

Stand: 17. September 2013

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR 25

DER GEMEINDE DAHME

in Dahme für ein Gebiet im rückwärtigen Bereich der Straße „Am Ganterhals“ zwischen den Straßen „Am Ganterhals“ und „Lange Wiese“ – nördlich begrenzt durch die vorhandenen Grünflächen



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax: 04521 / 83 03 993
 info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Planbegründung	9
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	9
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	12
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	13
2.4	Erschließung	14
2.5	Grünplanung	14
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	17
3	Emissionen und Immissionen	17
3.1	Emissionen	17
3.2	Immissionen	18
4	Ver- und Entsorgung	18
4.1	Stromversorgung	18
4.2	Wasserver- und -entsorgung	18
4.3	Löschwasserversorgung	19
4.4	Müllentsorgung	20
4.5	Gasversorgung	20
5	Hinweise	20
5.1	Bodenschutz	20
5.2	Altlasten	20
5.3	Archäologie	21
5.4	Hochwasserschutz	21
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
7	Städtebauliche Daten	22
7.1	Flächenbilanz	22
7.2	Bauliche Nutzung	22
8	Kosten für die Gemeinde	23
9	Verfahrensvermerk	23

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Maßnahme, die der Qualitätsverbesserung des touristisch orientierten Gesundheitsangebotes in Dahme dient.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet soll eine Einrichtung entstehen, in welcher

- Alternativtherapien, wie Osteopathie, und
- Therapien der Gesundheitsvorsorge, wie autogenes Training oder Yoga,

als Kurse oder Einzelkurse angeboten werden.

Diese Therapien bauen die Verbindung zwischen Mensch und Natur auf. Daher besteht der Anspruch an die Räumlichkeiten dahingehend, dass diese ruhig liegen und eine optische Beziehung zur freien Natur aufweisen.

Für die geplante Nutzung ist ein Gebäude mit ca. 250 m² Grundfläche ausreichend, da diese Angebote für Einzelpersonen oder kleine Gruppen bestimmt sind.

Das Gebäude soll durch Fensterfronten, insb. im Süden und Osten, die Verbindung zur freien Landschaft aufbauen. Weiterhin ermöglicht der dazugehörige Park ein Verweilen in der Natur.

Insgesamt bietet das Grundstück somit alle Voraussetzungen, die erforderlich sind, um die genannten Therapien in einer anspruchsvollen Umgebung anbieten zu können.

Die geplante Einrichtung dient der Ergänzung und Erweiterung des bereits bestehenden Gesundheitsangebotes in Dahme. Daher wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung erhöht sich der Zielverkehr zum Grundstück. Somit können Immissionen von der Straße „Am Ganterhals“ auf die angrenzende Bebauung wirken. Wie dem Punkt 3.1 zu entnehmen ist, führen diese jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

Bisher dient der südliche Teil der Fläche als Grün- und Wiesenfläche, die in zwei kleinen Bereichen durch Brombeergehölze geprägt ist. Von der Straße „Am Ganterhals“ führt nach Osten ein unbefestigter Fußweg. Somit haben die Bewirtschaftung und die Nutzung des Bereiches durch Fußgänger bisher verhindert, dass dieser durch frei lebende Tiere genutzt werden konnte. Daher sind auch keine Hinweise auf geschützte Tierarten bekannt.

Auch konnte sich durch die Nutzung und Bewirtschaftung der Fläche keine ökologisch hochwertige Pflanzenpopulation entwickeln.

Direkt an der Grundstücksgrenze im Nordwesten steht ein etwas größeres Gehölz, welches nicht als Baum einzustufen ist. Dieses Gehölz ist von markanten Erschlie-

Bungsachsen oder vom Ortsrand in Dahme nicht einsehbar. Daher hat dieses keine Auswirkung auf das Ortsbild und untersteht somit keinem besonderen gesetzlichen Schutz.

Die Fläche ist bisher nicht überschwemmt worden und dient auch nicht als Retentionsfläche bei Starkregen. Somit hat sie auch keine Bedeutung für den Schutz vor Binnenhochwasser.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.11.2012
-	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	---
-	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	---
x	Auslegungsbeschluss		25.04.2013
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	22.05.2013 – 05.07.2013
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.05.2013 – 01.07.2013
-	Erneuter Auslegungsbeschluss		---
-	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	---
-	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	---
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	17.09.2013

1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die unbebaute Fläche des Plangebietes liegt am nördlichen Ortsrand von Dahme. Sie ist im Westen und Süden direkt von Bebauung begrenzt. Im Osten grenzt an das Plangebiet ein Graben, hinter dem die Bebauung fortgeführt wird.

