

---

**Gemeinde Dahme**

---

---

**Bebauungsplan Nr. 19**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**"Apfelgarten"**

**Begründung**  
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis	Seite
Rechtsgrundlagen	2
Planunterlage	2
Räumlicher Geltungsbereich	2
Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen	2
Ziel und Zweck	3
Städtebauliche Festsetzungen	4
Verkehr	5
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
Energiesparendes Bauen	8
Grünbereiche	8
Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
Nachrichtliche Darstellung und Übernahmen	9
Bodenverhältnisse	10
Ver- und Entsorgung	10
Teilung von Grundstücken	11
Bodenordnende Maßnahmen	12
Städtebaulicher Vertrag	12
Flächenbilanzierung	12
Örtliche Bauvorschriften	12
Verfahrensvermerke	14
<b>Anlagen *</b>	
Systemschnitte der Erschließungsstraßen	
Bodenuntersuchung	
Schalltechnische Untersuchung	
Städtebauliche Verträge	

\*die Anlagen sind z.T. nur auszugsweise beigelegt; können aber auf Anforderung komplett zur Verfügung gestellt werden

**Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch BauGB,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der zur Zeit geltenden Fassung.

**Planunterlage**

Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 1.000 vor. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2002).

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung M 1 : 1.000 zu ersehen. Das Bebauungsplangebiet ist ca. 2,6 ha groß und liegt am westlichen Ortsrand von Dahme. Der Planungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 6/30 und 6/6
  - im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 6/30, 6/10, 6/9 und 6/6
  - im Westen durch eine neu zu bildende Grenze, die das Flurstück 6/30 schneidet
  - im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 6/30
- in der Flur 4, Gemarkung Dahme.

Aus erschließungstechnischen und -beitragsrechtlichen Gründen wurde der Geltungsbereich, gegenüber dem Stand der vorgezogenen Trägerbeteiligung, im Südwesten um die Flurstücke 6/10, 6/9 und 6/6 vergrößert.

**Abstimmung mit anderen  
gemeindlichen Planungen  
Flächennutzungsplanung**

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dahme vom ..... stellt für den Planungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich und westlich an den Planungsbereich angrenzend ist Fläche für Landwirtschaft, nördlich und östlich Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 sehen Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet (WR/WA) vor. Damit weicht die Planung von den derzeitigen Festsetzungen des FNP ab, so dass eine Änderung notwendig ist.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Für den Planungsbereich ist die Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Auch nördlich und östlich angrenzend

sind Wohnbauflächen dargestellt. Die westlich und südlich verbleibenden Restflächen bis zur geplanten Umgehung der K 50 sind als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme erfolgt im Parallelverfahren. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in der 1. Trägerbeteiligung. Da der Zeitplan für die weiteren Verfahrensschritte noch nicht absehbar ist beschließt die Gemeinde für den Planungsbereich des B-Planes Nr. 19 "Apfelgarten" eine FNP-Änderung im Parallelverfahren durchzuführen

#### Landschaftsplan

Für die Gemeinde Dahme liegt der Vorentwurf für einen Landschaftsplan (LP) vor, der vom Büro "planung:blanck" erarbeitet wird. Das Plangebiet wird hier als potenzielle Baufläche dargestellt, auf der relativ geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die an den Gebietsgrenzen bestehenden Knicks sind als von Bebauung freizuhalten Flächen gekennzeichnet.

#### Bebauungsplanung

Für den Planungsbereich liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Auch angrenzend liegen keine Bebauungspläne vor.

#### **Ziel und Zweck**

Ziel der Gemeinde Dahme ist, den Wohnstandort zu stärken und entsprechend Flächen für Wohnnutzung vorzuhalten. Derzeit stehen in der Gemeinde Dahme keine Wohnbauflächen zur Verfügung. Eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus der einheimischen Bevölkerung ist vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Apfelgarten" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Im Planungsbereich können ca. 30 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhausbauweise entstehen.

Trotz der Randlage ist die Anbindung an den Ortskern und die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen günstig.

Die derzeitige Acker-/Grünlandfläche soll unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte, in Abwägung einer ökonomischen Zumutbarkeit, der Bebauung zugeführt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen soviel Bauflächen wie an diesem Standort verträglich sind, planungsrechtlich auszuweisen.

Das Gelände ist zur Zeit Acker-/Grünlandfläche und hat nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Von besonderer Bedeutung sind die am südlichen Plange-

bietsrand sowie am Gruber Weg bestehenden, nach § 15 b LNatSchG geschützten Knicks. Aufgrund der Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate ist die Versiegelung zu minimieren. Das Regenwasser sollte, soweit technisch möglich, auf den Grundstücken versickern.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes mit Wasser, Strom usw., sowie der Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Schule sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Westlich des Planungsbereiches liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Aufgrund der Entfernung von 180 m sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der betreffende landwirtschaftliche Betrieb hat schon seit längerem keine Tierhaltung mehr. Auf eine weitergehende Untersuchung kann demnach verzichtet werden. Eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse kann ausgeschlossen werden.

### Städtebauliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Planungsbereich wird als Reines Wohngebiet WR festgesetzt, nur am Gruber Weg erfolgt aufgrund der vorhandenen Struktur und der direkten Lage an der Kreisstraße K 50 die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet WA.

Bei Anlagen zu sportlichen Zwecken und auch bei den ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten WA zulässigen Nutzungen kann es, z.B. durch die erhöhte Verkehrsbelastung oder dadurch dass diese Nutzungen in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen stattfinden, zu Störungen der Wohnnutzung kommen. Deshalb sind diese Nutzungen im WA Gebiet nicht zulässig. Im rückwärtig gelegenen Reinen Wohngebiet soll nur Wohnen zulässig sein, deshalb werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Sowohl das Allgemeine Wohngebiet WA als auch das Reine Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 ausgewiesen.

Im Sinne des Schutzes der Boden- und der Grundwasserneubildungsfunktion wird die überbaubare Grundstücksfläche auf ein ökonomisch und ökologisch vertretbares Maß beschränkt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie für alle sonstigen versiegelten Flächen ist nur um max. 20 % zulässig.

Da ein Gebiet mit Einfamilienhausbebauung angestrebt wird, wird die max. Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaus festgeschrieben.

- Die mögliche Bebauung, einschließlich der zulässigen Nebenanlagen, soll sich auf die durch Baugrenzen definierten Flächen konzentrieren, deshalb werden Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Diese Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden und zur Grünvernetzung beitragen.
- Durch die Pflanzfestsetzungen am südwestlichen und westlichen Rand kann außerdem ein weicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.
- Grundstücksgröße** Um das Ziel einer möglichst geringen Verdichtung zu unterstützen wird die Größe der Grundstücke für Doppelhäuser auf mindestens 800 qm festgesetzt, d.h. je Doppelhäushälfte 400 qm. Damit soll auch der Charakter eines Einfamilienhausgebietes mit offener Bauweise und Durchgrünung gestärkt werden.
- Geschossigkeit** Im gesamten Planungsbereich erfolgt die Festsetzung einer 1-Geschossigkeit. Zur Höhenbegrenzung wird zusätzlich die Traufhöhe festgesetzt.
- Bauweise** Die Bauweise wird als offen festgesetzt, und die Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser.
- Die Baugrundstücke sollen eine Größe von ca. 600-900 qm haben
- Baulinie, Baugrenzen** Der vorhandene Straßenraum am Gruber Weg wird durch eine von der Straße zurückgesetzte Bebauung gebildet. Dies soll im Planungsbereich weitergeführt werden, deshalb erfolgt hier die Festsetzung einer Baulinie. Ansonsten werden die Bauteppiche durch Baugrenzen gebildet.
- Die vorstehenden Festsetzungen orientieren sich an den Anforderungen an Baugrundstücke und Bauweisen in der Gemeinde Dahme und dem Ziel hier eine marktgerechte und städtebaulich ansprechende Mischung von differenzierten Bautypen anzubieten.
- Höhe der Baulichen Anlagen** Mit der Festsetzung der maximalen Sockelhöhe des Erdgeschossfertigfußbodens sollen extrem unterschiedliche Sockelhöhen vermieden werden. Bei der Hanglage des Geländes kann dies zu gegenseitiger Störung bei der Anlage und Nutzung der Freiflächen führen.
- Verkehr**  
Fließender Verkehr Die Verbindung mit dem übergeordneten Straßensystem erfolgt über eine durchgehende Planstraße zwischen dem Gruber Weg im Norden und der Cismarer Straße im Osten. Durch diese direkte Verkehrsanbindung wird eine Belastung angrenzender Wohnnutzung vermieden. Ergänzt wird die geplante Erschließung des Neubaugebietes durch einen westlichen Stichweg mit Wendemöglichkeit für Pkw.

Die Gesamtbreite der ausgewiesenen Verkehrsflächen liegt bei 6,00 m. Der Ausbau erfolgt als Mischungsprinzip in höhengleicher Ausführung. Um die versiegelte Fläche zu minimieren, sollten die Fahrbahnbreiten so gering wie nötig sein (siehe dazu die Anlage Systemschnitte). Durch die Straßengestaltung soll der Kraftfahrer zu einer behutsamen Fahrweise angehalten werden. Baumpflanzungen sollen dieses Verhalten unterstützen und gleichzeitig Staub- und Verkehrsräusche absorbieren. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für den gesamten Planungsbereich vorgesehen.

#### Ruhender Verkehr

Aufgrund der offenen Baustruktur und der Größe der Grundstücke können die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Im Bereich des Spielplatzes wird eine Fläche für öffentliche Parkplätze festgesetzt. Private Fahrzeuge, insbesondere Zweitfahrzeuge, haben keinen Anspruch auf diese Parkplätze. Für die Fahrzeuge der Anlieger im Planungsbereich sind in ausreichender Anzahl private Stellplätze auf den Grundstücken anzulegen.

#### **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe des geplanten Wohngebietes zur Kreisstraße K 50 unterliegen Teilbereiche einer Vorbelastung durch Verkehrslärm. Auf einer Teilfläche parallel zum Gruber Weg werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten. Zu den möglichen Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Vermeidung liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.

Innerhalb des Reinen Wohngebietes wird der Orientierungswert der DIN 18005 auf Teilflächen um bis zu 7 dB(A) überschritten. Trotz dieser Überschreitung sind Schallschutzmaßnahmen mit Ausnahme des nordwestlichen Randbereiches nördlich der 45 dB(A)-Isophone nicht erforderlich. Zum einen wird der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV unterschritten und zum anderen ist südlich der 45 dB (A)-Isophone keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Im o.g. nördlichen Randbereich des Reinen Wohngebietes und im Allgemeine Wohngebiet werden die nächtlichen Orientierungswerte für die entsprechenden Flächenfestsetzungen überschritten. Dabei werden in einem Abstand von 12,0 m von der Grenze des Geltungsbereiches auch die im Rahmen der Abwägung heranziehbaren 49 dB(A)-Isophone des Immissionsgrenzwertes der 16.BImSchV überschritten. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß beträgt für den Zeitbereich Nacht 30 dB. Am Tage sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16.BImSchV eingehalten werden.

Die Berechnungen des schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie im nordwestlichen Bereich des Reinen Wohngebietes notwendig sind. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfohlen.

Für die Wohnbebauung zwischen der 45 dB(A)- und der 49 dB(A)-Isophone ist passiver Schallschutz im Erd- sowie im Obergeschoss vorzusehen. Dieser bezieht sich auf Schlafräume und Kinderzimmer an den westlichen, östlichen und nördlichen Gebäudeseiten. Nach Süden sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Festsetzungen werden auch auf den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes übertragen, in dem die 49 dB(A)-Isophone, und damit der Grenzwert der 16. BImSchV, überschritten wird.

Betroffen hiervon sind 3 Grundstücke, die direkt am Gruber Weg liegen. Ein Schallschutzwall bzw. eine Wand als aktiver Schallschutz ist aus städtebaulichen- und aus Kostengründen nicht zu vertreten und würden zudem auch nicht den erforderlichen Schutz im 1.OG bringen. Das im Gutachten vorgeschlagene Zurücksetzen der Baugrenze ist ebenfalls aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten. Die vorhandene, angrenzende Bebauung am Gruber Weg, durch die der Straßenraum gebildet wird, liegt ca. 3,0 - 7,0 m von der Straßenbegrenzung entfernt. Diese Raumbildung soll im Planungsbereich durch die Festsetzung einer Baulinie und einer traufenständigen Bebauung fortgeführt werden. Die Freibereiche der Grundstücke sollten sich außerdem zum lärmgeschützten Süden orientieren.

Als Besonderheit der relativ hohen Verkehrsmengen in Dahme ist der nur in den Sommermonaten auftretende Tourismusverkehr zu nennen, der aber Auswirkungen auf die durchschnittlich für das gesamte Jahr anzusetzenden Werte hat.

Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass tags die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden und damit wichtige Anforderungen für gesunde Wohnverhältnisse gerade in Einfamilienhausgebieten gewahrt werden. Überschreitungen der Grenzwerte- bzw. Orientierungswerte treten ausschließlich in der Beurteilungszeit "nachts" auf. Hier kann der Schutz der Nutzungen in den Schlafräumen durch die o.g. baulichen und technischen Maßnahmen erreicht werden.

Die Grenz- bzw. Orientierungswerte sind Hilfwerte für die Bauleitplanung. Auch wenn diese Planungswerte im vorliegenden Fall z.T. überschritten werden, ist unter Berücksichtigung aller o.g. Faktoren die Ausweisung eines WA- bzw. WR- Gebietes zu vertreten. Der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung wird durch die Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Der Eigentumsbildung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird gegenüber dem größtmöglichen Wohnkomfort bzw. einer Erfüllung der Höchstanforderungen im Bereich des Schallschutzes der Vorzug gegeben.

#### Altlasten

Der Planungsbereich wird als Acker-/Grünlandfläche genutzt. Es liegen keine Informationen bezogen auf Altlasten vor.

#### **Energiesparendes Bauen**

Bereits beim Planen und Bauen sollte der sparsame Umgang mit Energie unter dem Aspekt der Umweltvorsorge und der Nachhaltigkeit im Sinne der Agenda 21 berücksichtigt werden, z. B. durch

- Einsatz rationeller Energietechnik und Verwendung umweltfreundlicher Energieträger (Biogas, Holzbrennstoffe)
- kompakte, unkomplizierte Gebäudeformen
- effektive Wärmedämmung
- die Ausrichtung der Dächer und die Dachneigung haben Bedeutung für den Einbau und die Nutzung von Solarenergie
- Südausrichtung ermöglicht erhöhte Sonnenenergieausnutzung
- Passivhausstandard

#### **Grünbereiche** Spielplatz

Im Planungsbereich wird ein Spielplatz ausgewiesen. Soweit durch bauliche Vorgaben möglich wird der Spielplatz so gestaltet, dass sich hier ein Treffpunkt für den Wohnbereich entwickeln kann. Darüber hinaus bieten die Grundstücke und auch die Umgebung ausreichend Freiraum als Spiel- und Bewegungsfläche.

#### **Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten" behandelt (Anlage GOP wird nachgereicht).

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 27.07.2001 (UVP-G), ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für ein Städtebauprojekt sonstiger baulicher Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm im Sinne des § 19 (2) BauNVO eine allgemeine Vorprüfung der Umweltauswirkungen (siehe Anlage) durchzuführen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche der baulichen Anlagen liegt deutlich unter dem vorgegebenen Prüfwert.

Aufgrund der Bestandseinschätzung des Grünordnungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des UVP-G zu erwarten, da bereits umfangreiche Festsetzungen zum Schutz von Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgütern getroffen wurden und es sich bei dem betroffenen Gebiet um einen weitgehend unempfindlichen, siedlungsnahe Raum handelt.

Es besteht daher nicht die Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der §§ 3b bis 3f UVP-G. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

### Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken (vgl. textl. Fests. 8.3) werden durch Übernahme in die Grundstückskaufverträge in Umsetzung, Pflege sowie Erhalt gesichert. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag (siehe Anlage) geregelt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahmen.

Die Kosten für die Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen werden vom Investor auf die Grundstückskosten umgelegt.

Die späteren Grundstückseigentümer tragen die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken, diese sind für die Herstellung einer Strauchpflanzung mit ca. 5,00 €/qm anzunehmen.

### **Nachrichtliche Darstellung und Übernahmen** Grundstücksgrenzen

Die geplanten Grundstücksgrenzen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Abweichungen hiervon sind möglich.

### Sichtflächen

Die Sichtflächen für die Annäherungssicht gemäß EAHV 93 sind nachrichtlich übernommen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung über 0,70 m Höhe gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

### Knick

Der Grenzknick am Gruber Weg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Zur Verdeutlichung wird der Knick in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Dieser unterliegt dem gesetzlichen Schutz gemäß §15b LNatSchG. Die Knickrodung erfolgt nur im Bereich der Zufahrt.

### **Bodenverhältnisse**

Genauere Angaben über die Bodenverhältnisse, und Versickerungsmöglichkeiten sind der vorliegenden Baugrunduntersuchung vom Büro ALKO aus Kiel zu entnehmen. Es folgt eine Zusammenfassung des Ergebnisses.

Für den Bereich der Erschließungsmaßnahme Dahme "Apfelgarten", wurde der Baugrund orientierend untersucht und bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass oberflächennah bis in Tiefen zwischen 0,9 m und 1,9 m setzungsempfindliche und nur bedingt tragfähige bindige Böden anstehen. Die unterhalb dieser Schichten anstehenden Böden sind demgegenüber insgesamt als gut tragfähig einzustufen. Die zulässige Bodenpressung wurde in einer Größenordnung von ca. 220 kN/m<sup>2</sup> und eine Setzung von < 2 cm abgeschätzt. Technische Hinweise wurden für eine Wasserhaltung im Falle einer Unterkellerung sowie auf entsprechende Maßnahmen zur Trockenhaltung der Gebäudeuntergeschosse abgegeben.

**Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet befindet sich am Rand des erschlossenen Gemeindegebietes von Dahme. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur ist möglich.

**Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook. Innerhalb des Plangebietes wird das Leitungsnetz neu erstellt. Der Anschluss an die vorhandenen Leitungen stellt die Versorgung sicher.

**Schmutzwasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im vorhandenen Trennsystem. Träger der Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband Karkbrook. Das Baugebiet wird an die zentrale Kanalisation der Gemeinde angeschlossen und zur Kläranlage nach Cismar abgeleitet.

**Oberflächenwasser/  
Bodenverhältnisse**

Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist der Zweckverband Karkbrook.

Das Niederschlagswasser ist nach den „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ schadlos zur Ableitung zu bringen. Wird NW > 300 m<sup>2</sup> befestigter Fläche pro Baugrundstück zur Ableitung gebracht, sind hierfür entsprechende Erlaubnisse gem. §§ 2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu stellen.

Auszug aus der o.g. Baugrunduntersuchung zur Niederschlagsversickerung:

Bei den im Untergrund des Untersuchungsgebietes oberflächennah anstehenden Bodenarten handelt es sich um bindige, schwer wasserdurchlässige und dementsprechend für eine Versickerung ungeeignete Böden. Unterhalb dieser Böden treten im westlichen und nördlichen Untersuchungsbereich verhältnismäßig mächtige Sandvorkommen auf, die mit einem vermutlichen Durchlässigkeitsbeiwert  $\geq 10^{-5}$  eine Versickerung zulassen. Im zentralen und östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets stehen hingegen mächtigere bindige Böden mit deutlich geringmächtigeren Sandeinschaltungen an, die aufgrund ihres kleinräumigen

Vorkommens hier, vorbehaltlich weiterer Geländeaufschlüsse, nur bedingt eine Niederschlagsversickerung zulassen.

Der Nachweis einer schadlosen Ableitung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers wird durch entsprechende Planungen und Nachweise vor Baubeginn erbracht. Die Gemeinde Dahme geht davon aus, dass für das geplante neue Wohngebiet keine gesonderte Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden muss. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird detailliert untersucht ob und wo Regenrückhalteflächen bereitgestellt werden können.

- Energie** Das Baugebiet wird von der schleswig-holsteinischen Stromversorgungs AG Schleswig mit Strom versorgt, dies wird durch Anschluss an das Netz sichergestellt.
- Gas** Versorgungsträger für die Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein. Die Gasversorgung wird über das vorhandene Netz im Gruber Weg oder in der Cismaer Straße vorgenommen.
- Abfall** Die Müllentsorgung erfolgt ortsüblich, im Rahmen der zentralen Müllabfuhr durch den Zweckverband Ostholstein. Für die Anlieger des südlichen Stichweges wird ein ausreichend großer Müllsammelplatz eingerichtet zu dem der Hausmüll an den jeweiligen Entsorgungstagen gebracht werden muss.
- Telekommunikation** Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom. Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.
- Löschwasserversorgung** Die Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Anordnung von Unterflurhydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit abgedeckt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999 Az.: IV 334 - 166.701.400 - vorgenommen werden. Der Nachweis über 48cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m wird geführt. Die südwestliche Wendemöglichkeit am Stichweg ist mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.
- Teilung von Grundstücken** Zur Erhaltung der planerischen Zielvorstellung eines Einfamilienhausgebietes bedürfen Grundstücksteilungen gemäß § 19 (1) BauBG der Genehmigung durch die Gemeinde Dahme.

**Bodenordnende Maßnahmen** Eigentümer des gesamten Planungsbereiches ist die IDB Dahme mbH & Co. KG. Die einzelnen Grundstücke werden an private Interessenten veräußert. Die IDB wird die Erschließung und Herstellung der Grünflächen auf eigene Rechnung durchführen und nach Fertigstellung der Gemeinde als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Grünflächen übertragen.

**Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Gemeinde Dahme und dem Erschließungsträger IDB Dahme wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet auch die Bestätigung der Herstellung der zum Ausgleich der Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Apfelgarten" außerhalb des Plangebietes auf einem Teilstück des Flurstückes 32 der Flur 2, Gemarkung Dahme erforderlichen Maßnahmen.

Außerdem werden hier die zum Ausgleich der Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Apfelgarten" außerhalb des Plangebietes auf einem Teilstück des Flurstückes 32 der Flur 2, Gemarkung Dahme erforderlichen Pflegemaßnahmen abgesichert.

**Flächenbilanzierung**

Fläche des Plangebietes	26.200 qm
Nettobauland	23.230 qm
Allgemeines Wohngebiet WA	2.300 qm
Reines Wohngebiet WR	20.930 qm
Grünflächen - Spielplatz	300 qm
Verkehrsflächen	2.670 qm

**Örtliche Bauvorschriften**Anlass und Ziel der Örtlichen Bauvorschrift

Für den Plangebietsbereich gibt es bisher keine Örtliche Bauvorschrift. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 19 "Apfelgarten" ist die planungsrechtliche Absicherung eines neuen Wohngebietes. Dieses geplante Baugebiet wird langfristig den Ortsrand von Dahme bilden. Deshalb werden an die Gestaltung der Bebauung und an die Grünfestsetzungen besondere Anforderungen gestellt. Ziel der mit den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen ist, dass dieses neue Wohngebiet ein ortstypisches äußeres Erscheinungsbild erhält.

Die Lage des Plangebietes am künftigen Ortsrand begründet eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung, es wird aber eine möglichst große Gestaltungsfreiheit gewährleistet. Der Bebauungsplan für das neue Wohngebiet enthält bereits Festsetzungen, die auch Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild haben. Die Geschossigkeit wird mit überwiegend 1 Vollgeschoss festgesetzt, zusätzlich wird die Traufhöhe der Gebäude festgesetzt. Die Bebauung wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Dachform	Die angrenzenden Wohngebäude haben fast ausschließlich Satteldächer. Die Festsetzungen über die zulässige Dachform orientieren sich somit an den benachbarten Gebäuden. Durch die Möglichkeit unterschiedlicher Dachformen besteht ausreichend großer Gestaltungsspielraum.
Dachneigung	<p>Flachdächer sind für Wohngebäude nicht regionaltypisch und deshalb ausgeschlossen. Um ein harmonisches Gebäudeensemble zu haben sind Flachdächer auch für Garagen ausgeschlossen.</p> <p>Die festgesetzte Dachneigung orientiert sich unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudenutzung an der umgebenden Bebauung. Die Dachneigungen entsprechen den technischen Anforderungen an die Entwässerung und der entstehende Dachraum kann ausgebaut werden.</p> <p>Da begrünte Dächer und Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen aus ökologischen Gründen gewünscht sind, aber hierfür aus technischen Gründen geringere Dachneigungen günstiger sind, ist für diese als Ausnahme eine geringere Dachneigung zulässig.</p>
Firstrichtung	Die vorherrschende Firstrichtung der Bebauung beidseitig des Gruber Weges ist traufenständig. Deshalb wird für die Bebauung am Gruber Weg die Firstrichtung festgesetzt.
Material und Farbe der Dächer	<p>Die Dächer eines Wohngebietes bleiben auch nach einer Durchgrünung sichtbar und tragen deshalb wesentlich zum äußeren Erscheinungsbild des Wohngebietes bei. Deshalb und aufgrund der Lage am Ortsrand wird, in Anlehnung an die traditionelle und umgebene Farbgebung, eine Pfannendeckung in rotem bis rotbraunem und anthrazitfarbenen Farbton festgesetzt. Diese Festsetzung lässt genügend Gestaltungsspielraum.</p> <p>Die Oberfläche einer traditionellen Tonziegeldeckung ist stumpf. Diese Erscheinungsform soll durch den Ausschluss von glasierten und glänzenden Dachpfannen bewahrt werden.</p> <p>Das typische Material von Wintergärten ist Glas und darf deshalb auch für die Dachdeckung verwendet werden.</p> <p>Der Einbau von Anlagen zur Gewinnung von Wärme durch Sonnenenergie ist aus ökologischen und energiepolitischen Gesichtspunkten zu unterstützen, deshalb sind Sonnenkollektoren zulässig.</p>
Dachgauben	Die Festsetzung der Gesamtbreite der Gauben und deren Lage zum Ortgang und zum Grat eines Walmdaches soll ein harmonisches Erscheinungsbild der geneigten Dachflächen sichern.

- Fassaden Im gesamten Planungsbereich sind massive Blockbohlenhäuser aufgrund ihres regional untypischen Baustils unzulässig.
- Garagen Damit Garagen und Nebenanlagen sich den Hauptgebäuden unterordnen nicht zu dominant in Erscheinung treten wird die max. Größe festgesetzt.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen Damit Einfriedungen nicht zu dominant in Erscheinung treten, soll ihre Höhe begrenzt werden. Die festgesetzten Höhen reichen üblicherweise für das Sicherheitsbedürfnis aus. Die Gestaltungsvorgaben sollen zu einem harmonischen Straßenbild beitragen.

**Verfahrensvermerke**

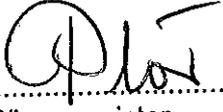
Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Apfelgarten", einschließlich den auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften und dem städtebaulichem Entwurf in der Zeit vom 07.11.2002 bis 10.12.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 22.01.2003 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme nach Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Begründung, wurden in der Sitzung am 22.01.2003 als Satzung beschlossen.

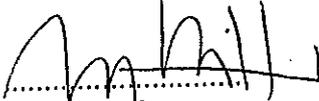
Aufgestellt  
Gemeinde Dahme, den 14. Juli 2003

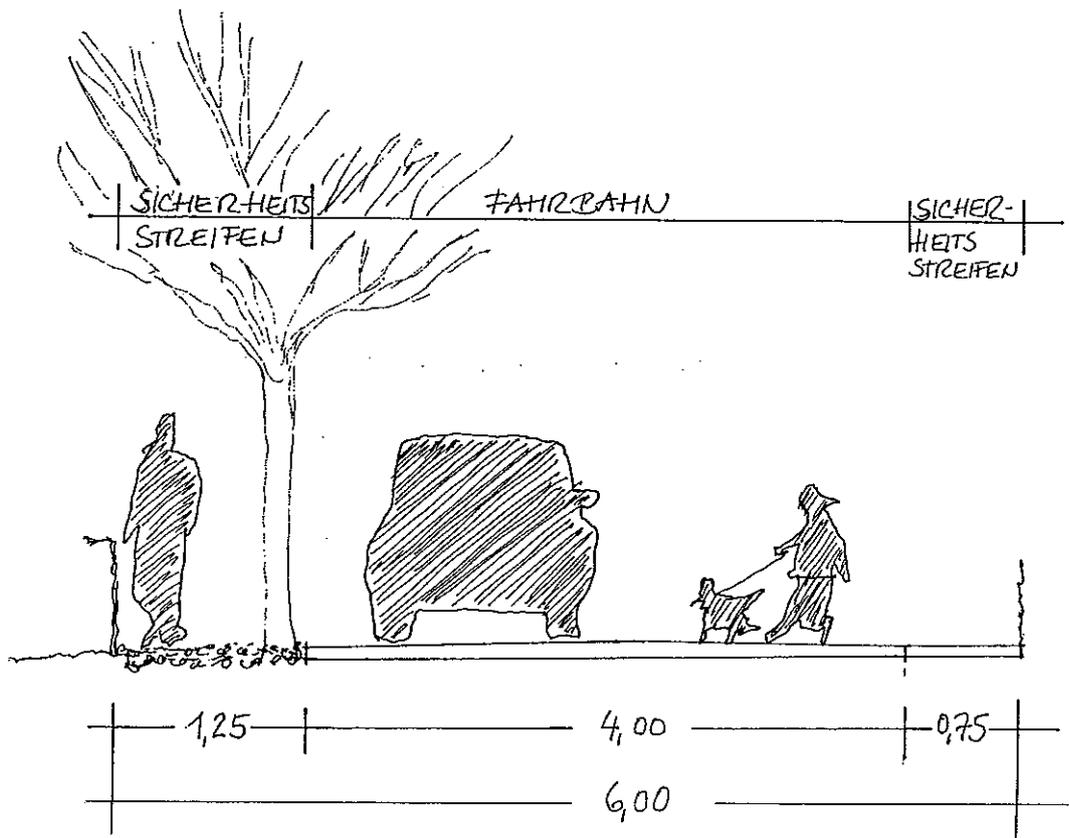


  
.....  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten" wurde ausgearbeitet vom Büro B\*N  
Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung,  
Hildesheimer Straße 173, 30173 Hannover

Hannover, den 10.07.2003

  
.....  
Planverfasser



**Gemeinde Dahme**  
Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten"

Systemschnitte

03/2002

M: 1/50

## ENTWURF

### Städtebaulicher Vertrag über Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

- Flurstück 32, Flur 2, Gemarkung Dahme

zwischen

der Gemeinde Dahme, im Folgenden 'Gemeinde' genannt

und

der IDB Dahme als Grundstückseigentümerin, im Folgenden 'IDB' genannt.

#### Präambel

Die Gemeinde plant die Erschließung des Baugebietes 'Apfelgarten'. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen nach den Bestimmungen der §§ 1a und 9 (1a) BauGB durchzuführen. Dazu sind Teile des Flurstücks 32 der Flur 2 der Gemarkung Dahme vorgesehen, das zu extensiv genutztem Grünland umgewandelt werden soll. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt wird eine Feldgehölzhecke angelegt.

#### § 1 Gegenstand des städtebaulichen Vertrages

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet die Bestätigung der Durchführung der zum Ausgleich der ermöglichten Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Apfelgarten" außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flurstück 32, Flur 2, der Gemarkung Dahme erforderlichen Pflanzmaßnahmen durch die IDB Dahme.

Diese Erklärung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 19 "Apfelgarten" der Gemeinde Dahme.

#### § 2 Umfang und Zuordnung der durchzuführenden Maßnahmen

##### Umsetzung der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen auf dem Flurstück sind zeitparallel zu der Bebauung des Plangebietes durchzuführen.

##### Zuordnung der Maßnahmen

Die Ausgleichsflächen der vorliegenden Erklärung werden - gemäß der in der Eingriffsbewertung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten" bilanzierten außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ausgleichsfläche - als Sammel-Ausgleichsfläche den Eingriffen im Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 "Apfelgarten" (WA-Gebiet und Verkehrsflächen) zugeordnet.  
(Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB).

Die Durchführung der hier genannten Kompensationsmaßnahmen trägt zur Vollkompensation der Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten" bei.

#### § 2.1 Flurstück 32, Flur 2, der Gemarkung Dahme

##### Flächenanspruch

Für die Ausgleichsmaßnahmen wird eine Fläche von 5.270 qm (südlicher Teil des Flurstücks 32) in Anspruch genommen, davon sind 4.970 qm als extensives Grünland herzustellen und 300 qm als Feldgehölzhecke herzustellen.

§ 3

**Anlage der Feldgehölzhecke**

Entlang der südwestlich gelegenen Plangebietsgrenze ist die dreireihige Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, in der Artenauswahl angelehnt an die angrenzenden linearen Gehölzstrukturen, auf einer Länge von ca. 170 m vorzunehmen.

Die Anpflanzung der Gehölze ist im Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,00 m vorzunehmen.

Mindestqualität:

Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm;  
Bäume: leichte Heister 1 x verpflanzte, ohne Ballen, Höhe 80-100 cm.

**§ 4 Maßnahmenträgerschaft**

§ 4.1

Die IDB als Verfügungsberechtigte versichert, dass andere Nutzungsrechte an dem Grundstück dieser Erklärung nicht entgegenstehen. Die IDB als Grundstückseigentümerin und Maßnahmenträgerin verpflichtet sich hiermit auf ihre Kosten, die unter dem § 3 dieser Erklärung aufgeführten Pflanzmaßnahmen stellvertretend für die Gemeinde durchzuführen. Sollte die Maßnahmenträgerschaft von der IDB auf Dritte übertragen werden, stellt die IDB durch entsprechende Vereinbarungen den Eintritt dieses Dritten in die Verpflichtungen laut § 3 dieser Erklärung sicher.

§ 4.2

Die IDB zeigt die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme der Gemeinde zur Abnahme schriftlich an. Über die Abnahme wird ein schriftliches Protokoll gefertigt.

§ 4.3

Nach vorgenommener Abnahme übergibt die IDB die Ausgleichsfläche kostenfrei an die Gemeinde. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Ausgleichsfläche zu diesem Zeitpunkt zu übernehmen. Mit der Übergabe geht die allgemeine Unterhaltungspflicht sowie die Pflicht zur Durchführung der Pflegemaßnahmen gemäß Grünordnungsplan auf die Gemeinde über. Die bis zu diesem Zeitpunkt anfallenden Kosten der Unterhaltung und Säuberung gehören zu den Herstellungskosten der Ausgleichsmaßnahme. Die Herstellungskosten der unter § 3 genannten Maßnahme trägt die IDB.

**§ 5 Salvatorische Klausel**

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Erschließungsvertrags entsprechend.

Dahme, den ..... 2002

für die Gemeinde Dahme:

für den Vorhabenträger (IDB Dahme):

.....  
(Bürgermeister)





**Bestand**

-  Acker A
-  Grünland G
-  Ackerbrache, befestigte Sitzlegung AB
-  Laubwald LW
-  Waldhecke u. ebenerdige Feldhecke
-  Herausragender Einzelbaum/Baumgruppe
-  Gehölzsaum mit herausragenden Einzelbäumen
-  Für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehende Fläche

**Planung**

-  Anzupflanzende Heckenstrukturen (Angaben zu Anlage und Pflege, siehe Text)
-  zu extensivierende Fläche (Angaben zu Anlage und Pflege, siehe Text)

Projekt: Gemeinde Dahnle  
Grünflächungsplan zum  
Bebauungsplan Nr. 19 'Apfelgarten'

Externe Kompensationsfläche

Maßstab:	1:2.000	Planummer:	2
Gezeichnet:	12.08.2023	Gezeichnet:	12.08.2023
Geprüft:		Geprüft:	
Entwurf:		Entwurf:	

Hinweis:  
Die Erzeugnisse sind nicht abgenommen.

**BNN**

Gesellschaft für Landschaftsplanung und Landschaftsbau  
A. Hoyer & B. Hoyer, 10000 Berlin