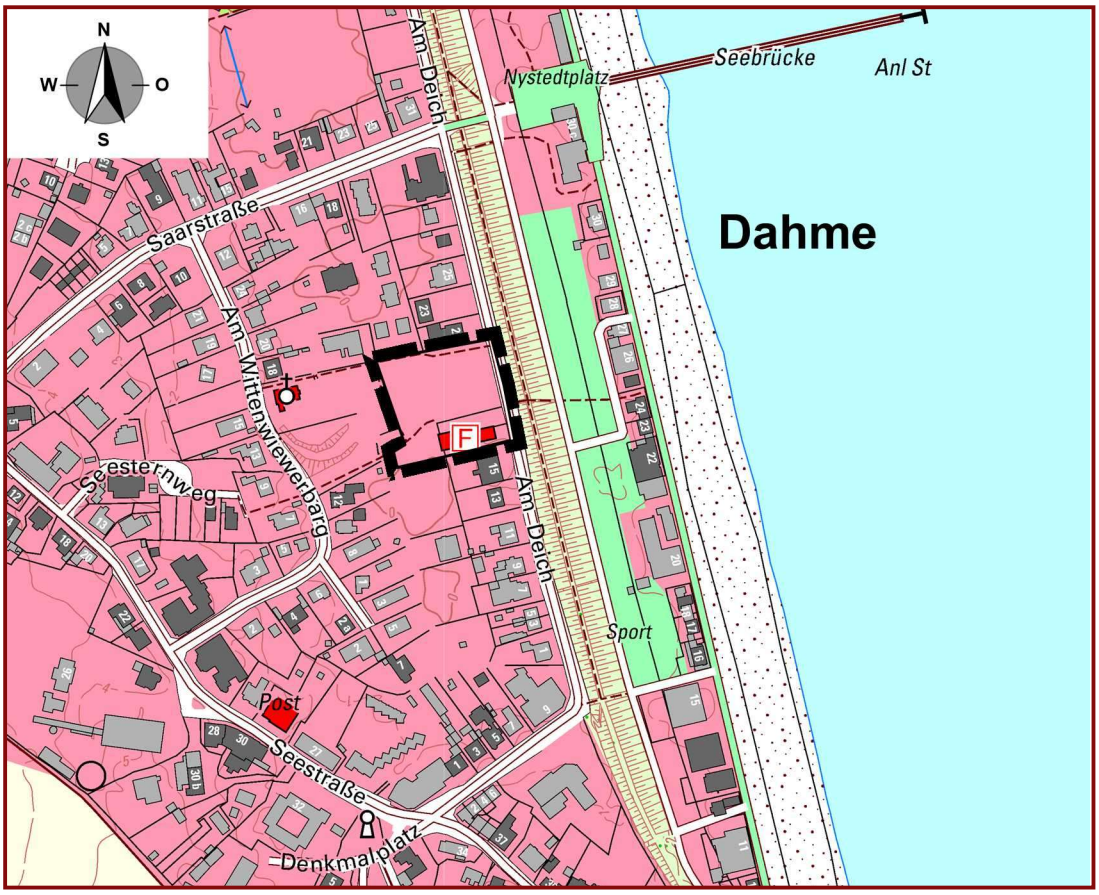


Stand: 19. Mai 2026

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Dahme übereinstimmt.

Auf Anfrage im Fachbereich 4 „Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 7. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

DER GEMEINDE DAHME

für ein Gebiet im Ortskern, westlich des Landesschutzdeiches und östlich der Straße Am Wittenwiewerbarg – Sprüttenhusplatz -

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
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 12
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 13
2. Begründung der Planung 14
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 14
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 16
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 18
3. Emissionen und Immissionen 18
3.1 Emissionen 18
3.2 Immissionen 22
4. Ver- und Entsorgung 23
4.1 Stromversorgung 23
4.2 Wasserver- und –entsorgung 23
4.3 Löschwasserversorgung 25
4.4 Müllentsorgung 25
4.5 Gasversorgung 25
5. Hinweise 25
5.1 Bodenschutz 25
5.2 Altlasten 26
5.3 Archäologie 26
5.4 Abfall 28
5.5 Schifffahrt 28
5.6 Hochwasser- und Küstenschutz 29
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 31
7. Städtebauliche Daten 31
7.1 Flächenbilanz 31
7.2 Bauliche Nutzung 32
8. Kosten für die Gemeinde 32
9. Verfahrensvermerk 32

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

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Dahme.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der jetzige Feuerwehrstandort im Plangebiet - mit seinem Feuerwehrgebäude – verfügt über ein Feuerwehrgerätehaus, welches jedoch für das Feuerwehrfahrzeug zu klein ist und daher in seinem Bestand nur noch „*geduldet*“ wird.

Bild 1: Auszug aus Digitalem Atlas Nord vom https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/ *vom 04.04.2025 um 12 Uhr*



Bild 2: eigene Fotos vom 25.03.2022

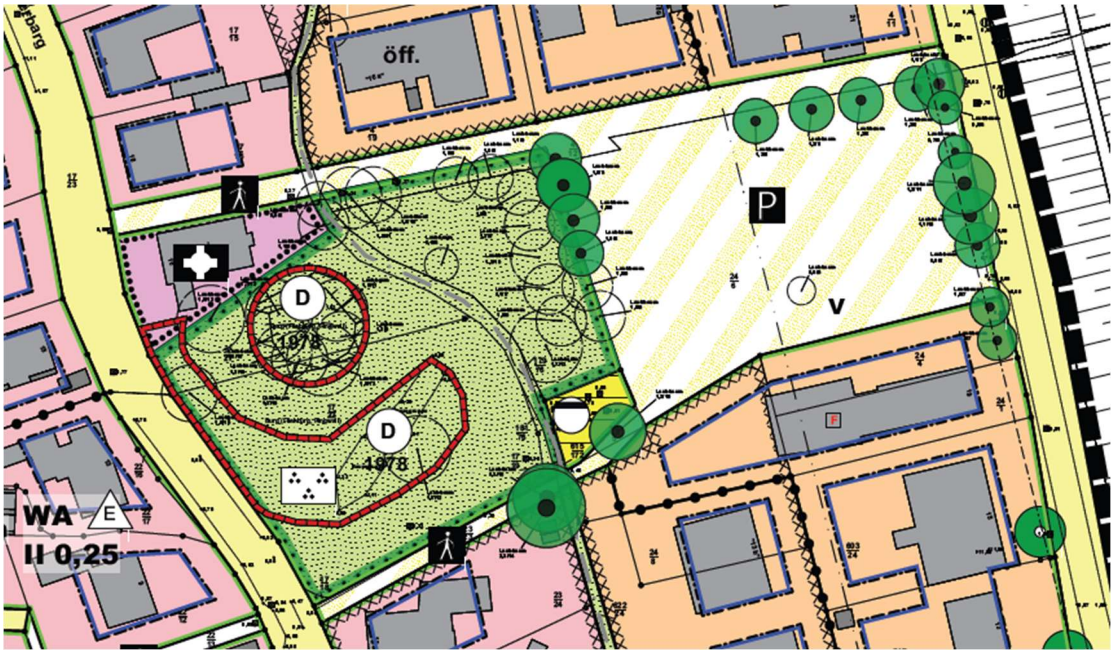




In der geltenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die vorhandene Feuerwehr über ein Baufester in einem „Sonstigen Sondergebiet – Tourismus“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesichert, in dem nach der Text-Ziffer 1.3 (2) Nummer 6 zulässig sind: „*Anlagen für öffentliche Zwecke, Anlagen für kulturelle und*

gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen“.

Bild 3: Auszug aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, gültig seit dem 20.06.2021



Im Südwesten ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 Baugesetzbauch (BauGB) festgesetzt. Das übrige Gebiet gilt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, welches sich teilt in einen Fußweg im Norden und einen Parkplatz im Süden.

Auf Grund dieser Festsetzungen fehlt es an ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten im SO-Gebiet für die Feuerwehr für Maßnahmen, die bereits heute durchzuführen wären. Auch fehlt es an zwei getrennten Zufahrten zum bestehenden Feuerwehrgerätehaus selbst. Somit entspricht dieses nicht mehr den Anforderungen der Hanseatischen Feuerwehr-Unfallkasse Nord (HFUK).

Da Brandschutz eine kommunale Aufgabe ist, muss die Gemeinde Dahme einen den örtlichen Gegebenheiten angepassten Schutz der Anwohner der Gemeinde sichern. Dieses kann sie unter den genannten Gegebenheiten nicht mehr. Um auch zukünftig das anzustrebende Schutzziel und den dabei einzuhaltenden Erreichungsgrad abzusichern, besteht die Notwendigkeit, einen neuen, geeigneten zentralen Feuerwehrstandort zu suchen.

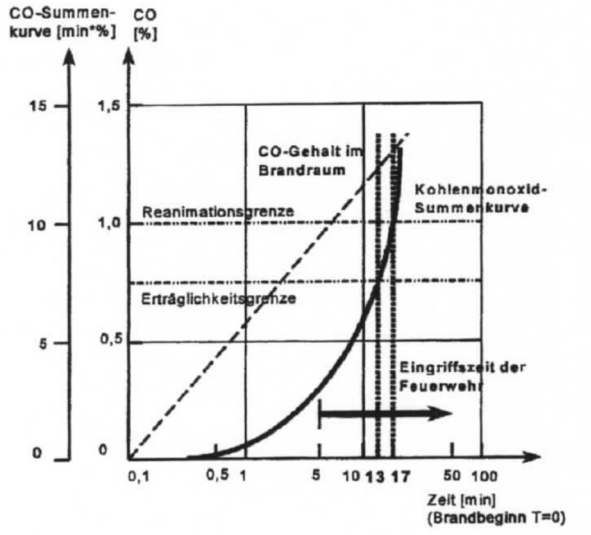
Ein wesentliches Auswahlkriterium ist dabei die Hilfsfrist.

Es gibt unterschiedliche Definitionen zur Hilfsfrist. Meist wird sie vom *Beginn der Notrufabfrage* in der Leitstelle an bis zum Eintreffen adäquater Hilfe am Einsatzort definiert. Die Hilfsfrist endet mit dem Eintreffen der Einsatzkräfte am Einsatzort und der Einleitung effektiver Hilfsmaßnahmen. Gemäß dem Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein haben die erforderlichen Feuerwehrfahrzeuge die unter normalen Umständen anzustrebende Hilfsfrist von **zehn Minuten** innerhalb des Gemeindegebietes einzuhalten. Dabei sollte die festgelegte Hilfsfrist in 80 – 90 % der

Fälle abgedeckt werden, um eine annähernd gleich gute Versorgung aller Menschen im Planungsgebiet zu ermöglichen.

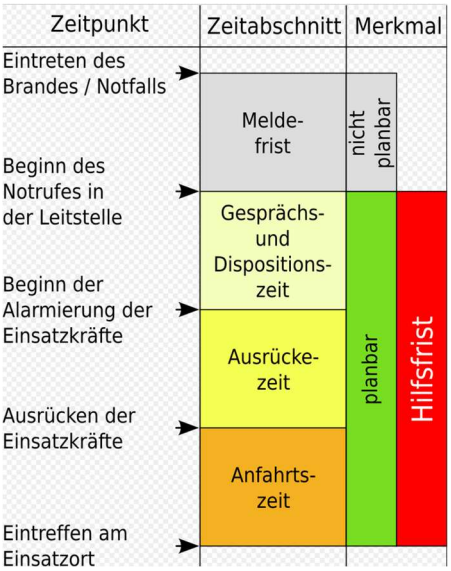
Die 10 Minuten resultieren aus der Tatsache, dass die häufigste Todesursache bei Wohnungsbränden die Rauchgasintoxikation (CO-Vergiftung) ist. Aus Bild 1 ist zu entnehmen, dass sich die Reanimationsgrenze ab 10 Minuten nach Brandausbruch wesentlich verschlechtert und ab 17 Minuten endet.

Bild 4: „Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung von Feuerwehren in Städten“ vom 16.09.1998, am 06.02.2012 um 13.30 Uhr unter: http://www.agbf.de/pdf/qualitaetskriterien_fuer_bedarfsplanung_von_feuerwehren_in_staedten.pdf



Folglich setzt sich der Ablauf der Hilfsfrist wie folgt zusammen:

Bild 5: Zeitabschnitte der Hilfsfrist am 04.04.2025 um 13 Uhr unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Hilfsfrist



Durch die Lage der Feuerwehr im Ort, deckt der Standort selbst alle Anforderungen ab, um die geforderten Hilfsfristen einhalten zu können.

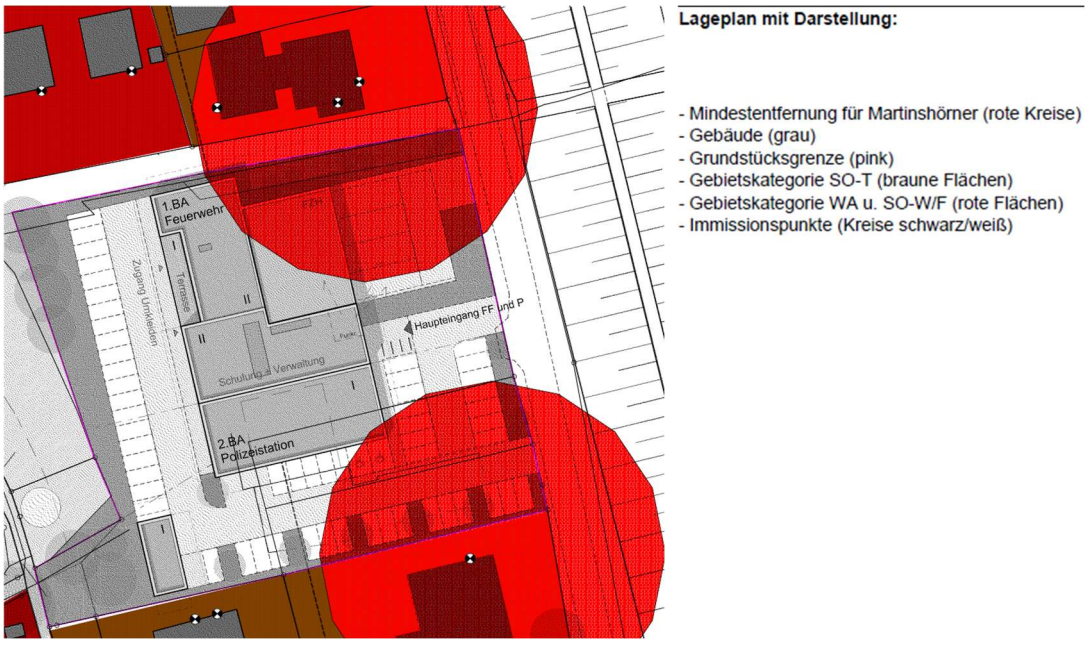
Es wurden erste diverse Varianten in einer Machbarkeitsstudie geprüft, um zu ermitteln, welche Bebauungsformen auf dem Grundstück möglich sind.

<u>Bild 6:</u> Auszug aus „Machbarkeitsstudie Feuerwache Dahme“ vom 13.09.2023, erstellt von bbp: architekten bda aus Kiel



Darüber hinaus erfolgte eine Überprüfung, ob ein neues Feuerwehrgerätehaus aus schalltechnischer Sicht im Plangebiet auch weiterhin ansiedelbar ist. Dabei kam eine erste Vorabinformation zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet durch ALN Akustik Labor Nord aus Lübeck am 02.07.2024 zu dem Ergebnis, dass die Fahrzeuge mit Martinshörnern nur im mittig östlichen Bereich auf die Straße Am Wittenwiewerbarg wie folgt fahren dürfen (siehe Bild 7):

<u>Bild 7:</u> Auszug aus „Vorabinformation zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet“ erstellt durch ALN Akustik Labor Nord aus Lübeck am 02.07.2024



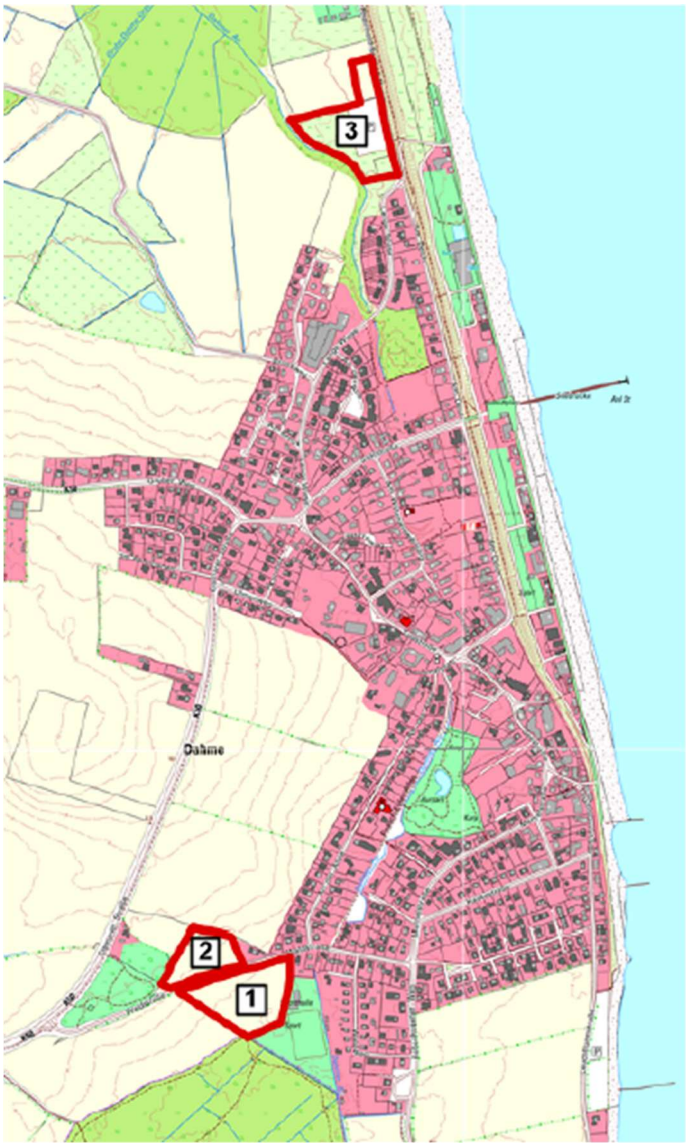
So zeigte sich in der Gesamtheit, dass das Plangebiet allen <u>technischen</u> Anforderungen an einen Feuerwehrstandort entspricht.

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.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Im Planverfahren wurden die folgenden Standorte ebenfalls untersucht:

Bild 8: Übersichtsplan potentielle Standorte



Alle 3 Flächen sind so gelegen, dass sich jeweils mehrere Zufahrtsmöglichkeiten in den Ort ergeben.

Die Flächen 1 und 2 liegen im südlichen Bereich des Ortes. Sie sind nicht im Eigentum der Gemeinde. Sie befinden sich:

- ca. 1 km zum Ortszentrum entfernt,
- ca. 2,5 km bis zu den letzten Campingplätzen im Norden und
- knapp 2 km bis zum Leuchtturm im Süden.

Allerdings grenzen beide Flächen an den regionalen Grünzug und würden eine Entwicklung in die freie Landschaft einleiten.

Zudem ist die Zufahrt für die Feuerwehrleute im Einsatzfall sehr hoch.

Daher werden beide Flächen von der Feuerwehr nicht favorisiert.

Die Fläche 3 ist im Eigentum der Gemeinde. Hier betragen die Entfernungen:

- ca. 0,7 km zum Ortszentrum entfernt,
- ca. 1,6 km bis zu den letzten Campingplätzen im Norden und
- knapp 3,3 km bis zum Leuchtturm im Süden.

Auch diese Fläche grenzt an den regionalen Grünzug. Allerdings ist sie zentral gelegen zu dem Hauptort, den Campingplätzen und dem Deich. Weiterhin ist die Fläche im Eigentum der Gemeinde. Damit gilt die Fläche als eine mögliche Variante.

Da jedoch die Feuerwehr in der Gemeinde ein gewachsener zentraler Anlaufpunkt für die Bewohner ist, soll der Standort so gewählt werden, dass diese Funktion erhalten bleibt.

Entsprechend soll der bestehende Standort so neu geordnet werden, dass hier die Feuerwehr bleibt, sowie die Möglichkeit für die Ansiedlung weiterer Nutzungen vorbereitet wird, die der Allgemeinheit dienen.

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	14.04.2025 – 16.05.2025
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	14.04.2025 – 16.05.2025
x	Veröffentlichungsbeschluss		09.07.2025
x	Veröffentlichung in Zeitung und Internet	§ 3 (2) BauGB	03.11.2025 – 05.12.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	03.11.2025 – 05.12.2025
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	19.05.2026

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Fläche grenzt zu allen Seiten hin an „Sonstige Sondergebiete – Tourismus“ nach § 11 BauNVO, in dem „*Anlagen für öffentliche Zwecke, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen*“, also auch die Feuerwehr selbst, zulässig sind.

Auch besteht hier ein öffentlicher Parkplatz, so dass der gesamte Standort bereits heute baulich vorbelastet ist.

Wesentlich ist somit, dass die zukünftige Bebauung und Nutzung der Fläche so erfolgt, dass sie sich lärmtechnisch an der Umgebung orientiert. Wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, kann diese Anforderung erfüllt werden.

Im weiteren Planverfahren wird geprüft, welcher Baumbestand zwischen dem archäologischen Denkmal der Denkmalliste und dem geplanten neuen Feuerwehrgerätehaus als Sichtschutz zu erhalten ist.

Auch wird zum Zeitpunkt des Abrisses des vorhandenen Feuerwehrhauses geprüft, ob sich im Gebäude bis dahin geschützte Vögel angesiedelt haben.

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

Das Plangebiet ist be- und umbaut. Von allen Seiten grenzt Bebauung an die Fläche, die über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 abgesichert ist. Somit handelt es sich um eine Fläche, für die bereits ein Baurecht nach § 30 BauGB. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt.

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 Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern 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 einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen 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 erläutert, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 m² Grundfläche: Die Baufläche von 4.750 m² lässt zukünftig eine Grundfläche von ca. 2.850 m². Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

In der Umgebung sind keine anderen Baugebiete vorhanden, die nur mit diesem Plangebiet funktionieren können bzw. von seiner Baustruktur abhängig sind. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von deren Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

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. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

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.

