



**GEMEINDE DAHMKER**

AMT SCHWARZENBEK-LAND  
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5**  
für das Gebiet „Eichenweg 6“

**Gemeinde Dahmker, den 09.08.2022**

## Auftraggeber



### **Gemeinde Dahmker -Der Bürgermeister-**

Vertreten durch

Amt Schwarzenbek-Land  
Gülzower Straße 1

21493 Schwarzenbek

## Auftragnehmer



### **IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH**

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: [info@ipp-gruppe.de](mailto:info@ipp-gruppe.de)

[www.ipp-gruppe.de](http://www.ipp-gruppe.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Verena Lehndorfer

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

## INHALT

1. Planungsgrundlagen .....	4
1.1. Rechtsgrundlagen .....	4
1.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	4
2. Plangebiet .....	8
2.1. Lage.....	8
2.2. Geltungsbereich und Bestandssituation .....	8
2.3. Innenentwicklungspotenzial und Entwicklungsrahmen.....	9
2.4. Alternativenprüfung .....	11
3. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	12
4. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4.4. Örtliche Bauvorschriften .....	14
4.5. Erschließung.....	14
5. Auswirkungen der Planung.....	17
5.1. Schallimmissionen durch Gewerbelärm.....	17
5.2. Geruchsmissionen in der Gemeinde Dahmker .....	18
5.3. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung .....	19
5.4. Orientierende Altlastenvorerkundung.....	19
5.5. Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser .....	21
5.6. Potenzialeinschätzung (Fledermäuse und Vögel) sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme .....	21
5.7. Archäologische Kulturdenkmale .....	23
5.8. Störfallbetriebe.....	23
5.9. Kampfmittel .....	23
6. Kosten .....	24
7. Flächenzusammenstellung .....	24
8. Anhang.....	25
8.1. Rechtsgrundlagen .....	25

## ANLAGEN

- Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsmissionen in der Gemeinde Dahmker (Dr. Dorothee Holste, Mai 2021)
- Gewerbelärm nach TA Lärm, Schalltechnische Stellungnahme (Wasser- und Verkehrskontor, Oktober 2021)
- Orientierende Altlastenvorerkundung (Dipl.-Geol. Axel Kion, September 2021) mit Ergänzung (Dipl.-Geol. Axel Kion, Dezember 2021)
- Potenzialeinschätzung sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme (Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Dezember 2021)

# 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

## 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen sind aufgrund der direkten Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet sowie der deutlichen Unterschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gegeben.

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden i. S. v. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Dahmker sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Dahmker wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (zuletzt mehrfach geändert durch Ges. v. 01.10.2019, GVBl. S. 398) aufgestellt.

## 1.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

### 1.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).

Die Gemeinde Dahmker befindet sich laut Landesentwicklungsplan innerhalb des Ordnungsraumes Hamburg im Kreis Herzogtum Lauenburg ohne zentralörtliche Einstufung.

Aufgrund seiner naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale stellt das Gemeindegebiet einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dar [LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 4.7.2].

Ergänzend dazu ist generell im Herzogtum Lauenburg eine besondere räumliche Verbindung von Kultur und Landschaft vorzufinden. Kulturwirtschaft und Kulturtourismus sind wachsende Wirtschaftsbereiche mit einem großen Entwicklungspotenzial, das zukünftig intensiver genutzt werden soll [LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 5.6].

Die Stadt Mölln, welche sich ca. 20 km nord-östlich der Gemeinde Dahmker befindet, verfügt als zentraler Ort der mittelzentralen Ebene über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung. Als Mittelzentrum stellt Mölln für die Bevölkerung seines Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher, wie beispielsweise weiterführende allgemeinbildende und berufsbildende Schulen, Behörden der unteren Stufen oder Krankenhäuser der Regelversorgung [LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 3.1.2].

Die Gemeinde Dahmker befindet sich nördlich der Landesentwicklungsachse Hamburg – Richtung Berlin (Bundesautobahn 24). Landesentwicklungsachsen markieren zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein und zeigen für Räume und Regionen, die durch diese überregionalen Verkehrswege erschlossen sind, besondere Wachstumsperspektiven auf [LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 2.5]. Die Anschlussstelle Schwarzenbek zur A24 befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 km südlich des Gemeindegebietes und ist von Norden aus über die B 404 erreichbar.

Die Unterzentren Trittau und Schwarzenbek liegen ca. 4 km nord-westlich bzw. ca. 12 km südlich des Gemeindegebietes.

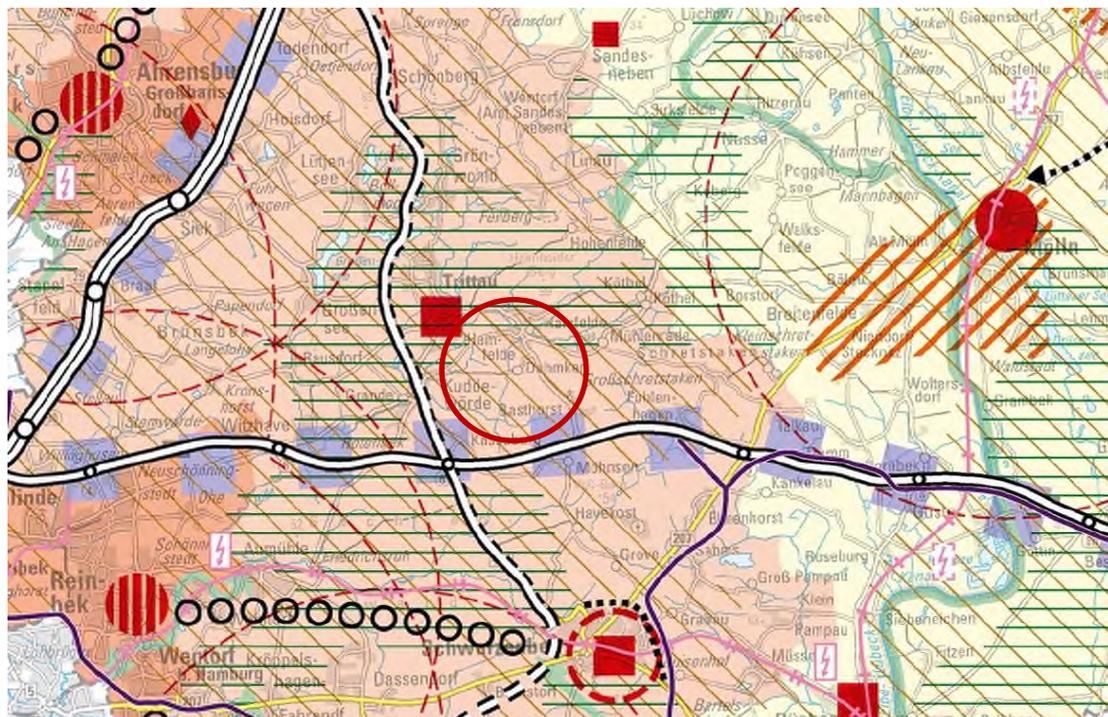
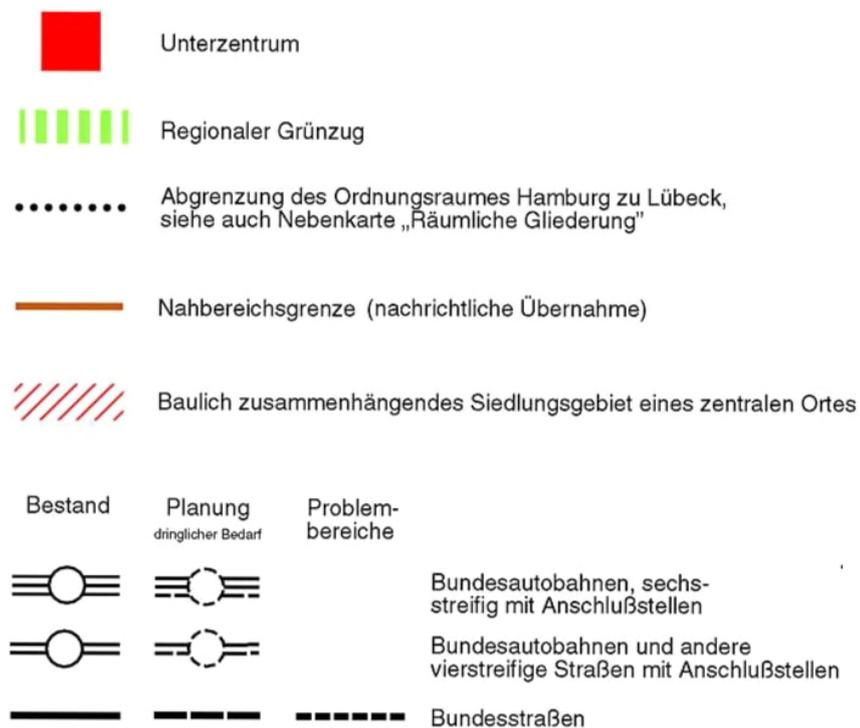


Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021 (ohne Maßstab)

Der Regionalplan für den Planungsraum I bestätigt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Die Gemeinde Dahmker liegt umgeben von regionalen Grünzügen südlich des Naturschutzgebietes Hahnheide:



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan I Schleswig-Holstein (ohne Maßstab)



### 1.2.2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahmker weist den östlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 5 als Dorfgebiet und den westlichen als Fläche für die Landwirtschaft aus.

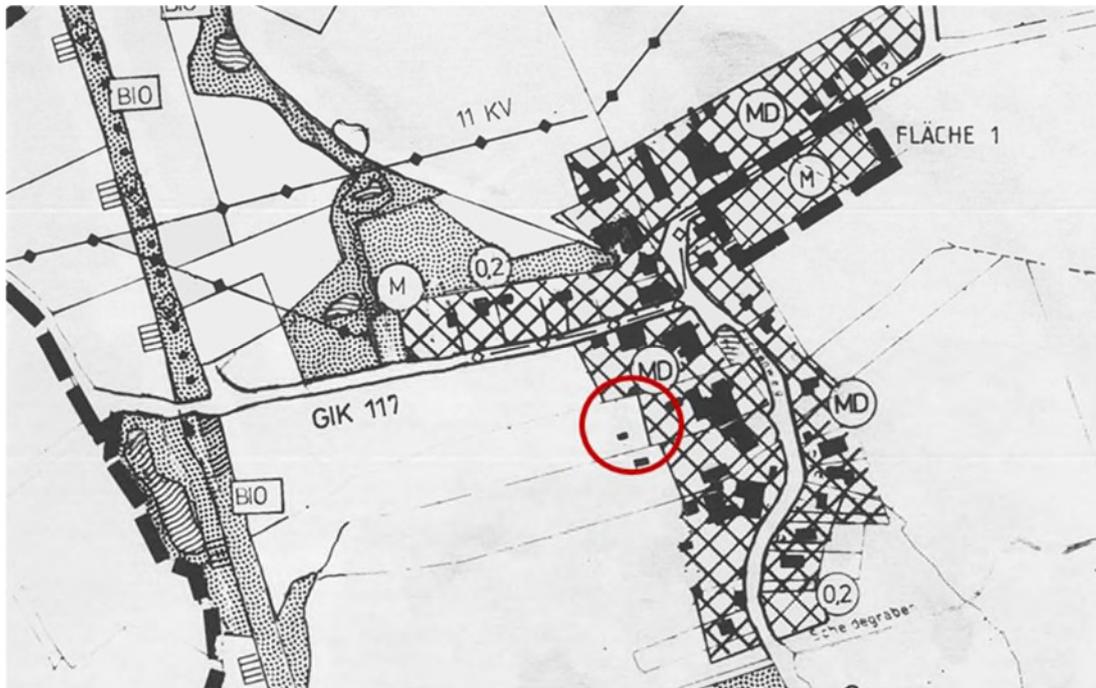


Abbildung 3 : Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahmker (ohne Maßstab)

Im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahmker angepasst und der Geltungsbereich zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

### 1.2.3. Angrenzende Bebauungspläne und F-Planänderung

Südlich des Geltungsbereiches liegt der Bebauungsplan Nr. 4, der im Jahr 2019 als Satzung beschlossen wurde, um eine wohnbauliche Weiterentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes zu ermöglichen. Bei dem Plangeltungsbereich, welcher eine Größe von ca. 7.350 m<sup>2</sup> umfasst, handelt es sich um die ehemalige Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebes.



Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Rahmen einer Berichtigung in Wohnbaufläche geändert.

Abbildung 4 : Änderung des FNPs der Gemeinde Dahmker (2019)

## 2. PLANGEBIET

### 2.1. Lage

Die Gemeinde Dahmker liegt etwa 20 km süd-westlich der Stadtgrenze von Mölln. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Ortskern der Gemeinde westlich des Eichenweges.



Abbildung 5: Lage des Planungsgebietes

### 2.2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Gebiet grenzt im Osten an das Grundstück Eichenweg 6 und südlich teilweise an die Bebauung des Eichenwegs 8 sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Hofstelle (Eichenweg 2), im westlichen Bereich schließt eine ehemals gewerblich genutzte Fläche mit einer Halle an, welche ursprünglich als Fahrpferdepensionsstall genutzt wurde. Mittlerweile wurde die Pferdehaltung aufgegeben und die Halle als gewerblich genutzte Halle umgenutzt, die nun der saisonalen Unterbringung von Wohnwagen, Wohnmobilen, Schiffen, Anhängern etc. dient. Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zu gewährleisten, dass die Nutzung dieser Halle (Ein- und Ausfahrt) nicht in dem Zeitraum zwischen 22 und 6 Uhr stattfindet (s. auch Ziffer 5.1).

Direkt angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich zurzeit noch eine Lagerhalle, welche im Zuge der Wohngebieterschließung zurückgebaut werden wird.

Im Jahr 2020 wurde das neue Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Dahmker fertiggestellt, welches sich im Bereich der Flurstücke 80/3 und 190 angrenzend an den Zufahrtsbereich zum Eichenweg 6 befindet. Dieses dient neben der Durchführung von Gemeindesitzungen o. ä. der Unterstellung eines Feuerwehrfahrzeuges, dies allerdings nur übergangsweise bis zur Fertigstellung der Fahrzeughalle der freiwilligen Feuerwehr Hamfelde-Dahmker in Hamfelde. Mit schalltechnischen Konflikten ist hinsichtlich der Nähe zum Bebauungsplan Nr. 5 nicht zu rechnen (s. Ziffer 5.1).

Der Geltungsbereich selbst ist erschlossen und zurzeit noch mit einer großen Halle bebaut. Das gesamte Grundstück wurde bislang gewerblich genutzt und ist nahezu vollflächig versiegelt.

Neben zwei Eichen, welche in ihrem Bestand zu erhalten sind, gibt es keine weiteren prägende Landschaftselemente. Die Geländehöhe liegt durchgängig bei ungefähr 37 m über NHN.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.300 m<sup>2</sup> und umfasst Teile des Flurstücks 91/2, Flur 001, Gemeinde Dahmker. Es wird begrenzt

- im Norden durch Flurstück Nr. 83/2 (Hofstelle);
- im Osten teilweise durch Flurstück 91/2 (gewerblicher Betrieb/Wohnen);
- im Süden teilweise durch Flurstücke 167 und 168 (Hofstelle);
- im Westen teilweise durch Flurstück 91/2 (gewerblicher Betrieb).

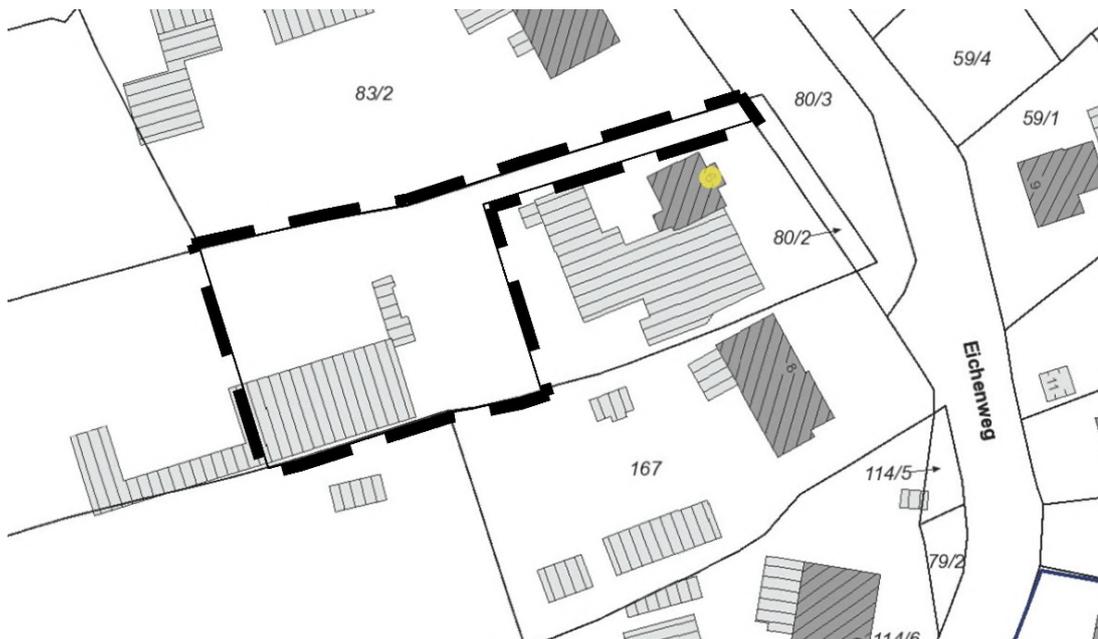


Abbildung 6: Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 5

### 2.3. Innenentwicklungspotenzial und Entwicklungsrahmen

Dahmker ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und soll den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde entspricht aufgrund der Zuordnung zum Ordnungsraum Hamburg 15 % der Wohneinheiten, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 (LEP-VO 2021, Ziffer 3.6.1 Abs. 3). Zu diesem Zeitpunkt verfügte die Gemeinde über 70 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (*Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein*). Aufgrund dieser Berechnungsgrundlage ergibt sich für Dahmker somit ein Kontingent von 11 Wohneinheiten.

Gemäß des nach § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind Gemeinden generell aufgefordert zu prüfen, inwieweit vor Inanspruchnahme neuer, noch nicht erschlossener Bauflächen bereits vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können (LEP-VO 2021, Ziffer 3.9 Abs. 4).

Folgende Flächen werden in Bezug auf eventuelle Innenentwicklungspotenziale bewertet:

- Potenzialflächen mit Baurecht, mittlerweile bebaut
- Potenzialflächen mit Baurecht und Realisierungshemmnissen
- Potenzialflächen mit Baurecht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB



Abbildung 7: Potenzialflächen der Innenentwicklung

Bei den Flächen A, B und C handelt es sich um Entwicklungspotenziale mit Baurecht. Allerdings bestehen dort Realisierungshemmnisse, da die Grundstücke laut Aussage der Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Die Flächen D und E sind mittlerweile bebaut und die Wohneinheiten im Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020 erfasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 sind aktuell noch zwei Grundstücke verfügbar (jeweils maximal zwei Wohneinheiten), ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit befindet sich zurzeit in der Fertigstellung.

Somit stehen innerhalb des Gemeindegebietes abzüglich dieser fünf möglichen Wohneinheiten noch sechs weitere zur Verfügung. Der Entwicklungsrahmen wird demzufolge durch die Realisierung der drei Wohneinheiten des Bebauungsplanes Nr. 5 eingehalten.

## 2.4. Alternativenprüfung

Neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung hat die Gemeinde Dahmker in den letzten Jahren folgende Alternativen überprüft:



Abbildung 8: Alternativenprüfung im Gemeindegebiet

### *I Nördlicher Ortseingang - östlich der Straße Steinkamp:*

Hier beabsichtigte die Gemeinde die Ausweisung von Bauland für Wohnbebauung und ein Dorfgemeinschaftshaus. Diese Fläche besitzt für die Gemeinde aufgrund der vorhandenen Erschließung, der guten Erreichbarkeit sowie der direkten, ortsnahen Ausgleichsmöglichkeiten 1. Priorität.

