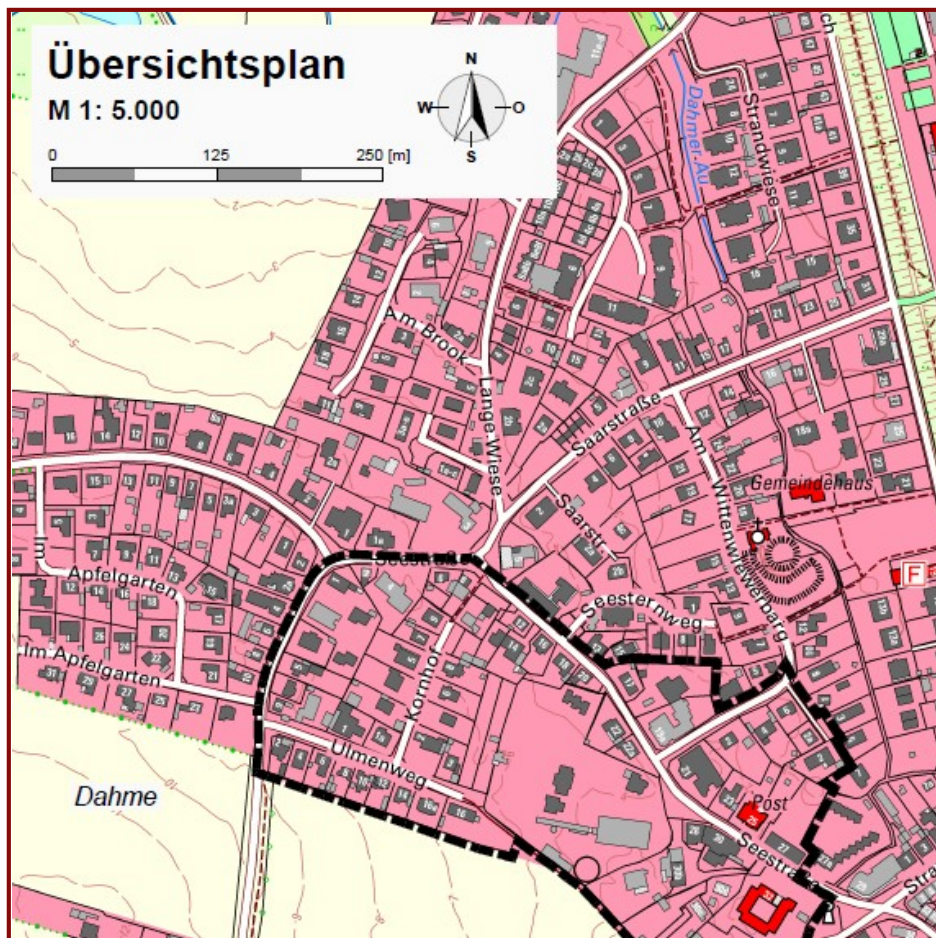




Stand: 23. Juni 2026

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 7 DER GEMEINDE DAHME

für ein Gebiet in Dahme zwischen der Cismarer Straße im Westen, der Seestraße im Norden und dem Denkmalplatz im Osten



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	18
2.	Begründung der Planung.....	20
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	20
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	29
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	29
2.4	Erschließung	31
2.5	Grünplanung.....	31
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	33
3.	Emissionen und Immissionen	33
3.1	Emissionen.....	33
3.2	Immissionen	34
4.	Ver- und Entsorgung	37
4.1	Stromversorgung	37
4.2	Wasserver- und –entsorgung.....	37
4.3	Löschwasserversorgung.....	37
4.4	Müllentsorgung	37
4.5	Gasversorgung	37
5.	Hinweise	38
5.1	Bodenschutz.....	38
5.2	Altlasten	38
5.3	Abfall	39
5.4	Archäologie	39
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	39
7.	Städtebauliche Daten	40
7.1	Flächenbilanz	40
7.2	Bauliche Nutzung	40
8.	Kosten für die Gemeinde	40
9.	Verfahrensvermerk	40

Anlage: Geruchsimmissionsprognose vom 10.01.2025, Berichtsnummer: 1141-S-01-10.01.2025/0, erstellt von dem Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH, Immissionsschutz Umweltschutz Naturschutz, aus Belgern-Schildau

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes und der vorhandenen Nutzungen in dem noch dörflich geprägten Bereich der Ortslage Dahme.

Entsprechend erfolgt die Ausweisung eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Bereiche, in denen landwirtschaftliche Betriebe bestehen, um diese zu sichern. Dabei soll das Dorfgebiet in seiner Ausdehnung so angepasst werden, dass die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bewirtschaftungsform nicht eingegrenzt werden. Der verbleibende Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gesichert.

Darüber hinaus sollen in den nicht landwirtschaftlich genutzten Gebieten Ferienwohnungen als „*nicht störende Gewerbebetriebe*“ ausgeschlossen werden. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe bleiben hingegen zulässig, wenn sie gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Nebenwohnungen werden zukünftig ausgeschlossen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1 S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „*Ferienwohnungen*“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es sich um eine „*deklaratorische*“ Ergänzung handelt, wirkt diese Definition rückwirkend auf alle geltenden Bebauungspläne.

Somit sind in den gemeindlichen Bebauungsplänen und in Baugebieten nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), mit einem klar zuordbaren Gebietscharakter eines Baugebietes im Sinne der BauNVO, nicht störende Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht ausgeschlossen. Folglich können Ferienwohnungen als solche genehmigt werden.

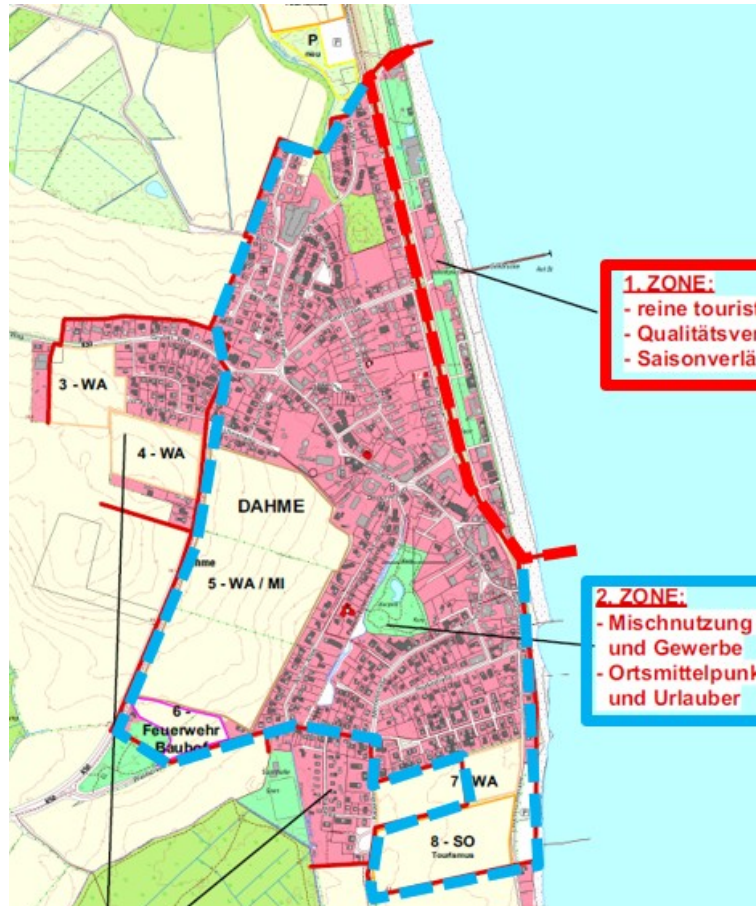
Zudem ist seit dem Jahr 2017 im § 22 Baugesetzbuch (BauGB) der Begriff „*Nebenwohnungen*“ neu aufgenommen und definiert worden. Danach gelten die Nutzungen von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, „*wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.*“

Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig auszuschließen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden.



Da die Ortslage Dahme an der Ostsee liegt, hat der Tourismus hier eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung des Ortes besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

Bild 1: städtebauliche Zonierung von Dahme



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. der daran angrenzende Bereich (= 1. Zone) dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen und unterschiedlichen Mischungsverhältnissen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der rückwärtige Bereich. Hier entwickelten sich vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Die beschriebene städtebauliche Gebietsstruktur soll aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin beibehalten und in seiner Systematik vervollständigt werden.

Die Ortslage Dahme ist ein Ort, für die der Tourismus eine hohe wirtschaftliche Bedeutung hat. Das Plangebiet liegt in der Zone 2 und hat somit eine hohe Bedeutung für den Tourismus.

Nach einer Einzelfallprüfung des tatsächlichen Bestandes und der gewollten städtebaulichen Ziele, wurde festgestellt, dass im Plangebiet noch eine hohe Zahl an Hauptwohnungen vorhanden ist.

Des Weiteren liegt für das Gebiet eine aktuelle Geruchsimmissionsprognose (siehe Anlage) vor. Danach wurde festgestellt, dass im Umgebungsbereich Gebietsanpassungen für Arten der baulichen Nutzungen auch im geltenden Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung und Erweiterung und im Bebauungsplan Nr. 13 und seiner 1. Änderung erforderlich sind.

Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, dass die zulässige Art der baulichen Nutzungen im Umgebungsbereich zu den landwirtschaftlichen Betrieben so angepasst wird, dass die Dorfstruktur im der Ortslage Dahme gesichert bleibt. Des Weiteren besteht das gemeindliche Ziel im Erhalt und der Stärkung der Hauptwohnungen. Dazu werden die Ferien- und Nebenwohnungen zukünftig baurechtlich eingegrenzt.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist vollständig bebaut. Eine neue Bebauung von bisher nicht bebaubaren Flächen wird nicht vorbereitet.

Somit handelt es sich hier um eine Anpassung der städtebaulichen Ziele an den Bestand bzw. an das geänderte, und nun offenere Planungsrecht.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich, bei lebensnaher Betrachtung, in Erwägung ziehen lässt.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuelle Gesetzgebung angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	09.05.2022
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	14.04.2026 – 16.05.2026
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		23.06.2026
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	19.08.2026 – 20.09.2026
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	Ab dem 19.08.2026
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung und Absicherung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung im Bestand.

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Zudem bestehen Baurechte nach § 30, § 34 und § 35 BauGB.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

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 Grundfläche 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. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen 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, liegt das Plangebiet somit in einem Bereich, der nach § 30, § 34 und § 35 BauGB mit Gebäuden, Straßen und Stellplätzen voll bebaubar bzw. von Bebauung von drei Seiten umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, die nicht schon jetzt zulässig ist.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 73.510 m². Durch die Planung können in den MD-Gebieten ca. 36.700 m² mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,50 bebaut werden und das WA-Gebiet mit ca. 510 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,30. Insgesamt lässt die Planung eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 37.210 m² zu. Die 20.000 m² sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant:

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 7: Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Baugebiete umfassen ca. 73.510 m². Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 37.210 m². Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

A. Angaben zum Vorhaben		Überschlägige Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne			x



	und Programme beeinflusst;			
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			x

2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	ein gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			x

Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanänderung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Nordosten und von Dorfgebieten im verbleibenden Bereich auf insgesamt rund 73.510 m², sowie von Verkehrsflächen. Es handelt sich um eine Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet, für das Baurechte nach § 30, § 34 und § 35 BauGB gelten. Nach diesen Rechten sind die hier vorhandenen Gebäude, Straßen und Stellplätze entstanden. Die bereits bestehende Art der baulichen Nutzungen wird planungsrechtlich lediglich verfestigt.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Baulücken entstehen nur da kurzfristig, wo kürzlich Abrissarbeiten erfolgen zwecks deren folgende Neubebauung.

1	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Baurechte bestehen nach § 30, § 34 und § 35 BauGB.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem weitgehend versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Im Plangebiet sollen in einigen Bereichen zukünftig die Geschossigkeiten reduziert werden, so dass die Zahl der Wohnungen zukünftig reduziert wird, um das Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet zukünftig nicht weiter zu erhöhen.

		Die im Südwesten entstandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind historisch gewachsen. Deren Bebaubarkeit werden nach § 34 und § 35 BauGB zurzeit geregelt. Daher wurde eine Geruchsmissionsprognose erstellt, die Anlage der Begründung ist. Auf ihr basierend erfolgen die Festsetzungen mit dem Ziel, der Landwirtschaft auch weiterhin Vorrang bei der Entwicklung zu geben und gleichzeitig die Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Siehe Punkt 1.3
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Erfolgen Anbauten, werden sie weitgehend auf bisher versiegelten Terrassen – oder Stellplatzflächen erfolgen. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (...) bekannt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der Planung betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortsrand wird nicht verändert. Die bestehenden Kubaturen werden verbindlich gesichert, so dass keine wesentlichen Veränderungen



		gen der bestehenden Ortsrandsilhouette zu erwarten ist. Geringe Auswirkungen hinsichtlich des Bodens und des Landschaftsbildes bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber der vorhandenen Baustruktur sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Die Höhenlage liegt bei ab 1 m bis 8 m über NHN. Somit befinden sich Teilflächen unterhalb von 3,5 m NHN. Allerdings besteht ein Landesdeich zum Schutz des Ortes. Für das Plangebiet gelten daher keine Bauverbote nach dem Landeswassergesetz.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet sind zurzeit keine denkmalgeschützten Gebäude bekannt. Nicht betroffen.

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.

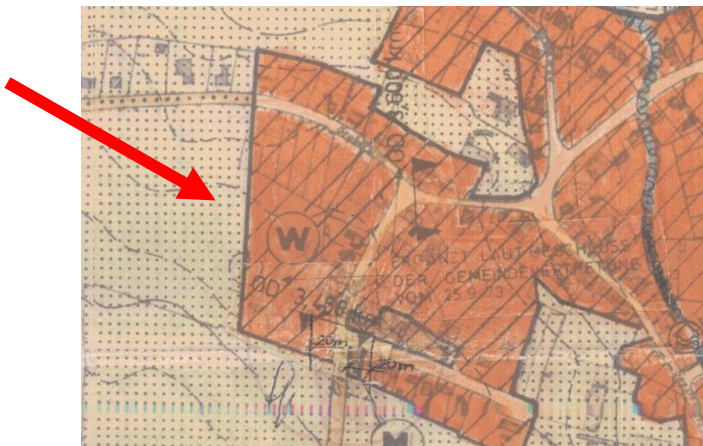
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan gilt seit dem 20.08.1974. Er stellt eine kleine Baufläche im Südwesten als gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar und den verbleibenden Bereich als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Somit weicht die Planung von dem Flächennutzungsplan ab. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan

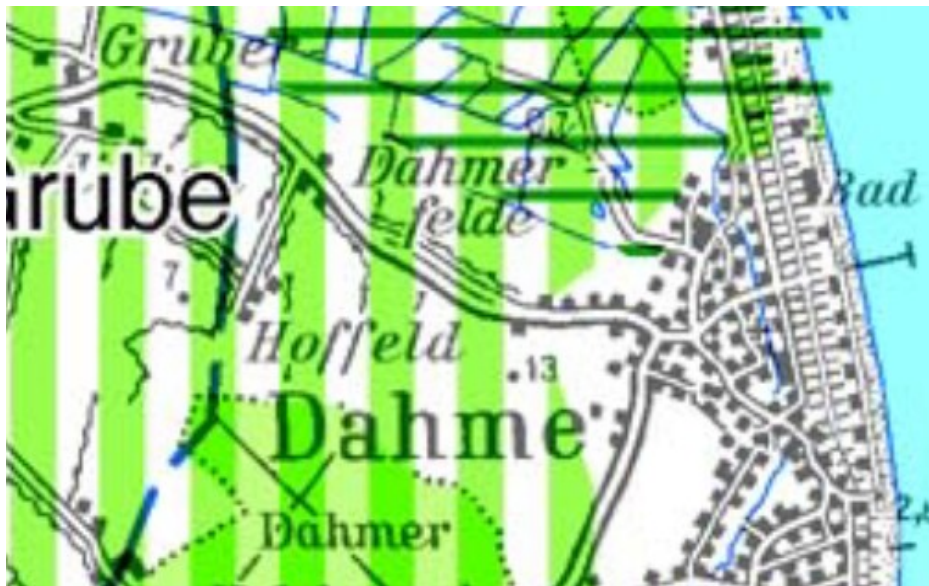


1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 ordnet Dahme als ländlichen Raum ein. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen.

Bild 3: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



Der Entwurf 2 des Regionalplanes 2025 für den Planungsraum III empfiehlt die Gemeinde als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ zu kennzeichnen. Weiter abweichende Aussagen beinhaltet der Entwurf zum Plangebiet nicht.

Bild 5: Auszug aus dem Umweltportal SH vom 25.10.2025 um 15 Uhr, gefunden unter:
hol- [https://umweltportal.schleswig-](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/)

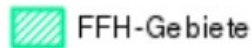
stein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemap
de_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=635951.85&N=6010161.71&zoom=10&layers_opaci
ty=73456e2f57918fad986a5b46aaf901bb&layers=2695565628678201f2d0e764d92f15d2&catalogNod
es=17,24,26&layers_visibility=68b00f18326b7b4ae4e560a408356157



EU-Vogelschutzgebiete



FFH-Gebiete 25000



Naturschutzgebiete 25000

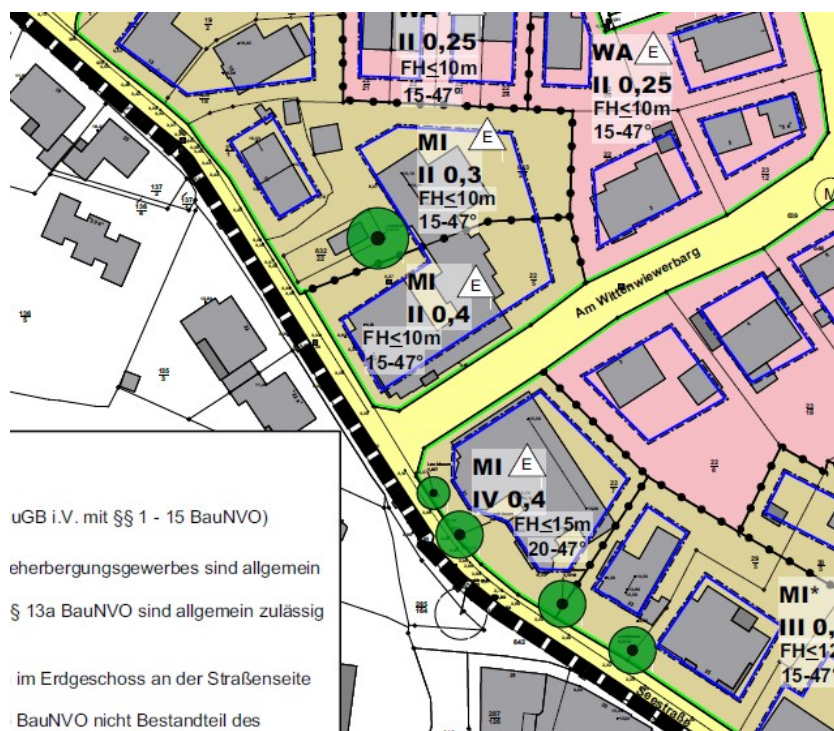


Vogelschutzgebiete 25000

1.2.2 Kommunale Planungen

Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung und Ergänzung seit dem 20.06.2021 (siehe Bild 6). Dieser setzt Mischgebiete nach § 6 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO in Bereichen fest.

Bild 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung und Ergänzung



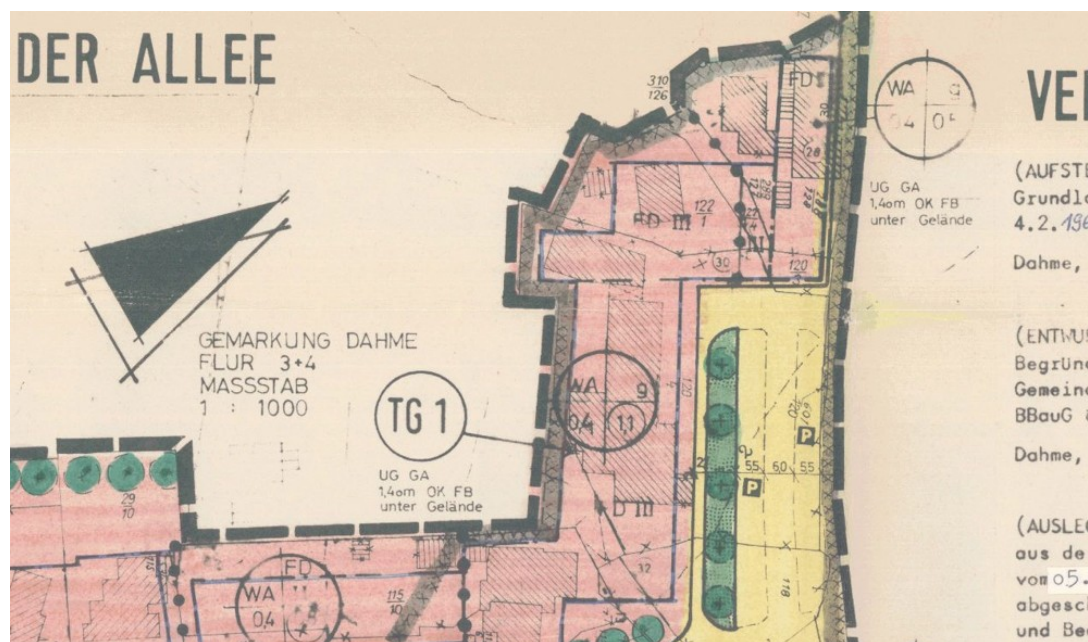
Weiter gilt für den südlich der Seestraße gelegenen Bereich der Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung seit dem 01.10.2003 (siehe Bild 7), der für den betroffenen Bereich ein Mischgebiet festsetzt.

Bild 7: Auszug Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung



Zudem gilt noch für einen kleinen Bereich der Bebauungsplan Nr. 13 seit dem 05.04.1979 (siehe Bild 8), der für den betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Bild 8: Auszug Bebauungsplan Nr. 13



Dieser setzt ebenfalls Allgemeine Wohngebiete in Bereichen fest.

Nach dem aktuell vorliegenden Geruchsgutachten (siehe Anlage) dürfen im ermittelten Abstandsreich (Geruchsschwellenbereich) nach der TA Luft 2021 zwischen den Tierhaltungsanlagen und zu Wohnbebauungen, zu denen Haupt-, Neben- und

Ferienwohnungen zählen, nicht neu entstehen, da auf Grund der ermittelten Gerüche kein gesundes Wohnen garantiert werden kann.

Die genannten Bebauungspläne berücksichtigen die aktuelle Situation nicht. Somit ist eine Anpassung der Bebauungspläne durch eine Überplanung erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird der Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung und Ergänzung, der Bebauungsplan Nr. 13 und seine 1. Änderung in Teilbereichen überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7.

Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12, 6. Änderung und Ergänzung, des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner 1. Änderung in Teilbereichen verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12, 6. Änderung und Ergänzung, des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner 1. Änderung in den betroffenen Teilbereichen - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch ein Normkontrollverfahren - diesen „alten“ Bebauungsplänen die Gebietsentwicklung besser regeln als die Beurteilung der zulässigen Bebauungen über den § 34 BauGB.

Wie bereits dargelegt, hat sich der verbleibende Bereich nach § 34 und § 35 BauGB als ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entwickelt.

Wie unter Punkt 1.1.6 erläutert, stellt der Flächennutzungsplan eine kleine Baufläche im Südwesten als gemischte Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar und den verbleibenden Bereich als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (siehe Bild 2). Somit ist das Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Dahme und umfasst ein Gebiet zwischen der Cismarer Straße im Westen, der Seestraße im Norden und dem Denkmalplatz im Osten.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich (ab Höhe Kornhof) mit kleinteiligen, ein- und zweigeschossigen Gebäuden als Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Hier dominiert das Wohnen.

Im Südosten dominieren die landwirtschaftlichen Betriebe.

Der verbleibende Bereich ist stärker geprägt von der Ostseenähe. Hier befinden sich ein- bis dreigeschossige Gebäude in einer kompakten Bauweise.



Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 2 m.

Bild 9: Eigene Fotos vom 25.06.2025



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage). Diese hat ermittelt in welchen Bereichen die Geruchshäufigkeiten nach der TA-Luft 2021 höher als 0,10 % liegen. In Anlehnung an das Ergebnis wird der Bereich – mit Ausnahme der Bebauung am südöstlich gelegenen Winkelweg - als **Dorfgebiet nach § 5 BauNVO** (MD) festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Dorfgebiete so gesichert bleiben, dass hier die Landwirte sich weiter entwickeln können.

Bei den Festsetzungen der Nutzungen selbst erfolgt eine Gliederung in die Gebiete:

1. die bisher über den Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung überplant sind. Da dieser am 20.06.2021 in Kraft trat und somit keine 7 Jahre alt ist, besteht nach dem BauGB hier ein Vertrauensschutz. Folglich werden die Festsetzungen zu den Nutzungen aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen, soweit dieses mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar ist (= MD-2-, -3-, -4-, -5-Gebiete und das WA-Gebiet);
2. die Gebiete, in denen eine aktive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird (MD-7- und -9-Gebiete) und
3. die übrigen Gebiete, für die es Baurechte nach dem Bebauungsplan Nr. 13 und seiner 1. Änderung gibt sowie nach § 34 BauGB (= MD-6-, -8-, -10- und -11-Gebiete). Dabei ist bei dem MD-6-Gebiet zu berücksichtigen, dass es zentrumnah liegt und der Bereich touristisch mehr geprägt ist als der westliche Bereich.

Wie dargelegt, besteht das Ziel der Gemeinde darin, das Hauptwohnen in den Bereichen zu sichern, in denen heute noch das Hauptwohnen dominiert. Hier soll dieser Nutzung der Vorrang eingeräumt werden, damit den Bürgern der Gemeinde die Möglichkeit erhalten bleibt, außerhalb der touristischen Bereiche Wohnraum zu finden. Werden Wohnungen als Nebenwohnungen genutzt, wandeln sich die Baugebiete in besagte „*Rolllädensiedlungen*“ um. So eine städtebauliche Entwicklung ist nicht gewollt; vor allem nicht in den dörflichen Lagen. Über den § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ eingeführt worden, der den Begriff „Nebenwohnungen“ erstmals definiert. Wie erläutert, ist in dem Bereich, für den bisher der Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung gilt, keine entsprechende Regelung möglich. Daher bleibt diese von der Neuregelung ausgeschlossen. In den MD-1-, -6-, -7-, -8-, -9-, -10-, -11-Gebieten erfolgt hingegen zukünftig ein Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO.

Hinweis zu der Festsetzung zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den

Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich um eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagentyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292).“

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„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.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen“ wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)“

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragraphen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im MD-Gebiet ausgeschlossen werden.

Diese Rechtssystematik ist aktuell bestätigt z. Bsp. durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen vom 13.05.2022, Az.: 1 KN 85/20.

Ferienwohnungen können seit der Neufassung der BauNVO 2017 als Beherbergungsbetriebe und als sonstige Gewerbebetriebe genehmigt werden. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus mehr als 60 % neue Ferienwohnungen im MD-Gebieten entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet vorrangig den Bürgern der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort dienen soll, wird in den MD-MD-1-, -8-, -10- und -11-Gebieten die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen als Betrieb des Beherbergungsgewerbes in einem Gebäude auf nur eine zulässige Ferienwohnung je Gebäude begrenzt, die gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss.

Von der Festsetzung einer Prozentzahl wird abgesehen, da im Plangebiet kleine Einzelhäuser sind, aber auch größere Gebäude. Mit der Begrenzung auf eine Wohnung bleibt die Möglichkeit bestehen, dass in den kleinen Einfamilienhäusern die gewachsene Struktur in Dahme, mit der Erhaltung einer untergeordneten Ferienwohnung, weiterbetrieben werden kann. Bei den größeren Gebäuden soll jedoch auch nur noch eine Wohnung möglich sein.

Hotels als Beherbergungsbetriebe werden hingegen ebenfalls ganz ausgeschlossen. Damit wird unterbunden, dass ersatzweise Apartmenthäuser geschaffen werden, die ebenfalls als Ferienwohnungen bewirtschaftet werden können.

Da die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 keine Regelungen zu Ferienwohnungen enthält, wird im Bebauungsplan von entsprechenden Festsetzungen für die MD-2-, -3-, -4-, -5-Gebiete abgesehen.

Ausgenommen von der Begrenzung der Ferienwohnungen in der Anzahl sind die MD-Gebiete, die den vorhandenen Landwirten dienen (= MD-7- und -9-Gebiete). Hier haben sich Strukturen, wie „Urlaub auf dem Bauernhof“ entwickelt. Diese sollen weiterhin möglich bleiben, da sie sich als touristisches Angebot in der Gemeinde integriert haben. Gerade durch die Nähe zur Ostsee, hat die Gemeinde Dahme durch dieses Angebot ein Alleinstellungsmerkmal, welches erhalten und gefördert werden soll. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 6 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe) als Räume und/oder Gebäude, die

einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Hauslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO, allgemein zulässig sind, nur wenn diese in ihrer Gesamtheit den auf den jeweiligen MD-7- und -9-Gebieten bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet sind (= Ferien auf dem Bauernhof). Somit ist die Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes die Voraussetzung für den Betrieb der Ferienwohnungen.

Hotels als Beherbergungsbetriebe sollen eher Richtung Zentrum oder in Meeresnähe entstehen. Da es in den MD-2-, -3-, -4-, -5-Gebieten keine Einschränkungen für die Entwicklung von Hotels gibt, werden diese auch auf der gegenüberliegenden Seite, im MD-6-Gebiet, zugelassen. Um die Entwicklung von Apartmenthäusern zu unterbinden, erfolgt die Regelung, dass Hotels nur zulässig sind, wenn deren Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen ausgestattet sind. Dabei sind die Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang nachzuweisen, die in ihrer Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist.

Der Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung regelt, dass nördlich der Seestraße und östlich der Straße Am Wittenwiewerbarg, parallel der Seestraße, im Erdgeschoss Läden oder Gastronomien anzusiedeln sind, die die touristische Qualität des Ortes an der zentralen Straße aufwerten. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung, dass die in § 5 Abs. 2 Nr. 3, 5 und 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Sonstige Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbe und sonstige Gewerbebetriebe) als Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 und 2 BauNVO innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung – 2 (NB-2)" gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss unzulässig sind.

Weiter wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung als Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2; sprich: Spielhallen etc.) ausgeschlossen. Diese sind in der Ortslage nicht üblich und auch zukünftig nicht gewünscht.

Teilbereiche der MD-Gebiete weisen nach der Anlage Geruchshäufigkeiten von über 0,15 nach der TA-Luft 2021 auf. Sie sind in dem „Teil A: Planzeichnung“ als **„Nutzungsbeschränkung für sonstige Teile baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)“** (siehe NB-1-Gebiete) gekennzeichnet. In diesem Bereich dürfen nur neue Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe als Ferienwohnungen entstehen, die nicht als Betriebswohnung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb zählen, wenn

- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der TA-Luft 2021 die Verträglichkeit gegenüber den qualifizierten landwirtschaftlichen Betrieben nachweist oder
- die relevanten emittierenden Tierhaltungen nachweislich aufgegeben worden sind.

Folglich haben die Antragsteller selbst den Nachweis zu erbringen, dass auf ihrem Grundstück ein gesundes Wohnen möglich ist. Forderungen an den verursachenden Landwirt, die eine Minimierung der in der Anlage festgestellten vorhandenen und zulässigen Geruchsemissionen zum Ziel haben, können danach nicht gestellt werden.

Diese Regelung gilt hingegen für den Verursacher der Emissionen nicht. Innerhalb der MD-7- und -9-Gebiete sind die zum jeweiligen Betrieb dazugehörenden Betriebswohnungen und Ferienwohnungen etc. allgemein zulässig, da diese Bestandteil des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebes sind.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 5 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

Das verbleibende südöstliche gelegene Gebiet wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Da nach der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe und Gewerbebetriebe allgemein zugelassen sind, erfolgt die Übernahme dieser Regelung. Weitergehende Regelungen beinhaltet der geltende Bebauungsplan nicht. Daher wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.

Alle weiteren Inhalte der Art der baulichen Nutzung regelt somit der § 4 BauNVO.

Der Bau hochbaulicher Nebenanlagen und Einrichtungen im Bereich der gemeindlichen Hauptstraßen führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Auch beeinträchtigen sie die Verkehrssicherheit im Straßenraum der Hauptstraßen, die dem Durchgangsverkehr dienen. Um dieser Situation städtebaulich entgegenzuwirken, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen parallel der Cismarer Straße, der Straße Am Wittenwiewerbarg und der Seestraße zwischen den Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen zugewandten Baufluchten der Hauptgebäude unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen).

Die übrigen Straßenzüge dienen nur dem Zielverkehr. Daher sind hier keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

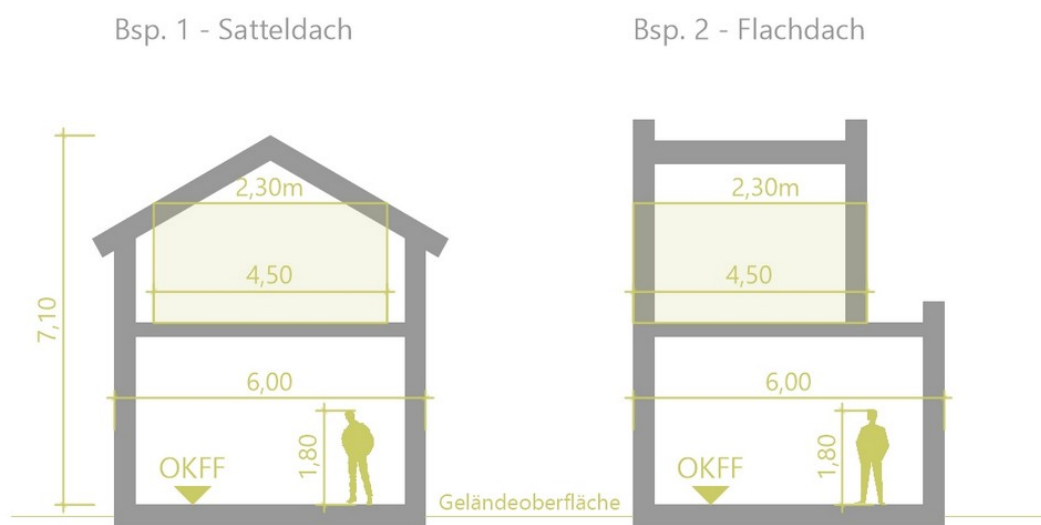
Für die MD-2-, -3-, -4-, -5-Gebiete und das WA-Gebiet werden die Festsetzungen zu den Geschossigkeiten und Bauhöhen aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung unverändert übernommen.

Ein Ziel der Planung ist unter anderem die Regulierung des Höhenwachstums im verbleibenden Gebiet. So soll die bestehenden Eingeschossigkeit an der Straße Im Winkel und an der Straße Kornhof gesichert bleiben bei der Festsetzung einer Traufhöhe von 4 m über den Bezugspunkt und einer Firsthöhe von 7,5 m über den Bezugspunkt. In allen anderen Gebieten soll zukünftig nur noch eine Zweigeschos-

sigkeit möglich sein bei einer Firsthöhe von 7,5 m über den definierten Bezugspunkt. Entsprechend erfolgen die Festsetzungen der Geschossigkeiten.

In der Vergangenheit wurden in den Dachgeschossen häufig mehrere Wohnebenen errichtet. Das Ziel der Gemeinde ist, dass nur eine Wohnebene entstehen kann; so wie es auch Ziel der geltenden Landesbauordnung (LBO) ist. Entsprechend wird daher die Festsetzung aufgenommen, dass je Hauptgebäude maximal ein zusätzliches Nichtvollgeschoss als Dachgeschossausbau oder als ein Staffelgeschoss als klassisches Dachgeschoss in einem Schrägdach oder als flachgeneigtes Dachgeschoss auf nur einer eigenständigen Ebene auf dem Gebäude errichtet werden darf mit einer Geschossfläche von weniger als drei Viertel des darunterliegenden Geschosses.

Bild 10: <https://holzhauswerft.de/blog/ratgeber/eingeschossig-oder-zweigeschossig>, gefunden am 19.02.2026



Die Errichtung weiterer Nichtvollgeschosse in der im Bild 10 aufgezeigten Systematik ist somit unzulässig.

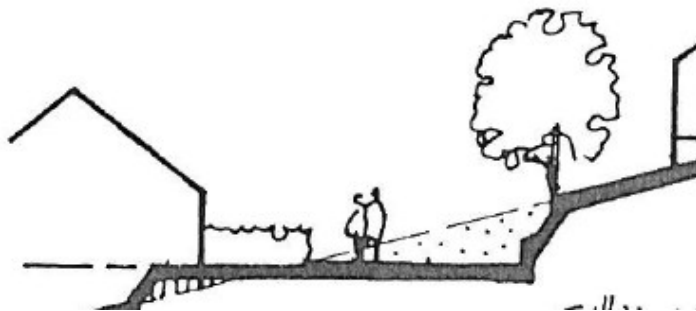
Ausgenommen von der Höhenregelung werden die der MD-7- und -9-Gebiete, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen, da diese eine bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeit benötigen. Allerdings bleibt die Geschossigkeit hier auch auf zwei Vollgeschosse begrenzt, da diese Geschossigkeit dem Bestand und den typischen Bauansprüchen von landwirtschaftlichen Gebäuden entspricht.

Die Bezugspunkte sind zu messen ab dem höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite und über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße. Dabei darf der Erdgeschossfußboden nicht tiefer als + 0,10 m und nicht höher als + 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Damit soll der Geländestruktur entsprochen bzw. ein „Eingraben“ von Gebäuden unterbunden werden.

Bezugspunkt (BP) ist:

- a) bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und
- b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite,

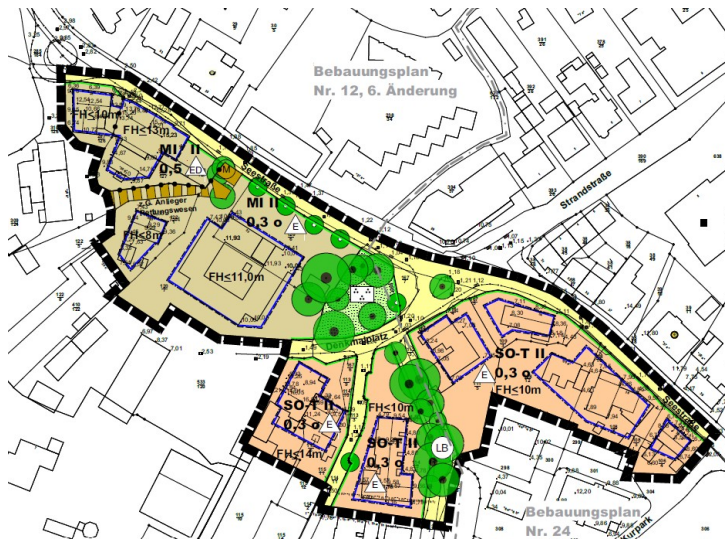
Bild 11: Prinzipskizze zur Höhenlage



Dabei ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diese Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen. Damit soll erreicht werden, dass die vorhandene dorftypische Ortsstruktur erhalten wird.

In der Planzeichnung ist ersichtlich, dass im Südosten des Plangebietes zum Teil einzelfallbezogene Festsetzungen der Firsthöhen erfolgt. Diese beruhen aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 13, 2. Änderung. Diese läuft bereits seit dem Jahr 2022. Hier hat sich die Gemeinde intensiv mit der Höhenentwicklung im ortskernnahen Bereich auseinandergesetzt. Durch die Betroffenheit der im Entwurf geplanten Mischgebiete durch die Geruchsimmissionen, wird der betroffene Bereich dem Bebauungsplan Nr. 7 zugeschlagen; allerdings mit der Übernahme der bisher angedachten Höhenentwicklungen, die so im Einklang mit den Entwurfszielen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bleiben.

Bild 12: Auszug Entwurf Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung vom 14.06.2022

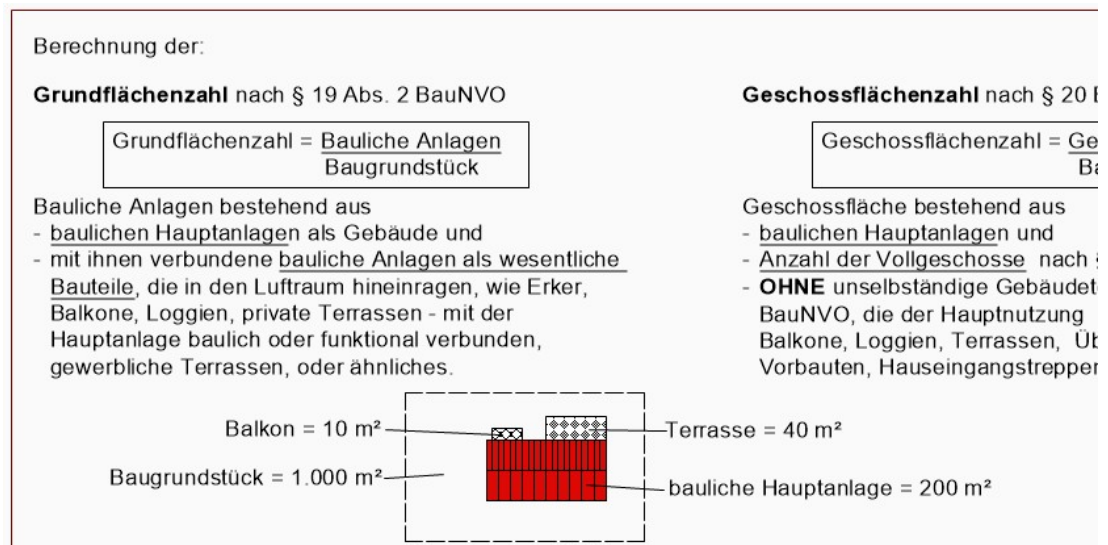


Des Weiteren wird klar geregelt, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in den Baugebieten für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig ist. Somit bleibt ausreichend Flexibilität für technische Anlagen, die der Versorgung eines Gebäudes dienen.

Die festgesetzten Grundflächen- und eine Geschossflächenzahlen orientieren sich an dem Bestand. Großflächige Nachverdichtungen werden nicht vorbereitet.

Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäuden, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbstständigen Gebäudeteile“. Die „unselbstständigen Gebäudeteile“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Diese Rechtslage ist bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen mit berücksichtigt.

Bild 13: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Die Stellplätze sollen im Plangebiet nachgewiesen werden. Dafür sind die zulässigen versiegelbaren Flächen nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO innerhalb der Bauflächen nicht ausreichend, die mehr als ein Geschoss zulassen. Zudem benötigen landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe häufig mehr Platz für ihre erforderlichen Stellplätze und Umfahrten auf dem Gelände selbst und um ihre Nebenanlagen erbringen zu können. Um das zu ermöglichen, wird der zulässige Versiegelungsgrad in den MD-1-, -2- und -11-Gebieten auf 80 % erhöht und in den MD-3-, -5-, -6-, -7- und -9-Gebieten auf 90 %; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

In den MD-Gebieten sind Läden und gastronomische Betriebe vorhanden, die eine höhere Grundfläche benötigen für ihre Außenverkaufsflächen. Damit diese errichtet werden können, erfolgt als Festsetzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO, dass die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in den MD-Gebieten um 300 m² zulässig ist, wenn diese Maßnahmen der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche - einschließlich deren Überdachung - dienen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Landwirtschaftliche Betriebe benötigen Hallen oder auch z. B. Silageplatten von über 50 m Länge. Damit diese entsprechend errichtet werden können, erfolgt die Festsetzung in den betroffenen MD-Gebieten von Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) – zulässig sind.

Für die Gebiete mit einer eingeschossigen Nutzung werden nur Einzelhäuser zugelassen. Damit wird der vorhandene Bestand gesichert und zukünftig auch fortgeführt.

Die verbleibenden Dorfgebiete befinden sich auf kleineren Grundstücken. Damit hier eine offene, zentrumsorientierte Entwicklung möglich bleibt, erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Die Baugrenzen orientieren sich an dem Bestand. Ein Zusammenwachsen von Grundstücken ist nicht gewünscht, da weitere massive Baustrukturen in dem noch dörflich geprägten Bereich von Dahme nicht gewünscht sind. Daher werden die Baugrenzen grundstücksbezogen gesetzt.

Eine darüberhinausgehende Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Erker, Terrassen und Balkone ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe und 5 m Breite überschritten werden dürfen.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe haben im Plangebiet einen besonderen Schutzanspruch. Damit sich diese bedarfsgerecht weiter entwickeln können, ist in den MD-7- und -9-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch ebenerdige bauliche Anlagen und durch Nebenanlagen, die der Landwirtschaft dienen, wie Siloplaten etc., allgemein zulässig.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Ziel der Planung liegt unter anderem in der Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe. Hier handelt es sich um große Grundstücke im Ort, die bei einer Aufgabe des Betriebes durchaus zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen könnten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, erfolgt die Festsetzung der Mindestgröße von 5.000 m² für das Baugrundstück in dem MD-7-Gebiet und von 10.000 m² für das Baugrundstück in dem MD-9-Gebiet, bestehend aus dem 0,5 (0,6)- und 0,6 (0,5)-Gebieten. Werden die Betriebe aufgegeben, dann entsteht aus gemeindlicher Sicht ein Planungsbedarf an der Stelle im Ort. Sollen somit die Teilungen der Grundstücke erfolgen, so muss eine Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet werden, um hier eine neue stadtplanerische Zielstellung zu definieren.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach dem BauGB, die die Erschließung, die Grünordnung und den Geruch betreffen. Sie werden unter diesen Themen näher erläutert.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

- 1) Zufahrt je Grundstück: Von der Cismarer Straße, vom Am Wittenwiewerbarg und von der Seestraße aus ist je Grundstück eine Zufahrt von maximal 4 m

Breite zulässig, wenn eine maximale zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Bei mehr als einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite je Grundstück zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig. Ausgenommen von den Begrenzungen der Breite von Zufahrten sind die Zufahrten, die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben dienen. → *Durch Stellplätze und mehrere Zufahrten, die von den Anliegergrundstücken kommen, wird die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer an den g. Straßen gefährdet. Um dieser Situation entgegenzuwirken, wird die Zahl der möglichen Anbindungen je Grundstück auf die Gemeindestraßen reduziert.*

- 2) Dachneigung: Die festgesetzte Dachneigung der Hauptbaukörper in den WA-, MD-2-, MD-3- und MD-5-Gebieten wird aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 übernommen. Nach diesem beträgt sie 15 bis 47 Grad.

Die Minstdachneigung im übrigen Plangebiet beträgt für alle Hauptgebäude mindestens 15 Grad. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Hallenbauten, die einem Gewerbe oder der Landwirtschaft dienen.

- 3) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig als heimische Laubgehölze (keine immergrünen Gehölze/Sträucher) in Form einer Hecke und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf – mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder als bepflanzte Steinwälle. → *Nach der geltenden LBO sind Einzäunungen bis 2 m Höhe zulässig. Diese beeinträchtigen das Ortsbild optisch erheblich. Daher sind diese Höhen auch zukünftig nicht gewollt.*

- 4) Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Plangebiet verboten.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die gemeindlichen Straßen erschlossen. Über diese bestehen kurze Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz in der Gemeinde.

Zudem gehen von diesen Straßen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und Entsorgungsnehmen als inneren Erschließungen in zwei rückwärtige Bereiche ab.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.

2.4.2 Parkplätze

Im Plangebiet erhöht sich die bereits zulässige Anzahl der der Wohnungen nicht. In Dahme befinden sich ausreichend Parkplätze für die Besucher des Ortes.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Es erfolgt die Sicherung der markanten, straßennahen Bäume im Plangebiet. Von der Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird abgesehen, da kein Erfordernis darin gesehen wird, übermäßig in die privaten Gartengestaltung auf den Baugrundstücken einzugreifen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem 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.

Die Baugebiete umfassen ca. 73.510 m². Durch die Planung können in den MD-Gebieten ca. 36.700 m² mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,50 bebaut werden und das WA-Gebiet mit ca. 510 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,30. Insgesamt lässt die Planung eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 37.210 m² zu.

Arten und Lebensgemeinschaften: Durch die Planung können in den MD-Gebieten ca. 36.700 m² mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,50 bebaut werden und das WA-Gebiet mit ca. 510 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,30. Insgesamt lässt die Planung eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 37.210 m² zu.

Der Bereich des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 12, 6. Änderung und Ergänzung wird zukünftig in seiner Nutzbarkeit reduziert. Die Versiegelungsfähigkeit des Gebiets bleibt unverändert. Die übrigen Gebiete sind nach § 34 und § 35 BauGB bebaubar. Somit kommen zurzeit keine Begrenzungen der zulässigen Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen zum Zug. Auch gilt keine Begrenzung für Stellplätze und deren Zufahrten. Somit ist planungsrechtlich eine unbegrenzte Versiegelung für die Bereiche zulässig und auch vorhanden.

Die Überplanung des Gebietes hat als Folge zukünftig eine Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO. Somit führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen, die nicht bereits jetzt schon zulässig sind. Stattdessen erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung.

Durch die Neuregelung der Versiegelung kommt es real durch die Planung 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 wohnbauliche, gewerbliche und für landwirtschaftliche Hofflächen genutzte und intensiv bewirtschaftete Fläche. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Wie unter Punkt 1.1.6 bereits erläutert, sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt, die zum jetzigen Zeitpunkt in Gehölzbereiche oder abzureißende Gebäude eingreifen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus irgendwo Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG erwartet werden könnte.

Boden: Durch die Neuregelung der Versiegelung der Flächen kann es durch die Planung zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt zeitweilig als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er in der Zeit nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.



Wasser: Durch die Neuregelung der Versiegelung der Flächen kommt es durch die Planung zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verändert wird. Auf Grund der bereits zulässigen und weitgehenden vorhandenen Versiegelung der g. Flächen sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Nachverdichtung auf der Fläche zu einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese 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 die Neuregelung der Versiegelung nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Die Geschossigkeiten werden weitgehend gesichert, aber auch teilweise reduziert. Zudem erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhen. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Planung bereitet keine neuen Eingriffe vor, die nicht schon nach § 30, § 34 und § 35 BauGB zulässig sind. Neue Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG erfolgen somit nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Dahme. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Grundstücken zu sichern und neu zu schaffen.

Zudem ist das Plangebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden, über die zentrale Spielplätze und der Strandbereich mit seinen Angeboten gut erreichbar sind.

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:

Das Plangebiet grenzt an ausgewiesene Wohn- und Sondergebiete, die dem Wohnen oder dem Tourismus dienen. Gesichert werden die vorhandenen allgemeinen Wohn- und Dorfgebiete. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind

Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Die Planung lässt keine Nutzungen zu, die nicht bereits zulässig sind.

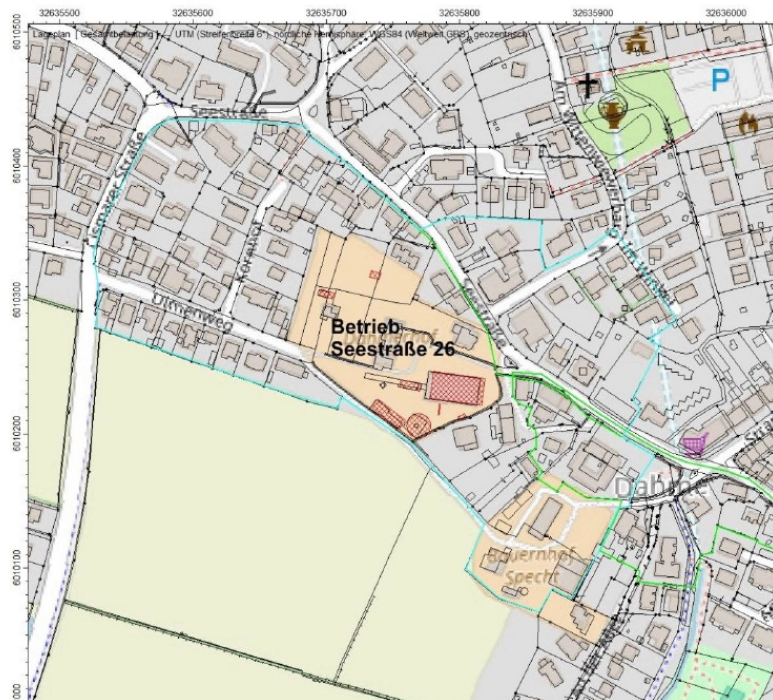
3.2 Immissionen

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:

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Daher wurde für Dahme mit Stand vom 10.01.2025 eine Geruchsimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage). Diese hat folgende landwirtschaftliche Betriebe aufgenommen:

Bild 14: Auszug Gutachten vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 10.01.2025

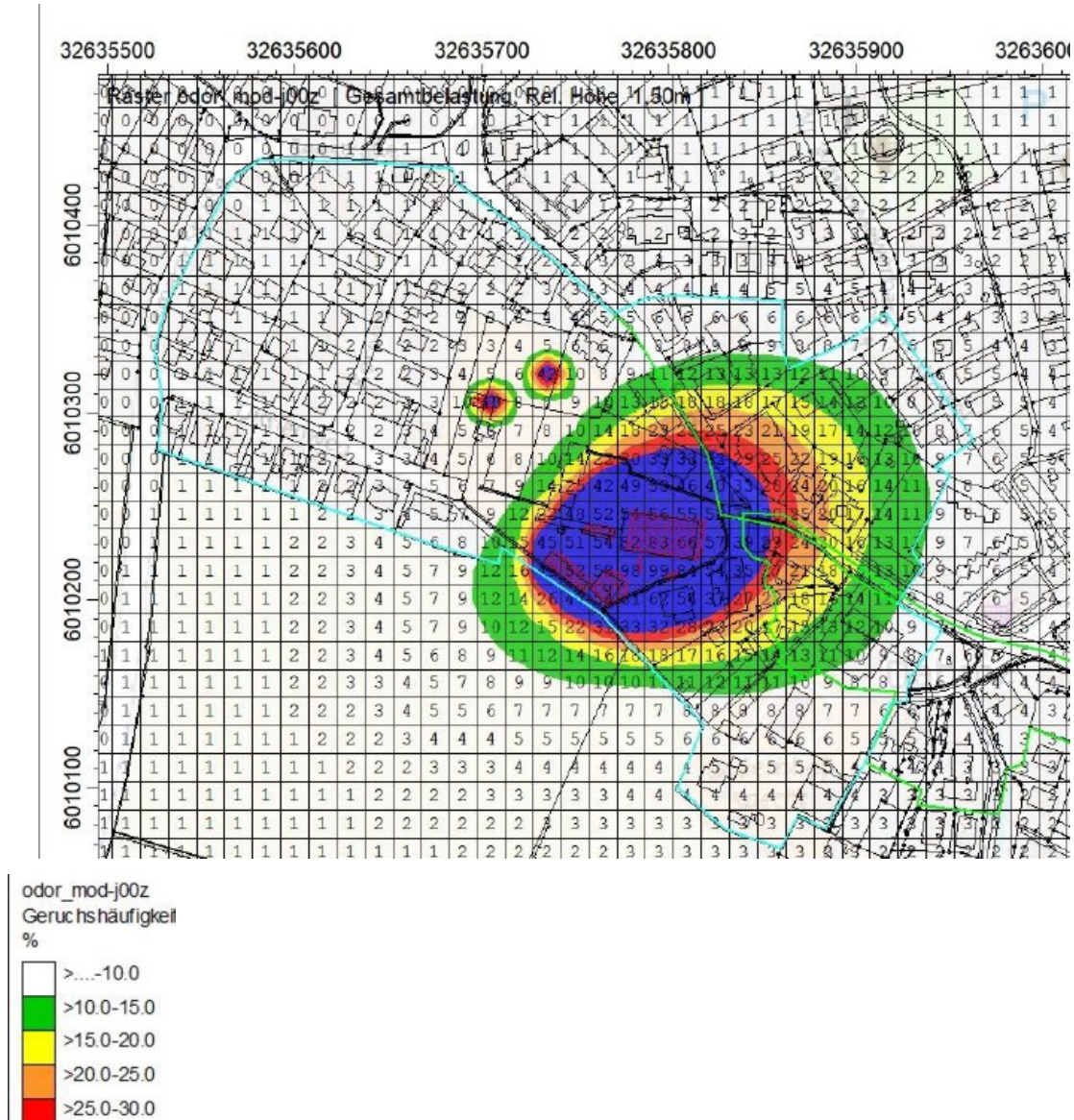


Im Plangebiet liegt folgender landwirtschaftlicher Betrieb:

- Betrieb Seestraße 26 Bullenmast und gemisc

Durch diese werden folgende Immissionen erzeugt:

Bild 15: Auszug Gutachten vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 10.01.2025



Nach der TA Luft 2021 gelten folgende Werte:

Wohn- /Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe- / Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Do
n 10	n 15	

Als Ergebnis wird unter Punkt 8 festgestellt:

Bild 16: Auszug Gutachten vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 10.01.2025

8 ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Gutachten wurde eine Immissionsprognose für Geruch durchgeführt im Zusammenhang mit der bauplanungsrechtlichen Situation der Ortschaft Dahme. Für die Ausbreitungsrechnungen wurde das Programm AUSTAL unter Berücksichtigung des Winddatensatzes der Wetterstation Pelzerhaken verwendet.

Grundlage für die Beurteilung der prognostizierten Geruchshäufigkeiten stellt TA Luft 2021 dar.

Ergebnis der Ausbreitungsrechnung für Geruch ist, dass auf den Bauflächen der Pläne Nr. 7, Nr. 12-6 und Nr. 13-2 in Dahme die Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb der Immissionswerte bzw. der Bewertungsmaßstäbe der TA Luft 2021 liegen oder irrelevant sein können.

Für eine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen auf den Bauflächen mit Vorrang. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, werden die Bereiche in den MD-Gebieten im Bebauungsplan gekennzeichnet, auf denen ein gesundes Wohnen nicht gegeben ist.

Für diese Bereiche erfolgt daher folgende Festsetzung:

„Innerhalb in der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung – 1 (NB-1)" gekennzeichneten Fläche sind „sonstige Wohngebäude“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nur zulässig, wenn:

- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der TA-Luft 2021 die Verträglichkeit gegenüber den qualifizierten landwirtschaftlichen Betrieben nachweist oder*
- die relevanten emittierenden Tierhaltungen nachweislich aufgegeben worden sind.“*

Wie bereits unter Punkt 2.1.1 erläutert, besteht somit für die betroffenen Bereiche vorerst ein Bestandsschutz. Bei neuen Bauungen haben die Antragsteller selbst den Nachweis zu erbringen, dass auf ihrem Grundstück ein gesundes Wohnen möglich ist. Forderungen an den verursachenden Landwirt, die eine Minimierung der in der Anlage festgestellten vorhandenen und zulässigen Geruchsemissionen zum Ziel haben, können danach nicht gestellt werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Die Regenwasserentsorgung regelt die Gemeinde selbst.

Im Übrigen wird auf den Erlass „*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 Dahme wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW 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 im Umkreis von 300 m abzusichern. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Projektplanung zu erbringen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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 Baustelleneinrichtungen (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 abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 4 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 wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

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.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 27.10.2025) sind keine Hinweise zu Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

5.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „*Verfüllerlass*“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 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. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus 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. 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 ist nicht vorgesehen.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	1.710 m ²
MD-Gebiet	73.390 m ²
Verkehrsfläche	8.940 m ²
Gesamt	84.040 m² (8,4 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor, die nicht bereits zulässig ist.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Dahme,

(Stefanie Friedrich-Suhr)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 7 trat am in Kraft.