Das Grundstück liegt in gleicher Bauhöhe wie die direkt angrenzenden Baugrundstücke. In Verbindung mit der östlich angrenzenden Bebauung liegt es in der nördlichen Bauflucht des Ortsrandes von Dahme. Eine Bebauung der Fläche ist somit als Ergänzung bzw. als Schaffung einer geschlossenen Bauflucht von Dahme und im Bereich der Straße „Am Ganterhals“ einzustufen.

Das Grundstück wird direkt über die Straße „Am Ganterhals“ erschlossen. Da nur der nördliche Teil des Flurstückes Baufläche werden soll und hier nur ein Gebäude geplant ist, wird dieser Teil des Plangebietes daher als „Maßnahme der Innenentwicklung“ eingeordnet. Die verbleibende Fläche bleibt als Grünfläche gesichert. Somit regelt der Bebauungsplan verbindlich, dass hier keine weitere bauliche Nachverdichtung erfolgen kann.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13 BauGB handelt. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist somit begründbar.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. um eine Planung handelt, welche über einen Bebauungsplan abgesichert werden soll und dessen Zulässigkeit nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, ist der nördliche Teil der unbebauten Fläche des Plangebietes von drei Seiten direkt von Bebauung umgeben bzw. über die vorhandene Stichstraße erschlossen. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher ist das Plangebiet nicht bebaut. Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 250 m² für bauliche Hauptanlagen und ca. 50 m² für unselbständige Gebäudeteile bebaut werden. Somit beträgt die zulässige Grundfläche für das Plangebiet ca. 300 m². Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Wiesen-, Weiden- und Wohnumfeldnutzung sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB Schutzgüter vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsschutzstreifen“ dar (siehe Bild 2). Hier ist eine 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

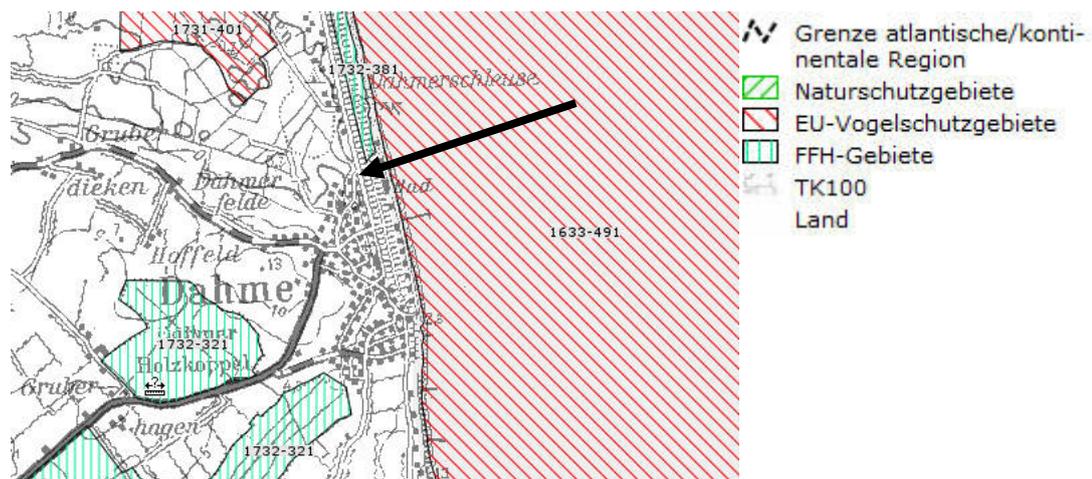
1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Dahme keine Gemeindefunktion zu. Dahme liegt aber im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. Hochwertige Standorte sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Zudem verweist dieser auf den nördlich angrenzenden Grünzug bzw. das Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

Bild 1: Auszug Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein am 06.03.2013



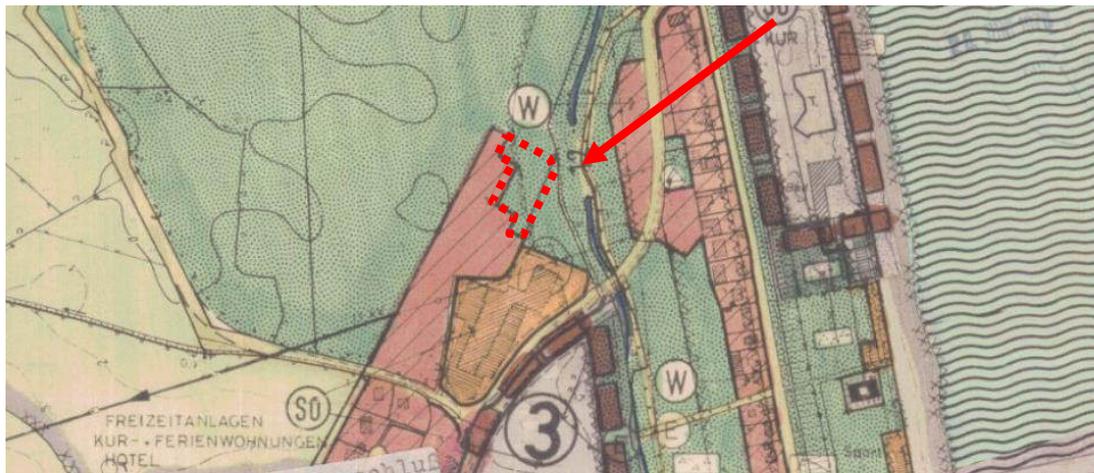
1.2.2 Kommunale Planungen

Wie bereits dem Punkt 1.1.5 c zu entnehmen ist, kennzeichnet die seit dem 10.08.1979 wirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme die Fläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsschutzstreifen“.

Südlich bzw. westlich des Plangebietes gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14. Dieser setzt die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Ein Landschaftsplan gilt für die Gemeinde nicht.

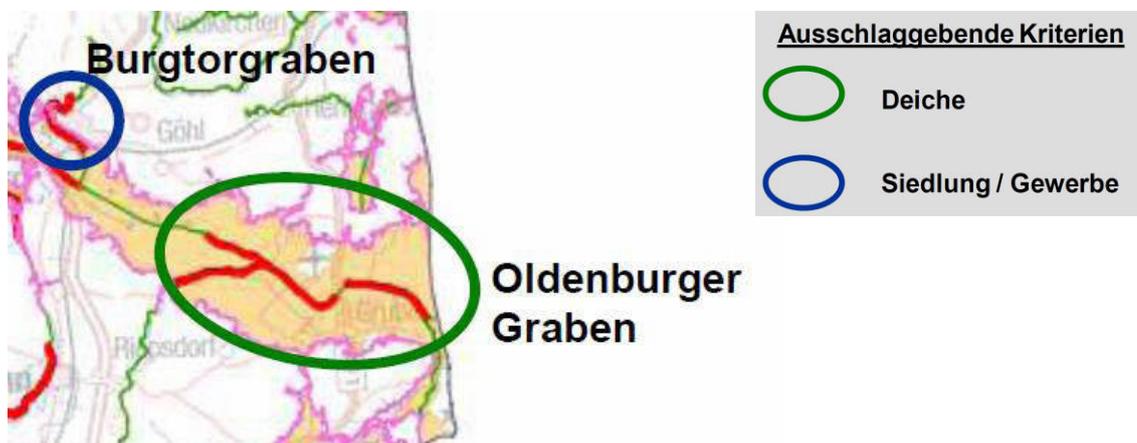
Bild 2: Auszug aus 2. Änderung des Flächennutzungsplanes



1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als ein „Überschwemmungsgebiet“ dar, obwohl es bisher noch nicht festgestellt worden ist und somit die Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB rechtlich nicht korrekt ist. Zurzeit läuft die Ermittlung, Bewertung und Meldung der signifikanten Hochwasserrisikogebiete auf Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007. Das Ergebnis des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR) zeigte am 27.10.2011 in Plön folgende Karte:

Bild 3: Auszug Präsentation MLUR vom 27.10.2011, Eckhard Kuberski, Folie 26



Gekennzeichnet sind damit alle Flächen, die tiefer als 3 m über Normalnull (NN) liegen. Welche rechtlichen Folgen für den gesamten Bereich aus diesem Ergebnis entstehen, kann im Einzelnen hieraus nicht abgelesen werden. Daher wird das Überschwemmungsgebiet nach § 9 Abs. 6a BauGB als „*noch nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))*“ vermerkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche in der Vergangenheit nicht durch Binnen- oder Ostseehochwasser überflutet war. Eine Gefährdung der Fläche besteht aus heutiger Sicht nicht.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Dahme, westlich der Straße „Lange Wiese“ bzw. nördlich der Straße „Am Ganterhals“.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im Süden und Westen direkt von eingeschossigen Gebäuden begrenzt. Im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen und im Osten ein Graben, dem sich wieder die bebaute Ortslage von Dahme anschließt.

Die Fläche selbst dient als Grünfläche/Wiese bzw. Weide und ist im Osten und im Westen mit zwei Brombeerflächen bewachsen. Zudem führt ein Fußweg von der Straße „Am Ganterhals“ in Richtung Osten. Dieser wird von den Fußgängern als Weg in Richtung Ostsee genutzt.

Das Gelände ist leicht bewegt bzw. fällt leicht von West bzw. Süd nach Ost.

Bild 4: Eigene Fotos vom 11.02.2013

Zufahrt zum Plangebiet



Blick von Nord nach Süd



Blick von Ost nach West



Blick von Süd nach Nord



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist von drei Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Baugebietes ausgegangen.

Die Fläche ist in der Vergangenheit nicht überflutet gewesen, obwohl diese um 0 m über NN liegt. Eine erkennbare Gefährdung der Fläche durch Nässe ist nicht bekannt.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen zwischen der Erschließungsstraße und der parallel laufenden 5 m Grenze in Richtung Plangebiet unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie im Punkt 1.1.2 dargelegt, ist für die geplante Nutzung ein Gebäude mit ca. 250 m² Grundfläche bzw. einer eingeschossigen Bauweise ausreichend.

Mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise wird gesichert, dass sich der Baukörper in die unmittelbar angrenzende Bebauung einfügt.

Um die Einleitung einer baulichen Verdichtung in dieser Lage zu unterbinden, die über den eigentlichen Bedarf hinausgeht, erfolgt die Festsetzung der Grundfläche von 250 m² für die bauliche Hauptanlage.

Da die Umsetzung einer städtebaulichen Ordnung dahingehend geleitet werden soll, dass die Hauptbaukörper in ihrer Grundfläche begrenzt sein sollen bzw. in erkennbaren Baufluchten entstehen, erfolgt das Gliedern der „*baulichen Anlagen*“ – nach ihren Teilen bzw. Teildefinitionen i. S. § 16 Abs. 5 BauNVO – in Anteile

- für die Hauptbaukörper (= selbständige Gebäudeteile bzw. Hauptgebäude), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen müssen und
- für die unselbständigen Gebäudeteile, die grundsätzlich in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen können, aber eben nicht als Hauptbaukörper entstehen dürfen. Dazu gehören Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone.

Das unterschiedliche Festsetzen des Maßes der baulichen Nutzung für „*Teile der baulichen Anlagen*“ ist nach § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO zulässig. Beide Teile sind somit Bestandteile der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO und nicht als Ausnahmeregelung gewollt.

Basierend auf die g. Rechtsgrundlagen und auf das Planungsziel der Gemeinde erfolgt die Festsetzung, dass 50 m² mit unselbständigen Gebäudeteilen bebaut werden können.

Somit ermittelt sich die gesamte Grundfläche wie folgt:

<u>Gegeben:</u>	
die in der Planzeichnung festgesetzte <u>GR für Hauptanlagen</u>	= 250 m²
die im Text unter 2.1 (1) <u>GR für unselbständige Gebäudeteile</u>	= 50 m²
<u>Berechnung:</u>	
Ermittlung der Gesamtgrundfläche durch Formel:	
GR für Hauptanlagen + GR für unselbständige Gebäudeteile = 250 + 50 =	
Gesamtgrundflächenzahl	= 300 m²

Erläuterung: Die Rechtsgrundlagen für die getroffenen Festsetzungen entwickeln sich wie folgt:

Die im Text-Teil Punkt 2.1 genannten „*unselbständigen Gebäudeteile*“ zählen seit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 mit zur Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht auf „*Hauptanlagen*“ beschränkt, sondern geht von „*überdeckenden baulichen Anlagen*“ aus. Dazu gehören die Hauptanlagen (= selbständige Gebäudeteile) und die unselbständigen Gebäudeteile, wenn sie der Hauptnutzung dienen, wie eben Terrassen, Balkone etc.. Irrelevant ist dabei die Bebauung in oder außerhalb einer

überbaubaren Grundstücksgrenze. Andere Anlagen, die z. B. von städtebaulicher Relevanz sind, wie Stellplätze und deren Zufahrten, zählen nicht dazu und sind dem § 19 Abs. 4 BauNVO zuzuordnen (vgl. dazu Brügemann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 6, BauNVO § 19, von Ziegler, Rd.-Nr. 31 bis 33).

Der § 19 (2) BauNVO bezieht sich auf den Begriff „bauliche Anlagen“. Dieser Begriff wird in der in § 16 Abs. 5 BauNVO ebenfalls verwendet.