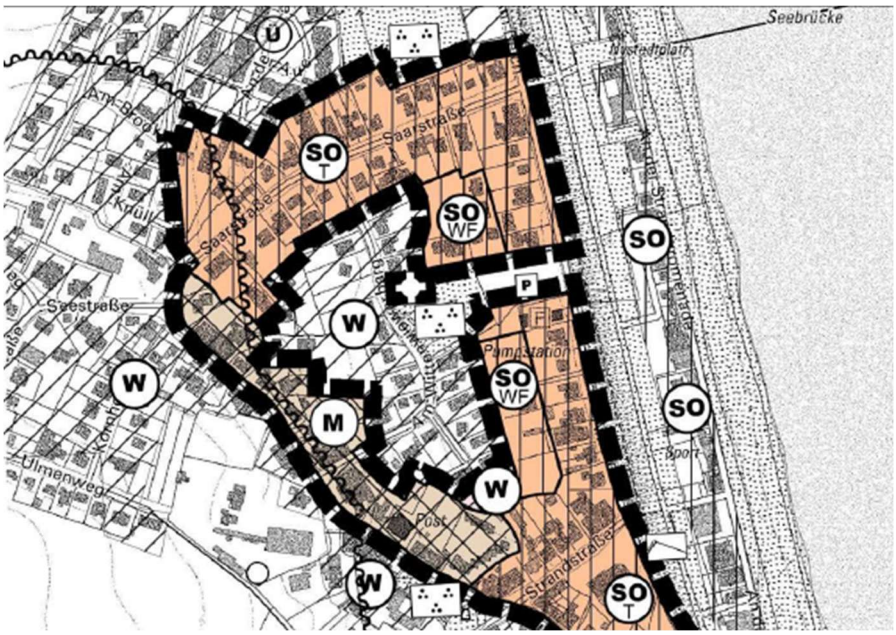
Da das Gebiet bereits bebaut und versiegelt ist, sind zum jetzigen Zeitpunkt Lebensräume von gesetzlich geschützten Tieren oder Pflanzen bekannt. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

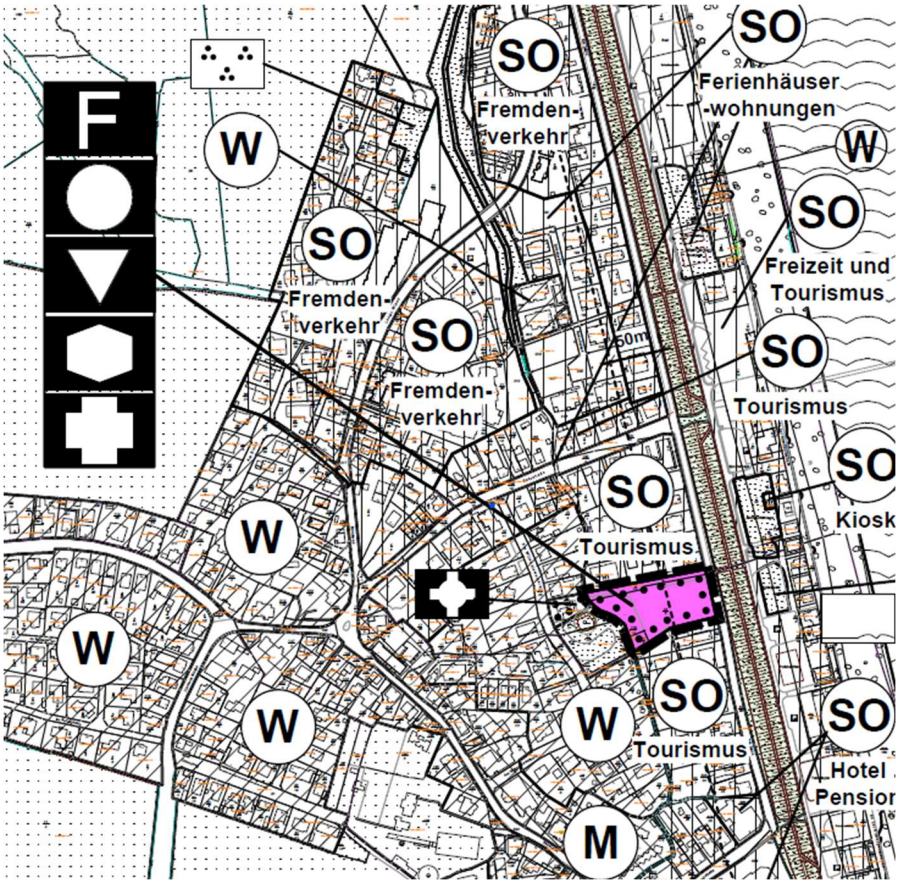
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Parkplatz*“ dargestellt. Zudem gilt die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung, die das Grundstück mit der Feuerwehr als Sonstiges Sondergebiet – Tourismus nach § 11 BauNVO kennzeichnet. Somit ist eine 39. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

Bild 9: Auszug 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung



Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung stellt sich wie folgt dar:

Bild 10: Auszug 39. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet Dahme als Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum liegt das Plangebiet *im „ländlichen Raum“* und in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

1.2.2 Kommunale Planungen

Wie dem Bild 3 zu entnehmen ist, setzt die seit dem 20.06.2021 geltende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 die vorhandene Feuerwehr über ein Baufester in einem „Sonstigen Sondergebiet – Tourismus“ nach § 11 BauNVO fest. Im Südwesten ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 Baugesetzbauch (BauGB) festgesetzt. Das übrige Gebiet gilt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, welches sich teilt in einen Fußweg im Norden und einen Parkplatz im Süden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Parkplatz“ dargestellt. Zudem gilt die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung, die das Grundstück mit der Feuerwehr als Sonstiges Sondergebiet – Tourismus nach § 11 BauNVO kennzeichnet (siehe Bild 9).

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Bereich des 50 m breiten Bauverbotsstreifens des angrenzende Landesdeiches nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG. Somit unterliegt der betroffene Bereich grundsätzlich einem Bauverbot. Ist eine Nutzung in dem Bereich geplant, so ist diese nur zulässig, wenn eine Ausnahme nach § 82 Abs. 3 LWG erteilt worden ist.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das jeweilige Bauvorhaben mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar ist und wenn an dem Vorhaben zudem ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

Gemäß der Mail des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 26.11.2025 kann für die Errichtung baulicher Anlagen zum Zwecke des Gemeinwohls eine Ausnahme nach § 82 Abs. 3 LWG küstenschutzrechtlich in Aussicht gestellt werden, sofern ein Mindestabstand von 25 m zum binnenseitigen Böschungsfußpunkt des Deiches eingehalten wird.

Der Bebauungsplan:

- dient dem Gemeinbedarf,
- er hält einen Abstand zwischen Baugrenze und Böschungsfußpunkt des Deiches von 25 m ein und
- er enthält die Festsetzung, dass Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand bis zu 25 m zur östlichen Plangebietsgrenze (= westliche Grenze des Landesschutzdeiches) unzulässig sind.

Somit beinhaltet der Bebauungsplan die erforderlichen Regelungen, damit ein Mindestabstand von 25 m zum binnenseitigen Böschungsfußpunkt des Deiches frei von jeglichen Anlagen bleibt, die der Sicherung des Deiches gefährden könnten.

In der Projektplanung ist der Antrag auf Ausnahme nach § 82 Abs. 3 LWG beim Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zu stellen mit der Erbringung des Nachweises, dass die Planung

- dem dringenden öffentlichen Interesse dient,
- mit dem Küsten- und Hochwasserschutz vereinbar ist und
- die Einhaltung des Mindestabstandes von 25 m zum binnenseitigen Böschungsfußpunkt des Deiches einhält.

Zudem befindet sich die Fläche in unmittelbarer Umgebung eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015, das gem. § 8 Abs. 1 DSchG SH in die Denkmalliste eingetragen ist.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst ein Gebiet im Ortskern, westlich des Landesschutzdeiches bzw. der Straße Am Deich und östlich der Straße Am Wittenwiewerbarg – Sprüttenhusplatz -.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bereits mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden umbaut. Im Plangebiet befindet sich im Süden das eingeschossige Gebäude der Feuerwehr mit zwei Betriebswohnungen, welches der gemeindlichen Nutzung dient. Im Norden verläuft ein Fußweg. Die verbleibende Fläche dient als öffentlicher Parkplatz (siehe Bild 1 und 2).

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bebaut. Bodenprobleme sind nicht bekannt. Daher ist von einer Bebaubarkeit auszugehen.

Im Rahmen der Projektplanung empfiehlt sich jedoch eine Einzelfallprüfung der Baugrundverhältnisse.

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 Am Wittenwiewerbarg. Um diese Bauflucht offen zu halten, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand bis zu 25 m zur östlichen Plangebietsgrenze (= westliche Grenze des Landesschutzdeiches) unzulässig sind. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. 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 festgesetzt. Hier soll es möglich sein, eine effektive Ausnutzung der Baumasse auf der geplanten Neubaufläche zu erzielen. Entsprechend der Geschossigkeiten erfolgt eine bedarfsgerechte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. einer Geschossflächenzahl von 1,2.

Gemeinbedarfsflächen erfordern größere Stellplatzflächen. Darüber hinaus benötigen die Feuerwehr eigene Stellplätze, die nicht der Doppelnutzung zugänglich sind. Um diesem Bedarf gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung, dass bis zu 90 % des gesamten Grundstückes versiegelt werden darf. Das sind 60 % für die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und 30 % für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise lässt den Bau von Gebäuden bis 50 m Länge zu. Diese Bauweise ist auf diesem Grundstück umsetzbar. Daher sind keine weitergehend abweichenden Festsetzungen erforderlich.

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

- bauliche Entwicklung bei der Einhaltung eines Mindestabstands von 25 m zur östlichen Plangebietsgrenze (= westliche Grenze des Landesschutzdeiches). Diese Linie stellt die Bauflucht zur angrenzenden Bebauung da.
- Bedarfsgerechter Neubau eines neuen Feuerwehrgebäudes bei Einhaltung von Mindestabständen zu den übrigen Nutzungsgrenzen. Dazu wird die übrige Baugrenze freizügig gesetzt, um die dafür erforderliche Flexibilität zu wahren.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die Fläche des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt mit den Zweckbestimmungen:

- öffentliche Verwaltungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und
- Feuerwehr.

Somit dient diese Fläche ausschließlich dem Gemeinwohl.

Die Gemeinde benötigt immer wieder Wohnungen für die Bürger der Gemeinde, die für die Gemeinde arbeiten bzw. aktiv für die Gemeinde sind, kostengünstig und verfügbar sind. Um diese hier zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Betriebswohnungen zulässig, wenn sie

- in der Gesamtheit der Gemeinbedarfsnutzung dienen und
- der Gemeinbedarfsnutzung untergeordnet sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. 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.

Das Plangebiet selbst liegt in der Mitte von Dahme. Es ist über die Straße Am Deich erschlossen. Die Planung sichert diese Straße als öffentliche Verkehrsflächen in ihrem Bestand.

Die Erschließung des neuen Feuerwehrgebäudes selbst ist entsprechend über die Straße Am Deich vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass gemäß den Vorgaben der HFUK die Zufahrt als ausreichend bemessen gilt, wenn:

a) die Hauptzufahrt im Kreuzungsbereich breit genug für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist, oder

b) eine separate Zufahrt für die anrückenden Feuerwehrangehörigen besteht.

Das Grundstück stößt in einer Breite von ca. 50 m auf die Straße Am Deich. So ist die Fläche ausreichend breit bemessen, um den g. Forderungen entsprechen zu können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

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 Westen des Plangebietes befinden sich markante Bäume, die eine bestehende Fußwegeverbindung säumen bzw. die Trennung zwischen dem Plangebiet und der westlich angrenzenden Parkanlage markieren. Um diese Situation zu erhalten, werden diese in ihrem Bestand gesichert.

Da es sich bei der Planung um eine „*bewusste*“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, welche – zu Gunsten der Öffentlichkeit - flexibel nutzbar sein soll, wird von der Aufnahme darüberhinausgehender grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

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 g. 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 Gemeinbedarfsfläche umfasst eine Fläche von ca. 4.750 m². Bisher sind auf ca. 400 m² Gebäudeflächen vorhanden. Als Stell- und Parkplatzflächen sowie deren Zufahrten dienen ca. 3.300 m². Somit ist eine Fläche von ca. 3.700 m² baulich vorbelastet.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,60, können ca. 2.850 m² mit Gebäuden bebaut werden. Darüber hinaus kann eine Gesamtfläche von 4.280 m² nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO versiegelt werden und somit ca. 580 m² als bisher.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Eingriff (m²) zulässig neu
1	Gemeinde	4.750 m²	
		Gesamtversiegelung nach § 19 (2): 2.850 m² - 400 m² =	+ 2.450
		Gesamtversiegelung nach § 19 (4) BauNVO: 1.430 m² - 3.300 m² =	- 1.870
			Ca. 580

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und in geringem Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet wird intensiv als Verkehrs- und Gemeinbedarfsfläche genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.4). Auf dem Parkplatz stehen den Parkplatz selbst gliedernde Bäume auf 2 m breiten Grünstreifen. Da diese im Wurzelbereich durch die Parkplätze eingegrenzt sind und auch noch nicht sehr alt sind, haben sie noch keine markante Struktur.

Boden: Infolge der Planung kann es auf ca. 580 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal ca. 580 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Verkehrs- und Gemeinbedarfsfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirken 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 den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Dahme. Die geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Parkplatzflächen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Wann die vorhandene Feuerwehr tatsächlich abgerissen werden kann, ist noch nicht bekannt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus 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: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für das Schutzgut Boden bei einer Versiegelung von ca. 580 m² ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 290 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung dient der Nachverdichtung der bisherigen Verkehrs- und Gemeinbedarfsfläche. Spielmöglichkeiten sind daher hier nicht nachzuweisen.

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:

Im Plangebiet befindet sich die gemeindliche Feuerwehr und ein großflächiger Parkplatz. Die Fläche wird nun so geordnet, dass hier die Feuerwehr neu – nur an anderer Stelle - gebaut wird. Zugleich werden weitere gemeindliche Nutzungen möglich. Ob diese erforderlich sind und wann sie entstehen, ist noch nicht bekannt.

Weiterhin besteht ein öffentlicher Parkplatz, der bisher stark frequentiert wird. Diese werden in Stellplätze umgewandelt, die zukünftig nur im Einsatz- oder Übungsfall genutzt wird.

Insgesamt ändert sich die Nutzungsform und die verkehrliche Belastung auf dem Grundstück nicht.

Bei einem Neubau einer Feuerwehr sind die aktuellen Anforderungen an den Schallschutz zu beachten. Ob ein Feuerwehrneubau unter den aktuellen Umständen möglich ist, wurde, wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, dahingehend geprüft, dass

- ein Konzept für eine bedarfsgerechte Feuerwehr erstellt wurde und
- eine fachliche Begutachtung dessen schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung als „*Vorabinformation zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Bebauungsplan Nr. 12*“ in Dahme“ durch das ALN Akustik Labor Nord, Büro Lübeck, 04.07.2024, betrachtet wurden.

