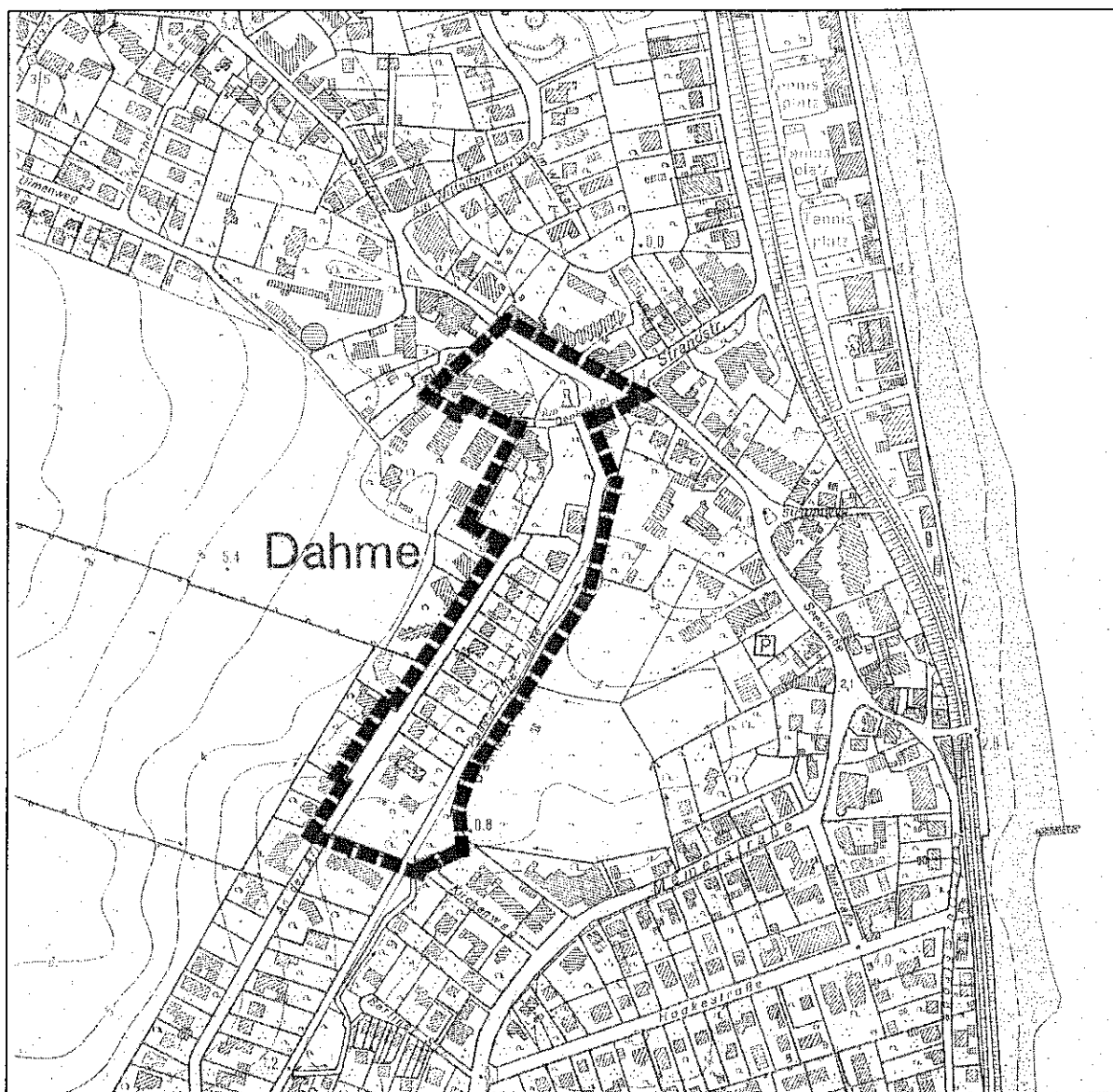




Satzung der Gemeinde Dahme über den Bebauungsplan Nr. 13 1. Änderung und Erweiterung

An der Allee / Denkmalplatz: für die Gebiete zwischen der Seestraße und dem Denkmalplatz sowie zwischen der Paasch-Eyler-Allee und An der Allee.

Begründung

Inhalt	Seite
1. Allgemeines.....	1
1.1. Charakteristik des Plangebietes	1
1.2. Ziel und Zweck der Planung	1
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben.....	2
2.1. Landesraumordnungsplan.....	2
2.2. Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	2
2.3. Rahmenplanung	3
3. Städtebauliche Konzeption.....	4
3.1. Grundzüge der Planung	4
3.2. Gliederung des Plangebietes	5
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
4.1. Art der baulichen Nutzung	5
4.2. Maß der baulichen Nutzung	6
4.3. Nebenanlagen	8
4.4. Baugestalterischen Festsetzungen	8
5. Grünordnung	9
5.1. Eingriffsbewertung	9
5.2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
5.3. Grünfläche „Denkmalplatz“.....	10
5.4. Öffentliche und Private Grünflächen.....	12
6. Verkehrserschließung	12
6.1. Rahmenbedingungen	12
6.2. Seestraße.....	13
6.3. Denkmalplatz / An der Allee	13
6.4. Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze	14
7. Ver- und Entsorgung	15
7.1. Trinkwasserversorgung	15
7.2. Stromversorgung.....	15
7.3. Gasversorgung.....	15
7.4. Abwasserbeseitigung - vorhandenes Trennsystem -	16
7.5. Löschwasserversorgung	16
7.6. Müllbeseitigung	16
7.7. Altablagerungen und Altstandorte	16
7.8. Fernmeldeeinrichtungen.....	17
8. Wechselwirkungen mit der Umgebung.....	17
9. Schutzbestimmungen.....	18
9.1. Hochwasserschutz	18
9.2. Sonstige Schutzbestimmungen	18
10. Baugrund.....	19
11. Flächenbilanz	19
12. Kosten für die Gemeinde.....	19

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 13 umfasst die in der Gemarkung Dahme, Flur 3 und 4 gelegenen Grundstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von ca. 3,00 ha brutto. Die Planung schließt die Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 angrenzend an den Denkmalplatz und das Gebiet nordöstlich entlang der Straße „An der Allee“ ein. Als Erweiterungsfläche wird die Paasch-Eyler-Allee in die Planung einbezogen.

Die räumlichen Begrenzung des Plangebietes erfolgt im Norden durch die Seestraße, im Osten durch die Dahmer Au, im Süden durch eine Fußwegverbindung zwischen der Straße „An der Allee“ und der Paasch-Eyler-Allee im Bereich des Kirchengrundstückes und im Westen durch die vorhandene Bebauung westlich der Straße „An der Allee“. Der Gebietscharakter des Plangebietes erfährt seine Prägung durch die Wohnbebauung beidseitig der Straße „An der Allee“ sowie durch die mischgebietstypische Bebauung im Bereich „Denkmalplatz/Seestraße“.

Im Bereich des Denkmalplatzes ist neben der Denkmalstätte als Grünanlage ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude des DRK vorzufinden.

Beidseitig der Straße „An der Allee“ besteht eine nahezu lückenlose Straßenrandbebauung, wobei im nördlichen Bereich überwiegend Beherbergungsbetriebe angesiedelt sind und im südlichen Bereich meist Wohnbebauung vorhanden ist. Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet das Gelände der Kirche in Verbindung mit einem Fußweg zur Paasch-Eyler-Allee.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme beabsichtigt für das Gebiet „An der Allee/Denkmalplatz“ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 aufzustellen.

Überplant werden die Bereiche zwischen der Seestraße und dem Denkmalplatz sowie die Bebauung beidseitig der Straße „An der Allee“ im Norden und die Bebauung zwischen der „Paasch-Eyler-Allee“ und der Straße „An der Allee“ im Süden des Plangebietes.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 sah die Planung einen Straßenausbau der Straße „An der Allee“ als Sammelstraße/Hauptsammelstraße vor, um durch Verlagerung der Verkehrsströme eine Entlastung der Dahmer Ortsmitte zu erzielen. Geplant war ein großzügiger Einmündungsbereich, in dem die Straße „An der Allee“ und die Seestraße zusammengeführt werden sollten. In Verbindung mit der Neugestaltung der Einmündung war dort die Errichtung eines größeren öffentlichen Parkplatzes in Zuordnung zur Seestraße vorgesehen.

Da ein direkt auf der geplanten Straßentrasse befindliches Gebäude zwischenzeitlich abgebrannt ist, hätte die vorgesehene Straßenführung auch durchgeführt werden können. Allerdings bestanden von Seiten der Anlieger der Wohnstraße und der Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme Bedenken gegen dieses veraltete Konzept des Bebauungsplanes. Darüber hinaus konnte die Gemeinde zur Umsetzung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht bislang weder ein adäquates Ersatzgrundstück für das abgebrannte Gebäude bereitstellen, noch dieses in Rede stehende insgesamt erwerben.

Zwischenzeitlich ist das betreffend Baugrundstück mit Ferienwohnungen neu bebaut worden, so dass auch bedingt durch diese Veränderungen der örtlichen Gegebenheiten, eine Umsetzung der Ursprungsplanung als nicht möglich anzusehen ist.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll die städtebaulich unzureichend gelöste Situation im Bereich „Denkmalplatz“ und Einmündung „An der Allee/Seestraße“ geregelt und damit die Ortsmitte herausgearbeitet und gestärkt werden. Darüber hinaus war im Rahmen der Bebauungsplanänderung der Ausbau der Straße „An der Allee“ Bestandteil der Planung. Diese Ausbaumaßnahmen sind bedingt durch den zögernden Verlauf der Bauleitplanung und der dringenden Realisierungserfordernisse vor Ort zwischenzeitlich vorgezogen und umgesetzt worden.

Abweichend von der Abgrenzung der Bebauungsplanänderung hat die Gemeinde Dahme ergänzende Zielvorstellung für die Nutzung der Fläche westlich des Denkmalplatzes sowie für die Ausformung des Denkmalplatzes und dessen Umfeld erarbeitet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde nachträglich um die Einbindung des gesamten Flurstückes 120 westlich des Denkmalplatzes erweitert.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1. Landesraumordnungsplan

Gemäß Landesraumordnungsplan 1998 des Landes Schleswig – Holstein gehört die Gemeinde Dahme zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Oldenburger Graben wird als Schwerpunkt- und Verbundachsenraum für Natur und Landschaft benannt.

2.2. Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Ursprungsplan) stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 die Bauflächen als „Wohnbaufläche“ bzw. als „Flächen für Gemeinbedarf (Kirche)“ dar. Der ursprünglich geplanten Parkplatz am Denkmalplatz wird in der Ursprungsfassung des im Flächennutzungsplanes als „öffentlicher Parkplatz“ und die Verkehrsflächen der „Seestraße“ und „An der Allee“ als Straßenverkehrsflächen mit gering von der Bebauungsplanung abweichender Verkehrsführung ausgewiesen. Zwischenzeitlich wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung war die Änderung des öffentlichen Parkplatzes in eine Grünflächenausweisung.

Aufgrund der geänderten Zielvorstellungen der Gemeinde Dahme, die sich auch aus den Inhalten des Rahmenplanes der Gemeinde Dahme ablesen lassen, sieht die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 eine Abweichung der Flächenausweisung von den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie dessen Änderung vor.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung stehen, bezüglich der Baugebietsausweisung westlich des Denkmalplatzes, nicht im Einklang mit den Darstellungen der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes. Das seitens des BauGB geforderte Entwicklungsgebot kann nicht eingehalten, da gemäß der wirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Denkmalplatzes eine Grünfläche ausgewiesen wurde. Diese 8. Änderung wurde hauptsächlich mit dem Planungsziel aufgestellt, den öffentlichen Parkplatz im eine Grünfläche zu ändern. Somit nicht mit der maßstabsbedingten geringen Flächenschärfe des Flächennutzungsplanes argumentiert werden kann.

Die Gemeinde Dahme hat zwischenzeitlich ihre Zielvorstellungen für die Gestaltung des Ortes überarbeitet. Demnach soll lediglich ein Teilbereich der Grünfläche als Parkanlage erhalten bleiben. Der überwiegende Bereich wird dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen, wobei die Vorgartenflächen des Baugrundstückes einen Parkcharakter als Grünanlage erhalten sollen und für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Ergänzend zum Bebauungsplan wird die Gestaltung als Grünfläche und die Begehbarkeit der Flächen zwischen der vorderen Gebäudeseite und der Straße „An der Allee“ für die Allgemeinheit über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Dahme und dem DRK geregelt.

Darüber hinaus werden die Inhalte des parallel neu aufgestellten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Der Bebauungsplan ist somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme wird zeitlich parallel zu der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 durchgeführt.

2.3. Rahmenplanung

In der Ortslage Dahme bestehen seit Jahren während der Saison erhebliche Verkehrsprobleme. Neben der Problematiken mit dem fließenden Verkehr, treten auch bezüglich des ruhenden Verkehrs Missstände zu Tage.

Die im bisherigem Denkansatz, zumeist aus den 60/70er Jahren stammende Bauleitplanung für Dahme, ist schwer überschaubar und wird den gemeindlichen Zielvorstellungen der Gemeinde Dahme nicht mehr gerecht. Zu bemängeln ist insbesondere die teilweise zu hohe Ausnutzung der Baugrundstücke, die mangelhaften Verkehrsraumgestaltungen sowie fehlendes Großgrün und Defizite im Bereich der Ortsrandbepflanzungen. Weiterhin sind die nicht ortsgerechten Flachdachfestsetzungen in Verbindung mit den unmotiviert geschnittenen überbaubaren Flächen und den fehlenden Strukturkonzepten nicht in Einklang mit den modifizierten Bedürfnissen der Gemeinde zu bringen.

Zur Lösung dieser Gesamtsystematik, sah sich die Gemeinde veranlasst, eine Verkehrs- und eine globale Entwicklungskonzeption zu erstellen und einen Rahmenplan für den Ortskern aufzustellen. Der Rahmenplan wurde 1991 von der Gemeinde Dahme verabschiedet.

Diese neuerlichen Überlegungen führten zu Änderungen der bestehenden Bauleitplanung und bedingen sowohl bezüglich der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanungen Neubearbeitungen bzw. Neuaufstellungen der vorhandenen Bauleitpläne. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist entsprechend einzustufen.

Westlich angrenzend an das Plangebiet dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 betrieben, um einige der dortigen Flächen in eine neue Bauleitplanung einfließen zu lassen. Ein Teilbereich dieser Aufhebung wird mit in die vorliegende Bebauungsplanänderung integriert. Mit der Teilaufhebung ebnet die Gemeinde Dahme den Weg, die aufgehobenen Bereiche in angrenzend neu ausgewiesenen Bebauungspläne einzubinden oder dort alternativ Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortlage) zu zulassen.

