STAND: 22.09.2011

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

DER GEMEINDE DAHME

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN SEESTRAßE UND PAASCH-EYLER-ALLEE

(EHEM. DRK-GELÄNDE)

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) 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**	**4**
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Bebauung	4
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.2.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.3	Erschließung	5
3.3.1	Stellplätze / Parkplätze	6
3.4	Grünplanung	6
4	**Emissionen/Immissionen**	**6**
5	**Ver- und Entsorgung**	**6**
5.1	Stromversorgung	6
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	7
5.3	Müllentsorgung	7
5.4	Löschwasserversorgung	7
6	**Hinweise**	**7**
6.1	Hochwasserschutz	7
6.2	Archäologie	8
6.3	Bodenschutz	8
7	**Kosten**	**9**
8	**Beschluss der Begründung**	**9**

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Das Grundstück südwestlich der Seestraße östlich der Paasch-Eyler-Allee wird nach Abbruch der Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes seit ca. 20 Jahren nicht genutzt. Für das Gebiet gilt überwiegend der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Dahme, dessen Festsetzungen aber nicht umgesetzt wurden. Inzwischen wurde das Gelände von einem Investor erworben, der dort Wohnbebauung errichten möchte.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 03.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Ziel der Planung ist die Neuordnung des Grundstücks und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 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. 2.050 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 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, Sondergebiet „Hotel/Pension“ und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für weite Teile des Plangebietes gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13. Diese setzen ein Allgemeines Wohngebiet mit Gemeinschaftsstellplätzen sowie Grünfläche fest. Umgesetzt wurden diese Festsetzungen nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Dahme zwischen Seestraße und Paasch-Eyler-Allee. Das Gelände präsentiert sich als unbebaute Fläche innerhalb der Ortslage. Entlang der Seestraße ist eine Baumreihe (überwiegend Birken, ein Ahorn) vorhanden. Im Westen verläuft entlang der Paasch-Eyler-Allee die Dahmer Au, die von einem Fußweg in die südlich gelegene Parkanlage begleitet wird. Die Allee liegt außerhalb des Plangebiets und wird durch das Vorhaben nicht berührt. Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung leicht ab.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	ca. 8.020 m²	89 %
Grünfläche	ca. 790 m²	9 %
Verkehrsfläche	ca. 210 m²	2 %
Größe Plangebiet insgesamt:	**ca. 9.020 m²**	**100 %**

3.2 Bebauung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern und vier Mehrfamilienhäusern mit einer Erschließung von der Seestraße aus geschaffen werden. Die Dahmer Au wird durch die Festsetzung einer Grünfläche gesichert. 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. Eine Beeinträchtigung des Kurparks ist aufgrund des Abstandes der Bebauung nicht gegeben.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Absicht der Gemeinde, dort eine Wohnbebauung zu errichten als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (BauNVO) festgesetzt. 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 allgemein zulässig, sie dienen der Unterstützung der Tourismus- und Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorstellungen zur Entwicklung der Doppel- und Mehrfamilienhäuser. An der Seestraße ist ein etwas kompakterer Baukörper vorgesehen; zur Dahmer Au und zum Kurpark hin reduziert sich das Maß der Nutzung. Die zulässigen max. Grundflächenzahlen beziehen sich auf das jeweilige Baugrundstück unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen. Für die Privatstraße und die privaten Zuwegungen mit Flächen für den ruhenden Verkehr wird die zulässige Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,6 angehoben. Zur Minderung der Auswirkungen dieses höheren Versiegelungsgrades ist festgesetzt, dass Stellplatzflächen mit Zufahrten wasserdurchlässig herzurichten sind.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise folgt dem Bebauungsvorschlag für das Grundstück. Es sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf die Satzung der Gemeinde Dahme zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr wird hingewiesen. Die überbaubaren Flächen werden tlw. zusammengezogen festgesetzt, um den Spielraum bei der Platzierung der Gebäude ausreichen zu gestalten. Eine zu dichte Bebauung wird durch die Mindestgrundstücksgrößen verhindert.

3.2.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen beschränken sich auf die Gestaltung und dienen der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Privatstraße mit Wendemöglichkeit von der Seestraße aus vorgesehen. An dieses festgesetzte Geh-, Fahr- und Lei-

tungsrecht schließen sich Zufahrten und Zugänge zu den einzelnen Gebäuden an. Auf eine Festsetzung dieser Wegeflächen wird verzichtet, da ein detaillierter Lageplan noch nicht zur Verfügung steht. Auch ist die genaue Lage dieser Flächen nicht zwingend vorzugeben. Die gesicherte Erschließung der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Gemeinde Dahme ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3.1 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.

3.4 Grünplanung

Die Dahmer Au mit dem begleitenden Weg wird als private Grünfläche festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist nicht gegeben. Die Gewässerunterhaltung über den vorhandenen Weg ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Entlang der Seestraße ist eine Bepflanzung mit Einzelbäumen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands vorgesehen. Zur Durchgrünung des Plangebietes sind die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken und eine Hecke im Norden des Grundstücks vorgesehen.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

4 Emissionen/Immissionen

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 Schleswig-Holstein Netz AG.