„(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.“

Der o. g. Kommentierung ist zu entnehmen, dass diese Gliederung nicht über ein Planzeichen erfolgen muss. Wenn sich die Eindeutigkeit auch anders regeln lässt, ist dies unschädlich.

Der Begriff „sonstige Teile baulicher Anlagen“ ist in der Kommentierung unter § 1 Abs. 7 BauNVO erstmals verwendet und dort auch definiert.

Nach der Kommentierung sollen damit auch die „letzten baulichen Teile aufzufangen“ werden, um für diese Festsetzungen zu treffen, wenn ein städtebauliches Erfordernis besteht. Als diese Teile werden die „unselbständigen Gebäudeteile“ gesehen.

Somit ist Inhalt der Planung eine textliche Festsetzung, die

- das Maß für die definierten „unselbständigen Gebäudeteile“ als Grundflächen, Grundflächenzahl oder prozentuelles Verhältnis (entsprechend der Festsetzungsform aus § 19 Abs. 4 BauNVO) regelt,
- eindeutig nachvollziehbar ist und
- die städtebaulich begründet ist (= Freihaltung der Baufluchten von Hauptanlagen).

Im Plangebiet sind alle Stellplätze mit ihren Zufahrten unterzubringen. Daher ist ein erhöhter Versiegelungsgrad erforderlich. Aus der vorher errechneten Gesamtgrundfläche ist somit der Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt zu ermitteln:

<u>Gegeben:</u>	
Grundstücksgröße	= 1.470 m ²
Gesamtgrundfläche	= 300 m ²
<u>Berechnung:</u>	
Zulässiger Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO	296 von 100
Ermittelter Versiegelungsgrad : 100 = Faktor	
296 : 100 =	2,96
Ermittelte Gesamtgrundfläche x Faktor = zulässige Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:	
300 x 2,96 =	888 m ²

Im Gegensatz zur Grundflächen bleiben bei einer Geschossfläche die vorher g. „*unselbständigen Gebäudeteile*“ unberücksichtigt (siehe § 20 Abs. 4 BauNVO). Somit würde die Multiplikation der Gesamtgrundfläche für die Ermittlung der Geschossfläche zu einer wesentlich höheren Bebaubarkeit führen, als städtebaulich gewollt ist. Daher wird als Grundlage für die Geschossfläche nur die Grundfläche von 250 m² für die baulichen Hauptanlagen herangezogen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der Umgebung des Plangebietes sind ausschließlich Einzel- und/oder Doppelhäuser vorhanden. Durch die Festsetzung eines zulässigen Einzelhauses wird die in der Umgebung vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der östlich der Straße „Am Ganterhals“ begonnenen Bauflucht. Da im Plangebiet eine Nutzung ermöglicht werden soll, die sehr stark die optische Beziehung zur freien Natur einbezieht, zieht sich die überbaubare Grundstücksfläche soweit in Richtung Osten, dass dieses Ziel auch baulich umgesetzt werden kann. Um eine gestalterische Flexibilität zu sichern, wird auf weitere Gliederungen der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Wie im Punkt 1.1.2 dargelegt, soll im Plangebiet eine Einrichtung entstehen, in welcher

- Alternativtherapien, wie Osteopathie, und
- Therapien der Gesundheitsvorsorge, wie autogenes Training oder Yoga, angeboten werden.

Diese Angebote sind verbunden mit dem Bedarf an

- einer ruhigen, vom aktiven Leben abgegrenzten, Lage,
- einer optischen Verbindung zur freien Landschaft und Natur und
- Räumlichkeiten, die den Ansprüchen an Alternativtherapien gerecht werden.

Diese Einrichtung passt in das gemeindliche Zielkonzept, den Gesundheitstourismus zu stärken. Dazu sind u. a. neuartige Angebote erforderlich, die einem speziellen Teil der Zielgruppe gerecht werden.

Durch die Nähe zur Ostsee fehlt es in Dahme an anderen geeigneten Standorten, die die genannten Voraussetzungen erfüllen und verfügbar sind.

Gleichzeitig besteht das gemeindliche Ziel darin, durch den Bebauungsplan auch nur dieses eine spezielle Konzept planungsrechtlich abzusichern. Alle andere Nutzungen sind in dem Plangebiet – mit seiner besonderen Lage – städtebaulich nicht gewollt.

Diese Nutzung ist durchaus in einem Baugebiet nach der BauNVO zulässig. Allerdings handelt es sich hier um eine spezielle Nutzung, die sich über die Baugebiete nach §§ 3-11 BauNVO auf nur einem Flurstück nicht ausreichend auf seine spezifi-

schen und objektiven Merkmale differenzieren lässt. Aus diesem Grunde erfolgt die Sicherung dieser Fläche nur als „*Fläche mit besonderem Nutzungszweck*“ mit der Zweckbestimmung „*Zentrum für medizinische Alternativtherapien und Gesundheitsvorsorge*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

Das Plangebiet soll als ein ganzes Flurstück erhalten bleiben, um diesen gewollten, besonderen Nutzungszweck auch umsetzen zu können. Daher erfolgen die Festsetzung einer Mindestgröße des Flurstückes und die Sicherung dieser Fläche als „*Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion*“. Damit sichert sich die Gemeinde ein stetiges Mitspracherecht bei Teilungsabsichten.

Im Plangebiet liegt eine Spülleitung des Zweckverbandes Karkbrook. Diese wird über ein Leitungsrecht gesichert.

Auch verläuft an der östlichen Plangebietsgrenze das Verbandsgewässer 1.1.4 des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg, welches im Nordosten in das Verbandsgewässer 1.1 einmündet. Da der Wasser- und Bodenverband die Aufgabe der Regenwasserentsorgung in der Region zu erfüllen hat und der Graben Bestandteil des Entwässerungssystems ist, kann auf diesen nicht verzichtet werden. Zwecks Sicherung einer Bewirtschaftung setzt der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht fest. Dieser ist zwingend freizuhalten. Ein Überbauen der Gewässer ist auszuschließen.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Das Ziel der Gemeinde Dahme besteht darin, einen gestalterischen Rahmen zu setzen, welcher der Sicherung eines harmonischen, ortsverträglichen Ortsrandes dient.

Die Dachform wird daher auf gleichschenklige, symmetrische Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad eingeschränkt, da sie typisch für das angrenzende kleinteilige Wohngebiet sind. Pultdächer verändern ein Ortsbild hingegen wesentlich. Diese sind städtebaulich hier nicht gewollt.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Auch verändern sie die Wahrnehmbarkeit des gesamten Straßen- und Ortsbildes. Dieses ist städtebaulich ebenfalls nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich unzulässig, da sie in der Regel höher als die Gebäude sind und die Homogenität der Baugebiete stören. Diese Festsetzung unterbindet, dass technische Elemente das Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigen.

Da in dem Baugebiet sich eine spezielle Nutzung ansiedeln soll, die durchaus eine außergewöhnliche Architektur haben soll, wird von der Aufnahme weiterer gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

2.4 Erschließung

Durch Dahme verläuft die Kreisstraße K 50, die die Verlängerung der Bundesstraße 501 darstellt, die nach Neustadt i. H. bzw. Heiligenhafen führt. In Neustadt i. H. stößt die B 501 auf die Autobahn 1 (A1). Weiterhin geht von Grube nach Westen die Landesstraße L 231 ab. Diese führt nach Lensahn und stößt dort ebenfalls auf die A1. Somit verfügt Dahme über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz.

Mit der Bahn ist Dahme aus Hamburg über den Zielbahnhof Neustadt i. H. und Lensahn erreichbar. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Norden von Dahme. Es ist über die Straße „Am Ganterhals“ erschlossen. Somit ist das Plangebiet an das regionale Verkehrsnetz und an den Ortskern von Dahme angebunden.

Zu der Straße „Am Ganterhals“ gehört ein Fußweg, der Bestandteil des örtlichen Fuß- und Radwegenetzes ist.

Die Planung sichert einen angrenzenden Teil der Straße „Am Ganterhals“ als öffentlichen Verkehrsflächen in ihrem Bestand. Darüber hinausgehende neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Die geplante Gebietsnutzung erfordert keinen zusätzlichen Anspruch an Parkplätzen.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

In Anlehnung an die vorhandene gewachsene Gebietsstruktur sind die Einfriedigungen aus Laubgehölzen herzustellen, auf deren Innenseite auch ein Zaun gesetzt werden darf, um eine geschlossene Einzäunung der Grundstücke zu erzielen. Zulässig sind auch bepflanzte Steinwälle oder ein Verzicht auf eine Einzäunung. Undurchlässige Sichtschutzwände sind hingegen nicht gewollt.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ abgesichert. Diese soll zu einem Bestandteil der angrenzenden Baufläche entwickelt werden.

