

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17**

### **DER GEMEINDE DAHME**

**FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DER SEESTRAÙE, MIT EINER NÖRDLICHEN BEGRENZUNG IN HÖHE DES STRANDWEGES UND EINER SÜDLICHEN BEGRENZUNG IN HÖHE DER EINMÜNDUNG DER QUERSTRAÙE, EINSCHLIEÙLICH DER NÖRDLICHEN BEBAUUNG AN DER MEMELSTRAÙE BIS ZUM FUßWEG IN DEN BÜRGERMEISTER-SPECHT-PARK**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
5.1	Stromversorgung	11
5.2	Gasversorgung	11
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	11
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	13
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
6.1	Bodenschutz	13
6.2	Altlasten	14
6.3	Archäologie	14
6.4	Hochwasserschutz	15
6.5	Schifffahrt	15
6.6	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	16
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung</b>	<b>18</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Dahme für das Gebiet südwestlich der Seestraße, mit einer nördlichen Begrenzung in Höhe des Strandweges und einer südlichen Begrenzung in Höhe der Einmündung der Querstraße, einschließlich der nördlichen Bebauung an der Memelstraße bis zum Fußweg in den Bürgermeister-Specht-Park

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Die Gemeinde Dahme befasst sich seit einiger Zeit mit einer Neugestaltung der Ortslage. Viele dort geltende Bebauungspläne sind bereits etwa 30 Jahre alt oder sogar noch älter. Einige Gebiete sind nicht mit Bebauungsplänen überplant; dort ist § 34 BauGB anzuwenden. Es sind tlw. Gebäude entstanden, die aufgrund ihrer Größe, aber auch ihrer Nutzung (Zweitwohnungen) nicht den Vorstellungen der Gemeinde Dahme für eine lebendige und ansprechende Ortslage entsprechen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Gemeinde Dahme möchte die zentrale Ortslage behutsam fortentwickeln und hat am 07.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit folgenden Planungszielen gefasst:

- Sicherung des gemeindlichen Betriebshofes
- Sicherung der kleinteiligen Struktur
- Förderung einer Mischnutzung aus Wohnen und Ferienwohnen, in der Zweitwohnungen nur untergeordnet zulässig sind

Die Planung ist für eine attraktive Ortsmitte Dahmes unter Beachtung der Anforderungen an den Tourismus erforderlich.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 4.350 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 zeigt die Gemeinde in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im Ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahme stellt Wohnbaufläche, Sondergebiet Hotel/Pension, Parkplatz und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der zentralen Ortslage Dahme westlich der Seestraße, nördlich der Memelstraße und umfasst diverse Flurstücke der Fluren 3 und 4 der Gemarkung Dahme.

Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden (tlw. mit Ferienwohnungen), Dienstleistungen und dem gemeindlichen Bauhof bebaut. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Parkplatz, an den sich westlich eine Gemeinschaftsstellplatzanlage anschließt. Vorwiegend am Parkplatz ist Großbaumbestand vorhanden. Das Gelände fällt leicht nach Norden und tlw. nach Westen etwas ab.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Bebauung umgeben. Im Westen grenzt der Bürgermeister-Specht-Park an.



Abb.: DA Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiete:	Ca. 1,50 ha	67 %
Gemeinschaftsstellplätze:	Ca. 0,27 ha	11 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,28 ha	12 %
Grünfläche:	Ca. 0,24 ha	10 %
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 2,29 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Dahme für eben diesen Bereich ordnende Festsetzungen treffen möchte.

#### 3.3 Auswirkungen der Planung

##### 3.3.1 Ortsentwicklung

###### Nutzungsstruktur

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den vorgefundenen Bestand und die von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungen gegliedert festgesetzt.

Im Bereich entlang der Seestraße als Ortszentrum erfolgen Festsetzungen vorwiegend für recht breit aufgestellte touristische Zwecke. Dort sind Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO der Zweckbestimmung „Tourismus“ vorgesehen. Südwestlich daran anschließend wird nördlich der Memelstraße ein Bereich für Wohnen und Ferienwohnen vorgesehen. Dort ist eine Vielzahl von Vermietungen bereits vorhanden.

Zur Unterstützung der Fremdenverkehrsfunktionen bestimmt die Gemeinde in diesem Bebauungsplan, dass Folgendes gem. § 22 Abs. 1 BauGB der Genehmigung unterliegt:

- (1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- (2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- (3) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur aus-

schließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

- (4) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- (5) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit dieser Festsetzung soll der Erhalt der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen im Plangebiet unterstützt werden. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der guten Lagegunst nicht für sinnvoll. Zweitwohnungen werden einen großen Zeitraum im Jahr nicht genutzt, gleichwohl ist seitens der Gemeinde Infrastruktur und Erschließung vorzuhalten. Damit folgt die Gemeinde auch den Zielsetzungen der Landesplanung, wonach die Errichtung von Zweitwohnungen, soweit möglich, zu begrenzen ist.

### **Bebauungsstruktur**

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen und bedeuten im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung nur wenig Einschränkungen. Soweit rechtmäßig entstandene Gebäude die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Firsthöhe überschreiten, genießen diese Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Gebiet sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am eher kleinteiligen Durchschnitt orientieren. Die Gemeinde strebt den Erhalt der Ortsstruktur mit vorwiegend freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen werden grundstücksbezogen einzeln festgesetzt. Zukünftig sollen entsprechend dem Bestand Einzelhäuser zulässig sein. Außerhalb der Baufenster gelegene rechtmäßig entstandene Gebäude genießen Bestandsschutz.

Der Gemeinde Dahme ist bewusst, dass mit den nun getroffenen Festsetzungen eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde gewichtet hier den Erhalt der vorwiegend noch vorhandenen kleinteiligen Bebauung, die erheblich den Charme des Ostseebades Dahmes bestimmt, höher als den wirtschaftlich zu erzielenden maximalen Vorteil des Einzelnen. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem zentralen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen höheren Imagewert profitieren werden.

### **3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Bodenversiegelungen werden mit den insgesamt vglw. geringen Grundflächenzahlen und der Festsetzung von Grünflächen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Der Baumbestand am Parkplatz wird mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zu erneuerbaren Energien verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

## **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Dahme gegliedert entsprechend den örtlichen Anforderungen und Entwicklungsabsichten fest.

#### **Sonstige Sondergebiete „Tourismus“**

Entlang der Seestraße werden Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Tourismus“ mit einer relativ breiten Zulässigkeit touristischer Nutzungen vorgesehen. Sonstige Wohnungen sind ebenfalls zulässig. Diese Gebiete sind gut erschlossen, so dass dort auch nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Anlagen (Bauhof) zulässig sind. Läden werden in der Verkaufsfläche auf kleinere Läden begrenzt. Es ist nicht Wunsch der Gemeinde Dahme, in der vorwiegend noch kleinteiligen Bebauung größere Einzelhandelsbetriebe zuzulassen.

#### **Sonstige Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen“**

Entlang der Memelstraße sieht die Gemeinde Bereiche für Dauerwohnen und Ferienwohnen vor, die gleichberechtigt nebeneinander stehen. Dieses entspricht auch dem dort vorgefundenen Bestand.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fußen auf umfangreichen Bestandserhebungen. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht dabei überwiegend noch zurückhaltenden Erweiterungsspielraum, ohne dass massive Verdichtungen entstehen. Soweit die festgesetzte Grundflächenzahl den genehmigten Gebäudebestand nicht abdeckt, genießen diese Gebäude Bestandsschutz. Die Gemeinde Dahme hat sich entschieden, aus städtebaulichen Gestaltungsgründen grundsätzlich eher eine geringe Grundflächenzahl festzusetzen, damit die Kubatur der Gebäude nicht zu massiv wirkt. Daher ist die in der BauNVO als Regelfall zulässige Überschreitung um 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreichend, um Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Ebenso wird für Terrassen, die nach Rechtsprechung zu den Hauptanlagen gehören, eine Überschreitung festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 80 % bleibt aber unterschritten.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Firsthöhen orientiert sich ebenfalls am vorgefundenen Bestand. Maßstab für die festgesetzten Obergrenzen sind dabei ausdrücklich nicht die höchsten der vorhandenen Gebäude. Die Gemeinde strebt mit den Festsetzungen dem Gesamtgebiet angemessene Höhen an, die eine verträgliche Gestaltung des Ortsbildes sicherstellen. Soweit die festgesetzten Höhen den genehmigten Gebäudebestand nicht abdecken, genießen diese Gebäude Bestandsschutz.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem vorgefundenen Bestand mit freistehenden Einzelhäusern. In Verbindung mit einzelnen überbaubaren Flächen kann die angestrebte kleinteilige Gestaltung des Plangebietes unterstützt werden.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen betreffen einmal die Straßenraumgestaltung. Grundstückszufahrten werden beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze mit jeweiliger direkter Zufahrt zur Verkehrsfläche zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, zum anderen aber auch gestalterisch negativ wirken. Größere Stellplatzanlagen sind künftig mit Hecken abzuschirmen. Die angestrebte einheitliche Straßenraumgestaltung wird durch Vorgaben zur Einfriedung unterstützt. Hier sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu wählen, die mit einem Zaun auf der straßenabgewandten Seite kombiniert werden können. Der Gemeinde Dahme ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Auch wenn diese Festsetzungen ggf. dem Bestand zum Teil widersprechen,

möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen bzw. die Umwandlung natürlicher Gärten in Kies- und Schotterflächen verhindern.

Weitere Festsetzungen betreffen die Regelungen zur Baugestaltung. Die Gemeinde Dahme hat dazu im Plangebiet den Bestand erhoben und festgestellt, dass vorwiegend die Farben gelbrot bis rotbraun und weiß bzw. für Dacheindeckung auch anthrazit bei der Baugestaltung verwendet wurden. Dementsprechend werden für die Dach- und Fassadengestaltung nun entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten Bebauung führen sollen.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege, die entsprechend dem Bestand festgesetzt werden.

Die Gemeinde Dahme ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum und auf dem Parkplatz im Plangebiet zur Verfügung.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine private Stellplatzanlage für eine östlich der Seestraße vorhandene Ferienanlage. Diese ist entsprechend als Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt.

### **3.6 Grünplanung**

Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich am vorgefundenen Bestand. Nach Westen zum Bürgermeister-Specht-Park hin sind größere Gartenflächen vorhanden. Eine weitere Nachverdichtung auf diesen Grundstücken sieht die Gemeinde ausdrücklich nicht vor, sondern grenzt die Baugebiete in etwa analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Im Plangebiet sind ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Diese werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes wird im Übrigen durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen unterstützt.

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, soweit die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses ist hier der Fall. Zudem sind die Grundstücke überwiegend bereits bebaut oder versiegelt bzw. es bestehen Baurechte nach § 34 BauGB. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser darüber hinaus bestehen nicht. Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild werden nicht weiter berührt. Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird ebenfalls nicht nachteilig beeinträchtigt. Die Vorschriften zum Artenschutz sind grundsätzlich zu beachten.

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet können u.a. gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten (Mauersegler, Schwalben) und Fledermäuse vorkommen. Geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten)

können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet dagegen nicht zu erwarten.

Konkrete Bauvorhaben sind nicht bekannt. Es wird ausdrücklich auf die auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen. Dazu gehört insbesondere vor Abriss- oder Umbauarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf gehölzbrütende Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Gehölzentfernungen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist keinen Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Emittierende Nutzungen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft, über die dort bereits langjährig vorhandenen Nutzungen hinaus sind nicht zu erwarten.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

##### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook. Die in dem Bereich des B-Planes vorhandenen Versorgungsleitungen sind für den Bestand ausreichend. Durch die über den B-Plan begrenzte Erhöhung der Nutzungseinheiten kann die Trinkwasserversorgung über das bestehende Trinkwassernetz als sichergestellt angesehen werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt komplett im Trennsystem, weshalb die Abwasserentsorgung der einzelnen Grundstücke zwingend getrennt über separate Schmutz- und Niederschlagswas-

serübergabeschächte erfolgen muss. Das Schmutzwassernetz ist durch stetigen Zubau und Nachverdichtung der Bebauung in der Ortslage an seiner Leistungsgrenze. Eine Erhöhung der Nutzungseinheiten in diesem Gebiet kann erst erfolgen, wenn die geplante neue Druckleitung aus Dahme, die im Zuge des Bebauungsplans 20 errichtet wird, betriebsfertig ist. Mit der durch den B-Plan begrenzten möglichen Erhöhung der Nutzungseinheiten kann die Schmutzwasserentsorgung über das bestehende Schmutzwassernetz dann als sichergestellt angesehen werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Regenwassernetz des Zweckverbands Karkbrook. Das Niederschlagswasser wird über die Einleitstelle Dah 11 in die Dahmer Au abgeleitet. Das Regenwassernetz ist durch stetigen Zubau und Nachverdichtung der Bebauung in der Ortslage an seiner Leistungsgrenze. Bei einer gleichbleibenden Versiegelung der Flächen kann die Niederschlagswasserentsorgung über das bestehende Regenwassernetz als sichergestellt angesehen werden. Bei einer Erhöhung der Versiegelung auf einzelnen Grundstücken sind dort entsprechende Rückhaltemaßnahmen zu ergreifen, damit der in das Kanalnetz abgeleitete Volumenstrom nicht erhöht wird. Zusätzliche Versiegelungen über das bestehende Planungsrecht hinaus und damit größere Wassermengen werden nicht vorgesehen. Die verrohrte Dahmer Au wird in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband und dem Zweckverband Karkbrook saniert. Für zukünftige Siedlungsentwicklungen wird projektbezogen die Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers geregelt, um zusätzliche Belastungen der Dahmer Au zu vermeiden.

Der Wasser- und Bodenverband Oldenburg weist am 01.12.2021 auf Folgendes hin:

„Sollten im Zuge einer zunehmenden Bebauung bzw. Versiegelung neue Einleitungen von Oberflächenwasser in die Dahmer Au vorgesehen sein, weist der Verband nochmals darauf hin, dass das verrohrte Gewässer überlastet, schadhaft und die Einleitsituation im innerörtlichen Bereich nicht geklärt ist. Diese Situation ist hinreichend bekannt und wurde bereits mehrfach thematisiert. In diesem Fall ist durch den Vorhabenträger zwingend der Nachweis zu erbringen, dass die anfallenden Wassermengen schadlos abgeleitet werden können, bzw. sind für das anfallende Niederschlagswasser entsprechende Maßnahmen zur Regenwasserklärung und -rückhaltung zu planen und umzusetzen. Zudem ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis bzw. ist die Änderung/Anpassung vorhandener Einleiterlaubnisse zu beantragen. An diesem Wasserrechtsverfahren ist der Verband erneut zu beteiligen.“

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung im Bereich des B-Plans erfolgt über Hydranten, die vom Trinkwasserversorgungsnetz gespeist werden, und kann damit als sichergestellt angesehen werden. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Im Übrigen ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehru-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehruzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen. Die im B-Plan festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sollten so hergestellt werden, dass sie auch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (DIN 14090) herangezogen werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie

die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6.2 Altlasten**

Im Plangebiet ist ein Grundstück an der Seestraße als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster erfasst (Tankstelle). Bei Baumaßnahmen ist rechtzeitig die Bodenschutzbehörde des Kreises einzubeziehen und Maßnahmen sind abzustimmen.

