

- EREUTER ENTWURF -

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE DAHME**

**FÜR EIN GEBIET SÜDWESTLICH DER SEESTRASSE, EINSCHLIESSLICH DES DENKMAL-  
PLATZES IM NORDEN UND DER EINMÜNDUNG DES STRANDWEGES IM SÜDOSTEN,  
EINSCHLIESSLICH DER SÜDLICH AN DEN DENKMALPLATZ ANGRENZENDEN BEBAUUNG  
DER STRASSE "AN DER ALLEE".**

---

### **VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

### **AUSGEARBEITET:**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	10
3.6	Grünplanung	10
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- und –entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	13
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	13
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
6.1	Bodenschutz	13
6.2	Archäologie	14
6.3	Hochwasserschutz	14
6.4	Gewässer	15
6.5	Altlasten	15
6.6	Schifffahrt	15
6.7	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	16
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung</b>	<b>17</b>

## **ANLAGE**

Geruchsimmissionsprognose Berichtsnummer 1121-S-01-10.01.2025/0, Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, 10.01.2025

## **B E G R Ü N D U N G**

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

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Die Gemeinde Dahme befasst sich seit einiger Zeit mit einer Neugestaltung der Ortslage. Viele dort geltende Bebauungspläne sind bereits etwa 30 Jahre alt oder sogar noch älter. Einige Gebiete sind nicht mit Bebauungsplänen überplant; dort ist § 34 BauGB anzuwenden. Es sind tlw. Gebäude entstanden, die aufgrund ihrer Größe, aber auch ihrer Nutzung (Zweitwohnungen) nicht den Vorstellungen der Gemeinde Dahme für eine lebendige und ansprechende Ortslage entsprechen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Dahme stammt aus dem Jahr 1979. Eine 1. Änderung wurde 2003 rechtskräftig. Die Gemeinde Dahme möchte die zentrale Ortslage behutsam fortentwickeln und hat am 07.01.2020 die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit folgenden Planungszielen gefasst:

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

Die Planung ist für eine attraktive Ortsmitte Dahmes unter Beachtung der Anforderungen an den Tourismus erforderlich.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BlmSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 zeigt die Gemeinde in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im Ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahme stellt Wohnbaufläche und Grünflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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

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

## 2 Bestandsaufnahme

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

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



Abb.: DA Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiete:	Ca. 0,60 ha	69 %
Verkehrsfläche:	Ca. 0,21 ha	24 %
Grünfläche:	Ca. 0,06 ha	7%
<b>Gesamt:</b>	<b>Ca. 0,87 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Dahme für eben diesen Bereich ordnende Festsetzungen treffen möchte.

#### 3.3 Auswirkungen der Planung

##### 3.3.1 Ortsentwicklung

###### Nutzungsstruktur

Der Bereich entlang der Seestraße südlich des Ehrenmals wird entsprechend der Tourismusfunktion der Gemeinde Dahme als Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Tourismus“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsplanes werden in diesem zentralen Teil der Ortslage den dort gewünschten vielfältigen, auf Tourismus ausgerichteten Nutzungen nicht gerecht, zumal z.B. Läden und Schank- und Speisewirtschaften im Allgemeinen Wohngebiet nur der Versorgung des Gebietes dienen dürfen. Dieses trifft hier nicht zu, da sich die Touristen aus der gesamten Ortslage und auch Tagestouristen dort versorgen. Einbezogen in das Sondergebiet Tourismus werden die südlich des Ehrenmals gelegenen Grundstücke, die zurzeit als Mischgebiet festgesetzt sind. Dort sind vorwiegend Ferienwohnungen vorhanden. Zweitwohnungen sollen nicht entstehen, es sind daher neben Ferienwohnungen nur Dauerwohnungen für Menschen mit Lebensmittelpunkt in Dahme zulässig.

