

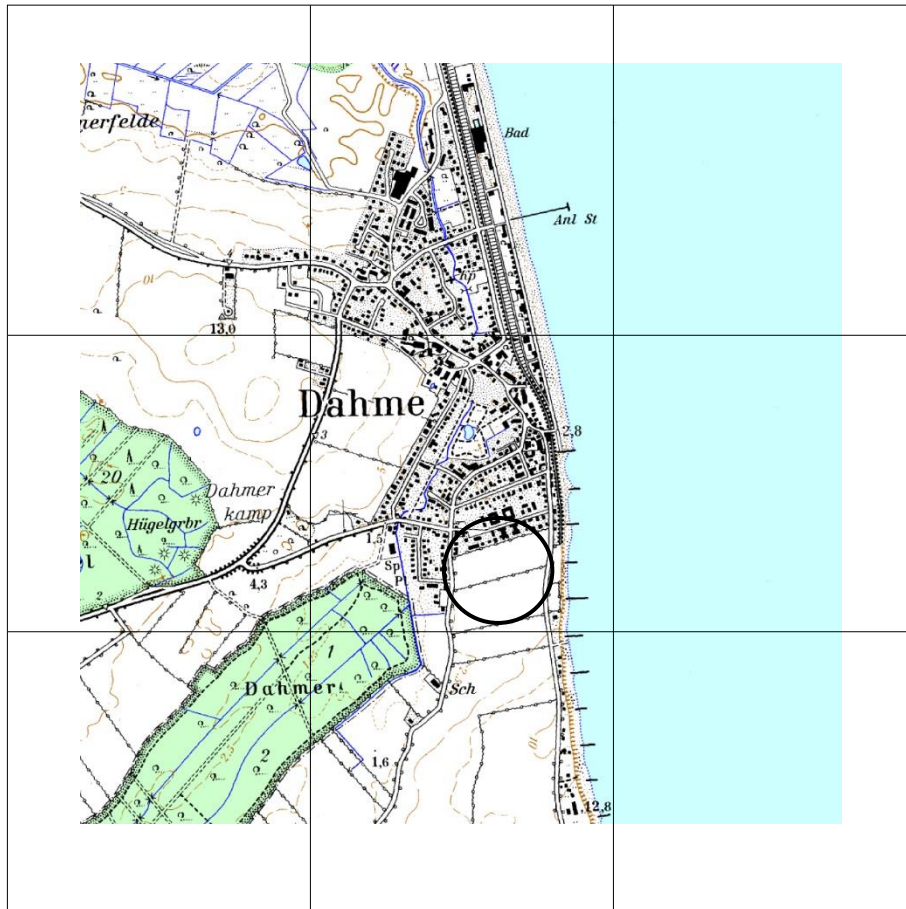
# Gemeinde Dahme

Kreis Ostholstein

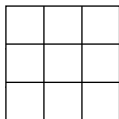
## Flächennutzungsplan, 24. Änderung

Gebiet: Westlich Leuchtturmstraße, östlich Kellenhusener Weg  
"Südliches Kampland"

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a (1) BauGB



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## 1. Planinhalt

Die Gemeinde Dahme möchte dem örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen nachkommen und bereitet die Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges am südlichen Ortsausgang durch die vorliegende Bauleitplanung vor. Es ist beabsichtigt, ein neues Siedlungsgebiet für Einzel- und Doppelhäuser mit untergeordneten Ferienwohnungen sowie verdichtete Wohnformen für ein Angebot an Mietwohnungen zu schaffen. Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze verlaufen Knickstrukturen. Im Norden wird das Plangebiet durch Siedlungshecken von der angrenzenden Wohnsiedlung „Am Kampland“ abgegrenzt.

Planungsrechtlich wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete, ca. 4 ha große Ackerfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

Die Hauterschließung erfolgt über die östlich gelegene und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Leuchtturmstraße, in deren Verlauf auch die öffentliche Parkplatzsituation neu geregelt werden soll. Eine verkehrliche Vernetzung des Plangebietes mit dem überörtlichen Straßennetz soll über eine weitere Anbindung an den westlich parallel zum Plangebiet verlaufenden Kellenhusener Weg sichergestellt werden.

Die Bauverbotszonen gem. Landeswassergesetz (LWG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt und werden im parallel zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 berücksichtigt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) wurde zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Durch die Planung werden in derzeit bereits größtenteils menschlich überprägten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet. Am südlichen Ortsrand der Gemeinde Dahme wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche für den Wohnungsbau mit einem Flächenumfang von ca. 4 ha ausgewiesen.

Für die Planung erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens.

In der Umweltprüfung wurden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Hinweise und Anregungen zu Zielen des Küsten- und Hochwasserschutzes, zur Schmutz- und Niederschlagwasserbeseitigung gegeben.

### 3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend aufgeführt sind nur für die Planung wesentliche Anregungen und Hinweise.

- **Städtebau**

Anregungen und Hinweise:

Die Landesplanungsbehörde hat die Gemeinde darauf hingewiesen, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist und darum gebeten, die in der Gemeinde noch zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale aufzuzeigen, bevor bisher nicht erschlossene Bauflächen ausgewiesen werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der aktuelle Bestand an Dauerwohnungen als Grundlage für die Bemessung des gem. Landesentwicklungsplans zur Verfügung stehenden wohnbaulichen Entwicklungskontingentes zu ermitteln sei.

Entscheidung der Gemeinde:

Die Gemeinde hat sich, vor dem Hintergrund des Gebotes zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung befasst und im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20 eine Alternativflächenbetrachtung vorgenommen. Im Ergebnis dieser Betrachtung zeigt sich, dass in der Gemeinde grundsätzlich fünf für eine Wohnnutzung geeignete Innenbereichsgrundstücke vorhanden sind, seitens der privaten Eigentümer jedoch keine Entwicklungsabsichten bestehen und die Gemeinde somit keinen Einfluss auf eine kurzfristige Entwicklung dieser Flächen hat. Da statistische Daten über die Anzahl von Dauer- bzw. Ferienwohnungen für die Gemeinde nicht vorliegen, wurde die Anzahl der Dauerwohnungen anhand der in Dahme mit erstem Wohnsitz gemeldeten Personen und nach Altersstufen differenziert ermittelt. Der sich aus dieser Ermittlung ergebende Anteil an Dauerwohnungen wurde bei der Berechnung des Entwicklungsrahmens zugrunde gelegt.

- **Küsten- und Hochwasserschutz**

Anregungen und Hinweise:

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) hat auf die grundsätzlich bestehenden Bauverbote nach LWG und LNatSchG hingewiesen und um eine Darstellung der sich daraus ergebenden Bauverbotszonen inkl. Vermaßung in die Planurkunde gebeten. Der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes kann zugestimmt werden, wenn mindestens ein 50m breiter Streifen, gemessen ab Deichinnenböschungsfuß bzw. oberer Böschungskante des Steilufers/Hohen Ufers, von jeglicher Bebauung freigehalten wird und somit davon ausgegangen werden kann, dass eine Betroffenheit der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden kann. Ausnahmegenehmigungen werden in Aussicht gestellt.

Entscheidung der Gemeinde:

Die Bauverbotszonen wurden in die Planzeichnung eingetragen und vermaßt. In der Begründung wird ausführlich auf deren Bedeutung für den Küsten- und Hochwasserschutz hingewiesen. Im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren wurden die Vorgaben aus dem LWG und dem LNatSchG beachtet und die erforderlichen Anträge gestellt.

**• Wasserwirtschaft**

Sowohl der Zweckverband Karkbrook als auch der Wasser- und Bodenverband Oldenburg weisen auf die hydraulisch überlastete Dahmer Au hin und betonen, dass ohne den Bau eines Retentionsbeckens oberhalb der Ortschaft sowie einer Erweiterung des Kanalsystems eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Dahmer Au nicht erfolgen kann. Zusätzlich wären Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Ableitung im Plangebiet erforderlich. Alternativ käme die Möglichkeit der Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Ostsee in Frage.

Entscheidung der Gemeinde:

Die Gemeinde hat die Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung in die Ostsee mit der einer Ertüchtigung des Kanalnetzes und zusätzlichen Retentions- und Drosselmaßnahmen verglichen und sich für die Einleitung in die Ostsee entschieden.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wurde diese Variante mit den zu beteiligenden Behörden und Verbänden abgestimmt und weiter ausgearbeitet.

**4. Gründe für die Wahl des Planes**

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet mit der langfristig vorgesehenen Siedlungsentwicklung befasst. Das Plangebiet „Südliches Kampland“ soll jedoch vorrangig und kurzfristig durch den parallel aufgestellten B-Plan Nr. 20 entwickelt werden.

Da die Gemeinde davon ausgeht, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht gleichzeitig mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 20 abgeschlossen werden kann, hat sie den Flächennutzungsplan für den Teilbereich der vorliegenden Planung geändert. Somit kann sich der B-Plan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickeln und dem Gebot des § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

Für die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Alternativen, da sie sich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt und lediglich eine vorgezogene Teilmaßnahme innerhalb dieses städtebaulichen Gesamtkontextes darstellt.

Dahme, 11.10.2023

gez. Friedrich-Suhr  
Bürgermeisterin