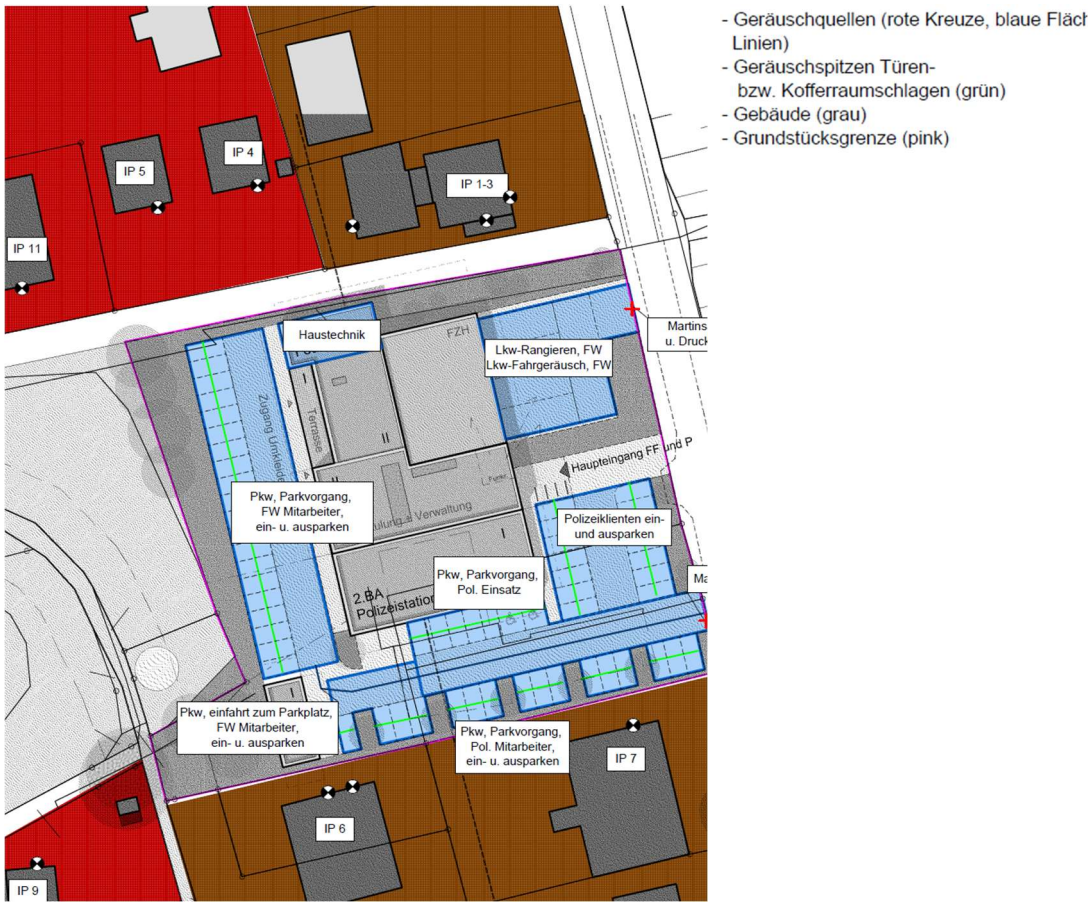
Die Feuerwehrplanung geht langfristig von vier Feuerwehrfahrzeuge aus. Bisher sind 3 Feuerwehrfahrzeuge im Plangebiet untergebracht.

Der Personalbestand der freiwilligen Feuerwehr Dahme beläuft sich Stand 2023 auf 106 aktive Mitglieder (7 Frauen, 99 Männer). Eine Jugendfeuerwehr ist derzeit am Standort nicht vorhanden. Gemäß dem Raumprogramm entspricht die Zahl an zukünftigen aktiven Einsatzkräften 45 Personen (15 Frauen, 30 Männer). Hauptamtliche Angestellte sind nicht zu berücksichtigen.

Gemäß diesen Vorgaben wurden mehrere Planungskonzepte entwickelt (siehe Bild 6). Die ermittelte Vorzugsvariante (Bild 6, rechts) wurde nachfolgend die Grundlage für die Berechnungen in der „*Vorabinformation zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Bebauungsplan Nr. 12*“.

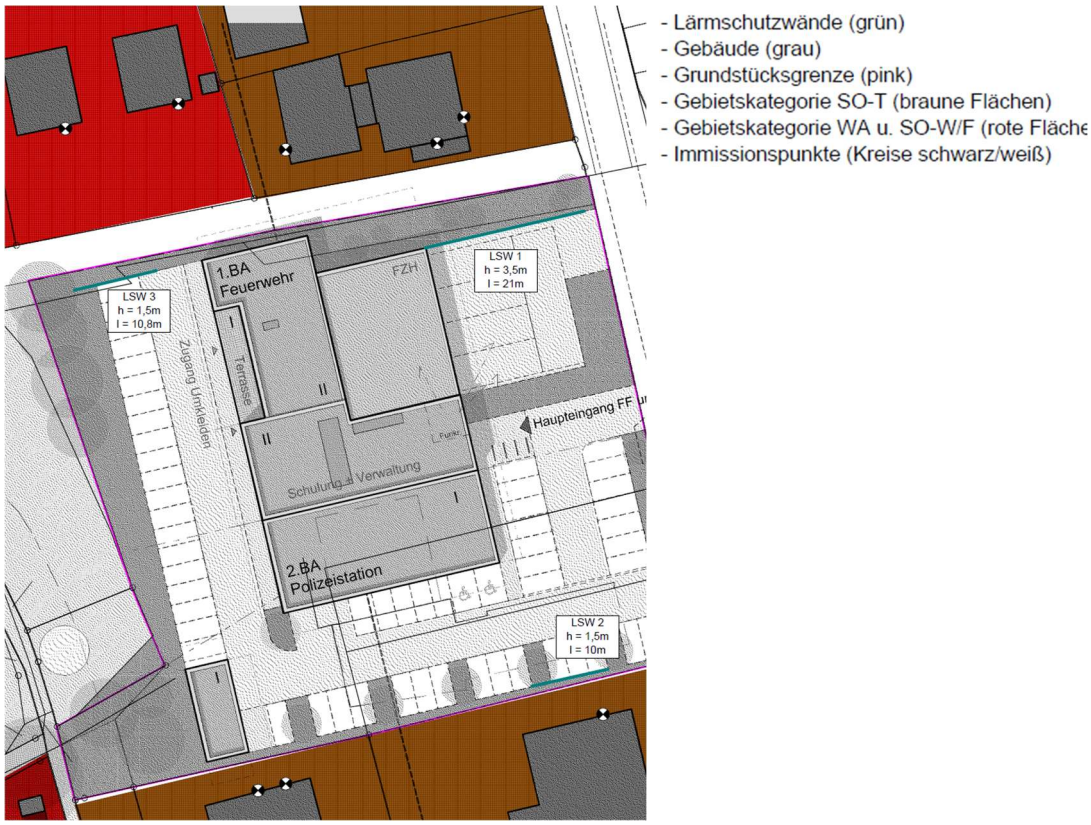
In dieser wurden folgende Schallquellen zunächst ermittelt:

<u>Bild 11:</u> Auszug aus „Lageplan der Quellen“ erstellt durch ALN Akustik Labor Nord aus Lübeck



Nachfolgende Erschließungsvarianten wurden entwickelt, die sichern, dass sich die Feuerwehr mit ihrer Ausfahrt so in die Umgebung einfügt, dass sie ortsverträglich bleibt:

<u>Bild 12:</u> Auszug aus „Maßnahmenvorschlag 1: LSW + Ampelanlage“ erstellt durch ALN Akustik Labor Nord aus Lübeck am 04.07.2024



<u>Bild 13:</u> Auszug aus „Maßnahmenvorschlag 2: Lärmschutzwände ohne Ampelanlage“ erstellt durch ALN Akustik Labor Nord aus Lübeck am 04.07.2024

