STAND: 17. NOVEMBER 2016

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

DER GEMEINDE DAHME

FÜR EIN GEBIET

ZWISCHEN DER STRASSE "AN DER AUE" IM WESTEN,

DER "SAARSTRASSE" IM SÜDEN

UND DER STRASSE "AM DEICH" IM OSTEN

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Begründung der Planinhalte**	**5**
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.4	Verkehr	7
3.5	Grünplanung	7
4	**Immissionen / Emissionen**	**8**
5	**Ver- und Entsorgung**	**8**
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Gasversorgung	8
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	8
5.4	Müllentsorgung	8
5.5	Löschwasserversorgung	9
6	**Hinweise**	**9**
6.1	Bodenschutz	9
6.2	Hochwasserschutz	10
6.3	Archäologie	11
6.4	Gewässer	12
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**12**
8	**Kosten**	**12**
9	**Billigung der Begründung**	**12**

ANLAGE

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Dahme für ein Gebiet zwischen der Straße "An der Aue" im Westen, der "Saarstraße" im Süden und der Straße "Am Deich" im Osten

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Grundstück südöstlich der Straße Lange Wiese östlich der Dahmer Au ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 bis zum Fußweg zur Ostsee als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Realisierung wurde bereits bekommen. Der südlich des Fußwegs gelegene Teil, der im Bebauungsplan Nr. 14 als Grünfläche festgesetzt ist, soll nun ebenfalls als Baugebiet festgesetzt werden. Für den nördlichen bereits erschlossenen Teil besteht der Wunsch, auch Ferienwohnungen errichten zu können. Die Gemeinde Dahme unterstützt die Vorhaben, da damit positive Entwicklungen für den Tourismus verbunden sind und hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Planungsziel für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Festsetzung einer Fläche auch für Ferienwohnungen. Im südlichen Teil soll ebenfalls ein Gebiet für Ferienwohnungen festgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 treten an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 5.560 m² weniger als 20.000 m². 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Die Ortslage ist tlw. umgeben von einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II weist Dahme im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus. Weitere Eintragungen für das Plangebiet finden sich nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgte eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme. Demnach wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan zeigt Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes und daran angrenzend eine potenzielle Baufläche mit landschaftsplanerischen Einschränkungen.

Für das Plangebiet gelten im südlichen Bereich derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14, 2. Änderung. Diese setzen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage fest. Der entlang der Dahmer Au festgesetzte Weg wurde auf der Westseite der Dahmer Au angelegt. Im nördlichen Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26. Dieser setzt Allgemeines Wohngebiet und entlang der Dahmer Au Grünfläche fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Dahme südöstlich der Straße Lange Wiese, östlich der Dahmer Au, westlich der Straße Am Deich, nördlich der Saarstraße und umfasst diverse Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Dahme. Im nördlichen Teil wurde mit der Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 26 bereits begonnen. Der südliche Teil präsentiert sich als unbebaute Fläche innerhalb der Ortslage. Im Westen verläuft außerhalb des Plangebiets die Dahmer Au. Das Plangebiet ist von der bebauten Ortslage Dahmes umgeben.



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 0,22 ha	13 %
SO-Gebiet	ca. 1,17 ha	72 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,19 ha	12 %
Grünfläche:	ca. 0,05 ha	3 %
Gesamt:	**ca. 1,63 ha**	**100 %**

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im südlichen Teil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern für Ferienwohnungen mit einer Erschließung von der Straße Lange Wiese aus in Verlängerung der bereits gebauten Erschließung geschaffen werden. Wo das Baugebiet direkt an die Dahmer Au grenzt, wird eine Grünfläche festgesetzt. Die Planung steht im Einklang mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen genutzt werden sollen. Die Gemeinde Dahme hält das Plangebiet aufgrund der obigen Ausführungen für geeignet, auch wenn der Landschaftsplan die potenzielle Eignung der Fläche einschränkt. Die Fläche steht zur Verfügung und kann kurzfristig bebaut werden.

