäusern liegen. Es ist geplant die Gestaltung der Seniorenwohnanlage durch Verwendung gleicher oder ähnlicher Materialien anzupassen. Es werden Sockelhöhen und Dachneigungen festgesetzt.

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für das allgemeine Wohngebiet sind die Baugrenzen so gewählt, dass zwei Einfamilienhäuser gebaut werden können. Beim dritten Grundstück wurden die Baugrenzen in einer

Größenordnung festgesetzt, dass ein zweigeschossiges Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten erstellt werden kann.

Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Teil B Text vorgenommen.

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

Für die Einfamilienhaus-Baugrundstücke wurde entsprechend der umliegenden Einfamilienhausbebauung eingeschossige Bauweise festgesetzt. Für die Wohnungen wurde, in Anpassung an die Seniorenwohnanlage, zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Ausgangssituation

Die Planänderungsfläche umfasst 2.975 m². Im Ursprungsplan ist der Bereich der 1. Änderung als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt worden. Von den 2.975 m² sind im Westen des Planänderungsgebietes ca. 1.255 m² WA-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und im Osten ca. 1.360 m² WA-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Das führt zu einer Grundfläche von insgesamt 659 m², welche kleiner als 20.000 m² ist. Das Verfahren wird somit nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Angaben zum Plangebiet

Der Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 27, ist bereits voll erschlossen und überwiegend mit Einfamilienhäusern und einer Seniorenwohnanlage überbaut.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Planbereich des Ursprungsplanes und ist als Mischgebiet festgesetzt worden. Die Fläche ist noch nicht überbaut, sondern liegt noch brach als „Freifläche“ im Plangebiet. Die Fläche wird mit der 1. Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen im Westen zwei Einfamilienhäuser und im Osten ein Wohngebäude mit 6 WE entstehen.

5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg, zu den Böden der Altmoränen. Der Boden gehört zum Pseudogley-Parabraunerde-Braunerde-Gesellschaft. Das sind Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand / Geschiebelehm, welche z.T. saisonal staunass sind.

Da die Planfläche im Ursprungsplan bereits als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung insgesamt keine erhöhte Versiegelung gegenüber der Ursprungssituation verursacht. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation bewirkt.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei eventuellen neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter werden Störungen in das Schutzgut Boden zusätzlich reduziert.

Schutzgut Wasser

Eine versiegelte Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 im Vergleich zur Ursprungssituation ist nicht anzunehmen, da der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird. Entsprechend werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser nicht verändert.

Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken, aufgrund der Bodenverhältnisse Pseudogley – Parabraunerde – Braunerde - Gesellschaft, möglich. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist mittel bis hoch.

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Es handelt sich um eine Teilfläche eines größeren Baugebietes, die als Mischgebiet im Ursprungsplan bereits überplant ist, die aber noch brach liegt. Die Änderung der Fläche als Wohnbaugebiet führt nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Schutzgutes Landschaftselemente (Tier, Vegetation). Die im Ursprungsplan festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplätzen fallen weg, stattdessen werden Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. Sonst werden die Belange des Schutzgutes Landschaftselement durch die Änderung nicht berührt.

Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich um eine Teilfläche eines größeren Baugebietes, die als Mischgebiet im Ursprungsplan bereits überplant ist, die aber noch brach liegt. Die angrenzenden Bauflächen sind bereits bebaut. Die Änderung der Fläche als Wohnbaugebiet führt nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Schutzgutes Landschaftsbild. Die im Ursprungsplan festgesetzten Baumpflanzungen auf den Stellplätzen fallen weg, stattdessen werden Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. Sonst werden die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild durch die Änderung nicht berührt.

Mit den Festsetzungen verändert sich somit kaum das im Ursprungsplan vorgesehene Ortsbild bzw. durch die Reduktion der GRZ dürfen mit der 1. Änderung weniger Boden versiegelt werden, was für das Schutzgut Landschaftsbild eine positive Wirkung mit sich bringt.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist dementsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung nach DIN 18.300 bzw. Verwertung an anderer Stelle

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken, zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Pflanzung eines Laubbaumes im Bereich der Planstraße

An der Planstraße soll an der gekennzeichneten Stelle ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden. Im Wurzelbereich des Baumes ist eine Fläche von mindestens 10 m² versiegelungsfrei zu halten und zu bepflanzen. Es ist ein großkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist für Ersatz zu sorgen.

Geeignete Baumarten sind:

Berghorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Zur Eingliederung des Baugebietes in das Ortsbild ist pro Grundstück je ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Grundstücken, die bereits einen standortheimischen Laubbaum haben, sind diese dauerhaft zu erhalten. Es sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist für Ersatz zu sorgen.

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Birnbaum (<i>Pyrus communis</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	
Mehlbeere (<i>Sorbus aria Majestica</i>)	Obsthochstämme

6. Erschließung

Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB 24 Hamburg – Berlin und über die B 404 und die B 207 erschlossen. Die busmäßige Erschließung erfolgt über die nächstgelegene Haltestelle „Dassendorf, Amt Hohe Elbgeest“. Hier verkehren die Buslinien 8810 (Bergedorf-Dassendorf-Mölln), Mo-Fr. im 60 Min.-Takt mit morgendlichen Verstärkern im 15 Min.-Takt, Sa 60/120 Min.-Takt, So 120 Min.-Takt und 8811 (Schwarzenbek-Dassendorf-Wentorf mit Einzelfahrten im Schülerverkehr). Die ebenfalls fußläufig erreichbare Haltestelle „Dassendorf, Schule“ wird zudem von den Linien 8820, 8821 und 8823 angefahren (Schülerverkehr). Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Straße mit einer Trassenbreite von 8,0 m, mit 4,0 m Fahrgasse und 2,0 m überfahrbarem Gehbereich, weitere 2,0 m dienen zur Unterbringung der öffentlichen Parkplätze und Grünstreifen bzw. Baumpflanzinseln. Der Ausbau ist bereits überwiegend erfolgt.

Es erfolgt keine Änderung gegenüber den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 27 außer das ein Parkplatz auf der Ostseite der Straße Am Holunderbusch für Zufahrten für die Einfamilienhausgrundstücke entfallen muss. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt. Hierbei wurde für die jetzt überplante Fläche eine Verkehrsbelastung für eine Pflegeeinrichtung / Sozialstation mit 20 Fahrzeugen und 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag in Ansatz gebracht. Diese Belastungen werden bei Aufgabe der Nutzung und Umwandlung in Wohnbebauung erheblich reduziert, sodass eine Berücksichtigung bzw. Korrektur der verkehrstechnischen Stellungnahme nicht erforderlich ist.

Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten. In der verkehrsberuhigten Straße sind öffentliche Parkplätze angeordnet. Die privaten Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück angeordnet. Für die Wohnanlage sind die Stellplätze festgesetzt

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Hamburger Stadtentwässerung.

Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht möglich. Dies wurde bei Erstellung des Ursprungsplanes, nach erneuten und ergänzenden Bohrungen vom Baugrundgutachter festgestellt.

Daraufhin wurde ein neues Konzept zur Oberflächenentwässerung aufgestellt, unter Einbeziehung eines Regenrückhaltebeckens mit Überlauf und Anschluss an den Sperberweg.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt über die Anlagen der E.ON/Hanse.

Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Dassendorf ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde durch Riotainment-Stadtwerke Geesthacht – Glasfaserkabel verlegt.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400 ist für das jeweilige Teilgebiet eine Löschwassermengen von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die Freiwillige Feuerwehr Dassendorf.

Die erforderlichen Wassermengen werden der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch Hydranten entnommen.

Lärmimmissionsschutz

Für den Ursprungsplan, dem Bebauungsplan Nr. 27 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Beeinträchtigungen liegen für den Planänderungsbereich nicht vor. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Bodenarbeiten

Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt / Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, in 24116 Kiel, durchgeführt.

Die Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

9. Denkmalschutz

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10. Beschluss

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Dassendorf, den

Siegel

-Die Bürgermeisterin-