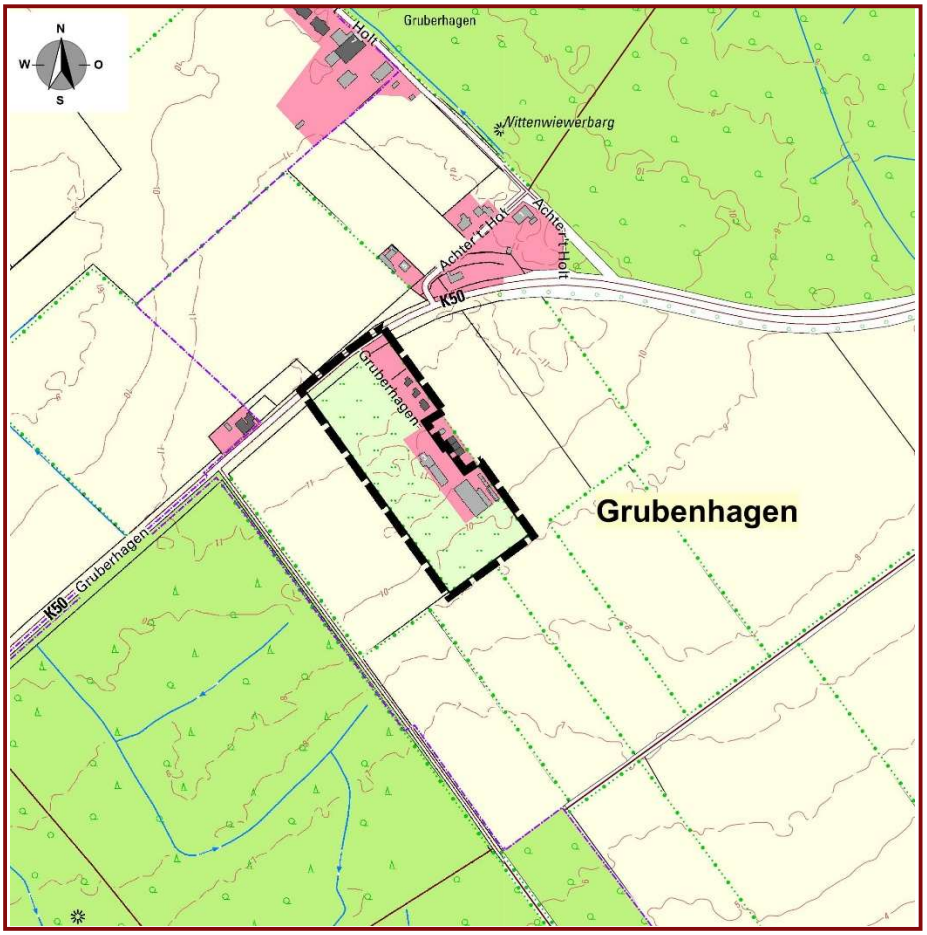


Stand: 21. Mai 2026

VERFAHREN § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

DER GEMEINDE DAHME

für ein Gebiet in der Gemeinde Dahme, Gruberhagen südlich der Straße Achter´t Holt

Auftragnehmer:

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

PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1. Entwurfsbegründung ... 3
1.1 Planungsabsicht ... 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems ... 6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ... 8

2. Begründung der Planung ... 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen ... 10
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ... 12
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) ... 13
2.4 Erschließung ... 13
2.5 Grünplanung ... 14
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ... 15

3. Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ... 15
3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ... 15
3.2 Durchführungsvertrag ... 15

4. Emissionen und Immissionen ... 16
4.1 Emissionen ... 16
4.2 Immissionen ... 16

5. Ver- und Entsorgung ... 16
5.1 Stromversorgung ... 16
5.2 Wasserver- und –entsorgung ... 16
5.3 Löschwasserversorgung ... 17
5.4 Müllentsorgung ... 17
5.5 Gasversorgung ... 17

6. Hinweise ... 18
6.1 Bodenschutz ... 18
6.2 Altlasten ... 18
6.3 Archäologie ... 18
6.4 Abfall ... 19

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 20

8. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ... 21

9. Städtebauliche Daten ... 22
9.1 Flächenbilanz ... 22
9.2 Bauliche Nutzung ... 22

10. Kosten für die Gemeinde ... 22

11. Verfahrensvermerk ... 23

Anlage 1: „Vorgaben- und Erschließungsplan“ (VEP) – Plan; vom 01.09.2025
Anlage 2: „Vorgaben- und Erschließungsplan“ (VEP) – Text; vom 01.09.2025

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Hinweis:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage 1 und 2 der Begründung. Auf Grundlage des mit der Gemeinde Dahme abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist der dazugehörige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden, um genau dieses Projekt abzusichern. Alle genannten Planunterlagen sind daher als eine Einheit zu sehen und werden daher wie folgt städtebaulich begründet:

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Neuausrichtung eines bestehenden Ferienreiterhofes.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In dem Bereich besteht ein Reiterhof, auf dem auch wenige Ferienwohnungen für die Reiter angeboten werden.

Bild 1: Darstellung der Lage

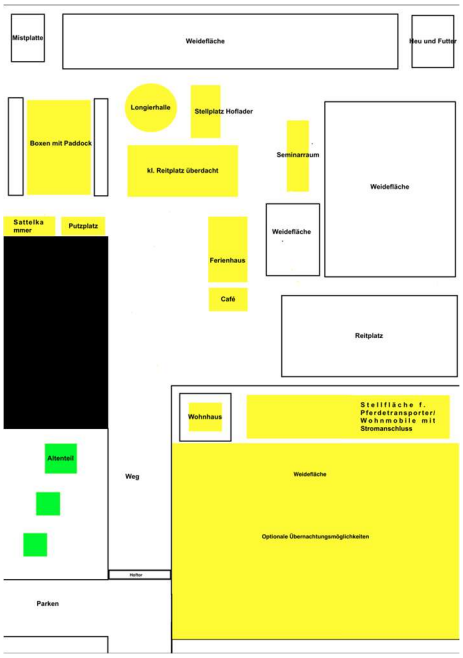
Auszug Google Maps vom 12.04.2026 FNP-Entwurf



Die baulichen Anlagen sind historisch gewachsen.

Nun ist ein Generationswechsel geplant, verbunden mit einer qualitativen Aufwertung des Gebietes. Ein erstes Konzept liegt vor (siehe dazu Anlage 1 und 2).

Bild 2: Auszug Anlage 1 vom 01.09.2025



Danach soll das Projekt „Lütt Piergorn“ ein moderner Reitbetrieb mit Ambitionen sein und Menschen unterschiedlichster reiterlicher Niveaus anziehen. Geplant ist ein Ausbildungszentrum für Pferd und Reiter insb. für Kinder und Jugendliche. Ziel ist dabei die Schaffung eines stärker frequentierten und saisonunabhängigen Modells, um u.a. eine zusätzliche außersaisonale Attraktivitätserweiterung zu schaffen. Neben den dafür erforderlichen Reitplätzen und -hallen mit den Pferdeboxen sollen Schulungsräume entstehen und ein Café, das nicht nur den Gästen des Hofes dient. Auch soll ein Urlaub mit Pferden angeboten werden können.

Dieses Angebot erweitert das touristische Gesamtangebot in der Gemeinde und dient auch der Saisonverlängerung. Daher wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Die Ostseereitschule „Lütt Piergorn“ besteht und wird seit 1980 ununterbrochen und generationsübergreifend betrieben.

Bild 3: Eigene Fotos vom 24.09.2024





Bild 4: Auszug Google Maps vom 12.04.2026



Entsprechend entstanden hier ein Reitstall mit Reitboxen für die Pferde sowie Ferienunterkünfte.

Es hat sich ein Angebot an Dienstleistungen entwickelt, wie Reitunterricht, Reitstunden und dem Einstellen von Pensionspferden.

Auf Grund der Lage entstand ein Reitwegenetz, so dass von hier aus Strand- und Waldausritte angeboten werden können.

Fazit: Der Reiterhof ist vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht soll dieser bedarfsgerecht so ausgebaut werden können, dass er auch zukünftig Bestandteil des vielfältigen touristischen Angebotes in der Gemeinde bleibt. Neue Flächen sollen für diese Nutzung hingegen nicht neu genutzt werden.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	17.09.2024
x	**frühzeitige Beteiligung der Bürger**	**§ 3 (1) BauGB**	**08.06.2026 – 08.07.2026**
x	**frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden**	**§ 4 (1) BauGB**	**ab dem 08.06.2026**
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bisher in der Form vorhanden. Neue Bebauungen erfolgen lediglich als Nachverdichtungen.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

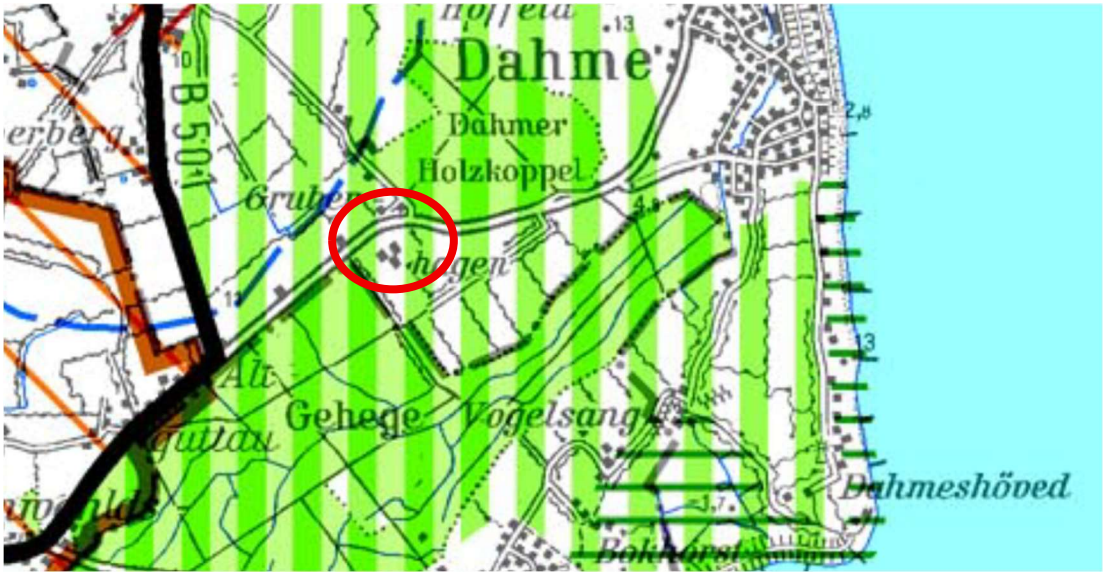
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) kennzeichnet die Gemeinde Dahme als ländlichen Raum, der im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung liegt.

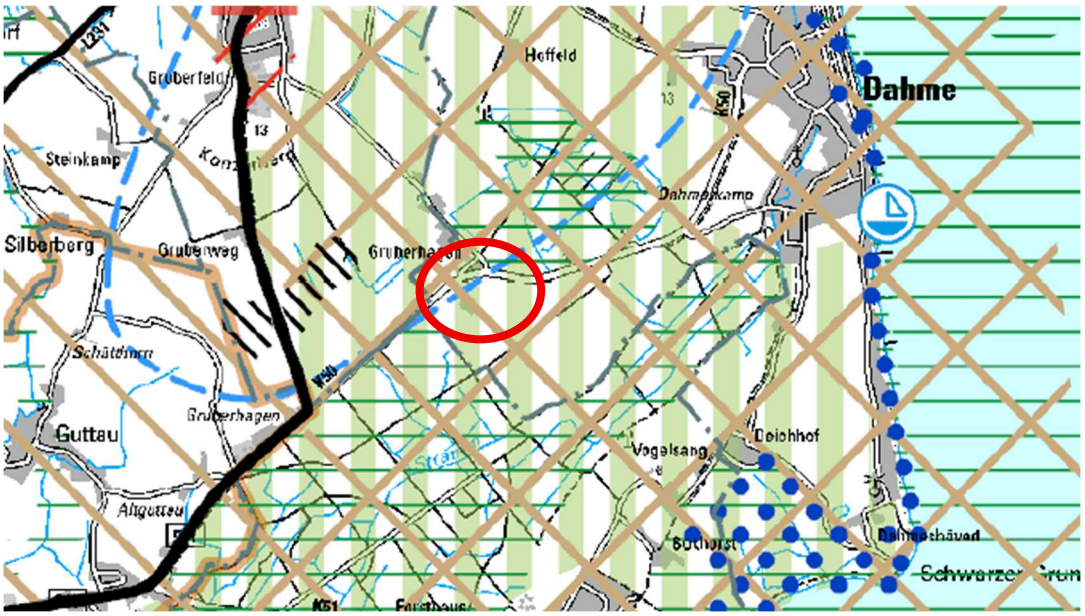
Nach dem Regionalplan II 2004 gilt der Ort ebenfalls als ländlicher Raum und als regionaler Grünzug (siehe Bild 5).

Bild 5: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



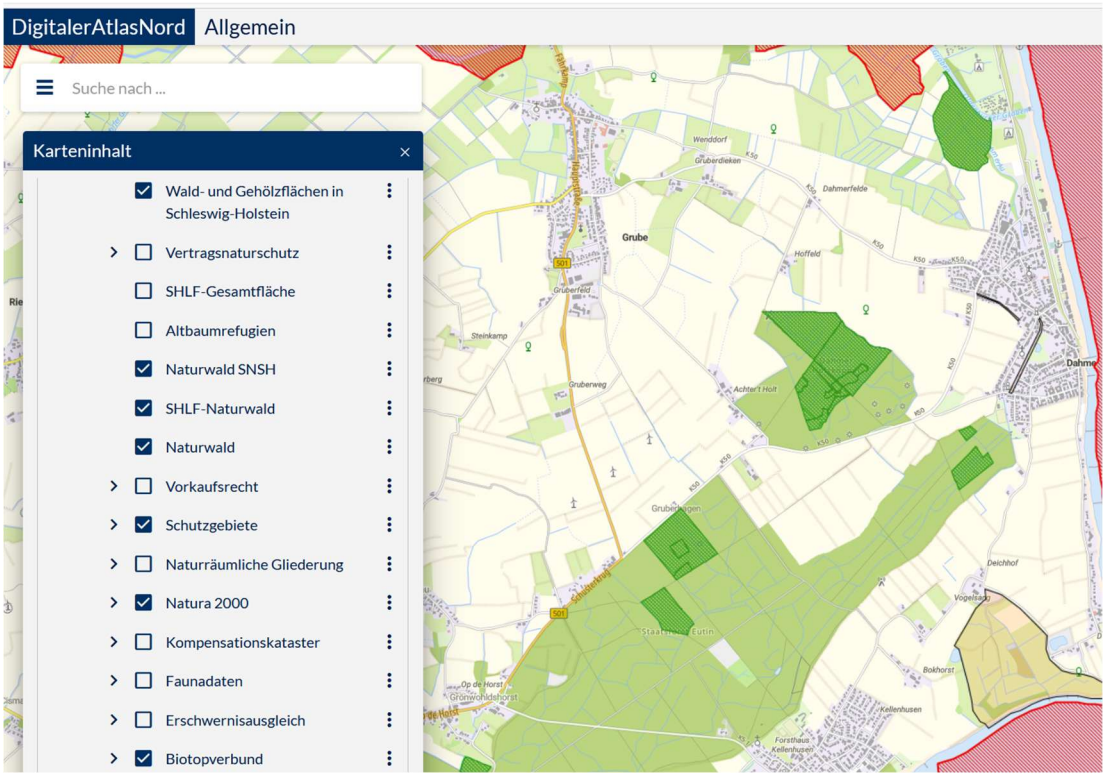
Der 2. Entwurf des Regionalplanes 2025 für den Planungsraum III ordnet darüber hinaus das Gebiet dem „Kernbereich für Tourismus und Erholung“ zu (siehe Bild 6, braune, karierte Musterung).

Bild 6: Auszug aus dem Regionalplan III vom 2025



Gemäß dem Digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet keine geschützten Flächen.

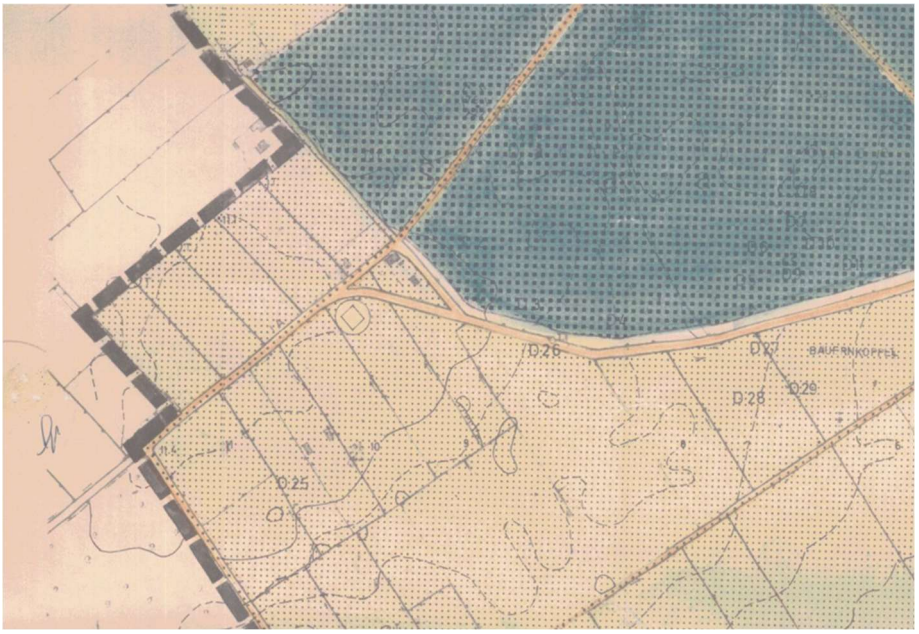
Bild 7: Gefunden unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de&vm=2D&s=24622.461152785738&r=0&c=635835.3344196553%2C6009728.512720736&l=%7EAGSD_PloenWaerme%28%7E0%7Bt%3A15%7D%29%2CGRP_Umwelt%2C%7EWMS_uwat_nat%28biotopverbund%2Cnatura_2000%2Cwald_gehoelz_basisdlm%29 am 12.04.2026 um 15 Uhr



1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“. Zudem ist hier ein Umspannwerk dargestellt. Somit entspricht der Flächennutzungsplan nicht dem Planungsziel. Um § 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, ist die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Bild 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße K 50. Hier gilt ein beidseitiges Bauverbot von 15 m nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG), gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Dahme, in Gruberhagen; und zwar südlich der Straße Achter´t Holt / K 50.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie dem Bild 4 „Auszug Google Maps vom 12.04.2026“ zu entnehmen ist, grenzt das Gebiet im Osten an eine bestehende Bebauung. Die übrige Fläche ist jedoch von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben.

Im Plangebiet selbst konzentriert sich die Bebauung im östlichen Bereich. Der westliche Bereich dient hingegen als Weidefläche bzw. als Lagerfläche für Dung, Heu etc.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist be- und umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich als Reiterhof werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Reiterhof*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die dem gewerblichen, sportlich, touristisch und/oder gesundheitlich orientierten Reitsport dienen.

In Sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „*Zweck*“ des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: dem Reiterhof, dienen.

Nach der allgemeinen Rechtslage ist anerkannt, dass sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB der Rückgriff auf das BauGB, die BauNVO und die PlanV „*sich regelmäßig empfiehlt, damit die Anforderungen an die notwendige Eindeutigkeit und Klarheit bzw. Wahrheit des Planinhalts erfüllt sind*“ (siehe Brügelmann (Hrsg.) [Kohlhammer-Kommentare zum BauGB]: Kohlhammer-Kommentare zum Baugesetzbuch, Band 2, § 12, 83. Lfg., Juli 2012 von Bank, Rd.-Nr. 65, Satz 7 und auch Ewer, Wolfgang/ Dr. Raabe, Marius: Vermeidung typischer Fehler bei Erschließungs- und städtebaulichen Verträgen, Kiel: Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein, September 2004, S. 30, Abs. 2). Dieser Systematik wird bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher gefolgt.

Die Gliederung des Gebietes basiert auf der Zielplanung, die der Anlage 1 zu entnehmen ist. Danach sollen die Hauptgebäude für den Reiterhofbetrieb in der Mitte des Gebietes bzw. im Südosten konzentriert bleiben. Das Ziel besteht darin, die vorhandenen Gebäude weiter zu nutzen bzw. im direkten Anschluss bedarfsgerecht zu erweitern. Dieses Gebiet ist als SO-1-Gebiet definiert. Hier sind zukünftig folgende Nutzungen zulässig, die charakteristisch für einen Reiterhof sind:

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.

Im Süden schließt sich der Bereich an, der durch die Gäste des Hofes nicht einsichtig ist. Daher befinden sich hier die Anlagen, die für die Ver- und Entsorgung des Hofes erforderlich. Entsprechend wird der Bereich als SO-2-Gebiet gekennzeichnet, in dem zulässig ist:

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.

Im Westen besteht ein Reitplatz. Da dieser einen Bodenaufbau benötigt, gelten Reitplätze als bauliche Anlagen, die folglich innerhalb der Baugrenzen liegen müssen. Entsprechend erfolgt der Bereich als SO-3-Gebiet, in dem ausschließlich ein ebenerdiger Reitplatz zulässig ist.

Wie der Anlage 2 zu entnehmen ist, bietet der Reiterhof die Betreuung der Pferde von Gästen an, die in den Ferienwohnungen untergebracht sind, aber auch von denen, die mit dem eigenen Reisemobil anreisen. Für die Gäste steht eine Fläche im Nordwesten zur Verfügung, die als SO-4-Gebiet festgesetzt wird. In dieser Fläche sind zulässig:

1. Reisemobilstandplätze für einen wechselnden Personenkreis, die an den Betrieb dauerhaft gekoppelt sind, und
2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Im Nordosten bestehen Gebäude, die als Betriebswohnungen und als Ferienwohnungen. Dieser Bestand bleibt im SO-5-Gebiet gesichert.

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen vorhanden und auch weiterhin gewünscht, die der eigenen erforderlichen Ver- und Entsorgung und der Werbung dienen. Um dieses Ziel umzusetzen, erfolgt die Festsetzung, dass folgende baulichen Nebenanlagen in den SO-Gebieten zulässig sind:

- 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.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gegliedert nach den unter Punkt 2.1.1 beschriebenen Gebietszielen.

Danach sind nur in den SO-1- und -5-Gebieten bauliche Anlagen als eingeschossige Vollgeschosse zulässig. Diese sind so bestimmt, dass die in der Anlage 1 dargestellten Ziele umgesetzt werden können.

In dem SO-2- und -3-Gebieten sind die zulässigen Grundflächen bestimmt, die als Nebenanlagen – auf Grund ihrer Flächenausdehnungen – als bauliche Anlagen der Baugenehmigung nach der Landesbauordnung (LBO) unterliegen.

Da das Gebiet abseits von an anderen Nutzungen bzw. durch Knicks eingegrünt ist, wird auf die Festsetzung von Höhen für die Hauptgebäude verzichtet. Diese dürfen somit bedarfsgerecht entstehen.

Die Nutzungen des baulich geprägten Teiles des Sondergebietes erfordert erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Zufahrten und sonstige Nebenanlagen. Daher sichern die Festsetzungen nur für das SO-1-Gebiet nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung auf 80 % der SO-Fläche.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) orientieren sich an den Entwurf gemäß der Anlage 1. Genau dieser wird durch die Planung abgesichert.

In dem SO-1- und -2-Gebiet erfolgt eine Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig sind, um die im V+E-Plan dargestellten Gebäude und Nebenanlagen auch zu ermöglichen.

Wie dargestellt, setzt die Planung zielorientierte Baugrenzen fest. Ein gewisser Gestaltungsraum wird lediglich für technisch bedingte Nebenlagen zugelassen. Hier erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zulässig ist, die dem technischen Betrieb dienen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Es soll unterbunden werden, dass das Grundstück geteilt und nicht mehr als Einheit betrieben wird. Daher erfolgt die Festsetzung, dass die Mindestgröße des SO-Gebietes mind. 11.000 m² betragen muss. Bei dem ca. 11.000 m² umfassenden Gebiet ist eine Teilung somit nicht möglich.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 1 und 2) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 **Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein** (LBO)

Das Plangebiet ist bebaut. Es liegt im Außenbereich und ist durch Knicke stark abgegrünt. Somit bestehen keine direkten Bezüge zu angrenzenden Baugebietsstrukturen.

Es besteht das Ziel, den Reiterhof zu sichern und bedarfsgerecht zu erweitern. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Hauptziel ist die harmonische Gestaltung des von den Ortslagen abgesetzten Gebietes. Daher werden nur Dächer aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien zugelassen, da durch Blendwirkungen in der freien Landschaft wesentlich auffallen könnten. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen.

Der Reitplatz und alle Reitwege gelten als baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 bzw. 4 BauNVO. Diese sind in einer wassergebundenen Form herzustellen, um übermäßigen Versiegelungen im Außenbereich entgegenzuwirken.

Zudem wird eine durchgängige Einfriedigung der SO-Flächen zu den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zugelassen, um hier die Sicherheit des Gebietes zu sichern.

2.4 **Erschließung**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße K 50, die Dahme mit Cismar verbindet. Ab Höhe Grube wird diese zu Bundesstraße 501. Diese führt Richtung Neustadt i. H. bzw. über die L 58 nach Lensahn. Über beide Richtungen besteht eine gute Anbindung an die Autobahn A 1. Somit verfügt das Plangebiet über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz.

Parallel der K 50 verläuft ein Fuß- und Radweg.

Von der K 50 besteht eine Zufahrt ins Plangebiet.

2.4.1 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzerlass der Gemeinde Dahme.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Gästen der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Osten, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Knicks. Zu diesen werden 5m breite Knickschutzstreifen als private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Knickschutzstreifen“ gesichert. Die Knickabschnitte, die im Plangebiet liegen, werden in Ihrem Bestand nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) nachrichtlich übernommen.

Die Knickschutzstreifen dienen zugleich als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Somit sind diese Grünflächen im Rahmen der folgenden Baugenehmigung mit abzusichern.

Im östlichen Bereich befindet sich eine Reitfläche, die nicht in der Form verfestigt werden soll, wie der Reitplatz im SO-3-Gebiet. Diese Fläche wird daher als private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Reitfläche. festgesetzt.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Die Planung zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich. Gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

In § 18 Abs. 1 BNatSchG heißt es „*Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden*.“

Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden somit im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens behandelt und im Kapitel 8 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung dargelegt. Die Gemeindevertretung beschließt diese Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Reiterhof. In diesem Zusammenhang werden Spielmöglichkeiten für Kinder errichtet. Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen.

3. UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Es erfolgt die textliche Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP *(siehe Anlage 1 und 2)* benannt sind.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Dahme und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst die Sicherung und den Ausbau des Reiterhofes und die Absicherung des Ausgleiches.

Ergänzung sobald der Vertrag abschließend vorliegt.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Dahme bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

4.1 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:

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet bezeichnet, in dem „*nicht wesentlich störende Einrichtungen und Anlagen*“ zulässig sind. Nach der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird das Gebiet somit einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO (60 dB (A) tags und 50(45) dB(A) nachts) gleichgesetzt.

Das Plangebiet grenzt an ein Außenbereichsgrundstück, welches dem Wohnen dient. Für den Außenbereich nach § 35 BauGB gibt die DIN 18005 keine Orientierungswerte vor. Im Rahmen der Planung von Windparks werden diese jedoch Mischgebiete gleichgesetzt. Somit haben das Plangebiet und seine „Bauumgebung“ die gleichen Orientierungswerte und sind daher nebeneinander verträglich.

Auch bereitet die Planung keine zusätzlichen Nutzungen vor, die nicht bereits zulässig sind. Neue, erhebliche Verkehrsströme, die zu einem Mehrverkehrsaufkommen in Dahme führen könnten, erfolgen somit nicht.

4.2 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:

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die

Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt komplett im Trennsystem, weshalb die Abwasserentsorgung der einzelnen Grundstücke zwingend getrennt über separate Schmutz- und Niederschlagswasserübergabeschächte erfolgen muss.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem.

Die verrohrte Dahmer Au wird in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband und dem Zweckverband Karkbrook saniert. Für zukünftige Siedlungsentwicklungen wird projektbezogen die Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers geregelt, um zusätzliche Belastungen der Dahmer Au zu vermeiden.

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.

5.3 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.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6. HINWEISE

6.1 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)].