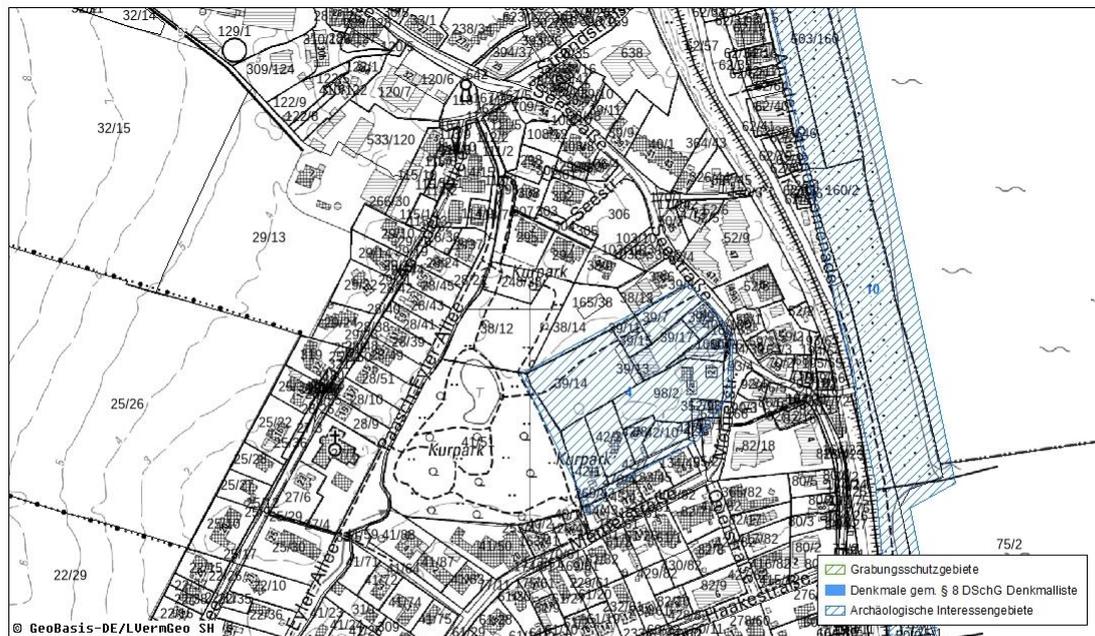
## **6.3 Archäologie**

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird weiter auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier

Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



SH Archäologisches  
Landesamt  
Schleswig-Holstein

Dahme, Kreis Ostholstein

Bearbeitung: Orłowski, 26.11.2021 © ALSH, Maßstab: 1:3.000,  
Datengrundlage: DTK5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

## 6.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich Dahme vor Ostseehochwasserereignissen geschützt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Plangebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

## 6.5 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt

leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da das geplante Bauvorhaben mittelbar an der Bundeswasser-Straße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

## **6.6 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger**

### **Schleswig-Holstein Netz AG, Leitungsauskunft vom 01.12.2021**

„Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. Anmerkungen: Achtung! Die Daten befinden sich im GK3 Format (EPSG 31467) und müssen gegebenenfalls vor Nutzung transformiert werden. Achtung! Bitte informieren Sie sich beim Netzcenter über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen.“

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

### Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme am 01.03.2023 gebilligt.

Dahme, 20.07.2023

Siegel

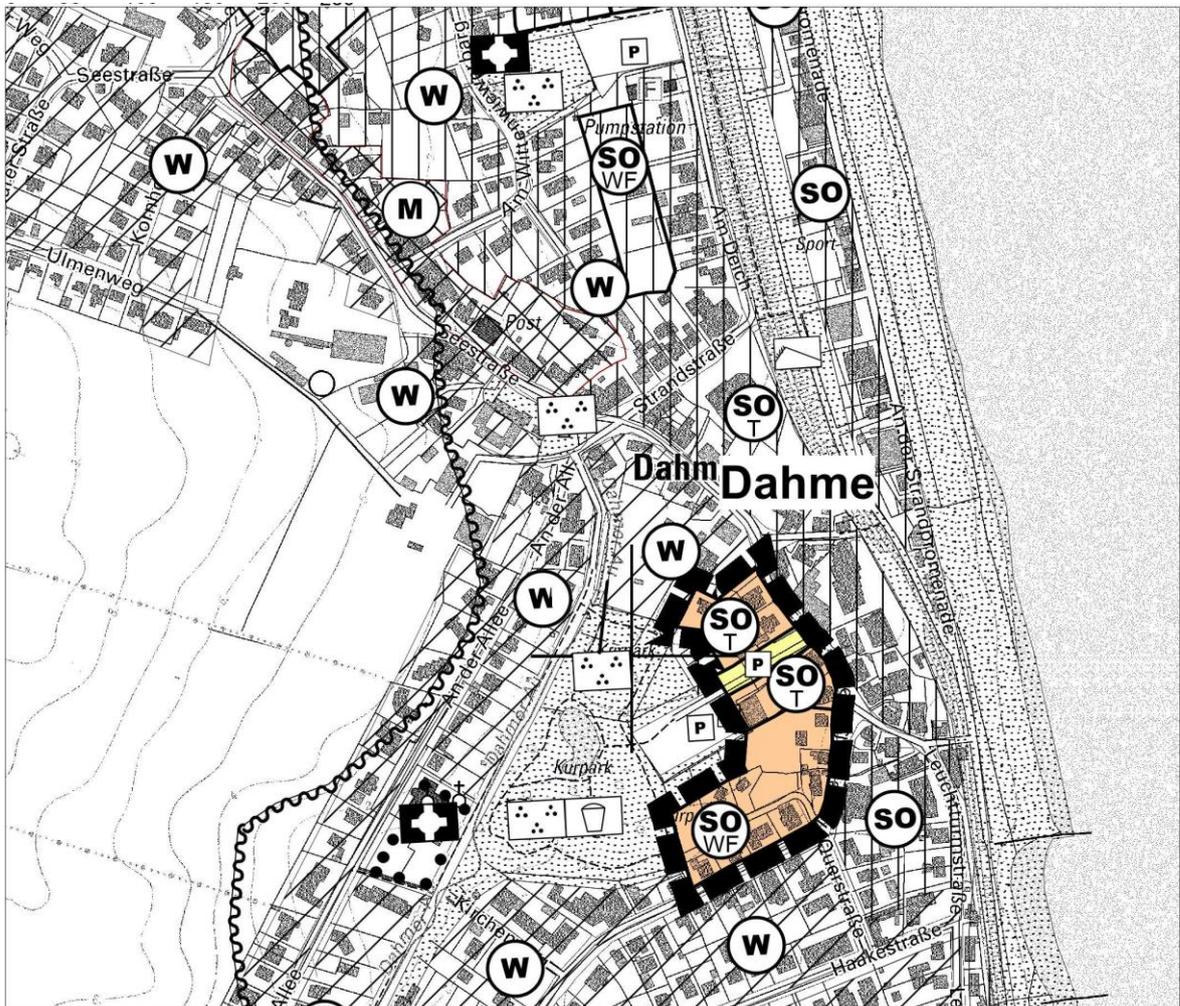
(Stefanie Friedrich-Suhr)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist am 26.07.2023 rechtskräftig geworden.

**10 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung**

für das Gebiet südwestlich der Seestraße, mit einer nördlichen Begrenzung in Höhe des Strandweges und einer südlichen Begrenzung in Höhe der Einmündung der Querstraße, einschließlich der nördlichen Bebauung an der Memelstraße bis zum Fußweg in den Bürgermeister-Specht-Park nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Dahme, der mit Wirkung vom 26.07.2023 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Tourismus“, eines Sonstigen Sondergebietes „Wohnen/Ferienwohnen“ und eines Parkplatzes.

Dahme, 26.07.2023

Siegel

(Stefanie Friedrich-Suhr)

- Bürgermeisterin -