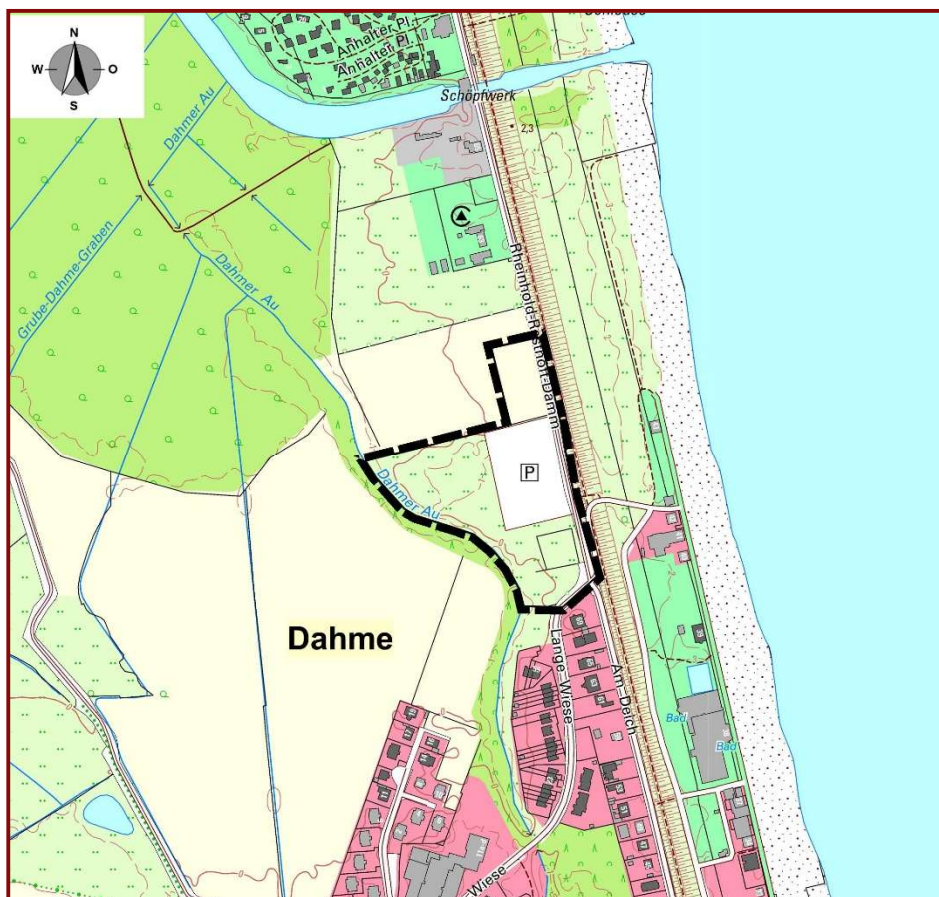




Stand: 20. Februar 2026

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

DER GEMEINDE DAHME

für ein Gebiet am nördlichen Ortsrand von Dahme, zwischen dem Rheinhold-Reshöft-Damm im Osten, der Dahmer Au im Westen und der Straße Lange Wiese im Süden



Auftragnehmer:



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



Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	12
2.	Begründung der Planung.....	13
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	15
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	15
2.4	Erschließung	15
2.5	Grünplanung.....	17
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	18
3.	Emissionen und Immissionen	18
3.1	Emissionen.....	18
3.2	Immissionen	19
4.	Ver- und Entsorgung	19
4.1	Stromversorgung	19
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	19
4.3	Löschwasserversorgung.....	20
4.4	Müllentsorgung	20
4.5	Gasversorgung	21
5.	Hinweise	21
5.1	Bodenschutz.....	21
5.2	Altlasten	21
5.3	Abfall	22
5.4	Archäologie	22
5.5	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt.....	23
5.6	Hochwasserschutz	23
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	26
7.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	26
8.	Städtebauliche Daten	27
8.1	Flächenbilanz	27
8.2	Bauliche Nutzung	27
9.	Kosten für die Gemeinde	27
10.	Verfahrensvermerk	28

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Anja Gebke
B.Sc. Landschaftsplanung



1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bauhofes. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll der Neubau eines gemeindlichen Bauhofes realisiert werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Gemeinde benötigt einen Bauhof, da der bestehende Bauhof in seiner Form und Lage so versicherungstechnisch und immissionstechnisch nicht mehr weiter betrieben werden darf.

Bild 1: Auszug Google Earth Pro vom 06.02.2026 um 10 Uhr (gelb umrandet)



Zwischenzeitlich erfolgten diverse Standortbetrachtungen bezüglich

- der Geeignetheit der Fläche bezogen auf die Größe und Lage und
- der Verfügbarkeit,