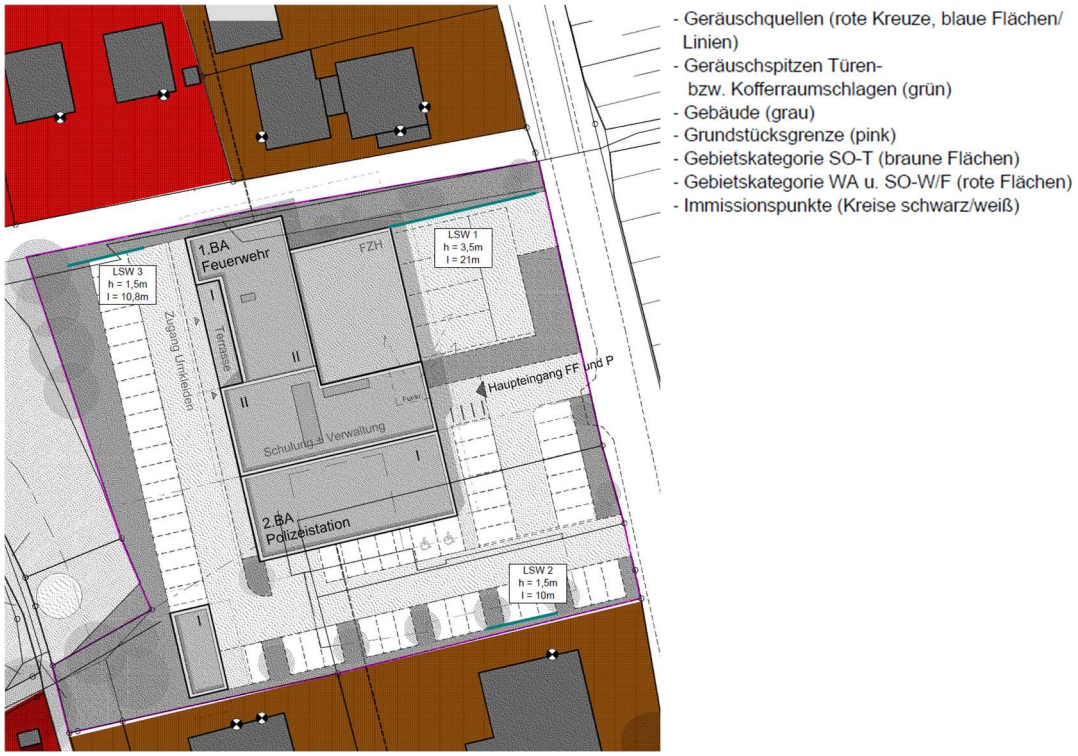


Bild 14: Auszug aus „Maßnahmenvorschlag 3: Verlegung der Alarmausfahrt“ erstellt durch ALN Akustik Labor Nord aus Lübeck am 04.07.2024



Insgesamt wurde festgestellt, dass die Neuansiedlung der Feuerwehr im Plangebiet über verschiedene Lösungsmöglichkeiten möglich ist. Dabei wird allen technischen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort entsprochen; unabhängig von der gewählten Variante.

Auch sind keine Veränderungen erkennbar, die die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen verschlechtern. Stattdessen ist von weniger Zufahrtsverkehr auszugehen als bei der bisherigen Nutzung eines Teilbereiches des Plangebietes als öffentlicher Parkplatz.

Insgesamt ist durch die Planung keine Erhöhungen der Emissionen festzustellen.

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:

Für Gemeinbedarfsflächen gelen nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ keine Orientierungswerte.

Im Plangebiet ist im Übrigen nur reiner Zielverkehr zu erwarten. Zudem ist auf den Straßen selbst nur 30 km/h zulässig. Wesentliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen im Plangebiet nicht (siehe dazu auch Punkt 3.1).

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook. Die in dem Bereich des B-Planes vorhandenen Versorgungsleitungen sind ausreichend. Die Trinkwasserversorgung des B-Plan-Gebiets kann somit als sichergestellt angesehen werden.

Die Versorgung des Grundstücks erfolgt derzeit über eine Stichleitung mit Hydranten am Ende der Leitung. Für die neuen Gebäude werden neue Trinkwasserhausanschlüsse vorgesehen, wodurch der Endhydrant entfällt. Gegebenenfalls wird ein Zählerschacht hinter der Grundstücksgrenze gesetzt, so dass die Leitungsverlegung auf dem Grundstück mit entsprechenden Entnahmestellen Teil der Baumaßnahme ist.

Die Trinkwasserversorgung des Schmutzwasserpumpwerks auf Flurstück 3-24/5 erfolgt derzeit über die Trinkwasserleitung auf dem B-Plan-Grundstück. Für die Stilllegung dieses Anschlusses wurde bereits ein neuer Trinkwasserhausanschluss von der Straße Am Wittenwiewerbarg hergestellt.

Folgende Verbandsleitungen liegen im Bereich des Plangebietes:

Bild 15: gefunden unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Wasserland_Seen/index.html?lang=de am 23.02.2026



Das Plangebiet grenzt im Südwesten an das Verbandsgewässer. Dieses liegt nicht im Plangebiet. Gemäß Satzung ist ein Unterhaltungsstreifen in einer Breite von 6 Metern beiderseits der Gewässerachse von sämtlichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Einzäunungen etc. freizuhalten.

Die Baugrenze liegt nicht im 6 m Unterhaltungsstreifen zum Verbandsgewässer, so dass in dem Bereich keine Bebauung erfolgen kann.

Weitergehende Inhalte sind im Rahmen der Projektplanung zu abzustimmen.

Die Abwasserentsorgung dieses Bereichs des Ortes Dahme erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk auf einem Nebengrundstück zur Kläranlage Cismar gefördert. Die Schmutzwasserableitung kann somit als sichergestellt angesehen werden.

Über das Flurstück des Bebauungsplans verläuft im derzeitigen Parkplatzbereich eine bestehende Schmutzwasser-Freigefälleleitung mit Kontrollschacht. Diese Leitung darf nicht überbaut werden und muss im Schadensfall freigelegt werden können. Dies ist bei der Planung der Bebauung zu berücksichtigen. Müsste die Leitung für geplante Bauflächen umverlegt werden, wäre dies bei einer Kostenübernahme der Gemeinde möglich.

Das Pumpwerk des ZVK auf dem Flurstück 3-24/5 wird derzeit über den bestehenden Parkplatz auf der B-Plan-Fläche für Wartungszwecke angefahren. Eine andere schwer-lastfähige Zuwegung gibt es nicht. Da die Herstellung einer Zuwegung von der Straße Am Wittenwiewerbarg sehr aufwändig und wahrscheinlich ungewollt ist, sollte eine Zuwegung über das Flurstück des B-Plans weiterhin ermöglicht werden. Die Zuwegung zur Pumpstation muss dabei zu jeder Zeit sichergestellt sein. Auch notwendige freie Flächen für das Rangieren vor der Fläche der Pumpstation werden benötigt. Dies ist bei der Planung des Geländes zu berücksichtigen. Entsprechende Inhalte sind im Rahmen der Projektplanung abzustimmen.

Das B-Plangebiet ist direkter Anlieger des Gewässers Dahmer Au und kann dieses daher für die Niederschlagswasserentsorgung nutzen. Der ZVK stellt die Rückübertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf den Grundstückseigentümer entsprechend § 45 LWG in Aussicht.

