
GEMEINDE DALLDORF

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.3

STAND APRIL 2001

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE DALLDORF

VERFASSER:

RÜDIGER SCHWENCKE
DR.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
AN DER MAUER 84, 23552 LÜBECK
TEL. 0451 / 704767

BRIEN-WESSELS-WERNIG GMBH
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ELISABETH-HASELOFF-STR. 1, 23564 LÜBECK
TEL. 0451 / 610680, FAX. 0451 / 6106833

GEMEINDE DALLDORF

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3

Auftraggeber: GEMEINDE DALLDORF
Herr Bürgermeister Lange
Amt Lüttau
21483 Dalldorf

Verfasser: RÜDIGER SCHWENCKE
DR.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
An der Mauer 84
23552 Lübeck
Tel. 0451 / 704767

BRIEN-WESSELS-WERNING GMBH
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck
Tel. 0451 / 610680, Fax. 0451 / 6106833

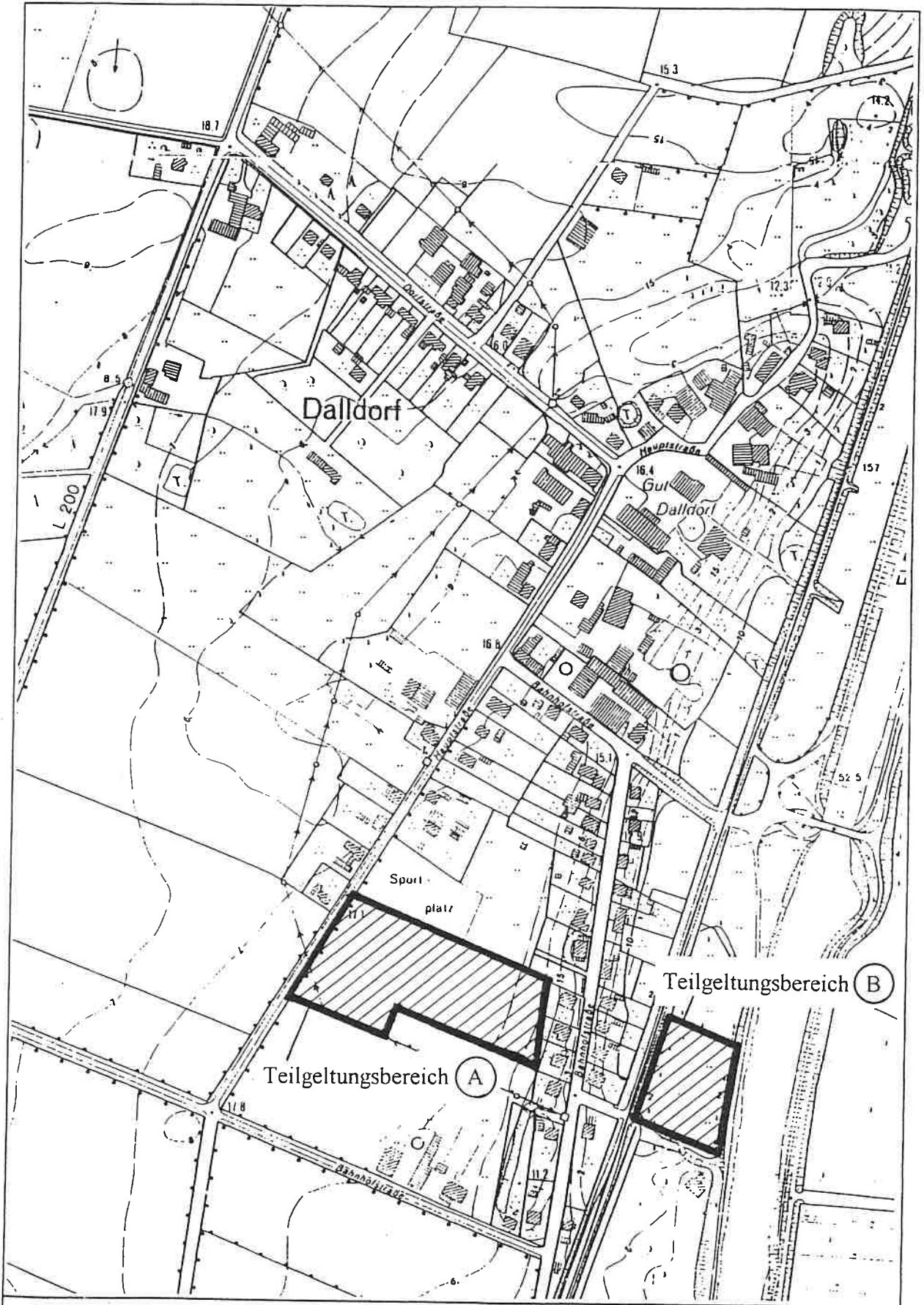
Bearbeiter: Rüdiger Schwencke
erstellt: Lübeck, November 1998 / Mai 2000 / April 2001

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0 Vorbemerkungen.....	4
1 Anlaß und Zielsetzung.....	4
2 Räumliche Einbindung.....	4
3 Naturräumliche Bedingungen.....	5
4 Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben.....	6
4.1 Rechtsgrundlagen.....	6
4.2 Landesraumordnungsplan, Regionalplan.....	7
4.3 Kreisentwicklungsplan.....	7
4.4 Flächennutzungsplan.....	7
4.5 Landschaftsprogramm.....	7
4.6 Landschaftsrahmenplan.....	8
4.7 Landschaftsplan.....	8
5 Inhalt der Planung.....	8
5.1 Allgemeine Ziele.....	8
5.2 Eigentumsverhältnisse.....	9
5.3 Nutzung.....	9
5.4 Bebauung.....	10
5.5 Naturausstattung und Grünordnung.....	10
5.6 Erschließung.....	11
5.7 Ver- und Entsorgung.....	12
6 Umsetzung der Planung.....	14
6.1 Maßnahmen zur Grünordnung.....	14
6.2 Maßnahmen zur Durchführung.....	15
6.3 Flächenübersicht.....	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Lageplan des Planungsbereiches M 1 : 5000.....	3
Städtebaulicher Vorentwurf M 1 : 1000.....	13
Planfassung des Bebauungsplanes (Anlage)	



LAGE DER PLANUNGSBEREICHE IN DER UMGEBUNG

M 1:5000

0 VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan ist im Auftrag der Gemeinde Dalldorf von den Büros Dr.-Ing. Rüdiger Schwencke, Architekt und Stadtplaner und Brien-Wessels-Werning, Freie Landschaftsarchitekten BDLA erarbeitet worden. Letzt genanntes Büro ist auch mit der Bearbeitung des Landschaftsplanes beauftragt. Im Zusammenhang damit ist durch das erwähnte Stadtplanerbüro eine Vorklärung der möglichen Siedlungsflächenentwicklung innerhalb der Gemeindevertretung und mit der Kreisbehörde, Bau- und Planungsamt sowie der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen worden, die als „Strukturkonzept zur baulichen Entwicklung der Orstlage in Dalldorf“ abgefaßt wurde.

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Dalldorf beabsichtigt, südlich des Sportplatzes auf einer jetzt durch Ackerbau genutzten Fläche eine Siedlungsflächenenerweiterung vorzunehmen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Das Ziel ist die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, nach denen in der Gemeinde eine Nachfrage besteht und die auf den derzeit vorhandenen Baugrundstücken nicht mehr berücksichtigt werden können. Bei dem dafür in Aussicht genommenen Bereich handelt es sich um eine Fläche auf den Flurstücken 95/7 bis 95/26, 102 zwischen den beiden Knicks (Teilgeltungsbereich A).

Das Konzept für die Neubebauung ist so vorzunehmen, daß der Charakter des südlichen Ortskernes fortgesetzt wird und daß eine spätere Erweiterung auf den südlich und westlich angrenzenden Flächen stattfinden kann, die zusammen eine städtebauliche Einheit ergeben sollen.

Die für die notwendigen Ausgleichmaßnahmen herangezogene Fläche liegt östlich der Eisenbahnstrecke auf dem Flurstück 131/39 (Teilgeltungsbereich B). Diese Fläche steht zwar nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet, es ergibt sich aber eine inhaltlich sinnvolle Anordnung insofern, als in dem Teilgeltungsbereich A ein ungestörter baulicher Siedlungszusammenhang im Auge behalten werden kann, der Teilgeltungsbereich B in einer größeren naturräumlichen Verbindung verbleibt und beide Teilgeltungsbereiche doch in geringer Distanz zueinander liegen. Durch diese Anordnung wird eine kleinteiligere Zersplitterung vermieden, die jeweils keine optimalen Bedingungen für die Einzelflächen bedeuten würde.

2 RÄUMLICHE EINBINDUNG

Der Teilgeltungsbereich A des Planungsgebietes liegt am Südrand der Orstlage von Dalldorf an der Hauptstraße (Flurstücke 95/7 bis 95/26 und 102). Weitere Begrenzungen sind die vorhandenen Knicks an der Süd- und Nordseite und die rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke entlang der Bahnhofstraße im Osten. An der südöstlichen Seite befindet sich

eine Teilfläche, die aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber einem südlich davon gelegenen Landwirtschaftsbetrieb derzeit nicht bebaubar ist und deshalb aus dem Geltungsbereich herausgenommen ist.

In funktionaler Hinsicht ist das Gebiet hauptsächlich in einen Wohngebietszusammenhang einzuordnen, durch den der Ortsrand an seiner Südseite eine bauliche Abrundung erfahren soll. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 92/21 befindet sich ein Sport- und Spielplatz, der aber keinem regelmäßigen Vereinssport dient und demgegenüber nach Meinung der Gemeinde deshalb keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Desweiteren befindet sich dort eine freie Fläche, die die Gemeinde als möglichen Standort für ein später eventuell entstehendes neues Dorfgemeinschaftshaus in Erwägung zieht. Damit wäre ein Gemeinbedarfsstandort gegeben, der mit der geplanten Neubebauung einen sinnvollen räumlichen Zusammenhang ergäbe.

Der Teilgeltungsbereich B (Flurstück 131/39) liegt zwischen der Eisenbahnstrecke und dem Elbe-Lübeck-Kanal. Er ist von Norden erreichbar über eine Zufahrt von dem Straßenabschnitt zwischen Bahnübergang und Kanalbrücke am Ortsausgang nach Zweedorf. An der Westseite verläuft ein Fußweg entlang des Kanals. Der nach Süden sich verbreitende keilförmige Bereich zwischen den beiden Verkehrswegen (Schiene und Wasserlauf) ordnet sich in einen landschaftlichen Zusammenhang ein.

3 NATURRÄUMLICHE BEDINGUNGEN

Klimatisch liegt die Gemeinde Dalldorf in dem gemäßigt temperierten, ozeanisch bestimmten Klimabereich Schleswig-Holsteins, gegenüber den westlichen Landesteilen aber mit stärkerer kontinentaler Prägung. Das Planungsgebiet befindet sich in einem eiszeitlich geprägten Gelände.

Der Teilgeltungsreich A besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die in ihrem Hauptteil ein ebenes Gelände, am östlichen Rand aber ein Gefälle von bis ca. 5 % aufweisen. Die Geländehöhen liegen im Hauptteil bei ca. 17 bis 18 m über NN und im östlichen Randbereich bei ca. 15 m über NN. An drei Seiten ist das Flurstückes 95/6 mit Knickwällen eingefasst.

Der Boden besteht nach der Bodenkarte M 1:25 000 aus schluffigem bis kiesigem Sand in 30 bis 80 cm Mächtigkeit über teilweise kiesigem Sand. Die Böden zwischen den Knicks sind ausschließlich ackerbaulich genutzt worden und wiesen einen mittleren Natürlichkeitsgrad auf. Hinweise auf mögliche Altlasten innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Das oberflächennahe Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von über 2 m unter Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildungsrate ist als hoch bis sehr hoch zu bewerten. Aufgrund der globalen Klimaveränderungen ist mit einem Absinken der Grundwasserstände zu rechnen (siehe GOP). Die Versickerung des Oberflächenwassers ist grundsätzlich möglich.

Die an der Hauptstraße, dem südlichen Rand des Planungsgebietes teilweise und nördlich des Teilgeltungsbereiches A befindlichen Knicks sind nach § 15 LNatSchG schützenswerte Landschaftsbestandteile. Die hauptsächlichlichen Gehölzarten sind Eichen, Birken und Vogelbeere. An einigen Stellen sind Bäume von 25 bis 50 cm Stammdurchmesser ausgewachsen.

4 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

4.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauBG, Fassung v. 8.12.1986). Nach § 1 sind die Bauleitpläne durch die Gemeinden aufzustellen (Abs. 3) und „den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen“ (Abs. 4). Sie sollen „eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (Abs. 5). Im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnungsbau und Folgeeinrichtungen sind unter den insbesondere zu berücksichtigenden Aspekten dieses Absatzes zu nennen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds.

Nach § 8 wird unter dem „Zweck des Bebauungsplanes“ u.a. aufgeführt:

- Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen (Abs.1)
- Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Nach §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Sie werden vertiefend im Grünordnungsplan behandelt. Dieses ist erforderlich, wenn nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) „ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können“. Das geplante Vorhaben stellt nach § 7 LNatSchG bzw. nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der der Eingriffsregelung § 8 Abs. 1 und Abs. 9 BNatSchG bedarf. Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen laut Grünordnungsplan sind auf Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

4.2 LANDESRAUMORDUNGSPLAN / REGIONALPLAN

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I (Bekanntmachung v. 16.7.1998) wie auch nach dem Landesraumordnungsplan (4.6.1998) liegt die Gemeinde ohne zentrale Funktionen im ländlichen Raum und gehört zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan weist den Bereich östlich des Elbe-Lübeck-Kanals als Vorranggebiet für den Naturschutz aus. Westlich der Ortslage befindet sich ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Laut Landesraumordnungsplan ist der Bereich entlang des Elbe-Lübeck-Kanals Bestandteil einer Verbundachse.

Die Zahl der Einwohner wird mit 320 und die der Wohneinheiten mit 119 angegeben (jeweils 31.12.1994). Gemeinden ohne zentrale Funktionen wird eine Siedlungszunahme von 20 % der Wohneinheiten in 15 Jahren (1995-2010) zugestanden, bezogen auf den 1995 vorhandenen Bestand.

4.3 KREISENTWICKLUNGSPLAN

Der Kreisentwicklungsplan für den Kreis Herzogtum Lauenburg (5. Fortschreibung für den Zeitraum 1992-1996) weist für die Entwicklung Dalldorfs keine Einzelmaßnahmen aus. Die auf die Gemeinde zutreffenden allgemeinen Ziele beziehen sich im wesentlichen auf „Naturschutz und Landschaftspflege“, den „Tourismus“ und die Erhaltung „typischer Dorfstrukturen und Ortsbilder in ländlichen Gemeinden“. Dem Naturschutz ist bei allen Planungen und Maßnahmen im Kreisgebiet eine Sonderstellung einzuräumen.

4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (aufgestellt 1968, letzte Änderung 1986) ausgewiesenen Bauflächen sind inzwischen bebaut. Zur Umsetzung eines neuen Bebauungsplanes mit dem Ziel einer Neubebauung ist die Erweiterung von Bauflächen notwendig und dazu eine Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB durchgeführt werden soll. Zur Zeit sind die für die Siedlungserweiterung in Aussicht genommenen Bereiche im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das südlich des Siedlungsbereiches gekennzeichnete Landschaftsschutzgebiet ist zur Zeit nicht rechtsgültig.

4.5 LANDSCHAFTSPROGRAMM

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Mai 1999) macht für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Aussagen:

Die beiden Teilbereiche A und B gehören zu einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. In diesem Bereich soll eine Sicherung und Entwicklung von Landschaften mit Struktur- und Artenreichtum, die sich durch ein abwechslungsreiches Mosaik aus natur- und kulturbetonten Flächen auszeichnen, erfolgen.

Sie sind als Bestandteile eines „Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen“ dargestellt. Diesem Bereich kommt als geologisch-geomorphologisch schützenswertem Talraum eine hohe Bedeutung zu (sog. Flächenkategorie: Geotop; Bachtal der Stecknitz-Delvenau als ehemaliges Abflußtal weichselzeitlicher Schmelzwässer). Die vorhandenen Strukturen sollen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

4.6 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

Im Landschaftsrahmenplan (gültige Fassung Sept. 1998) ist der Teilbereich A als Bestandteil eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet. Die Niederung der Stecknitz und des Elbe-Lübeck-Kanals ist als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion sowie als Schwerpunktraum für Naturschutz und als geplantes Naturschutzgebiet dargestellt.

4.7 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Gemeinde Dalldorf wird derzeit vom Büro Brien-Wessels-Werning, Lübeck erarbeitet und befindet sich in der Entwurfsphase. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Siedlungsfläche berücksichtigt worden. Die Knicks sind als erhaltenswerte Landschaftsbestandteile dargestellt worden.

5 INHALT DER PLANUNG

5.1 ALLGEMEINE ZIELE

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan versucht die Gemeinde einen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Dorfes in den nächsten Jahren abzustecken. Da auf den jetzigen Bauflächen keine Bebauungsmöglichkeiten mehr bestehen, soll eine neue Fläche für Wohnungsbau mit Einfamilien- und Doppelhäusern ausgewiesen werden, die einen gewissen Spielraum für eine geregelte städtebauliche Entwicklung zuläßt. Um zu verhindern, daß die Bebauung an verschiedenen Stellen des Ortes in die Landschaft hinauswächst, wird ein Bereich gewählt, der zwischen Siedlungsgebieten und vorhandenen Straßen gelegen ist (Teilgeltungsbereich A).

An der nördlichen Seiten grenzt unmittelbar der Spiel- und Sportplatz und eine freie Fläche an, die sich die Gemeinde als potentiellen Standort für ein Dorfgemeinschaftshaus offenhält. Die geplante Neubebauung faßt diese Fläche nach Süden hin ein und läßt einen geschlossenen Ortsrand entstehen. Zugleich ist südlich daran anschließend durch eine spätere Ausfüllung der Fläche zwischen den vorhandene Straßen die Möglichkeit auch für eine längerfristige Entwicklung gegeben, die den genannten Zielsetzungen in gleicher Weise entsprechen würde.

5.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die für die Erweiterung der Wohnbaufläche in Aussicht genommenen Flurstücke, die zuvor landwirtschaftlich genutzt waren, befinden sich inzwischen im Besitz der Gemeinde und sollen nach der inzwischen durchgeführten Parzellierung in Einzeleigentum übergehen. Auf der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche auf dem Flurstück 131/39 befindet sich zur Zeit eine Grünlandbrache. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde Dalldorf.

5.3 NUTZUNG

Auf den erwähnten umgebenden bebauten Grundstücken des Teilgeltungsbereiches A befinden sich im wesentlichen Einfamilienhäuser und partiell landwirtschaftliche Nutzgebäude. An der südlichen Bahnhofstraße liegt eine größere bewirtschaftete Hofstelle mit Rinderhaltung. Die deswegen von der Landwirtschaftskammer empfohlenen Abstände von 100 m sind an der südöstlichen Seite des Geltungsbereiches in Form einer einspringenden Ecke berücksichtigt worden. Diese freigehaltene Fläche könnte später bebaut werden, sofern sich an den einzuhaltenden Abständen etwas ändern sollte.

Aufgrund der geplanten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern wird die Erweiterung auf den Flurstücken 95/7 bis 95/25 als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Um den aufgelockerten dörflichen Siedlungscharakter mit geringem Versiegelungsgrad zu wahren wird das maximale Nutzungsmaß GRZ 0,3 festgesetzt. Aufgrund der vorherrschenden eingeschossigen Bebauung wird auch die Neubebauung mit maximal einem Vollgeschoß vorgesehen.

Die angestrebte Grundstücksgröße beträgt ca. 600-800 m², aufgrund der Lagebedingungen ergeben sich aber in den Randlagen einzelne größere Grundstücke. Bei einer Fläche des Teilgeltungsbereiches A von ca. 1,95 ha errechnen sich nach Abzug der Erschließungsfläche etwa 19 Baugrundstücke (siehe städtebaulicher Vorentwurf S. 13). Nach dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I errechnen sich auf der Basis von 119 Wohneinheiten (Fortschreibung 1994) 25 Wohneinheiten als landesplanerisch vertretbare Zunahme bis zum Jahre 2010, die jedoch um 6 Baufertigstellungen reduziert werden muß. Damit wird der für die Gemeinde verbleibende Spielraum von 19 Wohneinheiten ausgefüllt.

5.4 BEBAUUNG

Aus der Notwendigkeit, schonend mit den vorhandenen Knicks umzugehen und die Erschließung lediglich von der Hauptstraße vornehmen zu müssen, folgt der Umstand, daß die Bebauungsstruktur sich im wesentlichen auf das Gebietsinnere orientiert bzw. nach außen weniger in Erscheinung tritt. Für das Ortsbild und für die Raumbildung der Hauptstraße hat die Neubebauung eher eine untergeordnete Bedeutung.

Die innere Struktur der Neubebauung ergibt sich weitgehend aus diesen äußeren Rahmenbedingungen, nämlich den Knicks und der einseitigen Anbindung der Erschließung. Die dadurch bedingte Aufreihung der Grundstücke an der West-Ost-Richtung der Straße führt auf der Nordseite zu Grundstücken, bei denen der Garten nördlich der Gebäude gelegen ist. Diese Anordnung ließe sich nur um den Preis weiterer Erschließungsflächen vermeiden. Mit herangezogene Alternativen in diesem Sinne durch Testentwürfe wurden von der Gemeinde ausgesondert.

Entsprechend dem allgemeinen städtebaulichen Charakter und dem Bedarf ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Um trotz des individuellen gestalterischen Spielraumes einen städtebaulichen Zusammenhang zu erreichen, werden Baugrenzen vorgeschrieben, die durch Versprünge an baumbestandenem Straßenerweiterungen eine gewisse Gruppenbildung bzw. städtebauliche Akzentuierung bewirken sollen. Zur Wahrung des Ortbildes werden Dachformen in Sattel- oder Krüppelwalmdächern und Dachneigungen von 35-45 Grad festgesetzt. An Materialien werden für die Dachdeckungen Pfannen in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen und für die Außenwände Sichtmauerwerk in roten oder rotbraunen Farbtönen vorgeschrieben. Die Giebeldreiecke dürfen auch in Holzverkleidungen ausgeführt werden.

In gewisser Weise ist bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfes auf eine eventuelle Erweiterung durch eine spätere Baustufe geachtet worden, mit der ein städtebaulicher Zusammenhang und ein gemeinsames Siedlungsbild entstehen soll.

5.5 NATURAUSSTATTUNG UND GRÜNORDNUNG

Das Bebauungsgebiet (Teilgeltungsbereich A) ist an der Nord-, West- und teilweise Südseite durch Knicks räumlich eingefaßt, die nach dem Landschaftsplan als wertvoll eingestuft worden sind. Sie bilden für das Gebiet und seine Bebauung strukturgebende Rahmenbedingungen. Zur Landschaft hin ist die Baufläche dadurch eingegrünt. Darüber hinaus werden die Gartenseiten der Grundstücke nach außen orientiert. Die vorhandenen Knicks werden durch die Planung nur an einer Stelle für die notwendige Erschließung durchbrochen, an zwei Stellen aber ergänzt.

In Innern werden die Flächen durch die privaten Gartenflächen begrünt. Der Straßenraum erhält an zwei Stellen kleine durch Bäume akzentuierte Aufweitungen, die sowohl dem öffentlichen Raum einen gewissen gestalterischen Akzent wie auch den Wohngruppen eine Art Mittelpunkt geben sollen. Diese Stellen können sowohl die für das Gebiet notwendigen Besucherstellplätze wie auch kleine Aufenthaltsbereiche mit Bänken aufnehmen. Auf der südli-

chen Seite erhält die Stichstraße auf voller Länge einen muldenartigen Versickerungsgraben für das Oberflächenwasser, an dessen Rand kleinkronige Bäume die Straße untergliedern.

Die Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich B) wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche liegt z.Zt. brach und wurde von der Gemeinde zwischenzeitlich als geplante Ausgleichsfläche gekauft. Durch das frühe Brachestadium hat schon eine Entwicklung zu Stauden- und Grasfluren eingesetzt. Die Fläche ist an den Rändern mit dichten bis lückigen Gehölzbeständen umgeben. An der südlichen und südöstlichen Grenze verlaufen wasserführende Gräben. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung soll sich dieser Bereich durch eine ungestörte natürliche Entwicklung zu einem höherwertigen Lebensraum entwickeln (vgl. Aussagen des Grünordnungsplan).

5.6 ERSCHLIESSUNG

Das Bebauungsgebiet (Teilgeltungsbereich A) wird lediglich an seiner Westseite direkt durch die Hauptstraße tangiert, von wo aus die Erschließung des Neubaugebietes vorgenommen werden muß. Um den Anteil an Verkehrsfläche gering zu halten, ist eine mittige Stichstraße vorgesehen worden, die der Anordnung der Baugrundstücke entsprechend einen Versatz aufweist. Ein Zusammenschluß mit der eventuellen späteren Erweiterung im Süden durch eine schleifenartige Straße ist berücksichtigt worden.

Die Ausbildung der Straße erfolgt in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße in möglichst knapper Querschnittsdimensionierung von 3 m Fahrbahnbereich und 2 m Gehwegbereich. Der seitliche, mit Rasen begrünte Graben ist in dem Randstreifen zur Fahrbahn auf 0.50 m Breite mit Rasengittersteinen unterlegt und zur Not befahrbar. Der Belag aus Betonstein- oder Ziegelpflaster ist bordfrei, lediglich farblich oder in der Verlegerichtung abgesetzt zwischen Fahrbahn und Fußweg zu verlegen. Damit soll der Eindruck eines Wohnweges mit insgesamt zur Verfügung stehender Mischfläche entstehen, bei der aber im Begegnungsfall von Fahrzeugen und Fußgängern eine Orientierung für die jeweiligen Benutzer gegeben ist. In der Planfassung ist die Verkehrsfläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der Wendekreis wird mit einem Durchmesser von insgesamt 18 m angelegt, damit er für Abfallfahrzeuge ohne Rückfahrfahren benutzbar ist.

Die Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden und zwar pro Wohneinheit bzw. Gebäude ein Stellplatz. Gesonderte Besucherplätze sind in Schleswig-Holstein nach den Richtzahlangaben laut Stellplatzerlaß in Einfamilienhausgebieten nicht notwendig, aber in der begrenzten Anzahl von 2 bzw. 4 Parkplätzen auf den zwei platzartig erweiterten Straßenräumen vorgesehen.

Von den Fahrbahnen unabhängige öffentliche Fußwege sind im mittleren Abschnitt nach Süden, sowie von der östlichen Bahnhofstraße zum Sportplatz geplant. Letzterer verläuft zwischen den Flurstücken 95/5 und 102/2 bzw. 102/3 und durch das Wohngebiet nach Norden. Diese Fußwege sollen insgesamt eine Breite von 4 m, einen maximal 2 m breiten Gehbereich in wassergebundener Decke und begrünte Randstreifen aufweisen.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

a) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag.

b) Gas, Wasser

Die Gas- und die Wasserversorgung werden durch die Stadtwerke Lauenburg gewährleistet.

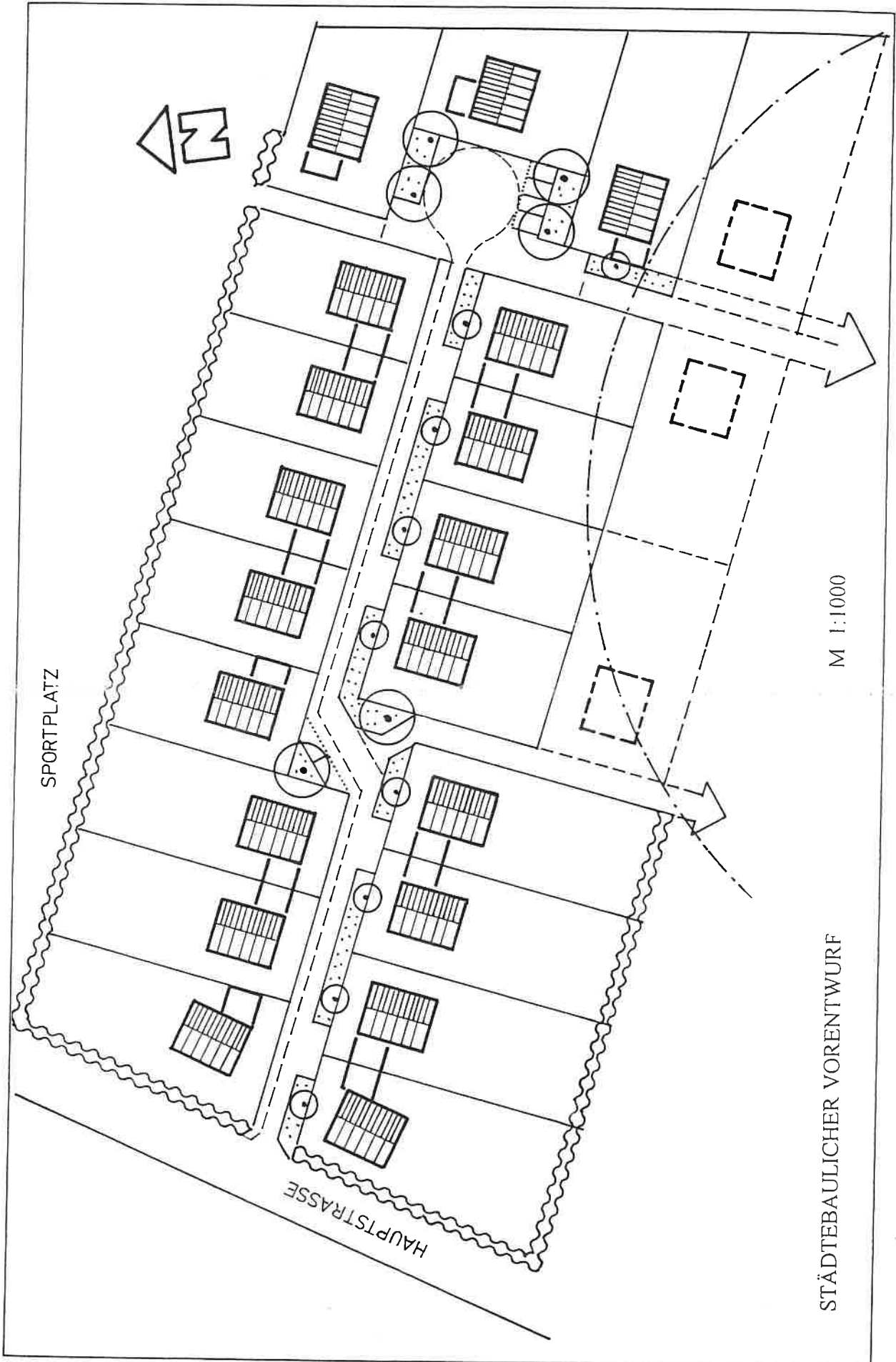
c) Abwasser

Die Abwasserentsorgung für Schmutzwasser soll über die Kanalisation der Gemeinde vorgenommen werden. Der Anschluß erfolgt über die vorhandenen Kanäle in der Hauptstraße bzw. der östlichen Bahnhofstraße. Im Verlauf der Ausführungsplanung ist zu klären, ob gegebenenfalls eine Pumpanlage z.B. an der Hauptstraße erforderlich wird. Die im Norden des Ortes liegende Kläranlage muß in ihrer Kapazität erweitert werden. Für die entwässerungstechnische Erschließung sind Genehmigungen nach § 35 LWG einzuholen und für die Einleitung des Regenwassers aus dem B-Plan-Gebiet sind Erlaubnisse nach § 7 WHG zu beantragen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst vollständig im Gebiet versickern bzw. der Wiederverwendung als z.B. Grauwasser zugeführt werden. Dazu sind die Privatgrundstücke mit entsprechenden Versickerungseinrichtungen (siehe GOP und Textfestsetzungen) zu versehen. Das im öffentlichen Straßenbereich anfallende Wasser wird wie oben geschildert (Kap. 5.5 und 5.6) zur Versickerung in einem muldenartig ausgebildeten Graben aufgefangen. In der Ausführungsplanung ist zu überprüfen, ob gegebenenfalls für den Fall von z.B. Starkregen, Schneeschmelze nach Frostperioden o.ä. ein Überlauf in das Kanalisationsnetz vonnöten ist.

d) Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch. Die Entsorgung erfolgt gem. der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus, Bereitstellungsart u.a.). In dem Gebiet soll die Entsorgung über die Stichstraße mit Wendeplatz von 18 m Durchmesser erfolgen.



SPORTPLATZ

HAUPTSTRASSE

M 1:1000

STÄDTEBAULICHER VORENTWURF

6 UMSETZUNG DER PLANUNG

6.1 MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

a) Öffentliche Grünflächen

Durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Zweckbestimmung Versickerungsmulde, soll das auf öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser versickert werden, um so eine Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Hierdurch kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden. Darüber hinaus kann durch die Versickerungsmulden als typischen ländlichen Elementen ein besonderer Charakter des Baugebietes erreicht werden.

b) Anpflanzung- und Bindungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen

Durch die Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen können die Beeinträchtigungen durch die Knickbeseitigung teilweise kompensiert werden. Darüber hinaus kann hierdurch ein gestalterischer Akzent gesetzt werden. Durch die Begrünung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Versickerungsmulde, als möglichst extensiv gepflegter Wiesensaum kann ein wertvoller, naturbetonter Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickelt werden. Durch das Vermeiden von naturfernen Zierpflanzungen kann darüber hinaus auch der ländlich geprägte Charakter des Bebauungsplangebietes hervorgehoben werden.

c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V.m. Anpflanzung- und Bindungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen

Durch den Erhalt der Knicks kann ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung erreicht werden. Durch die Knickneuanlage kann der Verlust von insgesamt 10 m Knicklänge teilweise ausgeglichen werden. Damit die Knicks ihre Funktion im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild nachhaltig erfüllen können, sind diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu dient auch ein Knickschutzstreifen, durch den ein sanfter Übergang zwischen (möglicherweise) intensiver Gartennutzung und dem naturnahen Lebensraum Knick erreicht werden kann. Das Ablagern von Gartenabfällen sowie Müll u.ä. soll auf dem Knick sowie auf dem vorgelagerten Knickschutzstreifen nicht zulässig sein, da hierdurch die typischen Pflanzen unterdrückt und eine unerwünschte Nährstoffanreicherung des Lebensraumes stattfinden würde.

Durch die Anlage von Versickerungsmulden oder -becken kann es in direkter Verbindung mit dem Knick aufgrund der zu erwartenden räumlich-funktionalen Beziehungen zu positiven Effekten für Pflanzen und Tiere kommen.

d) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch eine durch direkte menschliche Nutzung ungestörte Eigenentwicklung soll sich die innerhalb des Teilgeltungsbereiches B liegende Fläche zu einem höherwertigem Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickeln. Handlungen die solch eine Entwicklung stören sind hier nicht zulässig.

Durch die Versickerung des aufgrund der Bebauung und Versiegelung neu anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Bebauungsplangebietes soll es zu einer Anreicherung des Grundwassers kommen. Hierdurch können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgeglichen werden. Darüber hinaus soll aber auch grundsätzlich die Regenwassernutzung als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit erneuerbaren Ressourcen sowie die Speisung und Anlage von Gartenteichen als wertvollen Lebensraum innerhalb von Siedlungen für Pflanzen und Tiere ermöglicht werden.

- e) Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 17(2) und § 19(4) Satz 3 BauNVO und i.V.m. § 92 LBO

Eine Überbauung bzw. Versiegelung über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 hinaus soll nur unter der Voraussetzung zugelassen werden, daß die Gesamtmaßnahme in bezug auf die Versiegelung möglichst umweltfreundlich ausgeführt wird. Aus diesem Grund soll in dem betreffenden Fall durch Fassadenbegrünung und Rankgewächse der Grünanteil vergrößert und wiedergewonnen werden. Hierdurch kann der Anteil gliedernder, akzentuierender und raumbildender Gestaltelemente sowie das Naturerleben im Nahbereich erhöht werden.

- f) Grünordnungsplan

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Dalldorf folgende Inhalte dargestellt:

- Darstellung der umweltrelevanten Auswirkungen, die mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwarten sind und Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen für damit verbundene nicht erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes.
- Qualitative und quantitative Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
- Konkretisierung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Arten, der im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote.

6.2 MASSNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

Zur Umsetzung der Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die nach § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches in einem Parallelverfahren erfolgen soll.

Zur Durchführung der Planung wird auf der ehemals im Privateigentum befindlichen Grundstücksfläche eine Bodenordnung nach dem „Vierten Teil“ des Baugesetzbuches vorgenommen. Die Gemeinde besitzt inzwischen die gesamten Flurstücksflächen und läßt die für öffentliche Zwecke notwendigen Straßen und Wege anlegen und die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen verlegen. Der als Baufläche verbleibende Teil ist in einzelne Grundstücke parzelliert worden und soll an Privathand veräußert werden. Die dafür anfallenden Kosten werden entsprechend der genannten gesetzlichen Regelung umgelegt.

6.3 FLÄCHENÜBERSICHT (in ca.-Werten)

Gesamtfläche des Planungsgebietes	19.470 m ²
Flächenanteil der vorhanden Hauptstraße	1.050 m ²
Fläche der öffentlichen Straße und der Fußwege	1.740 m ²
Öffentliche Parkplätze	100 m ²
Grünflächen	850 m ²
Verbleibende Grundstücksflächen	15.730 m ²
Durchschnittliche Einzelgrundstücksgröße bei 19 Grundstücken	826 m ²



[Handwritten signature]

Aufgestellt: Lübeck, November 1998 / Mai 2000 / April 2001

R. Schwencke

RÜDIGER SCHWENCKE
Dr.-Ing. Architekt und Stadtplaner

Lauke

BRIEN-WESSELS-WERNING GMBH
Freie Landschaftsarchitekten BDLA