

*ENTWURF*

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 13,**

## **2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

## **DER GEMEINDE DAHME**

FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DER SEESTRASSE, ZWISCHEN DER EINMÜNDUNG DES  
WITTENWIEWERBARGES IM NORDWESTEN UND DER EINMÜNDUNG DES STRANDWEGES  
IM SÜDOSTEN, EINSCHLIESSLICH DER SÜDLICH AN DEN DENKMALPLATZ ANGRENZEN-  
DEN BEBAUUNG DER STRASSE "AN DER ALLEE"

---

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	8
3.5	Verkehr	10
3.6	Grünplanung	10
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Gasversorgung	13
5.3	Wasserver- und –entsorgung	13
5.4	Müllentsorgung	13
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	13
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Archäologie	14
6.3	Hochwasserschutz	15
6.4	Gewässer	15
6.5	Altlasten	15
6.6	Schifffahrt	16
6.7	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>17</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung</b>	<b>18</b>

## **ANLAGE**

Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsimmission, Futterkamp, 13.02.2020

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Dahme für das Gebiet südwestlich der Seestraße, zwischen der Einmündung des Wittenwiewerbarges im Nordwesten und der Einmündung des Strandweges im Südosten, einschließlich der südlich an den Denkmalplatz angrenzenden Bebauung der Straße "An der Allee"

### **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.

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Dahme stammt aus dem Jahr 1979. Eine 1. Änderung wurde 2003 rechtskräftig. Der Ursprungsplan sieht südwestlich der Seestraße eine dreigeschossige geschlossene Bebauung vor. Diese wurde nicht realisiert und entspricht heute auch nicht mehr den Planvorstellungen der Gemeinde. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wurde 1992 aufgehoben und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Gemeinde Dahme möchte die zentrale Ortslage behutsam fortentwickeln und hat am 07.01.2020 die Aufstellung einer 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit folgenden Planungszielen gefasst:

- Dem Einzelhandel, dem Gewerbe, der Dienstleistung und der Gastronomie in einigen Bereichen des Ortszentrums soll durch den Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen entlang der Straßen Raum gegeben werden.
- In die derzeitige teilweise ungesteuerte Entwicklung von Ferien- und Nebenwohnungen in der Ortslage möchte die Gemeinde regelnd eingreifen.
- Zum Erhalt und zur Förderung einer ortsangemessenen Baustruktur soll eine Überprüfung und ggf. Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und der Höhenfestsetzungen erfolgen.

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. 3.610 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 Be-

einrächtigung 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 und Grünflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 mit seiner 1. Änderung. Diese Bebauungspläne setzen im Wesentlichen Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit max. zulässiger dreigeschossiger Bebauung bei einer Grundflächenzahl bis 0,4, Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde für diese Grundstücke aufgehoben.

Die Paasch-Eyler-Allee ist nach § 1 der „Verordnung zum Schutze der Landschaftsteile im Kreis Oldenburg in Holstein“ vom 1. August 1961 als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Dahme südwestlich der Seestraße, beidseitig der nördlichen Paasch-Eyler-Allee und der Straße An der Allee und umfasst diverse Flurstücke der Fluren 3 und 4 der Gemarkung Dahme.

Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden (tlw. mit Ferienwohnungen), Handwerksbetrieben, Läden, Dienstleistungen und einem Therapiezentrum bebaut. Zentral im Plangebiet befindet sich das Ehrenmal. Das Gebiet wird von Süden nach Norden durch die verrohrte Dahmer Au durchquert. Vorwiegend entlang der Verkehrsflächen, aber auch auf einigen Grundstücken ist Großbaumbestand vorhanden. Hier besonders zu erwähnen ist die Paasch-Eyler-Allee. Das Gelände fällt von Norden nach Süden etwas ab.

Das Plangebiet ist allseits von Bebauung umgeben. Im Westen grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an.



Abb.: DA Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiete:	Ca. 0,52 ha	36 %
SO-Gebiete:	Ca. 0,60 ha	41 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,27 ha	19 %
Grünfläche:	Ca. 0,06 ha	4%
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 1,45 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 mit dieser Bebauungsplanänderung in Anlehnung an den vorgefundenen Bestand und die von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungen gegliedert festgesetzt.

An der Seestraße im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden, wie auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Mischgebiete festgesetzt. In diesen Bereichen soll, wie

im Bestand bereits vorhanden, eine Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen angestrebt werden. Ganz im Norden wird dort, analog zu den Festsetzungen in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet nordöstlich der Seestraße, zur Attraktivitätssteigerung der örtlichen „Haupt“ Straße eine Beschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss festgesetzt.

Der Bereich entlang der Seestraße südlich des Ehrenmals wird entsprechend der Tourismusfunktion der Gemeinde Dahme als Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismus“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsplanes werden in diesem zentralen Teil der Ortslage den dort gewünschten vielfältigen, auf Tourismus ausgerichteten Nutzungen nicht gerecht, zumal z.B. Läden und Schank- und Speisewirtschaften im Allgemeinen Wohngebiet nur der Versorgung des Gebietes dienen dürfen. Dieses trifft hier nicht zu, da sich die Touristen aus der gesamten Ortslage und auch Tagestouristen dort versorgen. Einbezogen in das Sondergebiet Tourismus werden die südlich des Ehrenmals gelegenen Grundstücke, die zurzeit als Mischgebiet festgesetzt sind. Dort sind vorwiegend Ferienwohnungen 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 ausschließlichen 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 auch 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. Allerdings wird die im Ursprungsplan bzw. seiner Änderung vorgegebene Grundflächenzahl und Geschossigkeit tlw. reduziert und mehr am tatsächlichen Bestand orientiert. Da auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen nun durchgehend verzichtet wird, sind Reduzierungen der erreichbaren Geschossfläche nicht gegeben. So weit 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 einzeln oder zur Verkehrsfläche gegliedert festgesetzt. Zukünftig sollen vorwiegend Einzelhäuser zulässig sein. Die Intention des Ursprungsplanes zu geschlossener Bauweise gibt die Gemeinde auf, da dieses Leitbild der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts heute nicht mehr zeitgemäß ist und im Übrigen im Plangebiet nicht realisiert worden ist. 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 auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Zusätzliche Versiegelungen über die rechtskräftigen Bebauungspläne hinaus entstehen in der Gesamtsumme nicht. Der tlw. sehr schöne Baumbestand wird mit Erhaltungsgeboten gesichert und durch weitere Baumpflanzungen, orientiert an der Intention der rechtskräftigen Bauleitplanung ergänzt.

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 detailliert gegliedert entsprechend den örtlichen Anforderungen und Entwicklungsabsichten fest.

#### **Sonstige Sondergebiete**

Vorgesehen werden Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Tourismus“ mit einer relativ breiten Zulässigkeit touristischer Nutzungen. Weil diese Gebiete gut erschlossen an der Seestraße bzw. am Denkmalplatz liegen, sind dort auch nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe zulässig. 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.

#### **Mischgebiete**

Grundsätzlich definiert die Gemeinde Dahme entlang der Seestraße im Abschnitt etwa von der Einmündung Saarstraße bis zur Strandstraße aufgrund der dort neben Wohnungen vorhandenen Versorgungseinrichtungen den Bereich der zentralen Ortslage. Bereits im Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung und Erweiterung für die Ostseite der Seestraße hat die Gemeinde dementsprechend dort nun Mischgebiete festgesetzt. Dieses wird für die im Plangebiet gelegene Bebauung westlich der Seestraße nun fortgeführt. Zur Attraktivitäts-

steigerung sind im nördlichen Teil dieser Mischgebiete Wohnungen und Ferienwohnungen an der Straßenseite zur Seestraße im Erdgeschoss unzulässig. An der Straßenseite sollen sich Einrichtungen mit Publikumsverkehr etablieren, wie sie dort auch schon vorhanden sind. Die Festsetzung folgt sinngemäß dem § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO. Ausgeschlossen in den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fußen auf umfangreichen Bestandserhebungen, die mit den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen abgeglichen wurden. Dabei wird die zulässige Grundflächenzahl in einigen Bereichen geringfügig reduziert, in anderen Bereichen ebenso geringfügig angehoben. 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 Gebäude- und 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. In Verbindung mit weitgehend einzelnen überbaubaren Flächen kann die gegenüber dem Ursprungsplan mit vielfach festgesetzter geschlossener Bauweise nun 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 zur Verfügung.

## **3.6 Grünplanung**

Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich am vorgefundenen Bestand. Das Ehrenmal wird demnach als Grünfläche festgesetzt. Im Plangebiet sind ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Diese werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Besonders hervorzuheben ist die Lindenallee der Paasch-Eyler-Allee. Diese stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes wird im Übrigen

durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen und Ergänzungen von Straßenbäumen 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 bereits bebaut. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bestehen nicht. Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild werden gegenüber den Ursprungsplänen 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 Artenschutzbefürfe des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstößen, 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 Umsetzungs-ebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen. Dazu gehört insbesondere vor Abriss- oder Umbauarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester 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. Gehölzentfernung 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 sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Die zu erwartenden Immissionen wurden seitens der Landwirtschaftskammer gutachterlich untersucht (Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsimmission, Futterkamp, 13.02.2020). In einer kleinen Teilfläche (2 bereits bebaute Grundstücke) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird der zulässige Immissionswert der Jahresgeruchsstunden in Wohngebieten bzw. in Dorfgebieten überschritten. Die GIRL-SH sieht in besonders gelagerten Einzelfällen die Überschreitung des Immissionswerts von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden) vor. Zusätzliche Baurechte werden dort nicht vorgesehen.

## **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.

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 Niederschlagswasserübergabeschäfte erfolgen muss.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem. 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.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. 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. Andernfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Für das nordwestliche MI-II-Gebiet ist aufgrund der möglichen Ausnutzung (GFZ 1,0) eine Mindestlöschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Im Übrigen ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Der Müllsammelplatz darf die Feuerwehrzufahrt (GFL-Recht) nicht einengen. Die notwendigen Aufweitungen/Schleppradien der Feuerwehrfahrzeuge (DIN 14090) sind zu beachten.

## **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 Archäologie**

Es wird 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.“

### **6.3 Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich 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. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

### **6.4 Gewässer**

Das Plangebiet wird von der verrohrten Dahmer Au gequert. Die Verbandssatzung des Wasser- und Bodenverbands Oldenburg ist zu beachten. Gemäß Satzung ist ein Unterhaltungsstreifen in einer Breite von 6 m beiderseits der Gewässerachse bzw. der Böschungs-oberkanten zwingend von sämtlichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Einzäunungen etc. freizuhalten.

### **6.5 Altlasten**

Ein Grundstück (An der Allee) ist als Altlast im Altlastenkataster erfasst. Teilbereiche des Grundstücks wurden saniert, eine Restbelastung verblieb in Absprache mit der Bodenschutzbehörde des Kreises allerdings im Boden. Der Bereich ist aktuell stark versiegelt, so dass derzeit keine Gefahr von dieser Bodenbelastung ausgeht und eine Ausbreitung der Kontamination ist nicht zu befürchten. Sind allerdings in der Zukunft Bodenarbeiten geplant, ist die untere Bodenschutzbehörde unbedingt einzubeziehen. Die Bodenbewegungen sind dann gutachterlich zu begleiten und vorher mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, um den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen.

Ein weiteres Grundstück im Plangebiet (Seestraße) ist wegen eines nicht vollständig sanierten Ölschadens auf einem Nachbargrundstück gemäß § 5 Abs. 3 LBodSchG im Archiv A2 (außerhalb des Altlastenkatasters) archiviert. Bei Änderung der baulichen Situation ist auch hier die Bodenschutzbehörde des Kreises einzubinden.

## **6.6 Schiffahrt**

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 Schiffführer 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 geplanten Bauvorhaben mittelbar an der Bundeswasser-Straße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

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

**Schleswig-Holstein Netz , 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 Gemeindevorvertretung der Gemeinde Dahme am ..... gebilligt.

Dahme,

Siegel

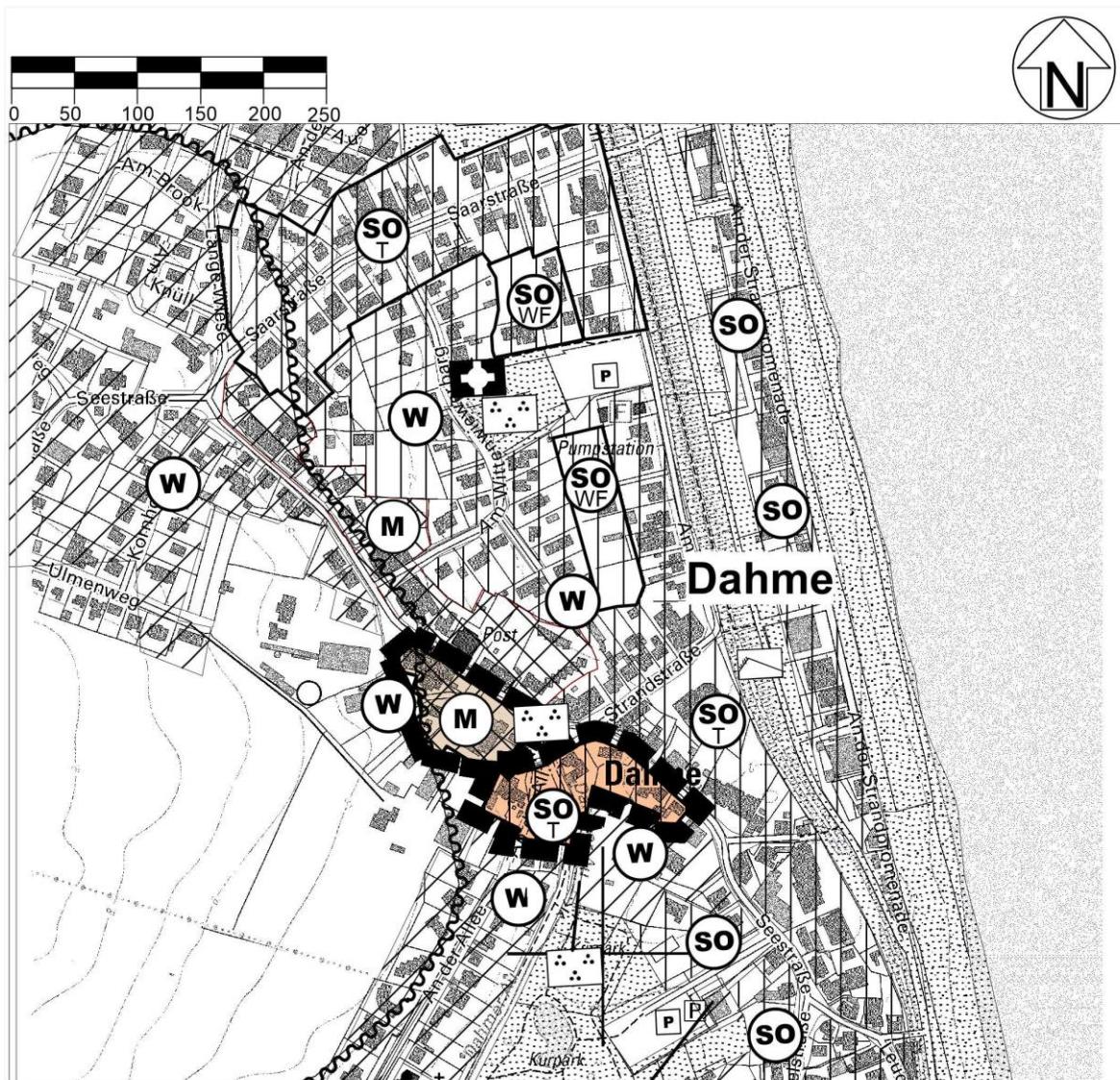
(Dieter Knoll)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung und Erweiterung ist am ..... rechtskräftig geworden.

## 10 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung

für das Gebiet südwestlich der Seestraße, zwischen der Einmündung des Wittenwiewer-barges im Nordwesten und der Einmündung des Strandweges im Südosten, einschließlich der südlich an den Denkmalplatz angrenzenden Bebauung der Straße "An der Allee" nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 13, 2. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Dahme, der mit Wirkung vom ..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Tourismus“ und einer Gemischten Baufläche.

Dahme,

Siegel

(Dieter Knoll)

- Bürgermeister –