Zur Unterstützung der Fremdenverkehrsfunktionen bestimmt die Gemeinde in diesem Bebauungsplan weiterhin, dass Folgendes gem. § 22 Abs. 1 BauGB der Genehmigung unterliegt:

- (1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,

- (2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- (3) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- (4) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- (5) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit diesen Festsetzungen soll der Erhalt der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen im Plangebiet unterstützt werden. Dahme ist darauf angewiesen, auch Wohnraum für die eigene Bevölkerung zu schaffen bzw. zu erhalten. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der guten Lagegunst nicht für sinnvoll. Zweitwohnungen werden einen großen Zeitraum im Jahr nicht genutzt, gleichwohl ist seitens der Gemeinde Infrastruktur und Erschließung vorzuhalten. Damit folgt die Gemeinde auch den Zielsetzungen der Landesplanung, wonach Maßnahmen zur Regelung der Zweitwohnungsproblematik zu treffen sind. Nutzungen von Nebenwohnungen, die vor dem 13. Mai 2017 erfolgten, sind von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgenommen und genießen Bestandsschutz.

### **Bebauungsstruktur**

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen und bedeuten im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung nur wenig Einschränkungen. Allerdings wird die im Ursprungsplan bzw. seiner Änderung vorgegebene Grundflächenzahl und Geschossigkeit tlw. reduziert und mehr am tatsächlichen Bestand orientiert. Da auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen nun durchgehend verzichtet wird, sind Reduzierungen der erreichbaren Geschossfläche nicht gegeben. So weit rechtmäßig entstandene Gebäude die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Firsthöhe überschreiten, genießen diese Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Gebiet sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am eher kleinteiligen Durchschnitt orientieren. Die Gemeinde strebt den Erhalt der Ortsstruktur mit vorwiegend freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen werden einzeln oder zur Verkehrsfläche gegliedert festgesetzt. Zukünftig sollen vorwiegend Einzelhäuser zulässig sein. Die Intention des Ursprungsplanes zu geschlossener Bauweise gibt die Gemeinde auf, da dieses Leitbild der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts heute nicht mehr zeitgemäß ist und im Übrigen im Plangebiet nicht realisiert worden ist. Außerhalb der Baufenster gelegene rechtmäßig entstandene Gebäude genießen Bestandsschutz.

Der Gemeinde Dahme ist bewusst, dass mit den nun getroffenen Festsetzungen eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde gewichtet hier den Erhalt der vorwiegend noch vorhandenen kleinteiligen Bebauung, die erheblich den Charme des Ostseebades Dahmes bestimmt, höher als den wirtschaftlich zu erzielenden maximalen Vorteil des Einzelnen. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem zentralen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen höheren Imagewert profitieren werden.

### **3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Bodenversiegelungen werden mit den insgesamt vglw. geringen Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Zusätzliche Versiegelungen über die rechtskräftigen Bebauungspläne hinaus entstehen in der Gesamtsumme nicht. Der tlw. sehr schöne Baumbestand wird mit Erhaltungsgeboten gesichert. Belange des Artenschutzes werden bei Beachtung von Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zu erneuerbaren Energien verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.3.3 Immissionen**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es liegt ein Gutachten vor (Geruchsimmisionsprognose Berichtsnummer 1121-S-01-10.01.2025/0, Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, 10.01.2025 (s. Anlage)). Beeinträchtigungen sind da-

nach für das Plangebiet nicht zu erwarten. Ein Heranrücken von Bebauung an den Betrieb lassen die Festsetzungen nicht zu.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen werden in Anlehnung an die Festsetzungen nordöstlich der Seestraße im B-Plan 12, 6. Änderung Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Tourismus“ mit einer relativ breiten Zulässigkeit touristischer Nutzungen. Weil diese Gebiete gut erschlossen an der Seestraße bzw. am Denkmalplatz liegen, sind dort auch nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe zulässig. Läden werden in der Verkaufsfläche auf kleinere Läden begrenzt. Es ist nicht Wunsch der Gemeinde Dahme, in der vorwiegend noch kleinteiligen Bebauung größere Einzelhandelsbetriebe zuzulassen. Der Fokus der Gemeinde liegt in diesen Gebieten auf touristischen Nutzungen. Es sollen allerdings andere (klein)gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen sein. Die Gemeinde Dahme setzt bewusst kein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest, da dessen Zweckbestimmung allgemein auf einer Mischung von Wohnen und Gewerbe und eben nicht auf touristischen Aspekten liegt.

Die Wahl des Begriffs „Dauerwohnen“ fußt auf der entsprechenden Begrifflichkeit aus § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauNVO, die sich nach der Literatur dadurch kennzeichnet, dass der Wohnungsinhaber (Eigentümer, Mieter, sonstiger Nutzungsberechtigte) sie selbst zum Wohnen und als Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen nutzt, also als „Hauptwohnung“ nach den melderechtlichen Vorschriften (vgl. z.B. Söffker, in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Lfg. 147 August 2022, BauNVO §11 Rn.36a).

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fußen auf umfangreichen Bestandserhebungen, die mit den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen abgeglichen wurden. Dabei wird die zulässige Grundflächenzahl in einigen Bereichen geringfügig reduziert, in anderen Bereichen ebenso geringfügig angehoben. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht dabei überwiegend noch zurückhaltenden Erweiterungsspielraum, ohne dass massive Verdichtungen entstehen. Soweit die festgesetzte Grundflächenzahl den genehmigten Gebäudebestand nicht abdeckt, genießen diese Gebäude Bestandsschutz. Die Gemeinde Dahme hat sich entschieden, aus städtebaulichen Gestaltungsgründen grundsätzlich eher eine geringe Grundflächenzahl festzusetzen, damit die Kubatur der Gebäude nicht zu massiv wirkt. Daher ist die in der BauNVO als Regelfall zulässige Überschreitung um 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreichend, um Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Ebenso wird für

Terrassen, die nach Rechtsprechung zu den Hauptanlagen gehören, eine Überschreitung festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 80 % bleibt aber unterschritten.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls am vorgefundenen Bestand. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung hat die Gemeinde Dahme entschieden, zukünftig die Höhe auf 9 m über Straßenniveau zu begrenzen. Besonders hohe Gebäude sind damit in die zukünftig gerichtet nicht mehr möglich. Soweit die festgesetzten Höhen den genehmigten Gebäudebestand nicht abdecken, genießen diese Gebäude Bestandsschutz.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem vorgefundenen Bestand. In Verbindung mit weitgehend einzelnen überbaubaren Flächen kann die gegenüber dem Ursprungsplan mit vielfach festgesetzter geschlossener Bauweise nun angestrebte kleinteilige Gestaltung des Plangebietes unterstützt werden.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen betreffen einmal die Straßenraumgestaltung. Grundstückszufahrten werden beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze mit jeweiliger direkter Zufahrt zur Verkehrsfläche zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, zum anderen aber auch gestalterisch negativ wirken. Größere Stellplatzanlagen sind zukünftig mit Hecken abzuschirmen. Die angestrebte einheitliche Straßenraumgestaltung wird durch Vorgaben zur Einfriedung unterstützt. Hier sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu wählen, die mit einem Zaun auf der straßenabgewandten Seite kombiniert werden können. Der Gemeinde Dahme ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Auch wenn diese Festsetzungen ggf. dem Bestand zum Teil widersprechen, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen bzw. die Umwandlung natürlicher Gärten in Kies- und Schotterflächen verhindern.

Weitere Festsetzungen betreffen die Regelungen zur Baugestaltung. Die Gemeinde Dahme hat dazu im Plangebiet den Bestand erhoben und festgestellt, dass vorwiegend die Farben gelbrot bis rotbraun und weiß bzw. für Dacheindeckung auch anthrazit bei der Baugestaltung verwendet wurden. Dementsprechend werden für die Dach- und Fassadengestaltung nun entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten Bebauung führen sollen.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege, die entsprechend dem Bestand festgesetzt werden. Die Gemeinde Dahme ist an das Linien- netz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung.

### **3.6 Grünplanung**

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

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, soweit die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses ist hier der Fall. Zudem sind die Grundstücke bereits bebaut. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bestehen nicht. Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild werden gegenüber den Ursprungsplänen nicht weiter berührt. Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird ebenfalls nicht nachteilig beeinträchtigt. Die Vorschriften zum Artenschutz sind grundsätzlich zu beachten.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelaenge des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstößen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet können u.a. gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten (Mauersegler, Schwalben) und Fledermäuse vorkommen. Geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet dagegen nicht zu erwarten.

Konkrete Bauvorhaben sind nicht bekannt. Es wird ausdrücklich auf die auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen. Dazu gehört insbesondere vor Abriss- oder Umbauarbeiten eine fachkundige Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf gehölzbrütende Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Gehölzentfernungen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen).