Innerhalb der Grünfläche sind bis zu drei bauliche Anlagen und Einrichtungen bis je 20 m² zulässig, die der Fläche mit besonderer Zweckbestimmung dienen sollen. Der Begriff „Einrichtungen“ basiert auf § 14 Abs. 1 – Nebenanlagen – BauNVO zu denen zählen:

- Untergeordnete Nebenanlagen: Dies sind künstlich hergestellte *bauliche* - selbständige (also nicht an das Hauptgebäude angebaute) - Anlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen müssen und diesem zu- bzw. untergeordnet sind, wie z. B. kleine Gartenhäuser.
- Einrichtungen: Dies sind *nichtbauliche* Anlagen, die ebenfalls dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen müssen und diesem zu- bzw. untergeordnet sind, wie z. B. Werbeanlagen. (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung - Kommentar, 11. Auflage, § 14, Rd.-Nr. 3 bis 4.2).

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Graben von wasserrechtlicher Bedeutung. Daher wird dieser in seinem Bestand als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden Neueingriffe vorbereitet, die nach §§ 34 bzw. 35 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
1.	Baufläche	250 m ² - 0 m ² =	250
		Unselbständige Gebäudeteile: 50 m ² - 0 m ² =	50
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 880 m ² - 0 m ² =	880
		=	
2.	Grünflächen	60 m ² - 0 m ² =	60
3.	Verkehr	10 m ² - 10 m ² =	0
			Ca. 1.240

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient als Grün-, Wiesen- bzw. Weidefläche. Hier erfolgen intensive Bewirtschaftungen und Nutzungen. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 1.240 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Haus, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 1.240 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Grün-, Wiesen- bzw. Weidefläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand, welcher vor allem durch die unmittelbar angrenzenden Hochhäuser geprägt ist. Durch eine Bebauung an der Stelle, erfolgt eine harmonisch wirkende, staffelartige Dachflächenentwicklung. Zudem erfolgt durch die Bebauung die Schaffung eines geschlossenen Ortsrandes. Die Planung führt daher zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall einer Grün-, Wiesen- bzw. Weidefläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten. Im Änderungsbereich können ca. 1.240 m² erstmalig versiegelt werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 620 m².

Landschaftsbild: Es erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung einer neuen baulichen Anlage sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

c) Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht zuzufügen, welcher Ergebnis einer Umweltprüfung ist. Nach § 13a Abs. 2 Nr. ist das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchzuführen. Danach ist von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung abzusehen. Auf Grund der Rechtslage wird folglich von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient einer einzigen Zweckbestimmung, die kein Angebot an Spielbereichen zwingend erfordert.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Über die Straße „Am Ganterhals“ werden 18 Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen je Haus erschlossen. Für diese werden insg. 4 Verkehrsbewegungen pro Tag (= 144 Kfz/24 h) angenommen. Durch die Planung ist folgendes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten:

Tätigkeit	Personen	Anfahrten pro Tag	Abfahrten pro Tag	Verkehrsbewegungen pro Tag/Woche
Trainer/Mediziner	2	2	2	4 pro Tag/28 pro Woche
Kursteilnehmer	max. 20	20	20	--- /40 pro Woche
Einzelpatienten (von 9 – 17 Uhr)	16	16	16	32 pro Tag/224 pro Woche
				= 292 pro Woche

Durch die Planung werden somit durchschnittlich ca. 292 Pkw's pro Woche mehr die Straße „Am Ganterhals“ queren. Bei sieben Tagen pro Woche sind dies im Durchschnitt 42 Kfz/Tag. Davon ist in den Nachtzeiten kein Verkehr zu erwarten.

Insgesamt verkehren dann auf der Straße „Am Ganterhals“ ca. (144 + 42 =) 186 Kfz/24h.

In der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) planungsrelevant. Diese geht von den verkehrlichen Jahresmittelwerten aus, welche Grundlage der Lärmprognosen ist.

Die Fahrbahnmitte der Straße „Am Ganterhals“ liegt ca. 7 m entfernt vom nächstgelegenen Wohngebäude, an welchem die höchsten Immissionen zu erwarten sind. Dieses dient als Bezugspunkt für die Lärmprognose.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 186 Kfz/24 h x 0,06 = 11 Kfz/h
nachts 144 Kfz/24 h x 0,011 = 2 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	11 Kfz/h	2 Kfz/h
Lkw-Anteil	10 %	3 %
Mittlungspegel	50,31 dB	41,27 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	45,62 dB	35,49 dB
Abstand	7 m	7 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für WA-Gebiete	55,00 dB	45,00 dB
Beurteilungspegel	> 52,08 dB	> 41,94 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet werden somit eingehalten.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

In der Umgebung befinden sich keine imitierenden Verkehrswege oder gewerblichen Nutzungen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

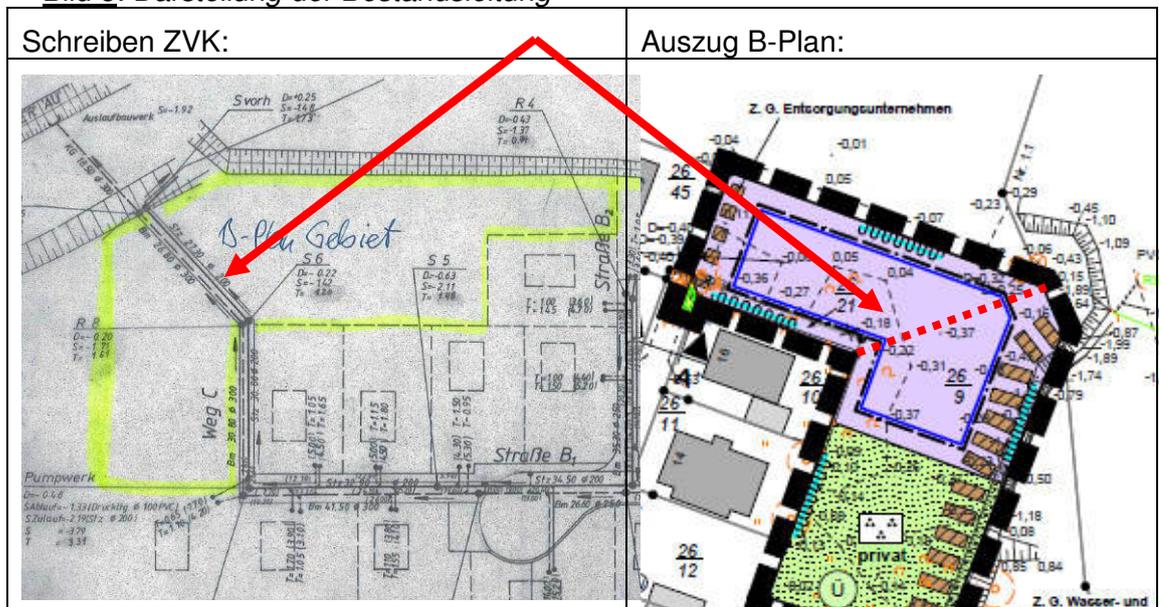
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook (ZVK) aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den ZVK. Die Spülleitung, die sich im Plangebiet befindet, bleibt gesichert.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers sichert der ZVK.

Quer durch das Plangebiet verläuft die Schmutz- und Regenwasserkanalisation des Zweckverbandes Karkbrook, die im Rahmen des Ausbaues der Straße „Am Ganterhals“ verlegt worden war.

Bild 5: Darstellung der Bestandsleitung



Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Verbandsvorsitzenden des ZVK und dem Bürgermeister der Gemeinde. Als Abstimmungsergebnis wurde festgestellt, dass die Leitung durch den ZVK umgelegt wird.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Dahme wird durch die "*Freiwillige Feuerwehr Dahme*" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz sichert den Wasserbedarf. Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Projektplanung erbracht.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Das Plangebiet kann nicht direkt angefahren werden, da ein Ausbau der vorhandenen Erschließung nicht geplant ist. Die Behältnisse sind daher an den Sammeltagen der Abfall- und Wertstoffsammlungen an dem ausgewiesenen Sammelplatz an der Straße „Am Ganterhals“ (Höhe Flurstück 26/25) bereitzustellen.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.4 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich in der Gemeinde Dahme vor Ostseehochwasserereignissen geschützt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Die Niederrungsbereiche unter NN + 3,0 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Daher beinhaltet die Planzeichnung einen entsprechenden Vermerk.

Um der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen, sind gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN + 3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m sollten folgende Vorgaben in der Projektplanung berücksichtigt werden:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.),
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,

- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.),
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.,
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höhengelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m,
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m,
- Errichtung von Gebäuden auf Warften,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

6 **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.

7 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

7.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Fläche für besonderen Nutzungszweck	1.470 m ²
Grünfläche	1.090 m ²
Verkehrsfläche	10 m ²
Gesamt	2.570 m² (0,3 ha)

7.2 **Bauliche Nutzung**

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Dahme nicht.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17. September 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dahme, 25.11.2013

Siegel

(gez. Plön)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 25 trat am 18.12.2013 in Kraft.

