

# Gemeinde Dahme

Kreis Ostholstein

## Bebauungsplan Nr. 20

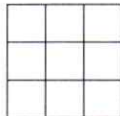
Gebiet: Westlich Leuchtturmstraße, östlich Kellenhusener Weg  
"Südliches Kampland"

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB



Planverfasser:

*A. Mastfestigung*



**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 ermöglicht mit der vorliegenden Bauleitplanung die Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges am südlichen Ortsausgang.

Es ist beabsichtigt, ein neues Siedlungsgebiet für Einzel- und Doppelhäuser mit untergeordneten Ferienwohnungen sowie verdichtete Wohnformen für ein Angebot an Mietwohnungen zu schaffen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die mit dieser Gebietsfestsetzung verbundene Beschränkung der Ansiedlung von auf der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe sichert die Verträglichkeit mit der vorhandenen sowie der durch die Planung begründeten Wohnnutzung. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO entsprechen aufgrund ihres Störpotenzials nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur und werden ausgeschlossen. Als Gemeinde mit Fremdenverkehrsfunktion sind Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen vorgesehen.

Die Gemeinde ist bestrebt im Plangebiet diverse Gebäudestrukturen zu entwickeln, um unterschiedliche Nutzerinteressen zu berücksichtigen. Hierzu wird das Plangebiet in drei Teilgebiete unterteilt, für welche differenzierte Festsetzungen getroffen werden.

1. Der westliche Teil des Plangebietes am Kellenhusener Weg soll dem Geschosswohnungsbau vorbehalten sein, mit dem der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt werden soll. In offener Bauweise können hier auch größere Einheiten mit gestaffelten Gebäudehöhen zwischen 9 m und 12 m entstehen.

2. Im zentralen Teil des Baugebietes können auf überwiegend kleineren Grundstücken 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 9 m entstehen.

3. In dem östlichen, der Leuchtturmstraße und damit der Ostsee zugewandten Teil des Plangebietes möchte die Gemeinde der Nachfrage nach größeren Einzelhausgrundstücken gerecht werden. Hier sind Grundstücke mit mindestens 700 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen.

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 wird über eine weitere Anbindung an den westlich parallel zum Plangebiet verlaufenden Kellenhusener Weg sichergestellt.

Die Bauverbotszonen gem. Landeswassergesetz (LWG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt und werden bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen 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 sowie der Landrat des Kreises Ostholstein haben 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.

- **Naturschutz**

Anregungen und Hinweise:

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass für erforderliche Knickdurchbrüche eine Genehmigung bei der UNB zu beantragen ist und Knickschutzflächen entweder im Eigentum der Gemeinde oder des benachbarten Landwirts verbleiben sollen, um einen ausreichenden Knickschutz zu gewährleisten.

Der Kompensationsumfang, sowohl für die Überbauung und Beeinträchtigung von Knick als auch für die flächige Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Boden ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entscheidung der Gemeinde:

Die Gemeinde beabsichtigt auf einer 13.751 m<sup>2</sup> großen, derzeit als landwirtschaftlicher Acker genutzten Fläche (Gemarkung Dahme, Flur 2, Flurstück 34) ein eigenes Ökokonto einzurichten. Die derzeit mit Winterweizen bestellte Fläche soll extensiviert und als Grünlandfläche entwickelt werden. Der für den B 20 erforderliche Ausgleich in Höhe von 9.067 m<sup>2</sup> kann auf dieser Fläche erbracht werden.

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 20. Januar 2017 wird für die Überbauung der insgesamt 18 m langen Knickabschnitte am Kellenhusener Weg eine Knickneuanlage mit einer Länge von 36 m als Kompensation erforderlich. Für die Beeinträchtigung des südlich des Plangebietes verlaufenden grenzständigen Knicks auf einer Länge von ca. 200 m wird ebenfalls ein Ausgleich in Höhe von 200 m Knickneuanlage erforderlich. Die Gemeinde weist den Ausgleich durch die Anlage von ca. 100 m Knickstrukturen innerhalb des Plangebietes auf einer gemeindeeigenen Grünfläche sowie durch eine ebenerdige Knickneuanlage am Rand der für den flächigen Ausgleich vorgesehenen Fläche mit einer Länge von ca. 140 m nach.

Für die Anpflanzungen sind an beiden Standorten standortgerechte Knickgehölze aus dem Vorkommensgebiet „Norddeutsches Tiefland“ (VkG1) entsprechend des „Leitfadens zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU 2012) zu verwenden.

Das Ausgleichskonzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein abgestimmt. Eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zum Ausgleichskonzept liegt vor.

- **Wasserwirtschaft**

Anregungen und Hinweise:

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. Ein entsprechendes Erschließungs- und Entwässerungskonzept wurde in enger Abstimmung mit dem Fachdienst des Kreises und dem Zweckverband entwickelt.

#### 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 vorrangig und kurzfristig durch mit dem B-Plan Nr. 20 entwickelt werden.

Hier kann auf einer gemeindeeigenen Fläche ein zusammenhängendes Wohngebiet mit einem Angebot für unterschiedliche Wohnformen entwickelt werden, welches in attraktiver Lage an der Ostsee einen sinnvollen Siedlungsrand des südlichen bebauten Ortsteils bildet.

Aufgrund der Lage an der Ostsee kann die Oberflächenentwässerung, ohne eine zusätzliche hydraulische Belastung der Damer Au, direkt in die Ostsee erfolgen.

Nach Abwägung des für das Gemeindegebiet prognostizierten Wohnraumbedarfes mit den im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen bestehen für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele keine Alternativen und die Gemeinde hat sich für die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 entschieden.

Dahme, **26. Feb. 2024**



  
Friedrich-Suhr  
(Bürgermeisterin)