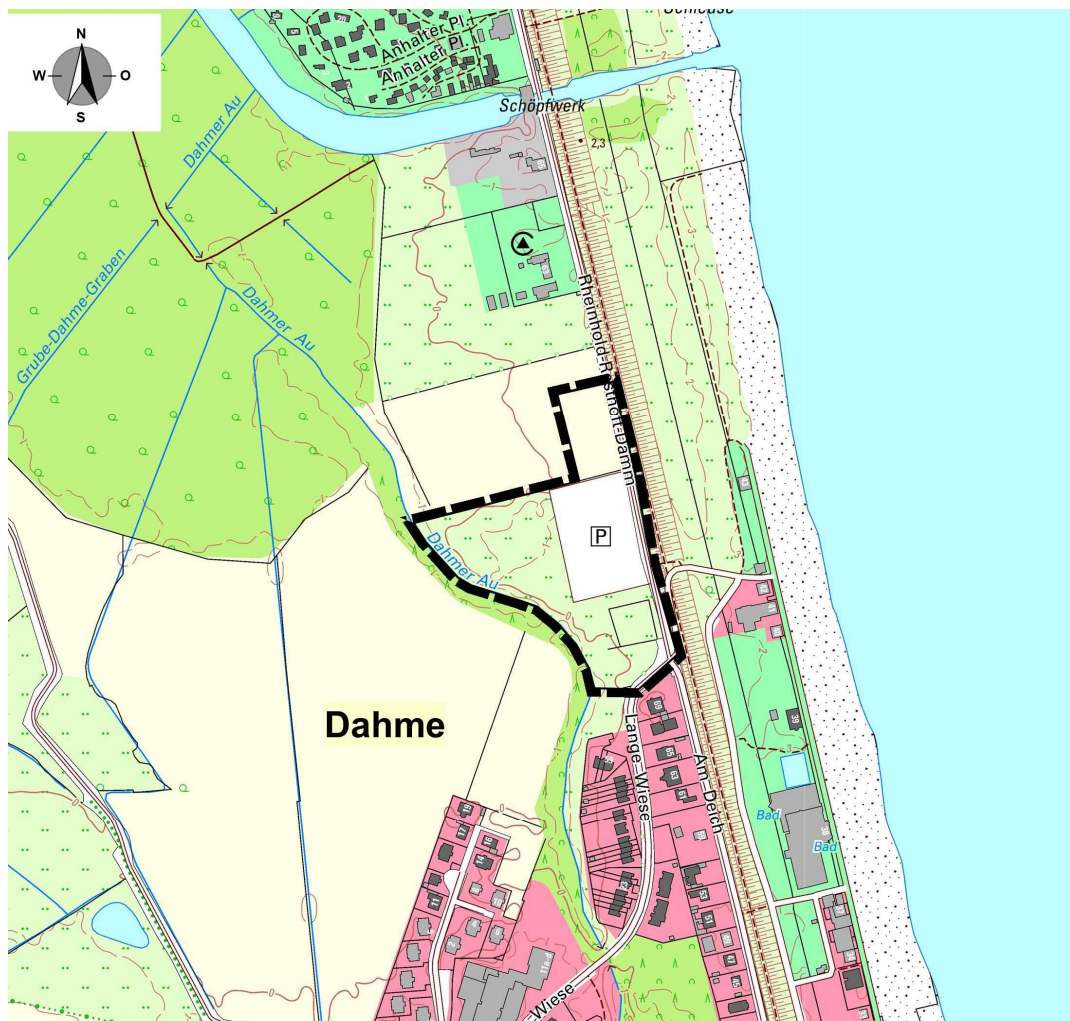
deren Ergebnisse in den folgenden Punkten 1.1.3 und 1.2 dargelegt werden. Danach ist nur das Plangebiet für die Errichtung eines Bauhofes geeignet.

Um diese Ziele zu erreichen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Die Gemeinde plant auf folgendem gemeindeeigenen Grundstück einen Bauhof zu errichten:

Bild 2: Übersichtsplan / Standort



Dieser Standort war ursprünglich für eine touristische Nutzung im „Ortsentwicklungskonzept (OEK) Gemeinde Dahme“ im Jahr 2022 angedacht worden.

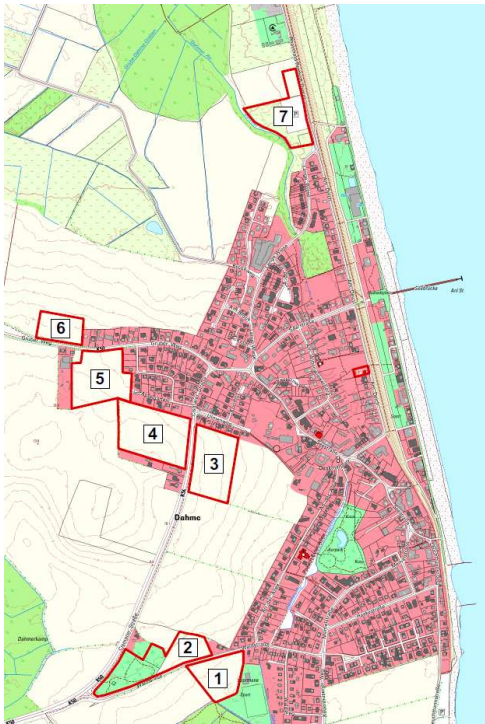
Parallel zu dem OEK hatte die Hochschule Wismar im Jahr 2022 mit verschiedenen Semestern der Architektenstudiengänge vor Ort sich Themen angenommen, wie:

- Umgestaltung des Gästehauses an der Promenade,
- Standortsuche für eine neue Feuerwehr kombiniert mit einem Bauhof,
- energetische Neuausrichtung des Ortes etc.

Dabei erfolgte eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Gemeindevertretern, der Verwaltung und den jeweiligen Planern.

Dazu wurden folgende Grundstücke für den Bau einer Feuerwehr und eines Bauhofes betrachtet:

Bild 3: Potentielle Standorte für die Feuerwehr und den Bauhof



Im Rahmen eines gemeinsamen Termines am 30.09.2024 mit Mitarbeitern des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig – Holstein, Referat IV 62, Regionalentwicklung und Regionalplanung und dem Kreis Ostholstein wurden alle Flächen vor Ort bewertet mit folgendem Ergebnis:

Folgende Flächen sind für einen neuen Standort geeignet:

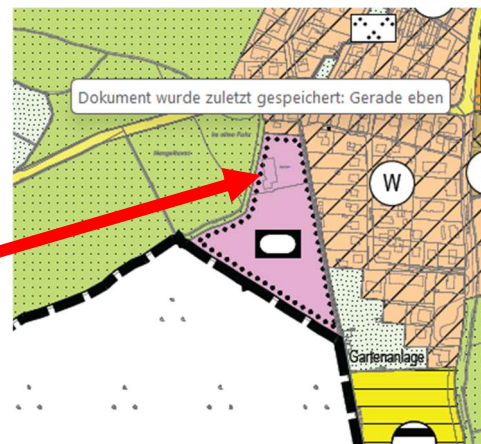
Fläche 1: südwestlich von Dahme, südlich der Waldstraße; allerdings nur östlich des vorhandenen Weges:

Bild 4: Waldstraße

Google



FNP-Entwurf 07.04.2025



Bestand; eigene Fotos vom 30.09.2024

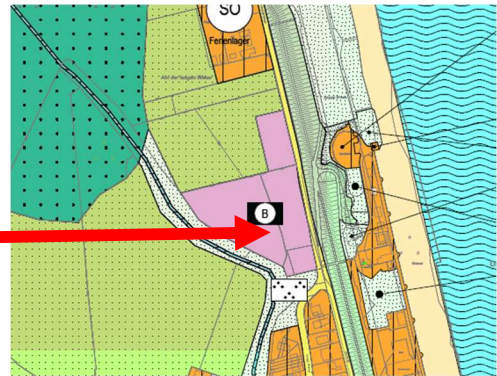


Fläche 2: westlich des Reinhold-Reshöft-Damm, nördlich von Dahme:

Bild 5: Bauhof, Bereich westlich des Reinhold-Reshöft-Damms bzw. südlich des Oldenburger Grabens / östlich der Dahmer Au

Google Earth Pro vom 06.02.2026

FNP-Entwurf 07.04.2025



Eigene Fotos vom 25.06.2025



Ergebnis:

Beide Flächen gelten als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Bei der Fläche 1 südwestlich von Dahme, südlich der Waldstraße bzw. westlich des vorhandenen Weges, wurde durch die mit Mitarbeiter des Ministeriums für Inneres,

Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig – Holstein, Referat IV 62, Regionalentwicklung und Regionalplanung - als Einzelfallprüfung – festgestellt, dass die markante Baumstruktur westlich des vorhandenen Weges als optische Grenze des Gebietes wirkt. Ab da wird die Fläche, Richtung Westen, als Grenze des regionalen Grünzugs gemäß dem Regionalplan II vom 24.09.2004 eingestuft. Einer Entwicklung eines Bauhofes in diesem Bereich stehen den Zielen der Raumordnung somit entgegen.

Die östlich des vorhandenen Weges gelegene Fläche dient bereits als Sportplatz. Erweiterungsflächen für einen Bauhof fehlen hier insgesamt. Die Unterbringung eines Bauhofes mit den dazugehörigen Bewirtschaftungs- und Lagerflächen ist somit hier nicht möglich.

Die Fläche 2 westlich des Reinhold-Reshöft-Damm, nördlich von Dahme befindet sich im Randbereich eines regionalen Grünzugs nach dem Regionalplan II vom 24.09.2004.

Bild 6: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



Als Ergebnis des Ortstermines wurde festgestellt, dass im weiteren Verfahren ein Nachweis zu erbringen, wie hoch der Flächenbedarf für einen Bauhof für die nächsten 20 Jahre ist.

Da auch die Gemeinde Kellenhusen einen neuen Bauhof benötigt, wurden durch die Verwaltung der Gemeinden und den Mitarbeitern der Bauhöfe, die in ihrer Lage und dem Bedarf vergleichbar sind, folgender Flächenbedarf ermittelt, der sich von seiner Systematik wie folgt verteilen muss, um alle erforderlichen Nutzungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik ordnungsgemäß unterzubringen und die Flächen gemäß den Anforderungen des Versicherungsschutzes auch zu bewirtschaften:

Bild 7: Vorentwurf vom 25.03.2024 von Architekt Hüttenmüller



Dabei umfasst die Halle ca. 55 x 25 m = ca. 1.375 m².

Darüber hinaus sind außerhalb der Halle erforderlich:

- Unterstände für Trecker, Radlader, Kipper, Piaggios, Aufsitzrasenmäher, jeweils mit Anhänger, in einer Breite von 4,5 m Breite und 10 m Länge je Fahrzeug,
- Unterstände für sonstige Maschinen, wie Hochdruckreiniger, Anbauteile, wie Schneeschild etc.,
- Lagerplätze für Bänke, Mülleimer, Strandkörbe, Weihnachtsmarktbeleuchtung, Fahnen etc.,
- Unterstände für Winterarbeiten, z. B. zum Schleifen und Lackieren,
- ein Waschplatz mit Ölabscheider,
- ein Mülllagerplatz,
- ein Platz für Container für Grünschnitte,
- ein Lagerplatz für Fahnenmasten, für die DLRG-Türme, für Buden,
- und Stellplätze für die Mitarbeiter bzw. Bauhoffahrzeuge.

Zwischen der Halle und den übrigen Nutzungen muss eine mindestens 6 m breite Zufahrt sein, damit die großen Fahrzeuge rangieren können.

Darüber hinaus müssen noch Erweiterungsflächen bleiben, auf denen Nutzungen untergebracht werden, die heute noch nicht bekannt sind.

Durch die Lage der Fläche zum Teil in der 50 m-Bauverbotszone zum Deich, kann die Fläche nicht vollständig bebaut werden. Darüber hinaus ist es im Sinne der Gemeinde, dass die gesamte gemeindliche Fläche so abgesichert wird, dass die Bauhofnutzung Vorrang hat vor jeder anderen Nutzung. Insgesamt wird ein Flächenbedarf von ca. 17.000 m² festgestellt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet am Rheinhold-Reshöft-Damm, der den Hauptort Dahme mit den im Norden gelegenen Sondergebieten, die der Erholung dienen, verbindet. Gleichzeitig befindet sich im Osten die Ostsee mit der Promenade. Folglich ist der Standort des geplanten Bauhofes genau in der Mitte zu allen drei Haupteinsatzorten des Bauhofes angeordnet. Somit können auch die kurzen Wege gewahrt werden.

Alle Anforderungen an die g. Entwicklungsbedürfnisse sind nur im Plangebiet erfüllbar. Damit die Gemeinde Dahme auch zukünftig ihre kommunale Aufgabe erfüllen kann, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	07.11.2023
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	16.03.2026 – 20.04.2026
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	16.03.2026 – 20.04.2026
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Im Südwesten befinden sich Gehölze und Obstbäume. Diese bleiben gesichert.

Im mittleren Bereich des Gebietes befindet sich gelagerter Boden, der zum Teil mit Brombeeren und ähnlichen Gehölzen bewachsen ist. Dieser Boden ist hier bisher gelagert, damit er auf kurzem Wege der Instandsetzung des Deiches dienen kann. Dieser Boden wird weiterhin für diesen Zweck benötigt. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob dieser im Plangebiet neu gelagert wird oder außerhalb der Fläche.

Im Südwesten besteht ein Hundeauslaufplatz. Im Nordosten befindet sich ein Lagerplatz für technische Bauteile für die Verlegung des Glasfasernetzes in der Gemeinde. Der übrige Bereich im Osten dient als Parkplatz (siehe Bild 5).

Insgesamt haben sich in dem Bereich des Plangebietes, der in einen Bauhof umgewandelt werden soll, keine hochwertigen Strukturen.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

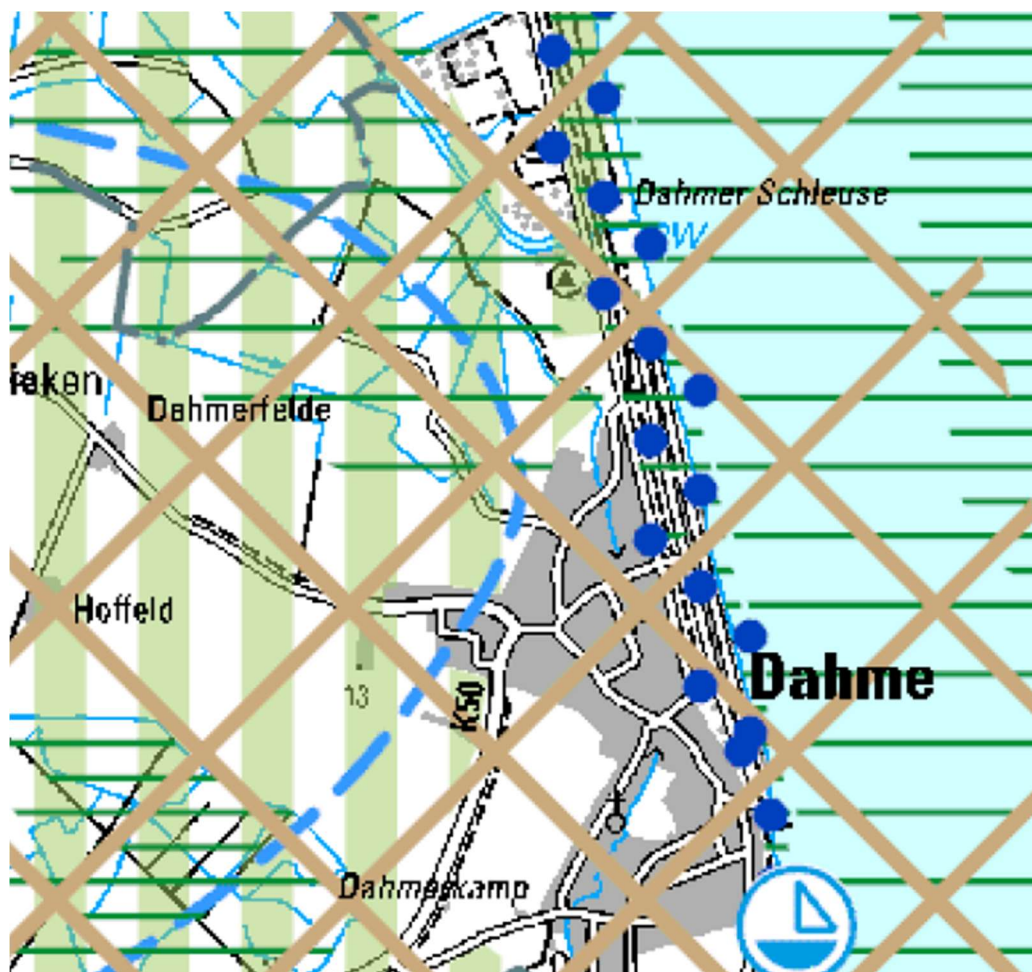
1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet die Gemeinde Dahme als ländlichen Raum, der im Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung liegt.

Nach dem Regionalplan II 2004 gilt der Ort ebenfalls als ländlicher Raum und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (siehe Bild 6).

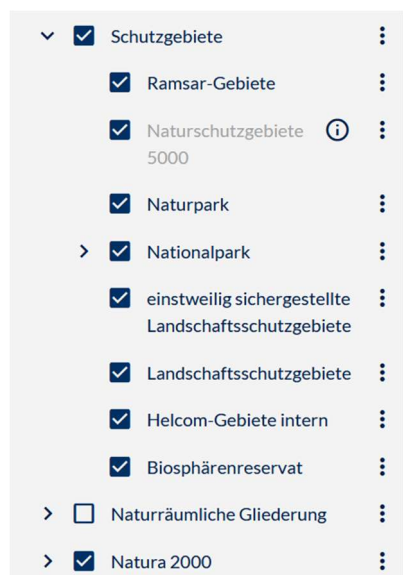
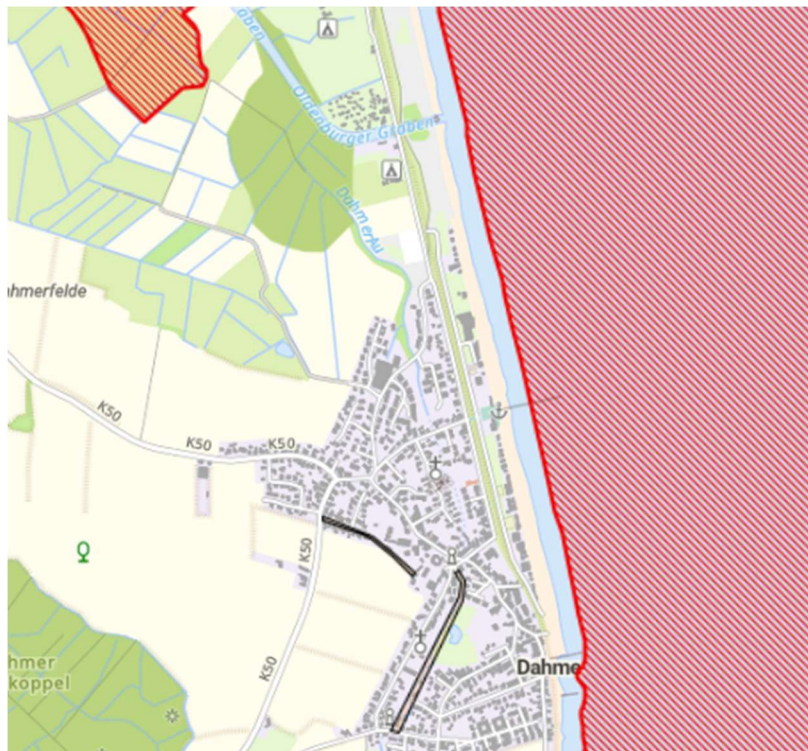
Der 2. Entwurf des Regionalplanes 2025 für den Planungsraum III beinhaltet darüber hinaus Regelungen zum Küstenschutz (siehe Bild 8, blaue Punkte).

Bild 8: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



Gemäß dem Digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet keine geschützten Flächen.

Bild 9: Gefunden unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de&vm=2D&s=24622.461152785738&r=0&c=635835.3344196553%2C6009728.512720736&l=%7EAGSD_PloenWaerme%28%7E0%7Bt%3A15%7D%29%2CGRP_Umwelt%2C%7EWMS_uwat_nat%28biotopverbund%2Cnatura_2000%2Cwald_gehoelz_basisdlm%29 am 06.02.2026 um 15 Uhr



1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet den östlichen Teil des Plangebietes als „öffentliche Parkfläche“ und den verbleibenden Bereich als Grünfläche. Somit entspricht der Flächennutzungsplan nicht dem Planungsziel. Um § 8 Baugesetzbuch

(BauGB) zu entsprechen, ist die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Bild 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im 50 m Bauverbotsstreifen zum Deich nach § 82 LWG SH. Es wird daher im Planverfahren ein „Antrag auf eine Ausnahme von den Bauverböten der § 82 Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWG) nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 LWG SH für die Errichtung der geplanten Bauvorhaben im Plangebiet“ gestellt zur Reduzierung dieses Abstandes für Nebenanlagen um 25 m, damit die Fläche optimal genutzt werden kann.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Dahme, zwischen dem Rheinhold-Reshöft-Damm im Osten, der Dahmer Au im Westen und der Straße Lange Wiese im Süden.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie dem Bild 5 zu entnehmen ist, befinden sich im Osten ein Parkplatz und eine Lagerfläche. Im Südwesten besteht ein Hundeauslaufplatz. Der westliche Bereich ist durch die Dahmer Au begrenzt. Parallel zu diesem führt ein Fuß- und Bewirtschaftungsweg. Im Süden befinden sich eine Streuobstwiese und Gehölzflächen.

Das Gelände ist relativ eben.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Mit Stand vom 27.10.2025 liegt eine Baugrunduntersuchung vor, die vom Ingenieur- & Planungsbüro Reinberg aus Lübeck erstellt worden ist (Az.: B 398825). Als Ergebnis ist die Bebauung der Fläche technisch möglich.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden keine Bauflächen oder –gebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgesichert.

Der östliche Bereich stößt an die Straße Rheinhold-Reshöft-Damm. Dem schließt sich der Landesschutzdeich an, von dem ein 50 m breiter Streifen, gemessen ab dem Deichfuß, frei von neuen Bebauungen zu halten ist.

Das gemeindliche Ziel ist eine optimale Ausnutzung der Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit. Daher ist beabsichtigt, in dem Bereich keine Hauptgebäude zu setzen. Hingegen können Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen ohne Aufwand abgebaut werden, wenn dieses zur Sicherung des Hochwasserschutzes erforderlich wäre. Daher ist beabsichtigt, ab einem Abstand ab 25 m zum Deichfuß Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zu ermöglichen. Stellplätze sind hingegen in dem Bereich zulässig. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsnutzungen sind nicht gleichzustellen mit einem Wohngebäude. Daher wird ihnen bereits eine gewisse gestalterische Dominanz zuerkannt. Um eine entsprechende dominante und zweckgebundene Bebauung zu ermöglichen, wird eine zulässige Zweigeschossigkeit für den Bereich festgesetzt, der nicht von Bauverboten betroffen ist. Hier soll es möglich sein, eine effektive Ausnutzung der Baumasse auf der geplanten Neubaufläche zu erzielen. Gleichzeitig sind in dem Bereich des Bauverbotes keine Gebäude mit Vollgeschossen geplant. Hier erfolgt daher die Festsetzung einer „Null-Geschossigkeit“. Ebenerdige bauliche Anlagen, die in die Grundflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung mit eingerechnet werden müssen, sind somit zulässig. Ebenso sind die im Punkt 2.1.1 vorher genannten Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Entsprechend der Geschossigkeiten erfolgt eine bedarfsgerechte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Gemeinbedarfsflächen erfordern größere Stellplatzflächen. Gerade Bauhöfe benötigen auch größere Fahrzeuge und die dafür geeigneten Zufahrten. Um diesem Bedarf gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung, dass bis zu 90 % des gesamten

Grundstückes versiegelt werden darf. Das sind 80 % für die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und 10 % für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Es erfolgt Zwecks Höhenbegrenzung der Gebäude im Bereich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung die Festsetzung einer maximalen Oberkante von 14 m, bezogen auf den Erdgeschossfußboden (EGF).

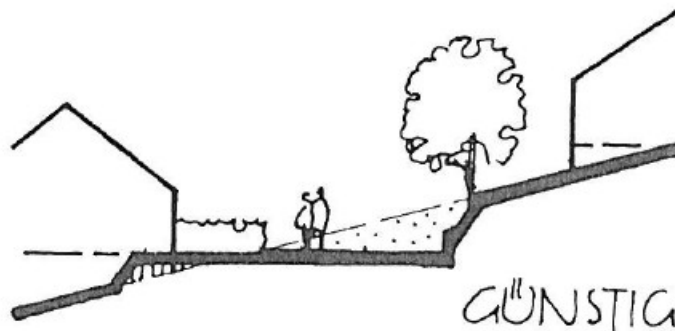
Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Gebäude ist die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite mit nicht weniger als 0,20 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße.

Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist:

- 1. bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,*
- 2. bei ansteigendem Gelände nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.*

Bild 11: Prinzipskizze zur Höhenlage



Die Anhebung der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses um mindestens 20 cm, in Bezug zur Erschließungsstraße, bewirkt, dass bei Starkregen oder einem überflutenden Ostseehochwasser, die Räume nicht gleich unter Wasser gesetzt werden.

Zudem erfolgt eine Regelung, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden kann.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Antennen und Funktürme. Sie dienen der Kommunikation aller und somit der Allgemeinheit. Damit diese bedarfsgerecht aufgestellt werden können, bleiben diese Nutzungen von Höhenbegrenzungen ausgenommen.

Des Weiteren wird klar geregelt, dass Geländemodellierungen, die aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind, zulässig sind.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In dem Gebiet erfolgt eine Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig sind, um die geplanten Hallenbauten auch zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen sind so gesetzt, dass sie die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigen:

- bauliche Entwicklung von ebenerdigen Hauptanlagen und Nebenanlagen etc. innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche,
- bauliche Entwicklung von Hauptgebäuden und ebenerdigen Hauptanlagen und Nebenanlagen etc. innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ab 50 m Abstand zum Deichfuß.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die Fläche des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Bauhof“. Diese Fläche dient ausschließlich mit dem auf einen Bauhof eingegrenzten Ziel und somit dem Gemeinwohl.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Das Plangebiet steht frei und grenzt nicht unmittelbar an eine Bebauung. Somit fehlt ein Umgebungsbereich mit klaren Baustrukturen. Aus diesem Grunde wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Allerdings wird die LBO häufiger geändert. Um hier ein klares Maß der Einfriedung zu definieren, erfolgt die Festsetzung, dass diese bis zu 1,80 m Höhe zulässig ist, um eine gewisse Einbruchssicherheit zu gewährleisten.

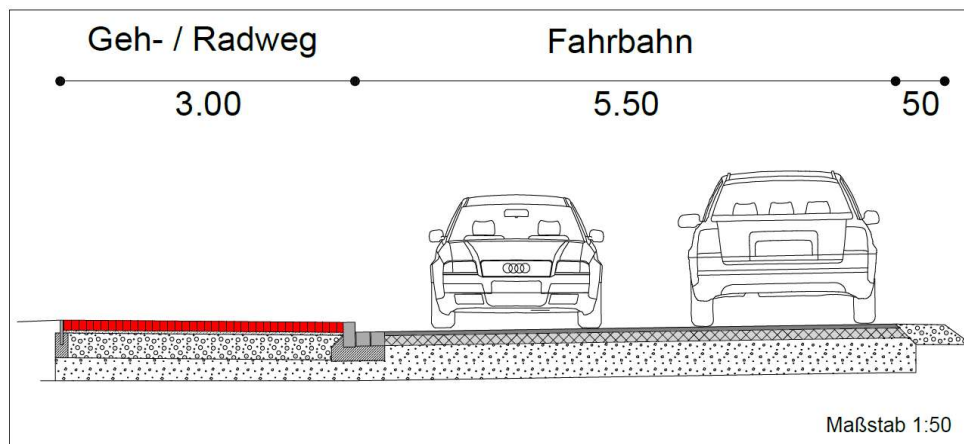
2.4 Erschließung

Westlich von Dahme verläuft die Kreisstraße K 50. Somit verfügt Dahme über eine gut ausgebaute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den angrenzenden Rheinhold-Reshöft-Damm im Osten. Er verbindet Dahme mit den im Norden gelegenen Sondergebieten, die der Erholung dienen. Der Rheinhold-Reshöft-Damm endet im Norden als Stichstraße. Die Straße hat beispielsweise im Jahr 2024 den Zielverkehr von knapp 9.070 Ankünften auf nur für 3 Campingplätze aufgenommen und im Jahr 2025, bis zum 24.09.2025, von knapp 6.760 Ankünften, ebenfalls nur für 3 Campingplätze. Hinzu kommen noch die Nutzer der in dem Bereich vorhandenen Ferien- und Wochenendhäusern. Aus der Zahl der Ankünfte wird deutlich, dass der Ausbau des Rheinhold-Reshöft-Damms so erfolgen muss, dass er zukünftig in einer wesentlich besseren Form als bisher, ausgebaut werden muss, um diesen Zielverkehr in einer verkehrssicheren Form aufzunehmen. Darüber hinaus dient der Rheinhold-Reshöft-Damm noch als Bewirtschaftungsweg für den angrenzenden Deich. Auch dafür muss sein Ausbau ausgelegt sein.

Nach der aktuellen Ermittlung durch das Bauamt der Gemeinde Grömitz, ist eine Mindestbreite für die Erschließung von 9,00 m erforderlich:

Bild 12: erstellt durch das Bauamt Grömitz vom 23.11.2024



Die Verkehrsfläche für die Straße wird daher in einer dafür erforderlichen Breite gesichert.

2.4.1 Stellplätze

Das Grundstück ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.

2.4.2 Parkplätze

Das Gemeinbedarfsgebiet dient ausschließlich dem Gemeinbedarf. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Süden befindet sich eine Grünfläche. Diese stellt sich im Südosten als eine Streuobstwiese dar und im Südwesten als eine mit Gehölzen bewachsene Gehölzfläche. Der Bebauungsplan sichert diese Struktur entsprechend durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ab mit der Aufnahme der entsprechenden Zweckbestimmungen.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Dahmer Au. Um seine Bewirtschaftung durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen zu sichern, wird eine 6 m breite öffentlichen Grünfläche parallel der Böschungsoberkante des Gewässers festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen mit Geh- und Wanderweg“ definiert. Es erfolgt eine Verbindung des Streifens mit dem Rheinhold-Reshöft-Damm. So kann dieser als Zufahrt zum Gewässer dienen. Gleichzeitig soll der Gewässerschutzstreifen ein Wanderweg bleiben, so wie er sich bereits jetzt darstellt. Damit sich dieser zukünftig eindeutiger in das Fußwegenetz der Gemeinde einfügt, wird der Verbindungsstreifen zwischen dem Rheinhold-Reshöft-Damm und der Dahmer Au so gelegt, dass er sich als Verlängerung der Treppe darstellt, die vom Wanderweg auf dem Landesdeich nach Westen abgeht.

Zwischen dem Gewässerschutzstreifen und der Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung der verbleibenden Fläche als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“. Auf dieser Fläche werden Teilbereiche als „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, so dass zukünftig eine klare Abgrenzung der Baufläche zur freien Landschaft hin erfolgt.

Weiter erfolgt die Festsetzung, dass die unbepflanzten Gehölzschutzstreifen und die Streuobstwiese extensiv zu bewirtschaften sind. Darüber hinaus wird geregelt, dass die Flächen mit den Gehölzschutzstreifen, einschließlich der geplanten Bepflanzungen, als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dienen. Somit sind diese Begrünungsmaßnahmen Inhalt der folgenden Baugenehmigung.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Die Planung zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich. Gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

In § 18 Abs. 1 BNatSchG heißt es *„sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“*

Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden somit im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens behandelt und im Kapitel 7 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung dargelegt. Die Gemeindevertretung beschließt diese Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“. Spielmöglichkeiten für Kinder sind daher nicht Inhalt der Nutzung.

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:

Gemeinbedarfsflächen sind nicht Inhalt der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Verwirklichung von Zwecken des Gemeinbedarfs. Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen gehören insbesondere Einrichtungen der allgemeinen städtebaulichen Infrastruktur, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind und dabei grundsätzlich der Allgemeinheit dienen.

Das Plangebiet hat einen Abstand in Richtung Süden von 100 m zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Norden schließt sich in ca. 160 m ein Ferienlager an und im Osten in 90 m eine touristische Strandnutzung, die durch den mindestens 4,70 m hohen Landesdeich schalltechnisch bereits abgeschottet ist.

Auf Grund dieser Entfernungen sind keine Emissionen durch eine Bauhofnutzung selbst aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten, die zu nicht nur unwesentlichen Störungen nach § 906 Bürgerliches Gesetzbuch führen könnten.

Es könnten neue Emissionen durch zusätzliche Verkehrsbewegungen in der Umgebung entstehen. Allerdings ändern sich die Fahrtstrecken selbst nicht, da die gleiche Gebietsfläche weiterbearbeitet wird. Somit sind dieselben An- und Abfahrten zu erwarten, wie bisher.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass der Bauhof aus einem eng bebauten Wohngebiet nicht wegen seiner Emissionen umverlegt werden muss, sondern wegen seines Platzmangels.

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:

Gemeinbedarfsflächen sind nicht Inhalt der DIN 18005. Somit hat eine Gemeinbedarfsfläche selbst keinen lärmtechnischen Schutzanspruch.

Zudem sind keine Immissionsprobleme erkennbar, die nicht gelöst werden könnten auf Ebene der Projektplanung. Daher besteht kein Erfordernis für gutachterliche Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung.

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.

Im Westen grenzt die Dahmer Au an das Plangebiet. Diese ist ein Verbandsgewässer 2. Ordnung. Entsprechend wird ein 6 m breiter Bewirtschaftungsstreifen gesichert.

Bild 13: Auszug Digitaler Atlas Nord – Digitales Anlagenverzeichnis vom 06.02.2026



Gem. der wasserrechtlichen Anforderung zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1, wird ein A-RW 1 Nachweis im weitergehenden Verfahren erstellt.

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

4.3 Löschwasserversorgung

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

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 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 abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m³/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Eine Gasversorgung wird nur bei Vorlage der Wirtschaftlichkeit aufgebaut.

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 § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder 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 natürlicher 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 02.2026) sind keine Altlasten auf dieser Fläche 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)].

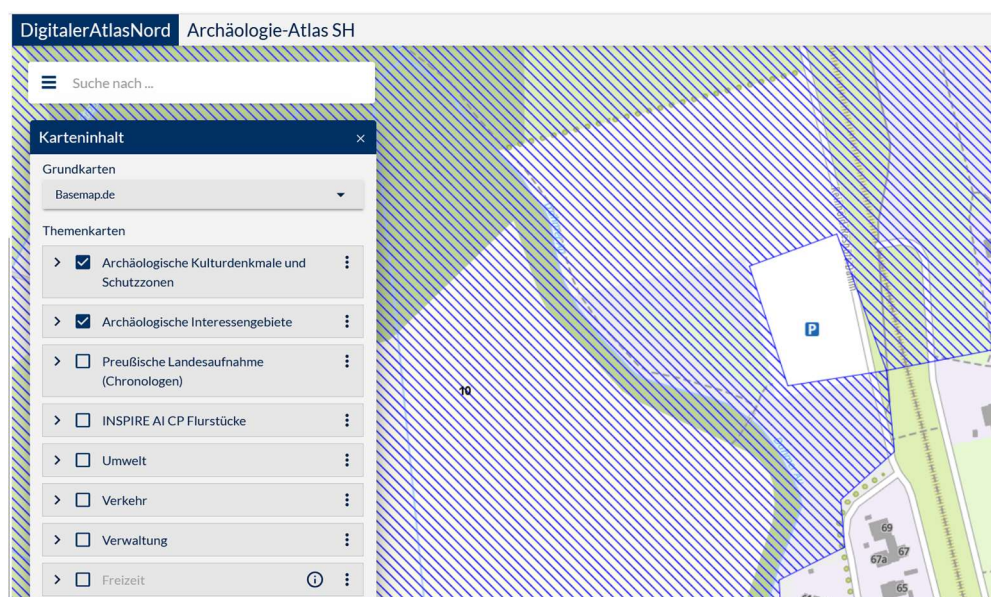
Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

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

5.4 Archäologie

Bis auf den Parkplatzbereich gilt das Plangebiet als archäologisches Interessengebiet.

Bild 14: Auszug Digitaler Atlas Nord – Archäologie-Atlas SH vom 06.02.2026



Vermutlich handelt es sich bei der überplanten Fläche gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Detaillierte Angaben werden im weiteren Verfahren angefordert.

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.

5.5 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

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

5.6 Hochwasserschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist mit Schreiben vom 27.03.2020 für eine vergleichbare Lage in Dahme u.a. auf Folgendes hin:



„Das Plangebiet der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Dahme berührt keine grundlegenden Belange des § 80 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) und des § 81 LWG (Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen an der Küste). Genehmigungen gemäß § 80 und § 81 LWG wären nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Jedoch befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu dem in diesem Abschnitt vorhandenen Landesschutzdeich vor der Oldenburger-Graben-Niederung, Abschnitt Dahme, und insbesondere auch im Bereich des inneren Deichschutzstreifens gemäß § 66 Abs. 1 LWG (Bestandteile und Abmessungen der Deiche) i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG (Benutzungen von Deichen). Gemäß § 70 Abs. 1 LWG ist jede Benutzung des Deiches einschließlich seines Zubehörs, die seine Funktionsfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Insbesondere ist es u. a. verboten, auf und in dem Deich mit Fahrzeugen aller Art außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Deichverteidigungswegen und der Überfahrten zu fahren oder zu parken, Material, Geräte oder Boote zu lagern, Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern sowie Gegenstände aller Art, insbesondere Badekabinen, Strandkörbe, Bänke, Buden oder Stände aufzustellen, zu lagern oder abzulagern, Zäune, Brücken oder Deichtreppen zu errichten, Rohre oder Kabel zu verlegen, Veranstaltungen durchzuführen und Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der LKN.SH kann gemäß § 70 Abs. 3 LWG als untere Küstenschutzbehörde auf Antrag Ausnahmen von den Verboten nach § 70 Abs. 1 LWG zulassen, wenn die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmegenehmigungen nach § 70 Abs. 3 LWG sind direkt beim LKN.SH als untere Küstenschutzbehörde an Hand von aussagekräftigen, detaillierten Planunterlagen zu beantragen.

Für Nutzungen, die sich innerhalb des inneren Deichschutzstreifens befinden bzw. geplant sind, sind im Planvollzug küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach § 70 LWG erforderlich. Dies betrifft u. a. auch die Lagerung von Material sowie die Aufstellung, Lagerung oder Ablagerung von Gegenständen jeglicher Art sowie die Errichtung von Nebenlagen, wie z.B. Parkplätze oder Carports, Gartenhäuser und dergleichen. Jegliche Anpflanzungen (wie z.B. Bäume und Sträucher) sind im Bereich des inneren Deichschutzstreifens nicht gestattet und auch nicht genehmigungsfähig.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,40 m
- Räume mit Wohnnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf mind. NHN + 2,90 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,40 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweise und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)

- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

Die behördlicherseits zu fordernden Mindesthöhen für Gebäude und Nutzungen orientieren sich jetzt am sogenannten Referenzwasserstrand $HW^{2\circ\circ}$, der für den Bereich Dahme derzeit bei $NHN + 2,40\text{ m}$ liegt. Das bedeutet, dass bei einer Gewerbenutzung eine Höhe von $NHN + 2,40\text{ m}$ und bei einer Wohnraumnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine Höhe von mindestens $NHN + 2,90\text{ m}$ (Referenzwasserstand $2,40\text{ m} + 0,50\text{ m}$ Sicherheitszuschlag) eingehalten werden sollte. Geplante Ferienhäuser/Ferienwohnungen sind einer Wohnraumnutzung gleichzustellen, da die einzelnen Häuser/Wohnungen ganzjährig genutzt werden können und somit auch zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen würden, auch wenn es sich hierbei um einen ständig wechselnden Personenkreis handeln wird. Nutzungen von Kellern, soweit unterhalb von $2,90\text{ m}$ liegend, sollten minimiert oder ganz ausgeschlossen werden. Das Land Schleswig-Holstein schlägt für seine Küstenschutzmaßnahmen auf den Referenzwasserstand noch einen Klimazuschlag von $0,50\text{ m}$ auf, um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und vorausschauend zu planen. Ich empfehle, bei langfristigen Planungen und Investitionen ebenfalls mit einem Klimazuschlag zu rechnen. Verkehrs- und Fluchtwege sind hochwassersicher auszuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass im extremen Hochwasser-/Sturmflutfall eine rechtzeitige Evakuierung hochwassergefährdeter Gebäude und Freiflächen erfolgen kann (Evakuierungsplanung).

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplans Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Bei den einzelnen Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN.SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig und im Vorwege zu beteiligen.

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Abschließend weise ich noch darauf hin, dass die Verantwortung für eine entsprechende Vorsorge gegen Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignisse sowie deren Folgen ausschließlich beim Vorhabenträger bzw. der Gemeinde Dahme liegt.“

Im weiteren Planverfahren wird bei dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein ein Antrag auf die Unterschreitung des Bauverbotes nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG (50 m-Bauverbotszone hinter einem Landdesschutzdeich) nur für Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen um 25 m beantragt, da ein öffentliches Erfordernis für die optimale Ausnutzung

der gemeindlichen Fläche zur Sicherung ihrer gemeindlichen Aufgaben gesehen wird.

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, da es sich hier ausschließlich um gemeindliche Flächen handelt.
- 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. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diese Bauleitplanung folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt im nördlichen Abschnitt der Gemeinde Dahme südlich des Oldenburger Grabens und nördlich der Dahmer Au.

Neben den Bestandsgrünflächen, die als Spielplatz, Hundeauslaufplatz und zusätzliche Stellflächen genutzt werden, befinden sich eine Lagerfläche des gemeindlichen Bauhofs sowie der bestehende Parkplatz innerhalb des Geltungsbereichs des BP 37.

Nicht auszuschließen ist, dass die Dahmer Au als Leitlinie für Fledermäuse dient. Beeinträchtigungen dieses Flugwegs bzw. Nahrungshabitats werden durch die Neuanpflanzung von Knicks an der Westseite des Geltungsbereichs sowie der Sicherung eines Uferstreifens gemindert.

Das Vorkommen von Gehölzbrütern an der Spielplatzfläche ist potenziell möglich. Im Fall von Gebüsch- und Baumrodungen ist eine Bauzeitenregelung festzusetzen. Mit Bodenbrütern ist auf Grund der regelmäßigen Nutzung und der vielschürigen Pflege der Rasenflächen nicht zu rechnen.

Sommerlebensräume für Amphibien an der Dahmer Au lassen sich nicht vollständig ausschließen. Um Beeinträchtigungen der Artengruppe zu vermeiden, sind entsprechende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Reptilienvorkommen sind auf Grund der regelmäßigen Nutzung der Flächen nicht wahrscheinlich.

Die Umsetzung des Bauvorhabens zieht Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nach sich. Für versiegelte Flächen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden festzusetzen und umzusetzen.

Es wird weiterhin mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gerechnet. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgt eine Knickneuanpflanzung an der Westseite des Geltungsbereichs.

Eine Konkretisierung des Umweltberichtes gemäß den Vorgaben des BauGBs erfolgt im weiteren Verfahren.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Gemeinbedarfsfläche	17.000 m ²
Verkehrsfläche	2.710 m ²
Grünfläche	6.590 m ²
Gesamt	26.300 m² (2,63 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung wird der Bau von neuen Wohnungen nicht vorbereitet.

9. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungs-, Erschließungs- und Baukosten. Diese werden im jeweils laufenden Haushalt bereitgehalten.

10. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Dahme,

(Stefanie Friedrich-Suhr)
- Bürgermeisterin -

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem vor.

Der B-Plan Nr. 37 tritt am in Kraft.

