Gemeinde Dahme
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 -

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 12 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 für ein Gebiet in der Gemeinde Dahme, Gruberhagen südlich der Straße Achter´t Holt; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1 und 2 der Begründung, erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Reiterhof

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GR < 600 m² — Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GR < 500 m² — Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise zulässig

a — abweichende Bauweise zulässig

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

V — öffentliches Straßenbegleitgrün

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

R — Reitflächen

1 — Knickschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

45 — Flurstücksnummern

Berstandsgebäude

Nebengebäude

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Knick (§ 21 LNatSchG)

Anbauverbotszone – 15 m zur Kreisstraße (§ 29 Abs. 1 StrWG)
Hinweis: Gemäß § 30 Abs. 1 StrWG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m von der Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Reiterhof - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Die Sondergebiete - Reiterhof - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die dem gewerblichen, sportlich, touristisch und/oder gesundheitlich orientierten Reitsport dienen.

(2) Zulässig sind im:

a) SO-1-Gebiet:
1. der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für gewerbliche, sportliche, touristische und gesundheitliche Zwecke sowie für sonstige zweckgebundene Nutzungen, insbesondere bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
2. die erforderlichen Betriebsgebäude, wie Werkstatt, Maschinenpark,
3. Ferienwohnungen,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
5. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

b) SO-2-Gebiet:
1. bauliche Anlagen zur Lagerung von Materialien, die der Versorgung der Tiere dienen (wie Heu und Futter),
2. Anlagen für die Abfallentsorgung (wie Mistplatte) und
3. Weideflächen.

c) SO-3-Gebiet:
Reitplätze als sportliche Anlage.

d) SO-4-Gebiet:
1. Reisemobilstandplätze für einen wechselnden Personenkreis, die an den Betrieb dauerhaft gekoppelt sind, und
2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

e) SO-5-Gebiet:
1. Ferienwohnungen und
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Im Plangebiet sind hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand bis zu 15 m zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

(2) Innerhalb der SO-Gebiete sind insgesamt zulässig
- technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.),
- maximal 6 freistehende Fahnenmasten,
- zwei Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bzw. eine Toreinfahrt bis 8,0 m Höhe, bezogen ab 11,50 m über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen in dem SO-1-Gebiet darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 2 BauNVO und in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zulässig, die dem technischen Betrieb dienen.

(2) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße von 11.000 m² des Baugrundstückes, bestehend aus allen festgesetzten SO-Gebieten zusammengerechnet, dürfen nicht unterschritten werden.

5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die Grünfläche "Reitfläche" dient dem gewerblichen, sportlich, touristisch und/oder gesundheitlich orientierten Reitsport als Bestandteil des sonstigen Sondergebietes "Reitanlage".

(2) Innerhalb der Grünfläche "Reitfläche" sind bauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu 500 m² zulässig als
- Unterstände für Menschen bis je 50 m²,
- Unterstände und Futterlager für Tiere bis je 100 m²,sowie
- Galoppbahnen
- sowie Nebenanlagen als Wege, Einzäunungen,

wenn sie der zweckgebundenen Nutzung dienen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

(1) Die Grünflächen "Knickschutzstreifen" sind extensiv zu pflegen.

(2) Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten "anzupflanzende Knicks" und die „Knickschutzstreifen“, die mit vorhandenen und anzupflanzenden Knicks überstellt sind, dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.

7. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.

8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Material der Hauptgebäude: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

(2) Versiegelung: Der Reitplatz und alle Reitwege sind in einer wassergebundenen Form herzustellen.

(3) Einzäunung: Die durchgängige Einfriedigung der SO-Fläche zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Einsehbarkeit:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Fachbereich 4 „Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden. Soweit auf DIN- Vorschriften / technische Regelwerke in der Satzung verwiesen wird, werden diese ebenfalls in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.09.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 08.06.2026 bis um 08.07.2026 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1 und 2 der Begründung, und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Dahme unter *https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht.

   Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.

   Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Dahme unter

   https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1 und 2 der Begründung, und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Dahme unter *https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht.

   Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.

   Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht.

   Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Dahme unter

   https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren ins Internet eingestellt.

Dahme, Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr
- Bürgermeisterin -

8. Mit Datum vom xx.xx.xxxx wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind

Bad Schwartau, xx.xx.xxxx Siegel (Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dahme, Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr
- Bürgermeisterin -

11. Ausfertigung: Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1 und 2 der Begründung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Dahme, Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr
- Bürgermeisterin

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1 und 2 der Begründung, und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .... durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

    Nach § 215 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden unbeachtlich:

    1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
    2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
    3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

    wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
    Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
    Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § 4 Abs. 3 GO die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.
    Die Satzung ist mithin am .... in Kraft getreten.

Dahme, Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr
- Bürgermeisterin -

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVOBl. 2010, 301, ber. 486, letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734)

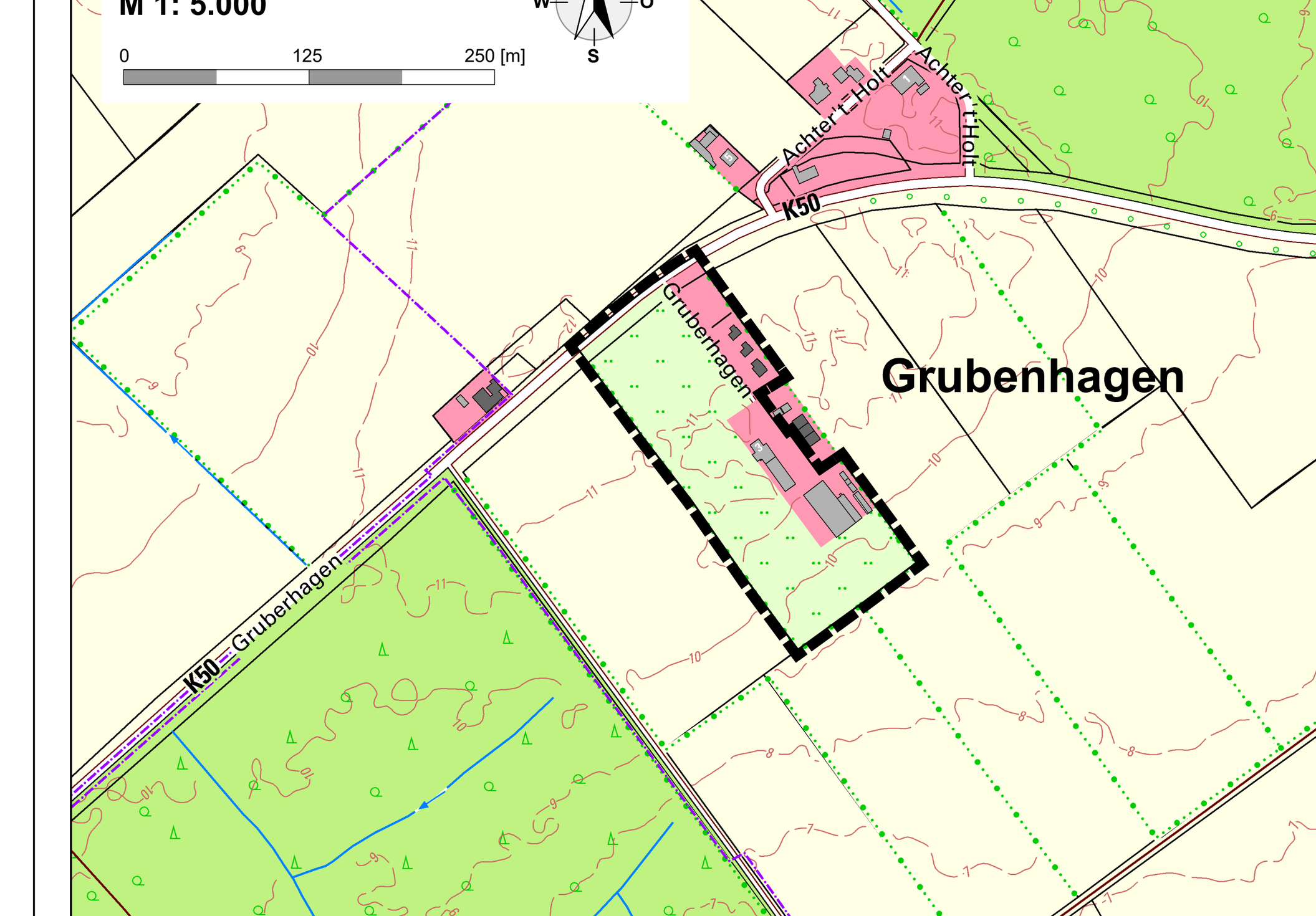
Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 59a, 82a und 84a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVOBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 1 Ges. v. 26.03.2026, GVOBl. 2026 Nr. 27)

Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Dahme über den Bebauungsplan Nr. 42

für ein Gebiet in der Gemeinde Dahme, Gruberhagen südlich der Straße Achter't Holt

Stand: 21. Mai 2026
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB