Gemeinde Dahme

Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 12, 5. Änderung

Gebiet: Rückwärtiger Bereich zwischen "Seestraße" und "Am Wittenwiewerbarg"

Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:

Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsgrundlagen 3
1.1. Planungsanlass und Planungsziele 3
1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben 3
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
1.4. Plangebiet 3
2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung 4
3. Planinhalt 4
3.1. Städtebau 4
3.2. Archäologie 5
3.3. Verkehrliche Erschließung 5
3.4. Immissionen 6
4. Hochwasserschutz 6
5. Ver- und Entsorgung 6
6. Kosten 7
7. Naturschutz und Landschaftspflege 7
8. Artenschutz 7
9. Billigung der Begründung 8

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung. Die dort getroffenen Festsetzungen sehen eine rückwärtige, tlw. dreigeschossige Bebauung mit Flachdach vor. Für das Quartier ist zudem eine Verkehrsfläche mit Wendeanlage von der Saarstraße aus festgesetzt. Diese Erschließung und die Bebauung wurden bislang nicht umgesetzt. Die Planinhalte entsprechen nicht mehr den Vorstellungen des Grundstückseigentümers und der Gemeinde, so dass im Rahmen der Aufstellung dieser 5. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit eigener Erschließung geschaffen werden sollen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt ca. 630 m² und damit weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Dahme gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortslage Dahme zwischen Seestraße und der Straße Am Wittenwiewerbarg und umfasst Flurstücke der Flur 3. An der Seestraße ist eine Straßenrandbebauung vorhanden; der rückwärtige Bereich ist mit einem Wohngebäude bebaut und präsentiert sich ansonsten als Garten mit Obstbäumen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,48 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 367/17, 17, 22/10 und 22/13.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 22/10, westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Wittenwiewerbarg.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 367/17, 17, 22/10 und 22/13.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Seestraße.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen sich durch die fehlende Erschließung für das Grundstück nicht umsetzen. Es ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse auch nicht damit zu rechnen, dass die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Erschließung des Quartiers überhaupt umgesetzt werden kann. Der Grundstückseigentümer hat mehrere Varianten für eine Neustrukturierung der Bebauung mit unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten entwickelt und der Gemeinde vorgestellt. Die Gemeinde hat sich für eine Erschließung mit Anbindung an die Seestraße mit Wendemöglichkeit und einem Fußweg zum Wittenwiewerbarg entschieden. Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück wird im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen. Vorgesehen werden Einzel- und Doppelhäuser. Vorhandene Obstbäume werden, soweit möglich, erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes werden insbesondere die Baugrenzen neu geschnitten und es wird eine grundstücksbezogene Erschließung vorgesehen. Das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flurstück 22/11 wird in die Umsetzung des Vorhabens einbezogen.

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als WA-Gebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung sieht mit einer GRZ von 0,35 zur Seestraße hin etwas größere Baukörper entsprechend der dort angrenzenden Bebauung vor. Zur Straße Am Wittenwiewerbarg wird das Maß der baulichen Nutzung herabgestuft, um eine bessere Einfügung der Neubebauung in die dort vorhandene Kleinteiligkeit zu erreichen. Zulässig sind 140 m² je baulicher Anlage, die entweder als Einzelhaus oder als Doppelhaus errichtet werden kann.

Die überbaubaren Flächen werden tlw. zusammengezogen festgesetzt, um einen größeren Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück zu erreichen. Die vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen beugen in Verbindung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im östlichen Teil des Plangebietes einer ungewollten Verdichtung vor. Hier soll sich die geplante Bebauung in den kleinteiligen Charakter Am Wittenwiewerbarg einfügen.

Gestaltungsvorschriften werden in geringem Umfang vorgesehen, um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zu schaffen und sie harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Um den Straßenraum nicht durch Nebengebäude, Garagen und Carports zu zergliedern, werden diese in den straßennahen Bereichen ausgeschlossen.

In der Gemeinde Dahme gilt eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB.

3.2. Archäologie

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Bodendenkmal nach § 5 DSchG. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Abstimmung des Bauherrn mit dem Archäologischen Landesamt und der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Der Grundstückseigentümer ist von der Lage des Denkmals unterrichtet worden.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Seestraße aus. Die Gemeinde strebt aus Gründen der Verkehrssicherheit eine großzügige Einfahrt in das kleine Baugebiet an, da die Verkehrssituation insbesondere in den Sommermonaten eine gute Übersichtlichkeit erfordert. Die dort vorhandene Straßenrandbebauung wird daher aufgegeben. Es ist sicherzustellen, dass keine parkenden Fahrzeuge die Straßenfläche einengen und dadurch die Müllentsorgung beeinträchtigen. Ein Fußweg zum Wittenwiewerbarg wird angelegt.

Es ist vorgesehen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen künftig der Öffentlichkeit gewidmet werden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist daher ein Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Karkbrook abschließen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. An der Seestraße wird zusätzlich eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zugunsten des Baugebietes und als Parkmöglichkeit für die Allgemeinheit festgesetzt. Dahme ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt.

4. Hochwasserschutz

Aus dem Flächennutzungsplan ist der Hochwasser gefährdete Bereich übernommen worden. Das Plangebiet liegt weitgehend unter 3,30 m über N.N. und kann bei Sturmflut oder durch Überschwemmung der Niederung des Oldenburger Grabens überflutet werden. In diesem Bereich sind besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Es ist daher festgesetzt, dass die Fußböden der Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, auf eine Höhenkoordinate von mind. NN + 3,50 m gelegt werden. Es wird empfohlen, zusätzlich folgende Maßstäbe anzuhalten, dabei sollte(n)

- die tragenden Konstruktionen der baulichen Anlagen statisch so gestaltet werden, dass diese im Verlauf extremer Ostsee-Hochwasser auftretenden Überflutungen widerstehen,
- bei Unterkellerung von zu errichtenden Gebäuden sichergestellt werden, dass ein Auftreiben der Gebäude im Hochwasserfall verhindert wird.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen. Die notwendigen Erweiterungen werden vorgenommen.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers muss gedrosselt auf max. 1,2 l/sec/ha erfolgen. Hierzu werden geeignete Einrichtungen in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook und dem Wasser- und Bodenverband Oldenburg auf dem Grundstück vorgesehen.

Auf vorhandene Anlagen der eon Hanse ist Rücksicht zu nehmen. Bei Baumpflanzungen im Bereich von 2,5 m sind Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen. Falls Bedarf an neuen Trafostationen besteht, sind geeignete Standorte einzuplanen und zur Verfügung zu stellen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 48 m^3/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gemäß Erlass des

Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334 – 166.701.400/Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978 beachtet. Die Art der Löschwasserversorgung (z. B. Hydranten) wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die Erschließung des Gebietes wird vom Vorhabenträger vorgenommen. Entsprechende vertragliche Regelungen werden rechtzeitig abgeschlossen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

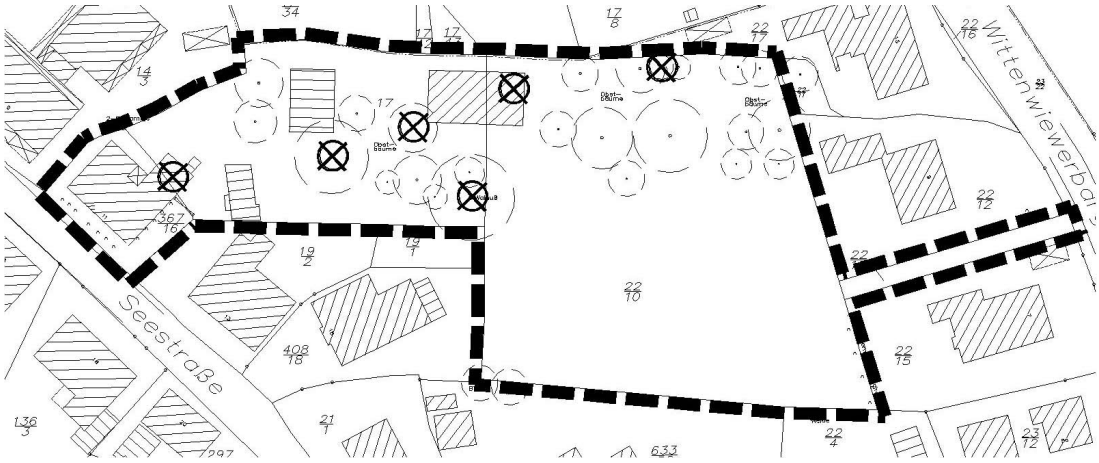
Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben.

Zum Erhalt und zur Kompensation gefällter alter Obstbäume werden Festsetzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB getroffen. Auf den Flächen zum Anpflanzen ist je angefangene 50 m² ein Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen. Je Baugrundstück sind darüber hinaus zwei weitere Obstbäume alter Kultursorte zu pflanzen, wobei vorhandene mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume angerechnet werden können. Die Neuanpflanzungen dienen auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich gem. § 42 BNatSchG (s. Abschnitt 8). Die zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Obstgehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind Grundstückszufahrten und befestigte Flächen der Baugrundstücke wasserdurchlässig herzustellen.

8. Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Greuner-Pönicke ein Gutachten auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse erarbeitet, welches neben der Begründung eingesehen werden kann. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG verschiedene Maßnahmen notwendig werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse ergeben sich nicht. In der folgenden Abbildung sind die faunistisch bedeutsamen Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt der Begehung (Januar 2009) dargestellt. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope streng geschützter Arten findet nicht statt.



Bei Eingriff in die gekennzeichneten Bereiche (Rodung gekennzeichneter Bäume, Abriss gekennzeichneter Gebäude) ergeben sich artenschutzbezogene Kompensationsmaßnahmen. Diese sind:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wie Vorgaben zur zeitlichen und fachlichen Umsetzung der Eingriffe,
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) wie beispielsweise das Herstellen von Fledermausquartieren und Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben,
- artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wie das Anpflanzen von Obstbäumen und das Aufhängen von Nistkästen für Nischen-/Höhlenbrüter.

Die im Gutachten genannten artenschutzbezogenen Kompensationsmaßnahmen sind bei Einreichen der erforderlichen Bauvorlage bei der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, bzw. es ist ein fachlich qualifizierter Nachweis zu erbringen, welche Alternativmaßnahmen getroffen werden.

Sollte die Umsetzung dieser Maßnahmen nicht möglich sein, wird voraussichtlich eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 BNatSchG erforderlich. Es wären dann die erforderlichen Nachweise wie überwiegendes öffentliches Interesse, das Fehlen von Alternativen sowie der Nachweis der Erhaltung des Erhaltungszustands der Arten zu erbringen.

9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 5. Änderung der Gemeinde Dahme wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.10.2009 gebilligt.

Dahme,

Bürgermeister