Im nördlichen Teil sollen ebenfalls überwiegend auch Ferienwohnungen entstehen. In diesem Bereich wird daher die Art der baulichen Nutzung neu festgesetzt. Für Dauerwohnen ist lediglich eine Fläche an der Dahmer Au vorgesehen. Dort verbleibt es bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Städtebauliche Spannungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten sieht die Gemeinde Dahme nicht. Die gesamte Ortslage ist durch das konfliktfreie Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnungen geprägt.

Das Nutzungs- und Betreiberkonzept des Investors (September 2016) sieht die geplanten Ferienwohnungen für touristische Zwecke vor. Die Vermietung soll durch örtliche Ferienwohnungsmakler erfolgen. Die Wohnungen gehen in Einzelbesitz über.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird mit diesem Bebauungsplan eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),

der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) 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.

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz ist auszuführen, dass eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt. Das Plangebiet liegt inmitten der der bebauten Ortslage von Dahme. Die dort vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft weist in der Regel Sockelhöhen von max. ca. 1 m auf. Das geplante Neubaugebiet soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Das Anheben der Sockelhöhe auf 3,50 m und die damit verbundene deutlich höhere Firsthöhe ist städtebaulich nicht vertretbar. Der Hochwasserschutz kann durch bauliche Vorkehrungen sichergestellt werden.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planungsabsicht einer überwiegenden touristischen Nutzung als Sondergebiet Ferienhäuser/Ferienwohnungen nach § 10 BauNVO festgesetzt. Neben Ferienwohnungen und Ferienhäusern sind auch Verwaltungs- und Versorgungsanlagen zulässig. Für ein Grundstück verbleibt es bei der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (BauNVO). Dort ist Dauerwohnen vorgesehen. Zur Wahrung der Wohnruhe sind die in § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im WA-Gebiet allgemein zulässig, sie dienen der Unterstützung der Tourismus- und Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen für die umliegende Bebauung. Zur Unterbringung von Terrassen und Balkonen wird die Grundflächenzahl durchgehend einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Eine Vergrößerung der Kubatur der Gebäude ist damit nicht in wesentlichem Umfang verbunden, da die Flächen der Terrassen und Balkone bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert und wird für den südlichen Teil des Plangebietes übernommen.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise berücksichtigt die Planungsabsicht zur Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser sollen nicht entstehen. Auf die Satzung der Gemeinde Dahme zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr wird hingewiesen. Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt, um den Spielraum bei der Platzierung der Gebäude ausreichend zu gestalten.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Um die gewünschte lockere Bebauung zu gewährleisten, wird eine Mindestgrundstücksgröße vorgeben. Sonstige Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung und dienen der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Straße Lange Wiese aus als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Im nördlichen Bereich wird die Verkehrsfläche insoweit anders festgesetzt, dass die Wendeanlage nach Süden verschoben wird. Die Wegeverbindung von der Straße am Deich zur Straße An der Aue bleibt erhalten. Die Gemeinde Dahme ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein detaillierter Stellplatznachweis vorzulegen.

Öffentliche Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in die Verkehrsfläche integriert. Es sind Parkplätze in Längsaufstellung möglich.

3.5 Grünplanung

Westlich des Plangebietes verläuft die Dahmer Au. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist aufgrund des Abstands der Bebauung nicht gegeben. Unterstützend ist zudem im Süden des Plangebietes eine private Grünfläche zur Dahmer Au festgesetzt. Zur Durchgrünung des Plangebietes ist die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken und im Straßenraum vorgesehen.

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. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Emittierende Nutzungen sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen. Die notwendigen Erweiterungen werden vorgenommen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Dahme.

Die Beseitigung anfallenden Niederschlagwassers erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook und dem Wasser- und Bodenverband Oldenburg. Im Rahmen der Baumaßnahme „Verstärkung des Landesschutzdeiches in Dahme“ hat der Zweckverband Karkbrook am 07.06.2012 – insbesondere auch zur Ableitung des landseitig anfallenden Niederschlagswassers von den neuen Deichflächen – die Errichtung einer neuen Einleitungsstelle unter Nr. 5a in die Dahmer Aue beantragt, die auch unter dem Datum 04.07.2012 von der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein genehmigt wurde. Es handelt sich hierbei um eine Rohrleitung DN 500 mit einem zwischengeschalteten Sandfang. Die Lage dieser Leitung befindet sich direkt in dem überplanten Fußweg vom B-Plan Gebiet Richtung zur Straße „Am Deich“ und mündet letztendlich in die offene Dahmer Aue. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann somit am Ende der Sackgasse im Bereich des Wendehammers über eine Leitung DN 250 schadlos abgeleitet werden. Da lediglich Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung vorgesehen ist, handelt es sich um geringfügig verschmutztes Niederschlagswasser, ob die nochmalige Vorschaltung eines Sandfangs erforderlich wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden gemäß Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 beachtet. Die Art der Löschwasserversorgung soll über Hydranten erfolgen. Die Löschwassermenge wird dem Trinkwassernetz entnommen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (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 abgeschobenen 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 wieder herzu-stellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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.

6.2 Hochwasserschutz

Für den Planbereich bestehen Bauverbote gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG). Das Landeswassergesetz verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs.1). Das Planungsgebiet liegt landseitig des vorhandenen Landesschutzdeiches in der Gemeinde Dahme teilweise in der vorgenannten Bauverbotszone. Ausnahmen von diesem Bauverbot sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz empfiehlt, der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf NHN + 3,50 m zu legen. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NHN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung einer Höhe von NHN + 3,50 m wird beispielhaft folgendes vorgeschlagen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.

- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN + 3,00 m
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NHN + 3,00 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN + 3,00 m

Im Hinblick auf zurückliegende Hochwasserereignisse wurden inzwischen in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Maßnahmen ergriffen, um Überflutungsschäden der Dahmer Au künftig auszuschließen. Es werden regelmäßige Räumarbeiten am Gewässer durchgeführt und die Pumpanlagen werden frühzeitig in Betrieb genommen. Durch diese Maßnahmen wurden bislang in den zurückliegenden Jahren auch bei Hochwassern keine Schäden verzeichnet.

Im Hinblick auf das Binnenhochwasser ist weiter auszuführen, dass diese Thematik bereits in einem Abstimmungsgespräch am 28.02.2012 zwischen dem WBV Oldenburg, Gemeinde und Zweckverband hinreichend erörtert und durch einen Maßnahmenkatalog erfasst wurde. Es wurde in diesem Zusammenhang einvernehmlich festgestellt, dass eine gewisse Entschärfung der Entwässerungssituation innerhalb der Verrohrung der Dahmer Aue als notwendig erachtet wird. Hierbei wurde dann als vordringlich gesehen, dass Retentionsräume am Oberlauf der Dahmer Aue ganz wesentlich zur Konfliktlösung beitragen würden. Zwischenzeitlich wurde ein diesbezüglicher Grunderwerb bereits getätigt, so dass ein wichtiger Schritt in Bezug auf Entsorgungssicherheit im Binnenhochwasserschutz geleistet wurde. In diesem Abstimmungsgespräch wurde noch weiter festgestellt, dass im Unterlauf der dann offenen Dahmer Aue, an der sich auch das Plangebiet B-Plan 26 befindet, Engpässe in der Ableitung des Niederschlagswassers nicht gesehen und erwartet werden. Dieses insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der WBV Oldenburg im Jahre 2011 mit dem Bau eines neuen Pumpenhauses und der Installation einer weiteren 4. Pumpe weitere zusätzliche Sicherheiten eingebracht hat.

6.3 Archäologie

Das Archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: 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.

6.4 Gewässer

Entlang der westlichen Grenze des B-Plan-Gebietes verläuft das Verbandsgewässer Nr. 1.1 „Dahmer Au“. Die Verbandssatzung ist zu beachten. Der satzungsmäßig festgelegte Gewässerunterhaltungsstreifen ist in einer Breite von mindestens 6,0 m ab der Böschungsoberkante von sämtlichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen etc. freizuhalten.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme am 17.11.2016 gebilligt.

Dahme, 03.03.2017 Siegel (Harald Behrens)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 23 ist am 03.03.2017 rechtskräftig geworden.

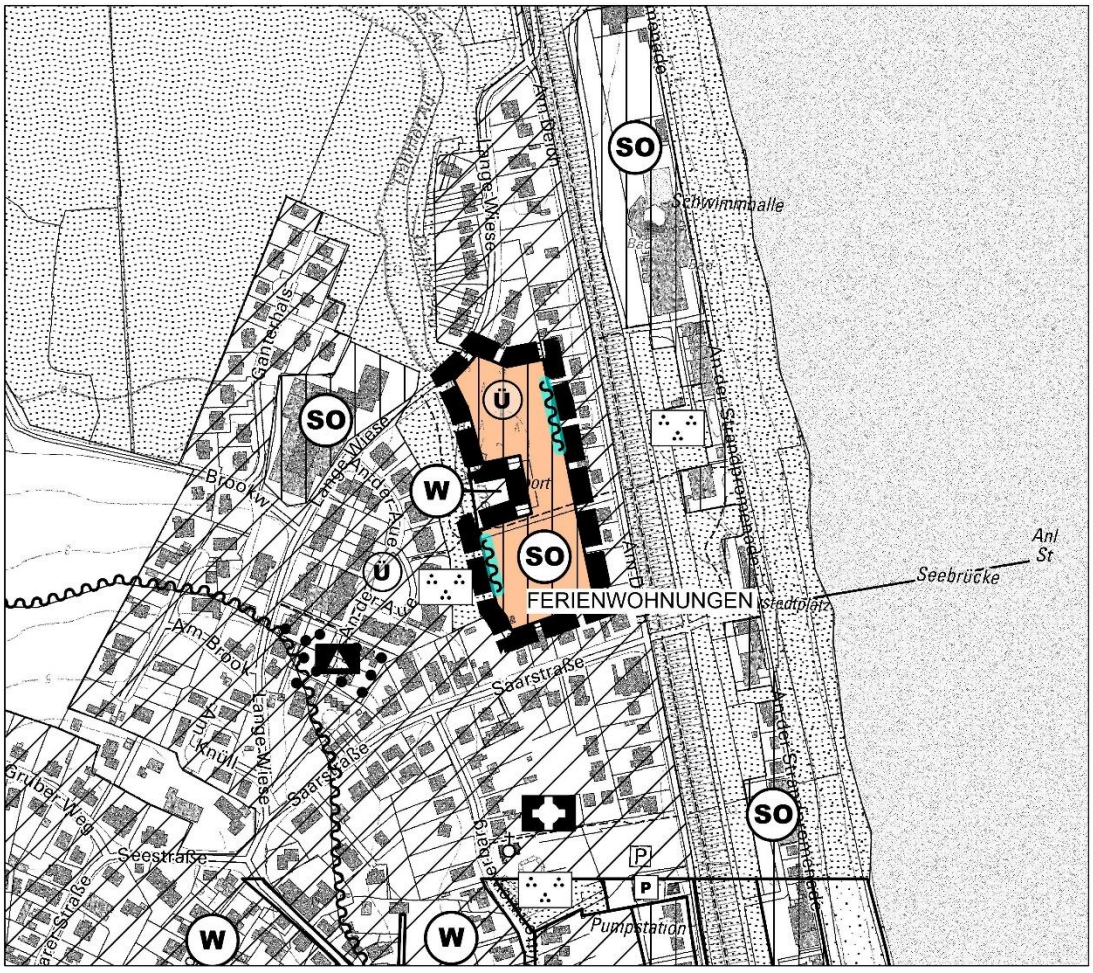
A N L A G E

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung

für ein Gebiet zwischen der Straße "An der Aue" im Westen,
der "Saarstraße" im Süden und der Straße "Am Deich" im Osten
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG
M.: 5.000

0 50 100 150 200 250



Hinweis:
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Dahme, der mit Wirkung vom 03.03.2017 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes "Ferienwohnungen".

Dahme, den 03.03.2017

Gemeinde Dahme
- Der Bürgermeister -

(Harald Behrens)
Bürgermeister