5.2 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. Für die südwestlichen Grundstücksteile ist eine grundstücksbezogene Rückhaltung über Staukanäle mit verzögerter Abgabe in die Dahmer Au geplant. Erforderliche Erlaubnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholt. Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 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 Hochwasserschutz

Aus dem Flächennutzungsplan ist der Hochwasser gefährdete Bereich übernommen worden. Das Plangebiet liegt unter 3,30 m über N.N. und kann bei Sturmflut oder durch Überschwemmung der Niederung des Oldenburger Grabens überflutet werden. In diesem Bereich sind besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Es wird empfohlen, folgende Maßstäbe anzuhalten, dabei sollten

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN ÷ 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Berücksichtigung der Hochwassergefährdung bei der Errichtung von Kellern.

- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
- Vorkehrungen zum Abschotten von tief liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.

Im Hinblick auf zurückliegende Hochwasserereignisse wurden inzwischen in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Maßnahmen ergriffen, um Überflutungsschäden der Dahmer Au künftig auszuschließen. So wurde die Verrohrung im Bereich des Plangebietes zwischenzeitlich aufgenommen und das ehemalige Profil der Dahmer Au wieder hergestellt. 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. Die Gemeinde Dahme wird auch in Zukunft in Abstimmung mit dem Verband den Hochwasserschutz weiter optimieren. Derzeit ist konkret die Erweiterung des Schöpfwerkes Dahme durch den Einbau einer 4. Röhre vorgesehen. Der Bauantrag für dieses Vorhaben ist bereits gestellt.

6.2 Archäologie

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.3 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 ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Ins-

besondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

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 herzustellen. 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.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme am 22.09.2011 gebilligt.

Dahme, 04.10.2011 Siegel (Heinrich Plön)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 24 ist am 14.10.2011 in Kraft getreten.

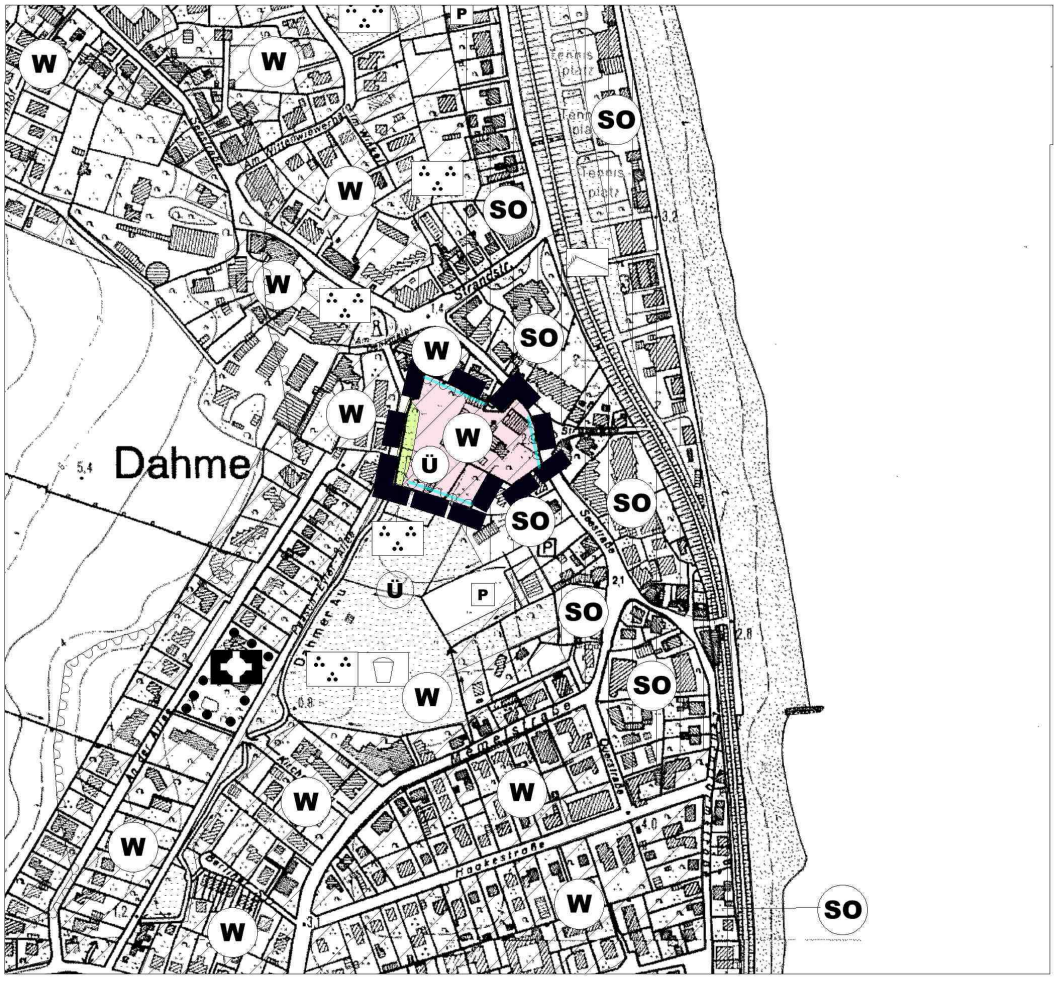
Anlage 1: Voraussichtliche künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung

für ein Gebiet zwischen Seestraße und Paasch-Eyler-Allee (ehem. DRK-Gelände)
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. 24 der Gemeinde Dahme, die mit Wirkung vom 14.10.2011 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung von Wohnbaufläche und Grünfläche.

Dahme, den 04.10.2011

Gemeinde Dahme
- Der Bürgermeister -

- Unterschrift -
(Plön)
Bürgermeister