## 4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Emittierende Nutzungen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Die zu erwartenden Immissionen wurden gutachterlich untersucht (Geruchsimmisionsprognose Berichtsnummer 1121-S-01-10.01.2025/0, Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, 10.01.2025). Der zulässige Immissionswert der Jahresgeruchsstunden wird nicht überschritten.

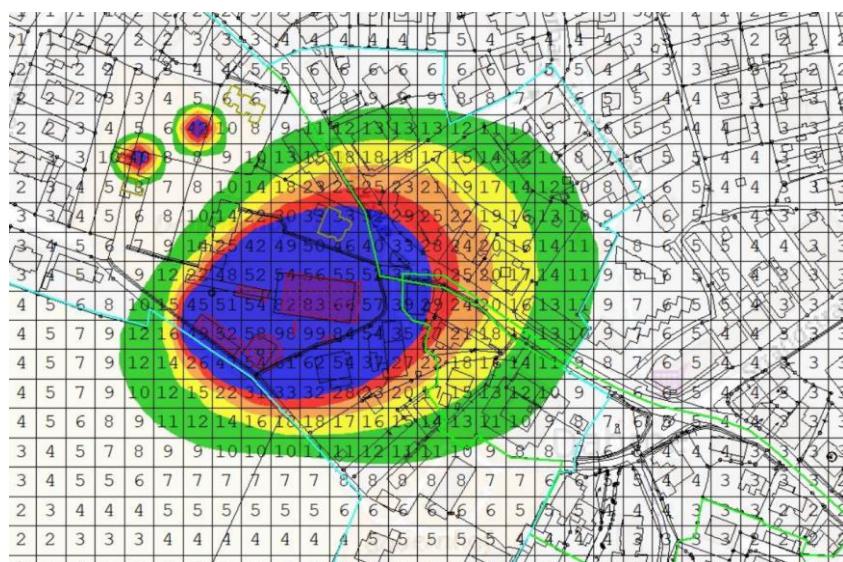


Abb.: Lücking & Härtel GmbH

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

### 5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Karkbrook. Die in dem Bereich des Plangebietes vorhandenen Versorgungsleitungen sind für den Bestand ausreichend. Durch die über den B-Plan begrenzte Erhöhung der Nutzungseinheiten kann die Trinkwasserversorgung über das bestehende Trinkwassernetz als sichergestellt angesehen werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt komplett im Trennsystem, weshalb die Abwasserentsorgung der ein-

zelnen Grundstücke zwingend getrennt über separate Schmutz- und Niederschlagswasserübergabeschäfte erfolgen muss.

Die Niederschlagsentwässerung des B-Plan-Gebietes erfolgt über das Regenwassernetz des Zweckverbands Karkbrook, dass das Niederschlagswasser über die Einleitstelle Dah 11, 11a und 12 in die Dahmer Au ableitet. Zusätzliche Versiegelungen über das bestehende Planungsrecht hinaus und damit größere Wassermengen werden nicht vorgesehen. Bei einer Erhöhung der Versiegelung auf einzelnen Grundstücken sind dort entsprechende Rückhaltemaßnahmen zu ergreifen, damit der in das Kanalnetz abgeleitete Volumenstrom nicht erhöht wird. Die verrohrte Dahmer Au wird in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband und dem Zweckverband Karkbrook saniert. Für zukünftige Siedlungsentwicklungen wird projektbezogen die Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers geregelt, um zusätzliche Belastungen der Dahmer Au zu vermeiden.

## **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung im Bereich des B-Plans erfolgt über Hydranten, die vom Trinkwasserversorgungsnetz gespeist werden und kann damit als sichergestellt angesehen werden. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  ausreichend. Im Übrigen ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

# **6 Hinweise**

## **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und

Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6.2 Archäologie**

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.“

## **6.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich Dahme vor Ostseehochwassereignissen geschützt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

## 6.4 Gewässer

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

## 6.5 Altlasten

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

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

## 6.6 Schifffahrt

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

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

### **Schleswig-Holstein Netz , Leitungsauskunft vom 01.12.2021:**

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. Anmerkungen: Achtung! Die Daten befinden sich im GK3 Format (EPSG 31467) und müssen gegebenenfalls vor Nutzung transformiert werden. Achtung! Bitte informieren Sie sich beim Netzcenter über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

### **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet**

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

### **Umlegung, Grenzregelung, Enteignung**

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **8 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Dahme am ..... gebilligt.

Dahme,

Siegel

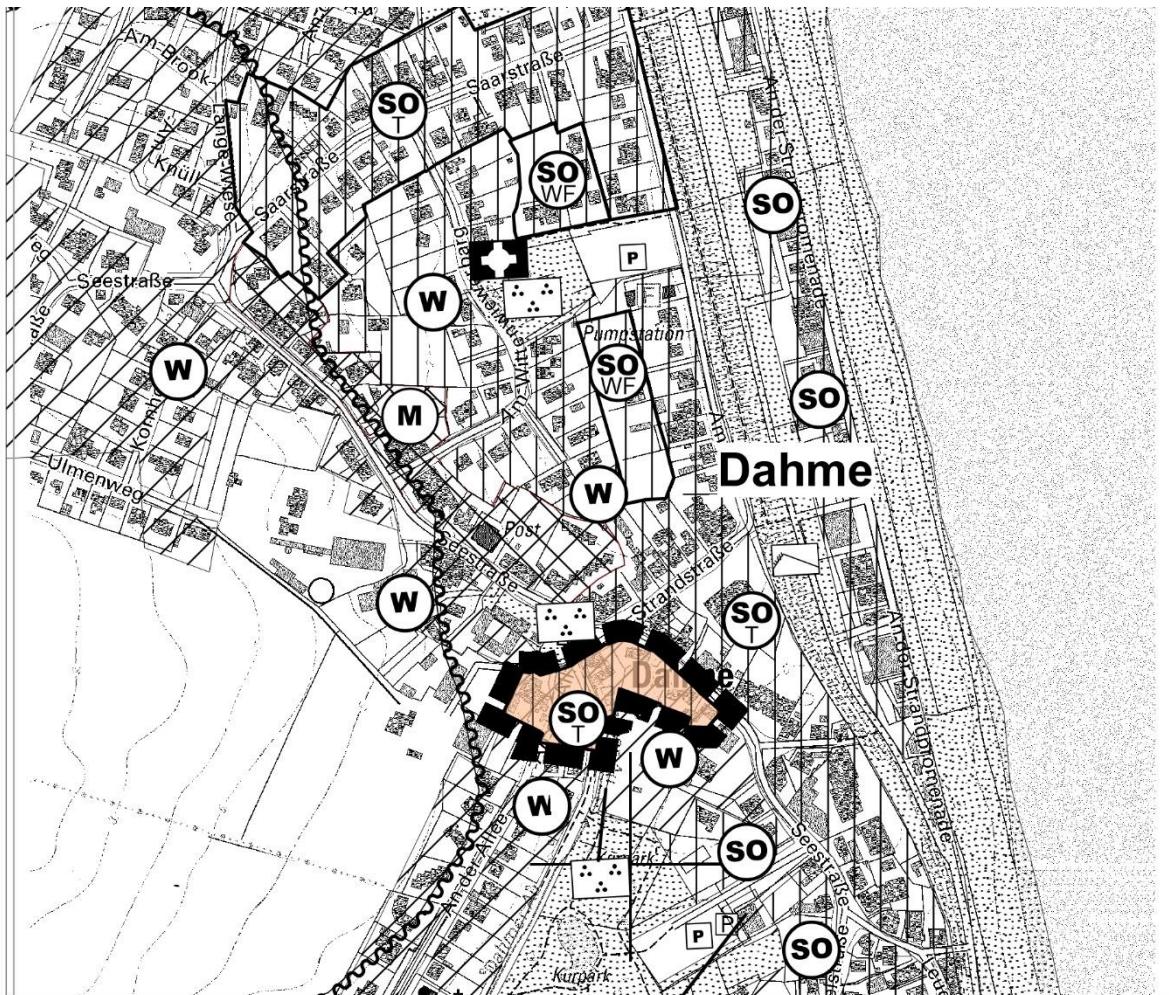
(Stefanie Friedrich-Suhr)

- Bürgermeisterin -

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

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

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



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

Dahme,

Siegel

(Stefanie Friedrich-Suhr)

- Bürgermeisterin –