Allerdings befindet sich dieser Bereich laut Regionalplan Planungsraum I am Rande eines regionalen Grünzuges und wurde daher als Entwicklungsfläche von der Landesplanung abgelehnt.

### *II Nördlicher Ortseingang - westlich der Straße Steinkamp*

Diese Fläche befindet sich ebenfalls am Rande eines regionalen Grünzuges und übersteigt zudem hinsichtlich ihrer Größe den von der Landesplanung vorgegebenen Entwicklungsrahmen der Gemeinde. Darüber hinaus steht sie aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung kurz- bis mittelfristig für die Umsetzung von Planungsrecht nicht zur Verfügung.

### *III Westlicher Ortseingang - südlich des Wiesenredders*

Analog zur nördlich des Straßenraumes befindlichen Bebauung wäre eine Fortführung südlich der Straße denkbar. Diese Fläche wird gegenwärtig allerdings intensiv landwirtschaftlich genutzt und steht kurz- bis mittelfristig für eine Umnutzung nicht zur Verfügung.

### *IV Südlich Geltungsbereich B-Plan Nr. 5*

Langfristig wäre eine Arrondierung des Ortsbildes durch einen „Lückenschluss“ der Bebauung zwischen dem Eichenweg Nr. 6 und dem B-Plan Nr. 4 entsprechend der Entwicklungstiefe des B-Plans Nr. 5 vorstellbar, um eine zu-

sammenhängende, wohnbauliche Gesamtkonzeption innerhalb dieser rückwärtigen Bereiche in Form einer Umnutzung bereits genutzter Flächen zu realisieren. Zurzeit wird diese Fläche allerdings noch landwirtschaftlich genutzt und steht daher als Alternativ- bzw. Ergänzungsfläche nicht zur Verfügung.

Die südliche Begrenzung der Ortslage erfolgt durch den Scheidegraben, welcher den Übergang zur freien Landschaft markiert und darüber hinaus laut Regionalplan die Abgrenzung zum regionalen Grünzug darstellt. Die Möglichkeit einer Ausdehnung der Bebauung in diese Richtung ist daher nicht gegeben.

### **3. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau innerhalb des Gemeindegebietes hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahmker in ihrer Sitzung am 10.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 für das Plangebiet westlich der Straße „Eichenweg 6“ unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Die Planungsabsicht der Gemeinde besteht in der Umsetzung eines Rahmenkonzeptes, welches die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Umnutzung von Flächen zu Wohnzwecken vorsieht.

Die Aufstellung dieses B-Plans entspricht somit einer Fortsetzung der wohnbaulichen Verdichtung bereits genutzter Flächen, wie sie auch schon mit dem im Jahr 2019 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 4 verfolgt wurde. Die westliche Geltungsbereichsgrenze orientiert sich dabei an der Bebauungstiefe des B-Plans Nr. 4. Zukünftig wäre im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung ebenfalls die Umnutzung des rückwärtigen Bereiches des Eichenweges 8 zu Wohnzwecken in Form eines „Lückenschlusses“ denkbar, was zu einer Arrondierung des Siedlungsgefüges an dieser Stelle und somit zur Umsetzung eines Teilkonzeptes der gemeindlichen Gesamtkonzeption beitragen würde.

Der Geltungsbereich, welcher westlich an Bestandsbebauung mit Erschließung über die Straße Eichenweg angrenzt, ist überwiegend von Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches, dessen Erschließung bereits gesichert ist, befinden sich große Teile einer Lagerhalle, welche ungenutzt sind und zum Zwecke der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung zurückgebaut werden sollen. Dies entspricht gemäß § 1a BauGB einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen laut § 1a Abs. 2 BauGB insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, berücksichtigt werden. Besondere ökologische Funktionen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden und werden auch nicht beeinträchtigt. Da diese Fläche bislang bereits gewerblich genutzt wurde und nahezu vollflächig versiegelt ist, ist aus landschaftspflegerischer Sicht aufgrund der Planung auch nicht mit Einschränkungen der Freiraumfunktionen des angrenzenden regionalen Grünzugs zu rechnen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung einer weiteren, den Bestand ergänzenden Wohnbebauung zu schaffen, soll die zu

überplanende Fläche als Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO (WA) ausgewiesen werden. Da dieser Bereich nicht als Siedlungsfläche im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird dieser im Zuge einer Berichtigung im Sinne des § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig, da diese Nutzungen innerhalb des Wohngebietes und der angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sowie zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wird als Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baufelder eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, welche deutlich unter dem in § 17 BauNVO als Obergrenze festgesetzten Maß von 0,4 für allgemeine Wohngebiete liegt. Dadurch wird der Bebauungsdichte der umgebenden, dörflich geprägten Grundstücke mit ihrer hohen Freiflächenversorgung entsprochen und gleichzeitig innerhalb der Baufelder ein ausreichendes Maß für eine bauliche Entwicklung ermöglicht.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse festgesetzt und die maximale Gebäudehöhe auf 9,5 m sowie die Traufhöhe auf 6,5 m begrenzt.

Diese Festsetzungen tragen zu einer einheitlichen Höhenlandschaft der neuen Bebauung bei und entsprechen dem Maß der umgebenden, ortsbildprägenden Bebauungsstruktur.

#### Begrenzung der Anzahl von Wohnungen

Um die Wohnungsdichte innerhalb des dörflich geprägten Plangebietes ortsangemessen zu beschränken, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Je vollendete 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

### 4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Bauflächen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt neben der GRZ von 0,25 zu einer aufgelockerten Bauweise bei, welche den umgebenden dörflichen Strukturen entspricht.

Die Baugrenzen werden zur Sicherung einer geordneten Bebauung und Verhinderung des Heranrückens der Baukörper an die erschließungsseitigen und

rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet festgesetzt. Die ausgewiesenen Baufenster sind so großzügig dimensioniert, dass unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht werden.

#### **4.4. Örtliche Bauvorschriften**

Auf umfangreiche baugestalterische Festsetzungen wird aufgrund der geringen Grundstückszahl und der im Umfeld vorhandenen, gemischten Bebauungsstruktur verzichtet. Neben den Höhenbeschränkungen der Gebäude wird lediglich die Dachform auf Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung zwischen 20° und 48° beschränkt, um die Dachformen der ortsüblichen Gestaltung anzupassen. Gleichzeitig wird die Errichtung der für diese Lage untypischen Stadtvillen durch den Ausschluss von Zeltdächern verhindert.

Zugunsten der Belange des Klimaschutzes dürfen Gründächer von diesen Beschränkungen abweichen, ebenfalls untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Gauben.

#### **4.5. Erschließung**

##### 4.5.1. Verkehrliche Erschließung

###### Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den östlich verlaufenden Eichenweg mit einer Tempobegrenzung von 30 km/h, der ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweist.

Die Anbindung an den ÖPNV findet über die Buslinie 8882 sowie über Anrufsammeltaxen (Linie 8769 Trittau-Hamfelde-Dahmker-Köthel-Hohenfelde und Linie 8889 Basthorst-Dahmker-Hamfelde-Trittau) statt.

###### Ruhender Verkehr

Um den Anteil des ruhenden Verkehrs innerhalb des Straßenraumes zu reduzieren, sind auf dem jeweiligen Grundstück zwei Stellplätze nachzuweisen.

##### 4.5.2. Technische Infrastruktur

###### Energieversorgung und Kommunikation

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Leitungsnetz der SH-Netz AG und/oder einen entsprechenden Anbieter.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der SH-Netz AG zu erfragen. Bauvorhaben im Bereich der Leitungen der S-H Netz AG bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der SH-Netz AG.

Die Einrichtungen zur Telekommunikation und Breitbandanbindung werden durch einen autorisierten Träger sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, PTI 12, Fackenburg Allee 40-42 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88-47 20, so früh wie möglich mitgeteilt wird.

Die Versorgung der Gemeinde Dahmker mit Gas erfolgt über die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohngebietes erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Dahmker.

### Abwasserentsorgung

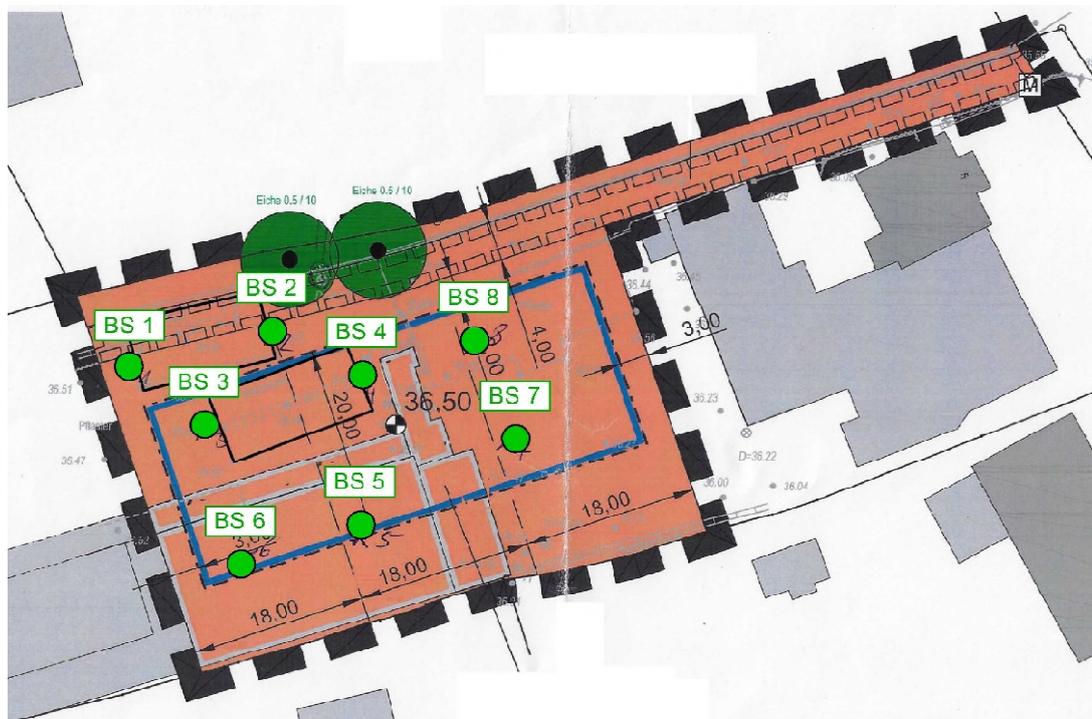
Die Beseitigung des in dem Gemeindegebiet anfallenden Abwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Dahmker.

#### 4.5.3. Niederschlagswasser

Gemäß EU-Wasserrichtlinie ist auf die Niederschlagswasserbeseitigung besonderes Augenmerk zu richten. Die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt sollen möglichst geringgehalten werden.

Die Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgt nach dem von der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ herausgegebenem Arbeitsblatt „DWA-A 138“. Für eine dezentrale Versickerung von nicht belastetem Oberflächenwasser kommen danach nur Lockergesteine mit einem Durchlässigkeitsbeiwert zwischen  $1 \times 10^{-3}$  und  $1 \times 10^{-6}$  [m/s] in Frage. Zusätzlich muss für eine ausreichende Filterstrecke ein Sickerraum von mindestens 1,00 m unterhalb der Versickerungsanlage bestehen.

Dieser Sickerraum ist auf dem Gelände im Bereich der Bohrungen BS 1-4 und BS 7-8 bis zur Erkundungsendtiefe von 3,00 m u. GOK gegeben (s. 5.5, Dipl.-Geol. Axel Kion, Überprüfung der Versickerungsfähigkeit, Dezember 2021).



Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in diesen Bereichen über Mulden bzw. Rigolen zur Versickerung zu bringen.

Sollten Schachtversickerungen, z. B. in Form von Regenwasserzisternen in Betracht gezogen werden, sind weitere, tiefgreifendere Aufschlussarbeiten notwendig.

Des Weiteren ist die Versickerung von Niederschlagswasser in belasteten Böden (hier Auffüllung) nicht zulässig. Anstehender, belasteter Boden ist beispielsweise gegen Füllsande auszutauschen (s. auch 5.4, Orientierende Altlastenvorerkundung).

Entsprechende Versickerungsanlagen müssen separat berechnet und geplant werden. Außerdem darf eine Versickerungsanlage einen Mindestabstand von 6,00 m zum nächsten Keller nicht unterschreiten.

Neben der Versickerung von Niederschlagswasser über entsprechende Systeme bieten weitere Maßnahmen große Vorteile sowohl für den Wasserhaushalt als auch für Biotopstrukturen und Arten, für das Klima und die Bodenfunktion. Daher sind u. a. Dächer von Nebenanlagen ab 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum sowie Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) extensiv zu begrünen, da Gründächer neben den positiven thermischen Effekten in der Lage sind, als offene Vegetationsflächen Oberflächenwasser zu speichern.

Zusätzlich wird auf den Grundstücken das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, die ebenfalls zu einer Verdunstung beitragen.

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Außerdem sind nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nur für maximal 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Ziel dieser Festsetzungen ist der Erhalt eines möglichst großen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

Bestehen nachweislich in Teilbereichen der Grundstücke keine oder nur eingeschränkte Möglichkeiten für eine Versickerung, erfolgt die Ableitung des nicht zurückzuhaltenden Wassers über den Mischwasserkanal und die Kläranlage der Gemeinde Dahmker, welche für diese Lasten ausreichend groß dimensioniert ist.

Eine Einleitung in das südlich verlaufende Verbandsgewässer Nr. 1.27 (Mühlenbek/Scheidegraben) ist nicht vorgesehen. Der Versiegelungsgrad des Geltungsbereiches, welcher durch die Umsetzung der Planung maximal realisiert werden könnte, unterschreitet den jetzigen Grad deutlich. Momentan ist das Plangebiet aufgrund der betrieblichen Nutzung nahezu vollflächig versiegelt.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für den Bereich der privaten Haushalte führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung. Die Abfallbehälter der drei Wohneinheiten sind im Bereich des Eichenweges zur Leerung bereitzustellen.

#### Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet notwendige Löschwassermenge für den erforderlichen Grundsatz von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden ist gemäß Anlage 1 des DVGW Arbeitsblatts W 405 durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Gebäude sind in der überwiegenden Bauart mindestens mit feuerhemmenden Umfassungen (Feuerwiderstandsklasse  $\geq$  F30) sowie harten Bedachungen auszuführen.

Der aktive Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr Hamfelde-Dahmker sichergestellt.

## **5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1. Schallimmissionen durch Gewerbelärm**

Zur Ermittlung der Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzungen im Einwirkungsbereich der zu bebauenden Fläche wurde eine Ortsbesichtigung im Oktober 2021 durchgeführt. Als maßgeblich werden die Emissionen der östlich gelegenen Abstellhalle für Fahrzeuge, Wohnmobile, Boote u. ä. eingestuft.

#### *Ehemalige Gewerbehalle*

Die Nutzung der direkt an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 angrenzenden Halle wird zukünftig aufgegeben, so dass diesbezüglich keine Emissionen zu erwarten sein werden.

#### *Dorfgemeinschaftshaus*

Nördlich der Zufahrt zum B-Plan Nr. 5 befindet sich der Neubau des Dorfgemeinschaftshauses, das entsprechend der Auskunft des Bürgermeisters für Sitzungen und Ähnliches genutzt werden soll. An der Nordseite des Gebäudes ist ein Garagenplatz für ein Feuerwehrfahrzeug vorhanden, wobei es sich lediglich um eine vorübergehende Lösung handelt. Von einem dauerhaften Feuerwehrbetrieb ist demzufolge nicht auszugehen. Darüber hinaus sind Vorgänge auf dem Vorplatz des Gemeinschaftshauses aufgrund der wirkungsvollen Abschirmung durch die vorhandenen Gebäudekörper für die geplante Bebauung als Emittenten nicht relevant.

Die Vorgänge innerhalb des Dorfgemeinschaftshauses sind für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 ebenfalls als schalltechnisch irrelevant zu bewerten. Das Gebäude ist in massiver Bauweise mit Isolierverglasung hergestellt, so dass die innen stattfindenden Vorgänge wirkungsvoll abgeschirmt werden. Für die Fahrzeuge stehen gemeindeeigene, öffentliche Flächen östlich des vorhandenen Gebäudes Eichenweg Nr. 6 zur Verfügung. Die Emissionen von öffentlichen Parkflächen sind dem öffentlichen Verkehr zuzurechnen und werden auch dort als untergeordnet eingestuft. Die vorhandene Bebauung Eichenweg Nr. 6 schirmt den Verkehrslärm zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 wirkungsvoll ab.

### *Abstellhalle*

Bei der westlich gelegenen Abstellhalle handelt es sich um eine rein saisonale Nutzung. In der Halle werden bis zu 35 Boote, Wohnmobile, Wohnwagen, u. ä. (nachfolgend: Fahrzeuge) während des Winterhalbjahres untergestellt. Im Oktober/ November werden an wenigen Werktagen tagsüber die vermieteten Stellplätze besetzt. Die Fahrzeuge fahren über die Zufahrt vom Eichenweg in die Halle und werden dort geparkt bzw. abgestellt. Entsprechend der Auskunft des Betreibers kommen Lkws oder Traktoren aufgrund der nur geringen zulässigen Bootsgröße nicht als Zugmaschinen zum Einsatz. Eine Waschanlage u.ä. ist nicht vorgesehen; auch Reparaturarbeiten an den Fahrzeugen oder den Booten werden nicht auf dem Gelände vorgenommen.

Im April/ Mai werden die Fahrzeuge von den Eigentümern abgeholt und verlassen das Gelände.

Die Außenbauteile der Abstellhalle bestehen aus Trapezblech und durchsichtigen Elementen mit einem geschätztem Schalldämmmaß von ca. 25 dB. An der Ost- und Westfassade ist je ein Tor angeordnet. Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnungen werden die Zufahrt sowie die Fahrzeuggeräusche innerhalb der Abstellhalle als maßgeblich berücksichtigt. Die Schallabstrahlung erfolgt über die geöffneten Toröffnungen.

### *Fazit*

Gegen die Errichtung einer Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die Nutzung der Abstellhalle ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr stattfindet. Die Nutzung der Zu- und Ausfahrt an den Eichenweg vor 06.00 Uhr und nach 22.00 Uhr ist unzulässig.

Bei Verdoppelung der berücksichtigten Emittenten (d.h. 40 einzustellende Boote an einem Tag) wird der Immissionsrichtwert weiterhin um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Aufgrund der erheblichen Unterschreitung des Immissionsrichtwertes sind auch keine Konflikte beim teilweisen Einsatz eines Lkws oder eines ähnlichen Schwerfahrzeuges zu erwarten.

## **5.2. Geruchsimmissionen in der Gemeinde Dahmker**

Die Bewertung von Geruchsimmissionen ist in der sogenannten „Geruchsimmissionsrichtlinie“ (GIRL) geregelt. Die dieser Richtlinie zugrunde liegende wissenschaftliche Studie hatte zum Ergebnis, dass der Belästigungsgrad der Anwohner im Wesentlichen durch die Häufigkeit der Geruchswahrnehmung bedingt wird. Daher erfolgt die Bewertung im Rahmen der GIRL anhand des Anteils der geruchsbelasteten Jahresstunden.

Nach der GIRL sind diejenigen Gerüche zu beurteilen, die klar einer Anlage als Geruchsquelle zuzuordnen sind. Das sogenannte „Geruchsstundenkriterium“ wird dabei als erfüllt betrachtet, wenn in mindestens 10% einer Stunde Geruchswahrnehmungen auftreten.

Die Immissionswerte sind auf diejenigen Immissionsorte anzuwenden, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Je nach Gebietscharakter gelten unterschiedliche Immissionswerte.

So wird z. B. für Wohn- und Mischgebiete eine Gesamtbelastung von 0,10, d. h. eine Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle in 10% der Jahrestunden vorgesehen.

Zur Ermittlung der Geruchsimmissionen im Gemeindegebiet von Dahmker wurde zunächst für alle Tierhaltungsanlagen ein Emissionskataster auf der Basis der baurechtlich genehmigten Tierbestände aufgestellt und auf dieser Datengrundlage eine Ausbreitungsberechnung für Gerüche durchgeführt.

Die so ermittelte Gesamtbelastung wurde abschließend mit den Immissionswerten der GIRL verglichen.

In Dahmker befinden sich als zu berücksichtigende Emissionsquellen am nördlichen Ortsrand ein Rinderhaltungsbetrieb mit einem derzeit ungenutzten Stallgebäude, für das ein Bestandsschutz gilt, und am südlichen Ortsrand eine Pferdehaltungsanlage.

Hobbytierhaltung ohne baurechtlich genehmigte Anlagenteile sowie nicht klar abzugrenzende Geruchsquellen wie z. B. landwirtschaftliche Düngemaßnahmen wurden in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt.

Eine baurechtlich genehmigte Pferdehaltung auf dem westlich des Geltungsbereichs liegenden Betrieb (Eichenweg 6) wurde zwischenzeitlich endgültig eingestellt, so dass auf diesem Grundstück keine Emissionsquellen mehr vorhanden sind.

Auf dieser Datengrundlage wurde eine Ausbreitungsberechnung mit einem LaGrange-Partikelmodell mit dem Programmsystem AUSTAL2000 durchgeführt.

Die entsprechenden Ergebnisse dieser Untersuchung sind dem „Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionen in der Gemeinde Dahmker“ (Dr. Dorothee Holste, Mai 2021) zu entnehmen.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung zeigen, dass die belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 maximal 0,01 beträgt. Der Immissionswert der GIRL von 0,1 für Wohngebiete wird somit deutlich unterschritten.

### **5.3. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung**

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultieren zeitlich begrenzt Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche, die auf das Plangebiet einwirken können.

### **5.4. Orientierende Altlastenvorerkundung**

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Dahmker der Baugrund erkundet, um eine potenzielle Schadstoffbelastung zu ermitteln (*Orientierende Altlastenvorerkundung, Axel Kion, September 2021*).

#### Untergrundaufbau

Der Untergrund wurde im untersuchten Bereich durch insgesamt acht Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von max. 3,00 m unter Geländeoberkante

(u. GOK) aufgeschlossen. Aus den Bohrkernen wurden gestörte Bodenproben entnommen.

Der Baugrund besteht vorwiegend aus einer anthropogenen Auffüllung über Sanden im Liegenden sowie vereinzelt Geschiebelehm:

#### Auffüllung (A):

In allen Bohrungen steht eine graue bis bunte sowie teilweise braune bis rötliche, anthropogene Auffüllung unterhalb der Versiegelung bzw. an der Geländeoberkante an. Die Auffüllung ist überwiegend locker bis mitteldicht gelagert und besteht aus Mittelsand mit schluffigen, fein- bis grobsandigen sowie kiesigen Anteilen. Des Weiteren können Ziegel- und Betonreste gefunden werden. Die Mächtigkeiten der Auffüllungen variieren zwischen 0,35 m und 1,60 m.

#### Sand (S):

In den Bohrungen BS 1-4 und BS 7-8 kann von gemittelt 1,05 m bis zur Bohrendtiefe von max. 3,00 m u. GOK mitteldicht gelagerter Sand angetroffen werden. In BS 5 und BS 6 tritt dieser erst unterhalb des Geschiebelehms ab etwa 2,50 m u. GOK auf. Die beigebraune Schicht setzt sich hauptsächlich aus feinsandigem Mittelsand mit schluffigen bis grobsandigen Beimengungen zusammen. Vereinzelt treten Schluff- und Grobsandstreifen auf. Im Bereich BS 7-8 werden die Sande ab durchschnittlich 2,60 m u. GOK wasserführend.

#### Geschiebelehm (Lg):

In den Bohrungen BS 5 und BS 6 ist im Liegenden zur Auffüllung steifer Geschiebelehm mit einer Mächtigkeit von ca. 1,90 m anzutreffen. Der Geschiebelehm steht bis 2,50 m u. GOK an, ist aus tonig-schluffigem Feinsand aufgebaut und zeigt vereinzelt Anteile von Grobsand. Darüber hinaus sind im Lehm vereinzelt Sandstreifen enthalten.

#### Wasserverhältnisse

Auf der untersuchten Fläche konnte in den Bohrungen der Außenflächen (BS 7 und BS 8) ein oberflächennaher Grundwasserstand bei gemittelt ca. 2,60 m u. GOK festgestellt werden. In Abhängigkeit von Dauer und Intensität von Niederschlagsereignissen ist mit dem Auftreten von höheren Wasserständen zu rechnen.

#### Analytik

Hinsichtlich der Belastung des Bodens durch potenzielle Schadstoffe wurden sechs Mischproben hergestellt und im Labor Eurofins Umwelt Nord GmbH (Schwentinental) nach den Vorgaben der LAGA TR Boden (2004) sowie auf PAK nach EPA-Liste und auf Kohlenwasserstoffe analysiert.

Die MP 1 ist der Klasse Z 2 und die MP 2 der Klasse Z 1.2 zuzuordnen. Gehalte an PAK (Summe 16 EPA-PAK): MP 3: 5,81 mg/kg TS, MP 4: 1,42 mg/kg TS, MP 5: 0,76 mg/kg TS und MP 6: 0,13 mg/kg TS. Gehalte an unpolaren Kohlenwasserstoffen konnten nicht festgestellt werden.

## Bodenmaßnahmen

Die an der Oberfläche anstehende, anthropogene Auffüllung mit Mächtigkeiten von ca. 0,50 m bis 1,60 m ist für eine Gründung nicht geeignet. Die Auffüllung kann auf dem Gelände an anderer Stelle verbleiben oder als belasteter Boden abgefahren werden. Im Bereich des Tank- und Waschplatzes wird diese nach LAGA TR Boden (2004) aufgrund des PAK-Gehaltes in die Zuordnungsklasse Z 2 und im Werkstatt- und Außenbereich aufgrund des Gehalts an Kupfer in die Klasse Z 1.2 eingestuft.

### **5.5. Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser**

Die Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgt nach dem von der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ herausgegebenem Arbeitsblatt „DWA-A 138“. Für eine dezentrale Versickerung von nicht belastetem Oberflächenwasser kommen danach nur Lockergesteine mit einem Durchlässigkeitsbeiwert zwischen  $1 \times 10^{-3}$  und  $1 \times 10^{-6}$  [m/s] in Frage. Zusätzlich muss für eine ausreichende Filterstrecke ein Sickerraum von mindestens 1,00 m unterhalb der Versickerungsanlage bestehen.

Dieser Sickerraum ist auf dem Gelände im Bereich der Bohrungen BS 1-4 und BS 7-8 bis zur Erkundungsendtiefe von 3,00 m u. GOK gegeben. Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Bereichen über Mulden bzw. Rigolen möglich. Sollten Schachtversickerungen in Betracht gezogen werden, sind weitere, tiefgreifendere Aufschlussarbeiten notwendig.

Des Weiteren ist die Versickerung von Niederschlagswasser in belasteten Böden (hier Auffüllung) nicht zulässig. Anstehender, belasteter Boden ist demnach im Bereich geplanter Versickerungsanlagen gegen beispielsweise Füllsande auszutauschen.

Entsprechende Versickerungsanlagen müssen separat berechnet und geplant werden. Außerdem darf eine Versickerungsanlage einen Mindestabstand von 6,00 m zum nächsten Keller nicht unterschreiten.

### **5.6. Potenzialeinschätzung (Fledermäuse und Vögel) sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme**

Mittels einer Potenzialanalyse (Dipl.-Biologe Björn Leupolt, Dezember 2021) soll eingeschätzt werden, ob Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Fledermäusen sowie gebäudebewohnenden Vogelarten in den Gebäuden bestehen und ob diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Zur Einschätzung des Potenzials der Gebäude für Fledermausquartiere und Fortpflanzungsstätten von Vögeln erfolgte am 02.06.2021 eine Begehung der Gebäude von außen und innen. Keller oder Dachböden besitzen die Gebäude nicht.

Die Gebäude besitzen kein Potenzial für größere Fledermaussommer- oder Fledermauswinterquartiere. Auch wurden keine Hinweise für einen zurückliegenden oder aktuellen Fledermausbesatz der Gebäude ermittelt. Eine Eiche, die sich direkt an der Rückseite der Halle befindet und erhalten bleibt, besitzt Potenzial für Fledermaussommerquartiere sowie Fledermaustagesquartiere. Während der Begehung der Gebäude wurden Hinweise auf einen aktuellen und zurückliegenden Besatz durch gebäudebewohnende Vogelarten in Form von aktuellem Brutgeschehen sowie alten Nestern festgestellt. So wurden zwei alte Rauchschwabennester an Balken sowie zwei alte Taubennester unter dem Vordach im westlichsten Bereich der Halle gefunden. In der Nähe der

Rauchschwalbennester wurden ein Rauchschwalbenpaar (*Hirundo rustica*) mit Revierverhalten beobachtet. Weiter östlich konnte noch ein aktuelles Amselnest mit vier Nestlingen sowie ein altes Rauchschwalbennest ermittelt werden. Im östlichen Bereich der Halle besteht ein altes Taubennest im Bereich des Vordaches. Im Buschwerk an der Ostseite des Anbaues wurde eine Amsel (*Turdus merula*) beim Nestbau beobachtet.

Die Halle wird somit insbesondere durch die Rauchschwalbe als Fortpflanzungsstätte genutzt. Mehrere alte Taubennester wurden im Bereich des Vordaches ermittelt. Im bestehenden Buschwerk an der Ostseite des Anbaues sowie auch in der Halle wurden Amselnester festgestellt. Eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse wurde nicht festgestellt. Alte oder aktuelle Nester von Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) wurden nicht festgestellt, Mehlschwalbennester bestehen angrenzend an das B-Plangebiet an dem Bestandsgebäude im Osten. Brutpotenzial für Mauersegler (*Apus apus*) ist nicht anzunehmen. Fortpflanzungsstätte von Nischenbrüter (z.B. Haussperlinge (*Passer domesticus*)) wurden nicht festgestellt. Die Gebäude besitzen hierfür auch kaum Potenzial. Potenzial für Freibrüter besitzen die Bäume im B-Plangebiet. Die Eiche besitzt des Weiteren Potenzial für höhlenbrütenden Vogelarten. Baumfällungen sollen jedoch nicht erfolgen.

### **Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG**

In diesem Kapitel werden die möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt, in dem das mögliche Eintreten der in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote geprüft wird.

Im Abschnitt 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 01.03.2010 sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39) werden im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten genannt.

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. 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.
  - a) *Dieses Verbot tritt bei Abriss der Gebäude zur Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) nicht ein; innerhalb der Brutvogelzeit ist vom Eintreten des Tötungsverbot es hinsichtlich Gebäudebrütern auszugehen. Sollte der Abriss außerhalb der Brutvogelzeit jedoch noch in der Fledermaussommerquartierzeit durchgeführt werden (somit vom 01.10. bis 30.11.) müsste vor Beginn des Abrisses eine Fledermausbesatzkontrolle mit negativem Befund erfolgen.*
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- b) *Dieses Verbot wird nicht verletzt.*
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- c) *Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln kann aus gutachterlicher Sicht durch die fachgerechte orts- und zeitnahe Anbringung von mindestens sechs Vogelnisthilfen für die Rauchschnalbe ausgeglichen werden.*
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- d) *hier nicht betrachtet.*

Somit stehen dem geplanten Vorhaben (Abriss von Gebäuden) hinsichtlich der Artenschutz-Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf oben genannte Arten keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, wenn aufgeführte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit aus gutachterlicher Sicht nicht nötig.

#### **5.7. Archäologische Kulturdenkmale**

Es wird auf den § 15 DSchG verwiesen:

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist 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 zum 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 der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **5.8. Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben i. S. d. § 3 (5) BImSchG und fällt somit nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Gleichmaßen wird durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

#### **5.9. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung vom 7. Mai 2012 gehört die Gemeinde Dahmker nicht zu

den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

## 6. KOSTEN

Der Erschließungsträger hat mit der Gemeinde Dahmker einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das Baugebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

## 7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	ca. 1.800 m <sup>2</sup>
Privater Wohnweg (GFL)	ca. 600 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 2.400 m<sup>2</sup></b>

## 8. ANHANG

### 8.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)
Landesplanungsgesetz (LaplaG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014, letzte berücksichtigte Änderung: § 22 geändert (Art.6 Ges. v. 12.11.2020, GVOBl. S. 808)*  <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach § 3 LaplaG gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst (Art 4 v. 06.12.2021, GVOBl. S. 1422).
Planzeichenverordnung (PlanZV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Dahmker wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.08.2022 gebilligt.

Gemeinde Dahmker, den 24. Juli 2023

Gez. Jens Husen

L.S.

Der Bürgermeister

***Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk***

*Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung der Begründung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Dahmker mit dem Originaldokument übereinstimmt.*

*Auf Anfrage beim Amt Schwarzenbek-Land kann die Übereinstimmung bestätigt werden.*