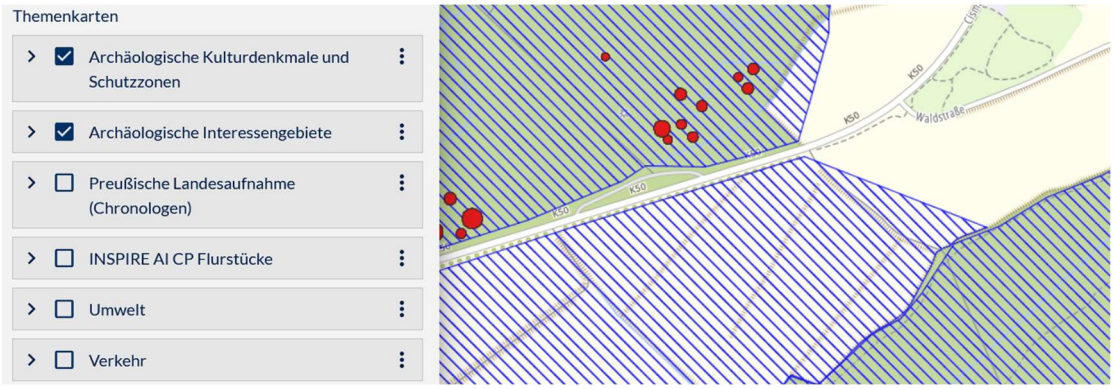
6.2 Altlasten

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 (April 2026) nicht bekannt.

6.3 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Bild 9: gefunden am 12.04.2026 unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de



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 hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus 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.

6.4 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.

7. 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.

8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt im westlichen Abschnitt der Gemeinde Dahme südlich des Oldenburger Grabens.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Pferdekoppeln, Reitplätze, eine Reithalle sowie Ställe und Wohngebäude. Die Fläche wird von einem durchgängigen Knick eingefasst.

Knicks können als Leitlinien und Nahrungshabitate für Fledermäuse dienen, für die vorhandenen Überhälter kann eine Eignung als Fledermausquartier nicht ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Knick und in Überhälter mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm sind Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse umzusetzen. Es ist ein Knickschutzstreifen von mindestens 3 m einzuhalten.

Sommerlebensräume für Amphibien sind nicht wahrscheinlich. Auf Grund fehlender Kleingewässer in der näheren Umgebung werden Wanderungen als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Reptilienvorkommen sind auf Grund der regelmäßigen Nutzung der Flächen nicht wahrscheinlich.

Das Vorkommen von Gehölzbrütern ist potenziell möglich. Im Fall von Eingriffen in den Knick oder die Überhälter sind die Gehölzschnittzeiten gem. § 39 (5) 2 BNatSchG zu berücksichtigen. Bodenbrüter sind auf Grund der Nutzung der Flächen und der regelmäßigen Weidegänge auf den Pferdekoppeln nicht zu erwarten.

Die Umsetzung des Vorhabens zieht Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nach sich. Für Flächenversiegelungen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden festzusetzen und umzusetzen. Während der Umsetzung des Vorhabens sind die Vorgaben des Boden- und Gewässerschutzes zu beachten.

Es wird weiterhin nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gerechnet. Der vorhandene Knick wirkt sich bereits sichtverstellend auf die umgebende Landschaft auf.

Die vollständige Umweltprüfung mit der Berücksichtigung der Eingriffs-Ausgleichsregelung und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgen im weiteren Verlauf der Bauleitplanverfahrens.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	17.170 m²
SO-1	6.240 m²
SO-2	3.150 m²
SO-3	2.130 m²
SO-4	4.390 m²
SO-5	16.800 m²
Verkehrsfläche	490 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	360 m²
Verkehrsgrün	130 m²
Grünfläche	5.800 m²
Knickschutzstreifen	3.330 m²
Reitplatz	2.470 m²
Gesamt	**23.950 m² (2,4 ha)**

9.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohnungen.

10. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 1 und 2 der Begründung, am …… als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Dahme, (Stefanie Friedrich-Suhr)
Bürgermeisterin

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem …… vor.

Der Bebauungsplan Nr. 42 tritt am …… in Kraft.

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

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Anja Gebke
B.Sc. Landschaftsplanerin