Diese Neufassung des Geltungsbereiches basiert auf neuen Zielvorstellungen der Gemeinde Dahme für die Ausformung des Denkmalplatzes und dessen Umfeld.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1. Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist neben der Förderung des Tourismus vor allen die Verbesserung der Wohnqualität sowohl der ortsansässiger Bevölkerung als auch der Feriengäste und eine Erweiterung des Spektrums unterschiedlicher Wohnformen innerhalb der zentrale Ortslage. Hierbei sollen sowohl die bestehenden Wohnformen der freistehenden Einfamilienhäuser, zum Teil mit einer angegliederten Unterbringung von Feriengästen in einer zweiten Wohneinheit, als auch die als Appartementshäuser im Reihenhausharakter errichteten Ferienunterkünfte gestärkt und verfestigt werden.

Als Erweiterung dieser Nutzungsvielfalt beabsichtigt die Gemeinde auf dem Grundstück direkt angrenzend an den Denkmalplatz die Möglichkeit zu schaffen, eine Wohnanlage für eine neue Wohnform der Seniorenwohnanlagen, dem „**Wohnen mit Service**“ zu schaffen. Anstelle des dort bestehenden, in Teilbereichen sehr auffälligen Gebäudekomplexes, sollen in einem Neubau Seniorenwohnungen entstehen können, die in der bevorzugten Zentrumslage optimal in das soziale Gefüge von Dahme eingebunden wären.

Die Festsetzung des Denkmalplatzes als eine mit Großgrün eingegrenzter Grünfläche bildet den Übergang zwischen dem Verkehrsberuhigten Bereich der Straße „An der Allee“ zu den stark frequentierten Seestraße.

Bezüglich des Nutzungscharakter der Straße „An der Allee“ weicht diese Neuplanung erheblich von den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes ab und zieht dort eine verkehrsberuhigte Anwohnerstraße anstelle der bislang geplanten Sammelstraße vor. Aufgrund des langen Planungszeitraumes der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist festzustellen, dass die Straße „An der Allee“ zwischenzeitlich von einem wassergebundenen Weg zu einer verkehrsberuhigt, mit Bäumen und Pflasterflächen gestalteten, gemischte Verkehrsfläche umgebaut wurde.

3.2. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

- Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der Bereich zwischen der Seestraße und dem Bereich Denkmalplatz, westlich des Denkmalplatzes, als Mischgebiet ausgewiesen. Dort soll das vorhandene baufällige Gebäude beseitigt werden und eine Wohnanlage für Senioren (Wohnen mit Service) neu errichtet werden.
- Angrenzend an diesen Bereich bildet im Süden des Denkmalplatzes ein zweites Mischgebiet den Übergang zwischen der Bebauung entlang der Seestraße und der Wohnbebauung entlang des südlichen Abschnittes der verkehrsberuhigten Straße „An der Allee“. Diese Mischgebietsausweisung ist in Verbindung mit dem nördlichen Abschnitt der verkehrsberuhigten Straße „An der Allee“ zusehen. Die dort bestehende, großmaßstäblichen Bebauung wird ebenfalls entsprechend ihrer Nutzungsstruktur als Mischgebiet festgesetzt. Die Erschließung der Mischgebiete erfolgt über den nördlichen Teilabschnitt der verkehrsberuhigten Straße „An der Allee“.
- Im südlichen Plangebiet erfolgt eine Bestandsicherung der kleinmaßstäblichen Bebauung zwischen der „Paasch-Eyler-Allee“ und der Straße „An der Allee“. Die Ausweisung der Baugrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt weiterhin bestehen. Eine geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächenausweisung ist auf einer im Anschluss an die Fläche für Gemeinbedarf vorgesehenen neuen Baufläche Planinhalt der Bebauungsplanänderung.
- Die Fläche für Gemeinbedarf „Kirche“ am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird beibehalten. Ein Teilbereich dieser Fläche soll künftig jedoch als private Grünfläche „Parkanlage“ entsprechend ihrer Nutzung planungsrechtlich festgesetzt werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in drei Bereiche gegliedert:

Unterschieden wird zwischen den Mischgebietsausweisungen und den Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke gemäß den Inhalten der Bebauungsplanänderung allgemein für zulässig erklärt. Hiermit ordnet sich die Ausweisung des Nutzungskataloges den örtlichen Gegebenheiten unter. Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird der ortsansässigen Bevölkerung Gelegenheit gegeben, auch Unterkünfte für Feriengäste innerhalb ihrer Einzelhäuser zu schaffen. Somit wird das Tourismusangebot in Dahme um die Bereitstellung von Ferienwohnungen und kleinen Pensionen ergänzt und die Einwohner können sich als Erweiterung der Einnahmequelle einen weiteren Wirtschaftszweig erschließen. Ebenso sollen die allgemein zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke das Angebot innerhalb der Ortslage von Dahme sowie die dortige Infrastruktur verbessern.

Innerhalb der **Mischgebietsausweisung** orientieren sich die Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Der Bereich Denkmalplatz/Seestraße ist ein Teilbereich dieses Ortzentrums. Anstelle der bislang gewählten Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ sieht die Planung die Festsetzung als „Mischgebiet“ vor. Ziel ist es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen. In ihrer Rahmenplanung sieht die Gemeinde Dahme zur Stärkung des Umfeldes „Denkmalplatz“ sowie entlang der „Seestraße“ dort bereits eine Mischgebietsnutzung vor. Mit der Festsetzung der Mischgebiete werden diese Ziele planungsrechtlich abgesichert. In dem Ursprungsbebauungsplan waren die nunmehr als Mischgebiet eingestufteten Baugebietsflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ Planinhalt. An dieser Ausweisung wird auch aufgrund der Lage des Gebietes sowie der bestehenden Nutzungsvielfalt nicht weiter festgehalten.

Zur gesicherten Realisierung der geplanten Seniorenwohnanlage auf dem Flurstück 120/4 der Flur 3 wird, ergänzend zu der Festsetzung des Bebauungsplanes, zwischen der Gemeinde Dahme und dem DRK, als Eigentümer des überplanten Baugrundstückes, ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Ziel dieser zusätzlichen vertraglichen Vereinbarung ist es, auf dem bevorzugten Grundstück im Ortskern anderen Nutzung, als die Errichtung einer Seniorenwohnanlage, zu unterbinden. Mit einer Mischgebietsausweisung würde ansonsten eine Vielzahl, seitens der Gemeinde unerwünschten Nutzungen, ermöglicht werden, die auch mit dem Planungsinstrument einer zusätzlich angestrebten Einschränkung des Nutzungskataloges im Textteil des Bebauungsplanes nicht zu unterbinden wäre.

Weiterhin sichert sich die Gemeinde Dahme in dem städtebaulichen Vertrag mit den DRK ein Mitspracherecht bei der Belegung der Seniorenwohnanlage. Nach der Schließung des Altenheims in Grube befindet sich derzeit in dem gesamten Amtsbereich der Amtsverwaltung Grube keine weitere Seniorenwohnanlage mehr. Der Bedarf an Seniorenwohnungen ist jedoch, bedingt durch die Altersstruktur im Gemeinde- und Amtsbereich, sehr hoch. Das Zusammenwirken zwischen dem Mitspracherecht der Gemeinde und dem hohen örtlichen Bedarf an betreuten Seniorenwohnungen gewährleistet, dass keine Bewohner von außerhalb der Amtsbereiches der Gemeinde Grube in der Wohnanlage ihren Wohnsitz erhalten können. Mit der geplanten Errichtung der Seniorenwohnanlage in einer Größe von ca. 26 Wohneinheiten wird den Bewohnern von Dahme und Umgebung (Amtsbereich Grube) die Möglichkeit geboten, in ihrem gewohnten sozialen Umfeld auch im Alter zu wohnen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Zentrumslage der Mischgebiete (**MI1 bis MI3**) verbleibt es zur Betonung des Zentrumscharakters sowie zur Stärkung deren optischen Ablesbarkeit bei der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung.

Anstelle der dort in Teilbereichen bislang vorgesehen geschlossenen Bauweise wurde für die Mischgebiete MI 1 und MI 3 einheitlich die offene Bauweise ausgewiesen. Für das Mischgebiet MI 2 wurde, mit Rücksicht auf die bestehenden Strukturen, die geschlossene Bauweise beibehalten.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend an dem baulichen Bestand sowie an konkreten Planungsvorstellungen für den Bereich westlich des Denkmalplatzes. Bei der Betrachtung der Ausnutzung muss zwischen der gewählten Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl differenziert werden. Bezüglich der GRZ können die Mischgebiete zusammenfassend betrachtet werden.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes unverändert beibehalten worden. Lediglich die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der möglichen Vollgeschosse ist in Teilbereichen eine Reduzierung vorgenommen worden. Sowohl für das Grundstück der geplanten Seniorenwohnanlage als auch für das MI 2 Gebiet erfolgt eine Herabstufung der ursprünglich zu hohen Ausnutzung zu Gunsten einer Steigerung der ortsgestalterischen sowie städtebaulichen Qualität und zur Verbesserung der Wohnverhältnisse Geschossflächenzahl

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** wurde zur Schaffung eines Überganges zwischen dem zweigeschossigen Mischgebiet und der bestehenden eingeschossigen Bauweise des Allgemeinen Wohngebietes (**WA 3**) eine Eingeschossigkeit in Verbindung mit einem, gegenüber den Ursprungsbebauungsplan herabgestuften Maß der baulichen Nutzung, festgesetzt. Hier findet eine Gleichbehandlung aller von der Änderung betroffenen Flurstücke im Bereich des Denkmalplatzes statt.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 3** wurde eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl vorgenommen, um eine begrenzte Verdichtungsoption zu ermöglichen. Anstelle der bisherigen GRZ= 0,25 wurde die Grundflächenzahl auf maximal 0,35 angehoben. Die festgelegten Nutzungsziffern beinhalten Entwicklungsmöglichkeiten, die in Art und Umfang den ortsspezifischen Belangen angepasst sind.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet **WA 4** im Süden der Gemeinbedarfsfläche sieht die Planung eine Festsetzung der Ausnutzung mit einer GRZ von 0,3 vor. Diese Festsetzungen entspricht den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes, der jedoch diese Fläche noch als Fläche für Gemeinbedarf ohne Baufenster vorsah.

Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche ergibt sich aus der Grünflächenausweisung, die zur einer Verringerung der anrechenbaren Grundstücksgröße führt. Diese Verringerung wird durch Anhebung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl kompensiert.

Zum Maß der baulichen Nutzung wurde für den Text - Teil B eine gesonderte Festsetzung formuliert. Diese besagt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als (Voll-) Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen sind. Mit diesem gewählten Zusatz erscheint die ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten häufig nicht erforderliche Festsetzung der Geschossflächenzahl notwendig, um einer unmaßstäblichen Bebauung durch z. B. Errichtung eines überdimensionalen Dachausbaues im Vorwege zu unterbinden.

4.3. Nebenanlagen

Im Bereich der bestehenden Bebauungsstruktur (WA - Gebiete und MI - Gebiete) werden zur Sicherung eines homogenen Baugebietes und eines positiver Siedlungsgefüges und mit dem Ziel einer einheitlichen Abgrenzung zum öffentlichen Raum, Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 wird von dieser pauschalen Einschränkung der Möglichkeiten zur Unterbringung von Nebenanlagen abgewichen. Dort sind zur Optimierung der Grundstücksausnutzung Nebenanlagen innerhalb der gesamten Baufläche , mit Ausnahme des Bereiches zwischen der vorderen Baugrenze und der vorderen Straßenbegrenzungslinie, realisierbar.

Der genannte Vorgartenbereich soll als Grünanlage gestaltet werden und der Öffentlichkeit zugänglich sein. Dieses geplante Nutzungskonzept wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Dahme und dem DRK geregelt.. Somit sind Nebenanlagen sowohl aus Gründen der Ortsbildgestaltung als auch aufgrund der geplanten Nutzung des Vorgartens dort abzulehnen.

4.4. Baugestalterischen Festsetzungen

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Zur Sicherung einer gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung wünschenswerten städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes erachtet es die Gemeinde Dahme dennoch als erforderlich, einige grundsätzliche Vorgaben in bezug auf die Dachform und Dachgestaltung zu treffen.

Anstelle der Flachdachfestsetzungen, die bislang angrenzend an den Denkmalplatz Planinhalt waren, orientieren sich die gewählten gestalterischen Festsetzungen an dem Bestand. Somit sind künftig je nach Prägung durch die Umgebung sowohl Sattel-, Walm- als auch Mansard- bzw. Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig. Eine detaillierte Staffelung der Gestaltungsmöglichkeiten ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Auf die Möglichkeit die Hauptbaukörper mit einem Flachdach zu errichten, wird Hinblick auf die beabsichtigte Bau / Ortsgestaltung verzichtet.

Ebenfalls zur Stärkung einer positiven Außenwirkung ist für die zentrumsnahe zweigeschossige Bebauung der Mischgebiete MI 2 und MI 3 eine Einschränkung der Dacheindeckung auf rote bis rotbraune Dachpfannen vorgenommen worden. Der Baukörper der Seniorenwohnanlage innerhalb des Mischgebietes MI 1 entspricht einem Sonderbaukörper. Zur Anpassung des Erscheinungsbildes der Seniorenwohnanlage an das bauliche Umfeld wurde auch für dieses Baufenster die Festsetzung von gestalterischen Vorgaben erforderlich. Die Möglichkeiten der Dacheindeckung beschränken hierbei sich auf rote bis rotbraune, braue oder alternativ graue/ anthrazitfarbene oder Dachpfannen sowie auf metallische Dacheindeckungen. Die Dacheindeckung ist aus gestalterischen Gründen nur aus nicht glänzenden Materialien zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA3** werden mit Rücksicht auf den baulichen Bestand gestalterischen Festsetzungen weitgehend vermieden. Die geplante Bebauung für die Erweiterungsfläche des **WA 4** soll sich künftig in die bestehende Bebauungsstruktur der Straße „An der Allee“ einfügen. Die Festsetzungen für dieses neu ausgewiesene Baufenster orientieren sich an dem Bestand im Umfeld. Die Gemeinde beschränkt sich dort mit ihrer Planung lediglich auf die Festsetzung der Dachformen.

5. Grünordnung

5.1. Eingriffsbewertung

Mit Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 ergeben sich Abweichungen gegenüber dem Ursprungsplan, die das zulässige Maß der baulichen Nutzungen betreffen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** wurde für das Flurstück 115/9 im nördlichen Bereich der Straße „An der Allee“ das Maß der baulichen Nutzung von bislang GRZ= 0,4 auf eine maximale GRZ von 0,3 herabgestuft. Ebenfalls verringert wurde die maximale Ausnutzung für die Flurstücke 28/35 und 28/24 von bislang GRZ 0,4 auf eine maximale GRZ von 0,35. Lediglich für übrigen Bereiche innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes **WA 3** sieht die Planung eine Anhebung der maximalen GRZ vor. Anstelle der bisherigen GRZ= 0,25 wurde die Grundflächenzahl auf nunmehr maximal 0,35 angehoben.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet **WA 4** beinhaltet die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ=0,3 eine Verringerung der Versiegelungsmöglichkeiten des Grundstückes.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes auf der Grundlage Baunutzungsverordnung 1968 getroffen wurden.

Zu diesem Zeitpunkt umfassten die Regelungen der gültigen BauNVO keine Anrechenbarkeitsregelungen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundfläche. Nach „alter“ BauNVO war neben einer Bebauung durch das Hauptgebäude, deren Größe über die festgesetzte Grundflächenzahl definiert war, eine weitere Bebauung des Grundstückes mit den o.g. Anlagen bis zu einer unbegrenzter Größe zulässig. Maximal konnte das gesamte Baugrundstück mit Stellplätze, Nebenanlagen u.s.w. bebaut werden. Es war eine vollständige Versiegelung der Baugrundstücke möglich, ohne dass hierfür eine maximale Ausnutzung festgelegt war.

Nach der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 wurde die Anrechenbarkeitsregelung als fester Bestandteil in die BauNVO aufgenommen. Demnach sind bei der Ermittlung der Grundfläche „die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird“ mit anzurechnen. Hierfür ist gemäß BauNVO 1990 eine 50% -ige Überschreitung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche zulässig.

Diese Neuregelungen der BauNVO 1990 gelten nur für neue Bebauungspläne, die auf der Grundlage der BauNVO 1990 sowie nachfolgender Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden und sind nicht rückwirkend auf bestehenden Bebauungspläne wie z.B. den Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 anzuwenden.

Bei einem Vergleich zwischen der Bebauungsmöglichkeiten insbesondere der Ausnutzung zwischen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 ist festzustellen, dass trotz teilweise geringfügiger Anhebung der Grundflächenzahl insgesamt keine intensivere Ausnutzung möglich ist, als gemäß den Planinhalten der Ursprungsplanes realisierbar wäre.

Mit den Einfließen der Anrechenbarkeitsregelung der § 19 BauNVO 1990 ist insgesamt eine geringere Versiegelung der Baugebiete eingetreten. Die Anhebung der GRZ für die Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten WA ist nicht eingriffsrelevant und nicht ausgleichspflichtig.

5.2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der in dem 1. Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 befindliche, großvolumige vorhandene Lindenbaumbestand der „Paasch-Eyler-Allee“ wurde katasterlich mit Stamm- und Kronendurchmesser eingemessen und bauleitplanerisch zur Erhaltung festgesetzt. An einigen Stellen sind bestehende Lücken durch Neuanpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung in Verbindung mit den Inhalten der Planzeichnung zu schließen.

Die Paasch-Eyler-Allee ist in dem Verzeichnis des Kreises Ostholstein als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Verordnung vom 01.08.1961/ Amtsblatt Schleswig-Holstein A.A7.S.279) und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im Bereich des künftigen Denkmalplatzes wurden zwecks Schaffung eines Baumkranzes ebenfalls Linden-neuanpflanzungen festgesetzt. Sowohl auf der öffentlichen Grünfläche des Denkmalplatzes als auch innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind Linden als straßenbegleitendes Großgrün anzupflanzen. Diese geplante Straßenrandbegrünung stellt ein verbindendes Element zwischen der Seestraße und der Lindenallee (Paasch-Eyler-Allee) dar. Ähnliche Situationen mit Linden als Baumart befinden sich noch in der Ortslage von Dahme, so dass die explizite Festsetzung von Linden (*Tilia cordata*) aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist.

Entlang der Straße „An der Allee“ wurden die dort, im Rahmen der kürzlich vorgenommen Ausbaumaßnahmen angepflanzten kleinkronige „Schwedische Mehlbeere“, als straßenbegleitende Baumpflanzungen entsprechend ihrer Standort festgesetzte.

Der ansonsten ortsbildprägende Baumbestand wurde ebenfalls eingemessen und im Plan als zur Erhaltung festgesetzt.

5.3. Grünfläche „Denkmalplatz“

Im Kreuzungsbereich befindet sich, gemäß historischen Unterlagen, die eigentliche Ortsmitte und damit der älteste und in seiner Gesamtstruktur der besterhaltendste Teil von Dahme, sozusagen die „Keimzelle“ des Ortes. Gemäß Urkataster von 1875 bestanden entlang der Seestraße insgesamt drei Siedlungsschwerpunkte.

Neben dem o.g. Siedlungsschwerpunkt „zentral in der Mittellage“ an der Dorfstraße (jetzt Seestraße) befand sich ein zweiter Siedlungsschwerpunkt im Nordwesten im Bereich der Seestraße/Kreuzung Brookweg und ein dritter Siedlungsschwerpunkt lag im Südosten des zentralen Siedlungsschwerpunktes im Bereich der Seestraße/Strandweg.

Aufgrund der in dieser Kartenunterlage verzeichneten und auch in der Örtlichkeit noch gut ablesbaren ehemaligen Grundstücksstrukturen sowie der Bebauungsdichte ist anzunehmen, dass der Siedlungsschwerpunkt in Mittellage mit dem dortigen ehemaligen Anger, den ältesten Bereich von Dahme darstellt. Nach altem Kartenmaterial bestand in der alten Ortsmitte ein zentraler Angerbereich, welcher in den zurückliegenden Jahrzehnten durch sukzessive Bebauung seine Funktion verlor. Lediglich der Denkmalplatz ist als Fragment des Angers bestehen geblieben und übernimmt die Funktion als Grünfläche im „Ortsmittelpunkt“.

Das Entwicklungs- und das Rahmenplankonzept sieht vor, diesen Bereich wieder stärker als „Dorfanger“ herauszubilden und auf den dort angrenzenden Flächen künftig konzentriert zentrumsspezifische Einrichtungen aufnehmen. Der dort angesiedelte Denkmalplatz wurde im Rahmen dieser ursprünglichen Planung nicht berücksichtigt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 beinhaltete im Kreuzungsbereich der Seestraße/ An der Allee die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes. Dort angrenzend war als ursprünglicher Planungsansatz mit der Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten“ vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Von dieser Planungsabsicht weichen die Inhalte der Rahmenplanung ab. Zur Umsetzung der neu definierten Zielvorstellungen erfolgt neben Überarbeitung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13, für die Bereiche im Westen des Denkmalplatzes.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 arbeitet die Ziele der Rahmenplanung ein und weist die Bereiche angrenzend an den Denkmalplatz als Mischgebiete aus, um somit den dort historisch angesiedelten und wieder angestrebten Zentrumscharakter zu stärken. Der Denkmalplatz wird als öffentliche Grünflächen „Parkanlage“ festgesetzt und bleibt als Rückzugsbereich entlang der Seestraße erhalten. Von der in Planverfahren der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes angestrebten Ausweisung des ehemaligen Parkplatzes als öffentliche Grünfläche, mit der Zielvorstellung dort einen Anger zu verwirklichen, wurde zwischenzeitlich abgesehen. Statt dessen soll auf der geplanten Mischgebietsfläche die Möglichkeit geschaffen werden, dort in Zentrumslage eine Wohnanlage für Seniorenwohnungen zu errichten. In Verbindung mit der baulichen Anlage der Seniorenwohnungen soll im Vorgartenbereich eine parkähnlich angelegte Freiflächen entstehen, die dem Baugrundstück zugeschlagen wird. Die Gestaltung dieser Freifläche als Grünfläche und die Begehbarkeit der Flächen zwischen der vorderen Gebäudeseite und der Straße „An der Allee“ für die Allgemeinheit wird aber über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Dahme und dem DRK geregelt. Somit bleibt die Planungsabsicht der zusammenhängenden Freiflächennutzung trotz der Ausweisung eines Baugebietes erhalten.

Zur Betonung und Stärkung der optischen Ablesbarkeit innerhalb der Straßenraumes der Seestraße wird der Denkmalplatz durch Großgrünpflanzungen als Umgrenzungsgrün hervorgehoben.

5.4. Öffentliche und Private Grünflächen

Weitere Grünflächen werden im Bereich der Kirche östlich der Paasch-Eyler-Allee und südlich des Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen. Diese flächenhaften Festsetzungen der privaten und öffentlichen Parkanlagen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und schreiben diese planungsrechtlich fest.

Die private Grünflächen „Parkanlage“ innerhalb des Kirchengrundstückes stellt im Zusammenwirken mit dem Fußweg am südlichen Geltungsbereichsrand ein verbindendes Element zwischen der Straße „An der Allee“ und der Paasch-Eyler-Allee sowie mit den Flächen des Kurparks her.

Der in der Planunterlage als Kinderspielplatz vermerkte Bereich ist bereits in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant und dort als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Der dort bislang bestehende Spielplatz wird gegenwärtig nicht angenommen und ist weitgehend ungenutzt. Seitens der Kirche besteht kein Bedarf weiterhin einen Spielplatz bereitzustellen bzw. einen neuen Spielplatz zu errichten. Für eine öffentliche Nutzung als Kinderspielplatz steht diese, im Eigentum der benachbarten Kirche befindliche, Fläche nicht zur Verfügung. Die bislang dort stattfindenden Aktivitäten können auf die in der Planzeichnung als „private Grünfläche / Parkanlage“ festgesetzte Fläche verlagert werden. In Zuordnung zur Kirche ist auf der Grünfläche „Parkanlage“ ausreichend Raum für spielerische Aktivitäten, sofern zukünftig seitens der Kirche hierfür ein Bedarf entstehen sollte. Somit ist weiterhin eine Spielflächennutzung im räumlichen Zusammenhang mit der Kirche möglich. Weiterhin steht der Bereich des angrenzenden Kurparks sowie der Strandbereich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes als Spielfläche für die Belange der Kinder zur Verfügung.

6. Verkehrserschließung

6.1. Rahmenbedingungen

In der Ortslage von Dahme bestehen während der Saison Verkehrsprobleme, die sich auch auf den Parksuchverkehr zurückführen lassen. Die ansässigen Geschäfte und Restaurationsbetriebe decken ihren privaten Stellplatzbedarf häufig nicht vollständig. In der Ortslage mangelt es sowohl an privaten Stellplätzen als auch an öffentlichen Stellplätzen.

Die bisherige Bauleitplanung der Gemeinde Dahme, die durch den damals geltenden Leitsatz „autogerechte Planung“ gekennzeichnet ist, wird den sich gewandelten städtebaulichen Planungsgrundsätzen nicht mehr gerecht. Diese zielen auf das genaue Gegenteil der autogerechten Stadt, nämlich auf die weitestgehende Verkehrsberuhigung der Wohnquartiere und Fremdenverkehrsorte ab.

Aus diesem Grund sah sich die Gemeinde veranlasst, 1992 einen Rahmenplan für den Ortskern erarbeiten zu lassen. Der vorliegenden Planung liegt das Verkehrskonzept der Gemeinde Dahme von 1992 als Bestandteil des Rahmenplanes zugrunde, der Lösungsmöglichkeiten für die Dahmer Verkehrsproblematik aufzeigt. Vorgesehen ist eine durchgehende Verkehrsberuhigung des Ortskernes mit der Seestraße als Hauptverkehrszug. Vorrangig war im Zusammenhang mit der Aufstellung des Rahmenplanes die Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der Rahmenplan sieht zur Lösung dieser Problematik die Anlage eines großen öffentlichen Parkplatzes mit Zentralem Omnibusbahnhof östlich der K 50 vor. Von dort sollen Fußwegverbindungen in den Ortskern (Seestraße) mit seinen Restaurationseinrichtungen und Geschäften führen.

Das Problem des Parksuchverkehrs in der Seestraße wird mit dem Bau des Parkplatzes gemäß Rahmenplan gelöst. Der fließende Verkehr (Besucherverkehr) kann somit weitgehend aus dem Ortskern herausgehalten werden. Die im Rahmenplan getroffenen Aussagen bezüglich Verkehr, Nutzung, Gestalt und Grünstrukturen müssen durch die Bauleitplanung mittels Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch der aus den 70er Jahren stammende Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Dahme durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung überarbeitet.

6.2. Seestraße

Die Seestraße bleibt in ihrer Funktion als Sammelstraße erhalten

6.3. Denkmalplatz / An der Allee

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 sah für die Straße „An der Allee“ von der Waldstraße bis zur Seestraße eine 9 m breite Straßentrasse sowie zwei Parkplätze im Bereich Einmündung Denkmalplatz und auf dem Denkmalplatz vor. Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes will die Gemeinde Dahme diese Planungen korrigieren. Zu diesem Prozess des Umdenkens im Bezug auf die Planungsziele gehört auch, das die bislang als Hauptverkehrsstraße geplante Straße „An der Allee“ zurückgebaut und verkehrsberuhigt ausgebaut wird.

Aufgrund der Dauer des Planverfahrens dieser Bebauungsplanänderung wurden die Umbaumaßnahmen für die Straße „An der Allee“ (hier für einen Teilbereich zwischen dem Denkmalplatz und dem Kirchengrundstück) zwischenzeitlich realisiert. Diese verkehrsberuhigte Ausbauplanung sieht einen wesentlich geringeren Querschnitt vor, als im Ursprungsplan vorgesehen war.

Die Straße „An der Allee“ ist gemäß Rahmenplan als verkehrsberuhigte Wohnstraße einzustufen. Südlich der öffentlichen Parkplätze erfolgte der Ausbau der Straße „An der Allee“ mit Trennung der Verkehrsarten. Der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Teilabschnitt der Straße „An der Allee“ ist als Mischfläche gemäß EAE 85/95 d.h. ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut. Die Gestaltung als Mischfläche bedeutet, dass alle Verkehrsteilnehmer (Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger, spielende Kinder usw.) die Verkehrsfläche gleichberechtigt nutzen dürfen, also keiner Vorrang vor dem anderen hat. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt.

Die Festsetzung der Straße „An der Allee“ sowie der dort straßenbegleitend angepflanzten Großgrünanpflanzungen wurde in die Planung entsprechend dem erfolgten Ausbau eingearbeitet. Die Gestaltung der Straßenfläche als Mischfläche und die platzartige Erweiterung erlauben die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen, Ausweichstellen, Baumpflanzungen, Spielflächen und Ruhemöglichkeiten.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird über die Straße „An der Allee“ erschlossen, so dass künftig das bislang praktizierte Verhalten, mit der teilweisen Inanspruchnahme der „Paasch-Eyler-Allee“ zu Erschließungszwecken, unterbunden wird.

Die Paasch-Eyler-Allee dient gemäß den Inhalten der Bebauungsplanänderung ausschließlich für das Gebäude Nr. 12 Flurstück 114/9 als Erschließung. Für dieses Baugrundstück ist aufgrund dessen Zuschnittes und der Lage abseits der Straße „An der Allee“ keine Anbindung über diese Verkehrsfläche möglich. Ansonsten verbleibt „Paasch-Eyler-Allee“ künftig als Fuß-, Rad- und Wanderweg. Zur gesicherten Erschließung der Baufläche wird der Bereich der Paasch-Eyler-Allee zwischen dem Flurstück 114/9 und der Seestraße zusätzlich mit einem Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 114/9 belegt.

6.4. Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze

Während der Saison mangelt es in der gesamten Ortslage an öffentlichen Park- und privaten Stellplätzen.

Von dem Verkehrskonzept mit dem ursprünglich angrenzend an den Denkmalplatz vorgesehene öffentliche Parkplatz wurde im Zusammenhang mit der Erstellung der Rahmenplanung Abstand genommen, nachdem sich innerhalb des erarbeiteten Verkehrskonzeptes weitaus günstigere Standorte für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ergaben. Die nunmehr angestrebten öffentlichen Parkplätze befinden sich weiter westlich und im rückwärtigen Bereich der Hofstellen „Mumm“ und „Specht“. Diese Standorte erlauben künftig auch die entsprechende, großräumigere Unterbringung von Bussen des Naherholungsverkehrs (nicht Linienverkehr) mit kurzer, fußläufiger Anbindung an die Ortsmitte und den Strand. Nach Darlegung des Rahmenplan-konzeptes für Dahme sollen diese Bereiche auch bauleitplanerisch entsprechend erfasst werden.

Im 1. Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 wurden nur noch öffentliche Parkplätze (Bestand) gegenüber der Kirche ausgewiesen. Die privaten Stellplätze sind ansonsten grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Ein Nachweis des öffentlichen Parkplatzbedarfes und der fehlenden privaten Stellplätze in der zentralen Ortslage wird großräumig und zusammenhängend anhand des Verkehrs- und Entwicklungskonzeptes für Dahme vorgenommen werden und ist Inhalt des parallel aufgestellten neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme.

Die Planung nimmt keine Reduzierung der Parkplätze gegenüber dem Bestand vor. Lediglich gegenüber den Inhalten der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird eine Reduzierung der Gesamtzahl aller Parkplätze im Plangebiet vorgenommen. Festzustellen ist hierbei, dass die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 geplante Parkplatzanlage im Bereich des Denkmalplatzes nie realisiert wurde, so dass die Parkplätze auch nie zur Verfügung standen. Eine Reduzierung der Parkplätze gegenüber dem Bestand ist demnach nicht vorgenommen worden.

Mit den im Plangebiet ausgewiesen 16 öffentlichen Parkplätze wird der erforderliche Parkplatzbedarf der Kirche und des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes gedeckt. Die durch die Realisierung der Seniorenwohnanlage sowie durch die Neubebauung des innerhalb Allgemeinen Wohngebietes „WA I“ erzeugte Bedarf an öffentlichen Besucherparkplätzen wird auf dem neuen Sammelparkplatzes westlich der Seestraße untergebracht und im Rahmen der Bauantragsverfahren nachgewiesen. Die privaten Stellplätze sind auf den Einzelgrundstücken unterzubringen oder alternativ abzulösen.

Der Sammelparkplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m zu der Seestraße/ Paasch-Eyler-Allee, so dass die Inanspruchnahme des Sammelparkplatzes für die Besucherparkplätze vertretbar ist. Für die Besucher der Bebauung WA 1, WA 2 und MI 2 stehen ebenfalls Parkmöglichkeiten auf dem Sammelpark zur Verfügung. Bislang wurde dieser ruhende Verkehr ungeordnet innerhalb der Straßenraumes der Umgebung abgestellt. Mit der Umsetzung, der im Flächennutzungsplan dargestellten Sammelparkplatzanlage, tritt eine deutliche Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs ein, die auch auf das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.13 positive Auswirkungen hat

Im Rahmen der Standortsuche- und deren Bewertung wird als ein Radius für den Nutzerkreis der öffentlichen Parkplätze eine Entfernung mit einem Radius von 300 m um die Parkplätze angenommen. Bei der Wahl der in Aussicht genommenen Standorte für den ruhenden Verkehr wird somit auch das gesamte Ortszentrum mit erfasst.

7. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vollständig erschlossen.

7.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook.

7.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswig AG ermittelt und dementsprechend zur Verfügung gestellt.

7.3. Gasversorgung

Der Zweckverband Ostholstein nimmt in der Gemeinde Dahme die Gasversorgung wahr.

7.4. Abwasserbeseitigung - vorhandenes Trennsystem -

7.4.1. Abwasserzeitigung

Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zuzuführen.

7.4.2. Oberflächenentwässerung (Regenwasser)

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist, sofern es nicht der Dahmer Aue zugeleitet wird, in Regenwasserleitungen den Vorflutern - Gewässer II. Ordnung - Nr. 12 und 96 - zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist schadlos abzuführen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt das ATV Arbeitsblatt A 138. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser/oberirdisches Gewässer gelten die Vorschriften §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 31a ff. Landeswassergesetz -LWG- in den gültigen Fassungen.

Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) heranzuziehen. Sofern sich bereits zugelassene Einleitungsmengen aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in Gewässer II. Ordnung durch weitere Erschließungen verändern, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des entsprechenden Erlaubnisbescheides zu beantragen.

7.5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 vorgenommen. Demnach sind für Mischgebiete 96 cbm/h und für Allgemeine Wohngebiete 48 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300m nachzuweisen.

7.6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Zweckverband Ostholstein.

7.7. Altablagerungen und Altstandorte

Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen sind nicht bekannt.

Altstandorte:

Während der Straßenbauarbeiten im Jahre 1999 sind kontaminierte Bereiche festgestellt und nur teilweise saniert worden. Im Straßenbereich „An der Allee“ zwischen den beiden nördlichen Häusern ist eine kleinräumige Bodenkontamination sowie Abfallablagerung verblieben. Dieser Bereich ist als Altlast registriert. Eine Nutzung als Verkehrsfläche ist Bedenken los möglich. Sofern doch Bodenarbeiten durchgeführt werden sollen, sind diese in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

7.8. Fernmeldeeinrichtungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, über die das Plangebiet versorgt wird.

8. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich die Gehöftstandorte von zwei landwirtschaftlichen Betrieben, welche auch „Ferien auf dem Lande“ offerieren. Angrenzend an diesen Bereich sieht die Planung die Ausweisung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie des Allgemeinen WA 1 vor. Zur Beurteilung der Wechselwirkungen wird zwischen den beiden Betrieben unterschieden:

Der erste Betrieb befindet sich abseits des Plangebietes im Nordwesten des Geltungsbereiches. Er liegt in einer Entfernung von ca. 100 m zur geplanten Bebauung der Seniorenwohnanlage. Betrieben wird dort sowohl Bullenmast als auch Ackerbau. Diese Entfernung entspricht dem seitens der Landwirtschaftskammer S-H zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes empfohlenen Abstand zwischen einer Neubebauung zu Betrieben mit Viehbesatz. Bei der Betrachtung der Örtlichkeit ist jedoch festzustellen, dass in Dahme innerörtlich dieser Mindestabstand entlang der Seestraße durch die dort vorhandene Bebauung deutlich unterschritten wurde. Auf eine Übernahme der o.g. Abstandsradien ist sowohl in Hinblick auf die bestehenden Strukturen als auch auf die Zielvorstellungen der Gemeinde Dahme verzichtet worden.

Bei der Betrachtung des zweiten Betriebes, westlich angrenzend an das Plangebiet, ist festzustellen, dass dieser landwirtschaftliche Betrieb seinen derzeit Schwerpunkt verlagert und seine Aktivitäten auf den Ackerbau konzentriert. Die Bullenmast ist nach Auskunft des Betriebseigentümers aus wirtschaftlichen Gründen im Abbau begriffen. Die angrenzenden Betriebshallen sollen in Zukunft zur Unterbringung der landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge dienen bzw. werden als Lager genutzt. Auf den, in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer empfohlenen Abstand von rd. 100 m bzw. 125 m zwischen den Betrieben mit Bullenmast und neu entstehender Wohnnutzung, wird im Bebauungsplan verzichtet, da die Bullenmast aufgegeben wird und auch keine Bauflächen neu ausgewiesen werden. Die im Bebauung als Mischgebiet und Wohngebiet festgesetzten Bauflächen sind bereits in der genehmigten Fassung des Ursprungsbebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit als Baufläche festgesetzt.

In der vorliegenden geänderten Planfassung des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich dieser, angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb ausgewiesenen Bauflächen, in ein Mischgebiet geändert. Die Schutzwürdigkeit von Mischgebieten gegenüber Emissionen aus der Landwirtschaft ist geringer als die Schutzwürdigkeit der bisher dort möglichen Nutzung als WA-Gebiet einzustufen.

Bis dato kam es zwischen den ansässigen Nutzungen zu keinerlei Konflikten, der auf Beeinträchtigungen durch Geruchs- und Geräuschimmissionen zurückzuführen ist. Im Rahmen der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass auch weiterhin ein Nebeneinander der Nutzungen konfliktfrei möglich ist.

9. Schutzbestimmungen

9.1. Hochwasserschutz

Ein Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt geringfügig unter + 3,00 m ü.NN - und damit im hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dahme befindet sich darüber hinaus im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Dahme, einem hochwassergefährdeten Gebiet aus dem Binnenland, z.T. tiefer als +1,5 m NN. Eventuelle Einleitungen für von Oberflächenwasser bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Wasserbehörde unter Beteiligung des unterhaltungspflichtigen Verbandes.

Zur Sicherung der innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 zu errichtenden Baukörper sind diese gegen Hochwasser- und Überschwemmungen zu schützen.

Der Bebauungsplan sieht mit der textlichen Festsetzung Nr. 5. (-Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere Sicherungsanlagen gegen Naturgewalten erforderlich sind-) für Gebäude innerhalb des Überschwemmungsgebietes vor, dass diese Gebäude zum Schutz gegen Unterspülungen und gegen Aufschwimmungen baulich zu sichern sind.

Durch die Festsetzungen der Bauleitplanung ist gewährleistet, dass die bei der Bauaufsichtsbehörde eingereichten Bauanträge künftig bezüglich der Einhaltung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen geprüft werden. Weitere Maßnahmen zur Sicherung der Baukörper innerhalb von Überschwemmungsgebietes sind mit dem Planungsinstrument des Bebauungsplanes nicht regelbar und müssen im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren im Detail geklärt werden.

Im Bauantrag werden detaillierte Aussagen zu der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen. Bestandteil des Bauantrages sind konkrete Angaben zur Standsicherheit der geplanten Gebäude (Vermeidung von Unterspülung), zu Anschlusshöhen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Angaben zu Flucht- und Sicherheitswegen.

Weiterhin werden im Rahmen der Objektplanung Angaben zu Gefahren durch aufschwimmende Tankanlagen und zur der Betriebssicherheit von Fahrstühle sowie zu weiteren Sicherheitsvorkehrungen getroffen, soweit diese standortbedingt erforderlich sind. Durch die Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei der Objektplanung wird das mögliche Schadensrisiko durch Hochwasser minimiert und denkbaren Schadenfragen überschaubar.

Ergänzend zu den Sicherheitsvorkehrungen der einzelnen Baukörper stellt die Gemeinde Dahme derzeit ein Rettungs- und Evakuierungsplan für das gesamte hochwassergefährdete Gemeindegebiet auf.

9.2. Sonstige Schutzbestimmungen

Im geologischen Landesarchiv und im Landesaltlastenkataster liegen keine altlastenrelevanten Informationen vor.

Sonstige Schutzbestimmungen irgendwelcher Art liegen nicht vor.

10. Baugrund

Laut Landesamt für Natur und Umwelt - Abteilung Geologie und Boden geht aus den zur Verfügung stehenden Archivbohrungen aus dem Bereich der Ortslage Dahmes hervor, dass in der Nähe der Dahmer Au nicht tragfähige, humose Weichschichten auf Geschiebemergel-Untergrund vorkommen. Für die geplante Wohnbebauung im Norden des Plangebietes wird daher vor Baubeginn eine Baugrunderkundung empfohlen. Die Ergebnisse der Untersuchungsbohrungen sind dem Landesamt mitzuteilen.

11. Flächenbilanz

Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,0 ha brutto, wovon im einzelnen ausmachen:

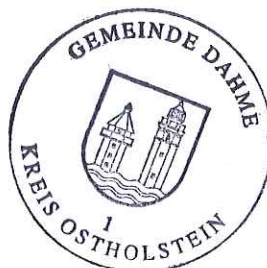
	Nutzung	Größe in m²
1	Mischgebiet -MI 1	3.500
2	Mischgebiet -MI 2-	1.200
3	Mischgebiet -MI 3	1.300
4	Allgemeines Wohngebiet WA 1	1.130
5	Allgemeines Wohngebiet WA 2	1.000
6	Allgemeines Wohngebiet WA- 3	8.100
7	Allgemeines Wohngebiet WA- 4	600
8	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	2.500
9	private Grünflächen	1.510
10	öffentliche Grünflächen	1.700
11	Straßenverkehrsflächen	7.500
	Gesamt	3,0 ha

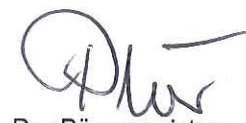
12. Kosten für die Gemeinde

Durch die Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 entstehen der Gemeinde Dahme Kosten durch die Bepflanzung des Denkmalplatzes und der Paasch-Eyler-Allee.

Da die Ausbaumaßnahmen für die Umgestaltung der Straße „An der Allee“ zur Mischfläche incl. Einrichtung der verkehrsberuhigenden Maßnahmen sowie das Anpflanzen von Bäumen, etc. abgeschlossen sind, entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

23747 Dahme, den 24.09.2003




Der Bürgermeister