Für die Löschwasserversorgung im Bereich des B-Planes sind Hydranten in den Straßen vorhanden. Die in dem Bereich des B-Planes verlaufende Versorgungsleitungen sind für die Löschwasserversorgung ausreichend. Zur Absicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung, entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes, ist eine Messung der Abgabemenge beim Zweckverband Karkbrook zu beantragen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers 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. Diese technische Bestimmung ist abgelaufen und soll durch das A-RW2 ersetzt werden. Da sich die Veröffentlichung dieses Arbeitsblatts jedoch noch verzögert, regelt ein Erlass, dass die Gültigkeit, was die Grundlage für die Abgabefreiheit der einzelnen Niederschlagswassereinleitungen angeht, fortbesteht.

Darüber hinaus wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Versickerung von Regenwasser - Grundlagen und Berechnung“ verwiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

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

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) 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.

Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Projektplanung erbracht.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung 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 § 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. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zuvermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet in diesem Bereich dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmalen zu rechnen ist und das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei Maßnahmen beteiligt werden muss.

Für die überplante Fläche liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Umgebung eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015, das gem. § 8 Abs. 1 DSchG SH in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich dabei um eine mittelalterliche Turmhügelburg. Die Erd-, Wall- und Grabenanlagen sind reichhaltige Bodenarchive von hohem wissenschaftlichem Wert, die erhaltens- und schützenswert sind. Die topographische Lage der sehr gut erhaltenen Turmhügelburg in einer heute bebauten Niederung östlich des ursprünglichen Dorfkerns wurde nach fortifikatorisch günstigen Gesichtspunkten gewählt. Die eindrückliche Erhaltung und die Einbettung der Burg in die umgebende Siedlungslandschaft ermöglichen eine besondere Erlebbarkeit des Denkmals. Die teils baumbestandene Anlage ist im Ort durch Wege erschlossen und als Sehenswürdigkeit des Ortes gepflegt. Die Namensgebung zeugt von einer Verankerung in den lokalen Traditionen. Der Schutz dieses Kulturdenkmals von wesentlicher lokaler Bedeutung liegt als umfangreiches Bodenarchiv und wegen des besonderen kulturgeschichtlichen, wissenschaftlichen und die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse.

Es liegen daher sehr deutliche Hinweise auf ein sehr hohes archäologisches Potenzial dieser Planfläche vor.

Archäologische Kulturdenkmale können nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sein.

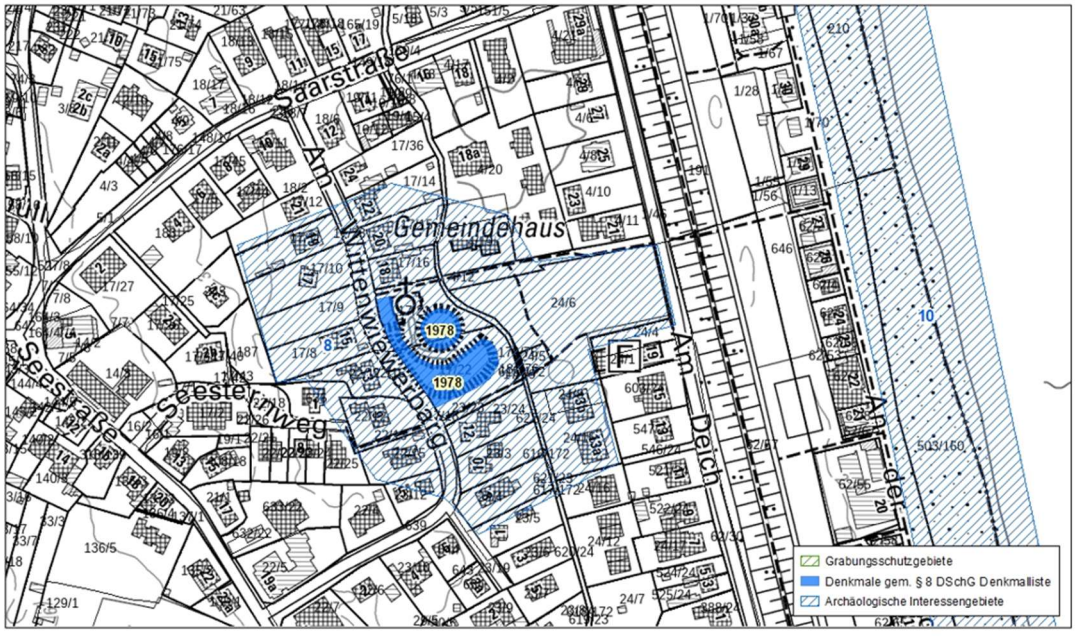
Erdarbeiten an diesen Stellen bedürfen gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus Sicht des archäologischen Landesamtes an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gem. § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen.

Die Genehmigung wird mit Auflagen in Form von archäologischen Untersuchungen gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versehen, um die Beeinträchtigungen von Denkmalen zu minimieren. Das Denkmal kann der Nachwelt zumindest als wissenschaftlich auswertbarer Datenbestand aus Dokumentation, Funden und Proben in Sinne eines schonenden und werterhaltenden Umgangs mit Kulturgütern (gem. § 1 Abs. 1 DSchG SH) und im Sinne des Dokumentationsauftrags der Denkmalpflege (gem. §1 Abs. 2 DSchG SH) erhalten bleiben.

Eine archäologische Untersuchung ist vertretbar, da die vorliegende Planung unter Einhaltung der Auflagen umgesetzt werden kann. Die Konfliktlage zwischen vorliegender Planung und zu vermutenden Kulturdenkmalen wird dadurch gelöst, dass archäologische Untersuchungen an den Stellen durchgeführt werden, an denen Denkmale zu vermuten sind.

Bild 16: Auszug vom Archäologisches Landesamt vom 05.08.2024



Gemäß dem Schreiben des Archäologischen Landesamtes vom 14.08.2024 wird der Planung daher zugestimmt unter folgenden Auflagen:

- Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Fläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden.
- Der Baumbestand zwischen dem archäologischen Denkmal der Denkmalliste und dem geplanten neuen Feuerwehrgerätehaus ist als Sichtschutz zu erhalten.

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.

5.4 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.

5.5 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung. Anträge zur Errichtung einer Parkplatzbeleuchtung usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.6 Hochwasser- und Küstenschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist mit Schreiben vom 27.03.2020 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 HW²°°, der für den Bereich Dahme derzeit bei NHN + 2,40 m liegt. Das bedeutet, dass bei einer Gewerbenutzung eine Höhe von NHN + 2,40 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 m (Referenzwasserstand 2,40 m + 0,50 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 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 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 Übrigen wird auf die Punkt 1.2.3 verwiesen. Da das Plangebiet zum Teil in einem Bereich des 50 m breiten Bauverbotsstreifens nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG liegt und somit der betroffene Bereich grundsätzlich einem Bauverbot unterliegt, ist eine Nutzung in dem Bereich nur zulässig, wenn eine Ausnahme nach § 82 Abs. 3 LWG erteilt worden ist.

In der Projektplanung ist der Antrag auf Ausnahme nach § 82 Abs. 3 LWG beim Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zu stellen mit der Erbringung des Nachweises, dass die Planung

- dem dringenden öffentlichen Interesse dient,
- mit dem Küsten- und Hochwasserschutz vereinbar ist und
- die Einhaltung des Mindestabstandes von 25 m zum binnenseitigen Böschungsfußpunkt des Deiches einhält.

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:

- 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 BauGB 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.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Gemeinbedarfsfläche	4.750 m²
Verkehrsfläche	1.070 m²
Gesamt	**5.820 m² (0,58 ha)**

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen auf dem freien Markt in der Gemeinde Dahme nicht.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19. Mai 2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Dahme, 08.06.2026

(gez. Stefanie Friedrich-Suhr)
Bürgermeisterin

Die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 12 trat am 13.06.2026 in Kraft.