28. JUNI 2017

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE DAHME

FÜR EIN GRUNDSTÜCK SÜDWESTLICH DER SEESTRASSE

GEGENÜBER DEM STRANDWEG

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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)
- 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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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

A N L A G E N

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung der Gemeinde Dahme für ein Grundstück südwestlich der Seestraße gegenüber dem Strandweg

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Grundstück südwestlich der Seestraße östlich der Paasch-Eyler-Allee ist tlw. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Wohngebäuden bebaut. Für das direkt an der Seestraße gelegene Grundstück besteht der Wunsch, dort Ferienwohnungen zu errichten.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 19.03.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Ferienwohnungen. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewählt, um hier einen konkreten Vorhabenträger an das Planungsrecht zu binden.

Im Gegensatz zur Angebotsplanung (Bebauungsplan nach § 10 BauGB) ermöglicht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eine „maßgeschneiderte“ planerische Lösung für den jeweiligen Einzelfall. Dabei setzt sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus drei konstitutiven Elemente zusammen: Ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der als Satzung zu beschließende Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.06.2017 dem Durchführungsvertrag zugestimmt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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 550 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

Der Landesentwicklungsplan 2010 zeigt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Die Ortslage ist tlw. umgeben von einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der Regionalplan 2004 (alt) weist Dahme im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus. Weitere Eintragungen für das Plangebiet finden sich nicht.

Der Landschaftsplan Entwicklung zeigt für das Plangebiet selbst keine Eintragungen. Dort sind noch die Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs enthalten.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahme stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24. Diese setzen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Dahme zwischen Seestraße und Paasch-Eyler-Allee. Das Grundstück an der Seestraße ist bislang nicht bebaut. Südwestlich schließt sich Wohnbebauung an. Nördlich und östlich liegt die bebaute Ortslage.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 2.100 m²	100 %
Gesamt:	**ca. 2.100 m²ha**	**100 %**

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Ferienhäusern geschaffen werden. Mit der Neubebauung der Fläche wird ein innerörtlicher Missstand durch die unbebaute Fläche beseitigt. 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.

Auf 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. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Absicht der Gemeinde, dort Ferienwohnungen zu ermöglichen, als Sondergebiet gem. § 10 (BauNVO) festgesetzt. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Betreuung und Verwaltung der Ferienwohnungen. Die Gemeinde Dahme ist touristisch geprägt und schafft mit den geplanten Ferienwohnungen weitere Angebote, die der Stärkung des Tourismus dienen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsplan nahezu unverändert übernommen und auf zwei Baufenster verteilt. Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche von 550 m² ist dabei insgesamt max. zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für ein Baufenster 295 m² Grundfläche und für das andere 255 m² vor. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von max. 13 m. Dadurch wird sich das Vorhaben in das Ortsbild einfügen. Für die privaten Zuwegungen mit Flächen für den ruhenden Verkehr wird die zulässige Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,6 angehoben.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise und die Anordnung der Baugrenze folgen dem vorliegenden Entwurf.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen beschränken 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 von der Seestraße aus vorgesehen. Die Gemeinde Dahme ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein detaillierter Stellplatznachweis vorzulegen. Öffentliche Parkplätze stehen in der Seestraße zur Verfügung.

3.5 Grünplanung

Entlang der Seestraße ist eine Bepflanzung mit Einzelbäumen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands vorgesehen. Zur Durchgrünung des Plangebietes ist die Pflanzung von Bäumen auf dem Grundstück geplant.

3.5.1 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.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, 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.

In Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. 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 örtlichen Anbieter.

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 Ableitung anfallenden Oberflächenwassers erfolgt für eine Teilfläche an der Seestraße in das vorhandene System. Dieses ist mit dem Zweckverband Karkbrook abgestimmt. Der Flächenanteil ist in der Einleitungserlaubnis enthalten.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird der Löschwasserbedarf von 48 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

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 vorhanden 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

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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

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

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme am 28.06.2017 gebilligt.

Dahme, 08.07.2019 Siegel (.....)

- Bürgermeister -

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung ist am 21.02.2020 rechtskräftig geworden.

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

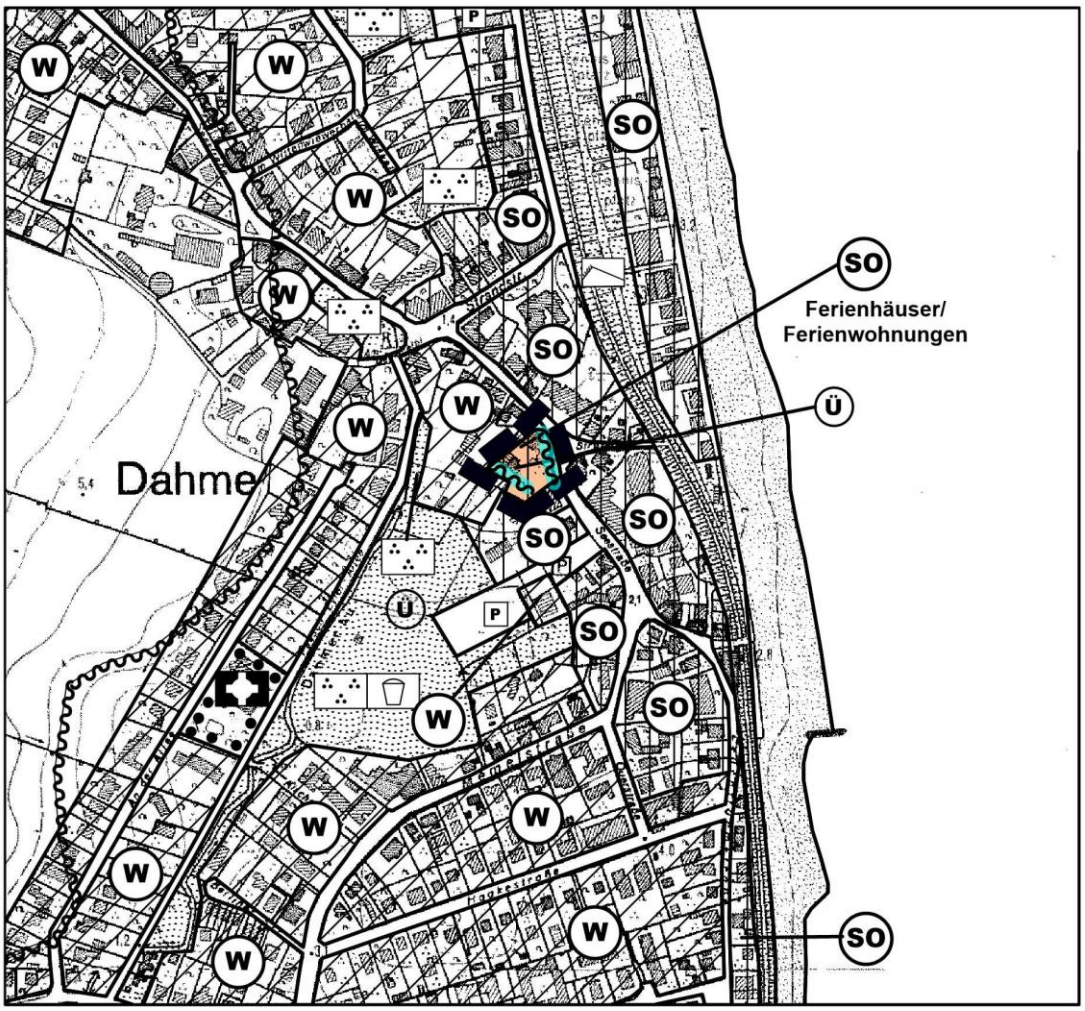
Anlage: Voraussichtliche künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung

für ein Grundstück südwestlich der Seestraße gegenüber dem Strandweg
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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung der Gemeinde Dahme, der mit Wirkung vom 21.02.2020 Rechtskraft erlangt hat.
Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes.

Dahme, den 21.02.2020

Gemeinde Dahme
- Der Bürgermeister -

- Unterschrift -

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung