17. MÄRZ 2021

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 12,

6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

DER GEMEINDE DAHME

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER SAARSTRASSE (BEIDSEITIG) IM NORDEN,
DEM LANDESSCHUTZDEICH IM OSTEN UND DER SEESTRASSE IM WESTEN UND SÜDEN

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
  FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

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

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Begründung der Planinhalte**	**5**
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	13
3.6	Grünplanung	13
4	**Immissionen / Emissionen**	**15**
5	**Ver- und Entsorgung**	**16**
5.1	Stromversorgung	16
5.2	Gasversorgung	16
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	16
5.4	Müllentsorgung	16
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	16
6	**Hinweise**	**17**
6.1	Bodenschutz	17
6.2	Archäologie	18
6.3	Hochwasser- und Küstenschutz	19
6.4	Schifffahrt	21
6.5	Gewässer	22
6.6	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	22
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**23**
8	**Kosten**	**23**
9	**Billigung der Begründung**	**23**
10	**19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung**	**24**

A N L A G E

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Dahme für ein Gebiet zwischen der Saarstraße (beidseitig) im Norden, dem Landesschutzdeich im Osten und der Seestraße im Westen und Süden

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Dahme ist aus den Jahren 1973/74. Daneben sind mittlerweile 5 Änderungen dieses Bebauungsplanes rechtskräftig. Von diesen Plänen wurde verschiedene Befreiungen erteilt. Die Rechtsgrundlagen sind mittlerweile überholt. Es geht keine ausreichende Steuerungsfunktion mehr aus. Zur Erhaltung einer rechtssicheren, zeitgemäßen Planung ist diese 6. Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Grundstücke nördlich der Saarstraße werden in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

Die Ortslage von Dahme ist einem stetigen Nutzungswandel unterzogen. Es besteht eine deutliche Tendenz zum Rückgang von Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie. Hier möchte die Gemeinde Dahme mit den gebotenen planungsrechtlichen Instrumenten reagieren und ggf. Wohnnutzungen in den Erdgeschossen in einigen Bereiche des Ortszentrums ausschließen. Die in den Ursprungsplänen festgesetzten Sondergebiete der Zweckbestimmung Hotel/Pension entsprechen weitgehend nicht dem Bestand und nicht den inzwischen veränderten Urlaubsansprüchen. In Dahme sind sehr viele Ferienwohnungen vorhanden, die mit den geltenden Festsetzungen nicht vereinbar sind. Überdies möchte die Gemeinde hier auch steuernd eingreifen, damit Teilflächen der Ortslage auch weiterhin für Dauerwohnungen zur Verfügung stehen.

Ein weiteres Planungsziel besteht in Erhalt und Förderung einer ortsangemessenen Baustruktur. Dazu wird eine Überprüfung der vorhandenen Grundflächenzahlen und Firsthöhen, sowie der Bauweise und überbaubaren Flächen vorgenommen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 34.800 m² mehr als 20.000 m². Es wurde daher eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt (PLOH, November 2019). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b

BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat am 28.06.2017/03.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 6. Änderung und Ergänzung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 zeigt die Gemeinde in einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet im Ländlichen Raum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahme stellt Wohnbaufläche, Sondergebiete im Wesentlichen der Zweckbestimmung Hotel/Pension und Hotel/Pension/Läden, Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Kirchen), Grünflächen und Verkehrsflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 14 mit ihren Änderungen. Diese setzen im Wesentlichen Sondergebiete der Zweckbestimmung Hotel/Pension/(Läden), Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Fläche für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Im nördlichen Teil des Plangebietes östlich der Straße Am Wittenwiewerbarg befindet sich das nach § 8 DSchG eingetragene Bodendenkmal „Dahmer Burganlage“.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Dahme zwischen Landesschutzdeich, Saarstraße (beidseitig), Seestraße und Strandweg und umfasst diverse Flurstücke der Fluren 2 und 3, Gemarkung Dahme. Die Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und Ferienappartements bebaut. Im Osten des Plangebietes bestehen auch mehrgeschossige Appartementhäuser, Hotels und Pensionen. An der Seestraße ist eine Tankstelle vorhanden; und es finden sich dort Läden, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleister. Im nördlichen Teil des Plangebietes Am Wittenwiewerbarg liegt die evangelisch-lutherische Gerold-Kapelle. Südlich des dort auch vorhandenen Großparkplatzes befindet sich die Freiwillige Feuerwehr.

Das Plangebiet wird von Süden nach Norden durch die verrohrte Dahmer Au durchquert. Vorwiegend entlang der Verkehrsflächen, aber auch auf einigen Grundstücken ist Großbaumbestand vorhanden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden und Osten etwas ab. Das Plangebiet ist nahezu allseits von Bebauung umgeben. Im Osten trennt der markante

Landesschutzdeich die Bebauung des Plangebietes von den Gebäuden und Nutzungen, gelegen seeseits An der Strandpromenade ab.

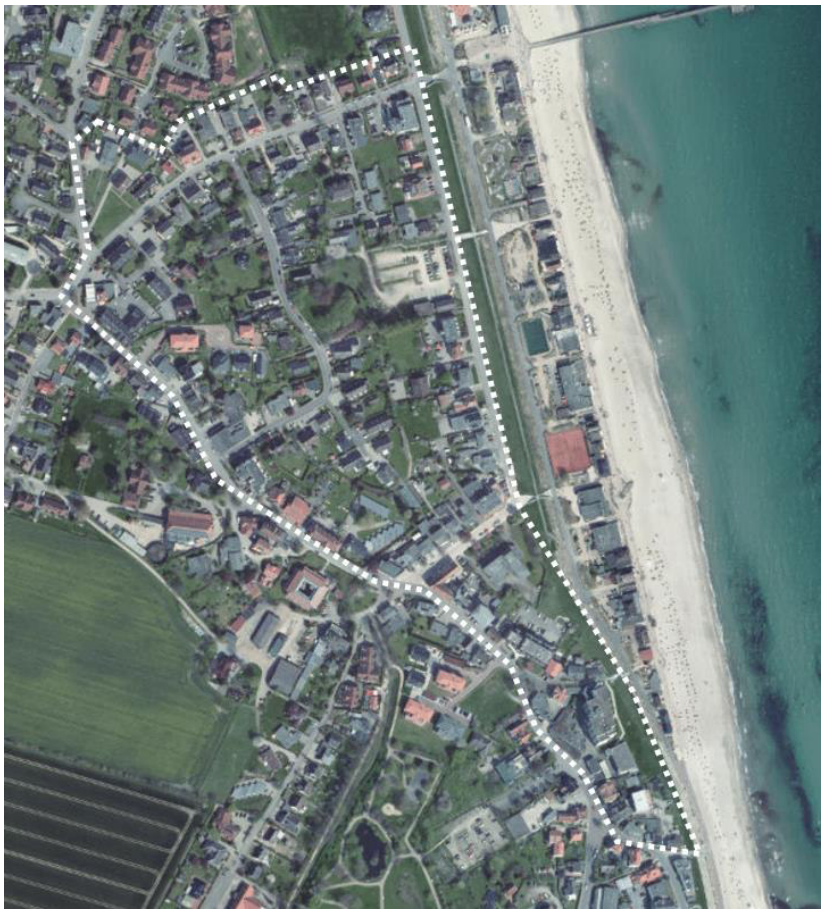


Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete:	Ca. 2,88 ha	19 %
MI-Gebiete:	Ca. 1,67 ha	11 %
SO-Gebiete:	Ca. 7,62 ha	50 %
Gemeinbedarf:	Ca. 0,05 ha	< 1 %
Verkehrsfläche:	Ca. 2,28 ha	15 %
Grünfläche:	Ca. 0,52 ha	3%
Versorgungsanlagen:	Ca. 0,01 ha	< 1 %
Gesamt:	**Ca. 15,03 ha**	**100 %**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Dahme für eben diesen Bereich ordnende und bestandserhaltende Festsetzungen treffen möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Ortsentwicklung

Nutzungsstruktur

Die Art der baulichen Nutzung wird mit dieser Bebauungsplanänderung in Anlehnung an den vorgefundenen Bestand und die von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungen gegliedert festgesetzt.

Die in den Ursprungsplänen für die Sondergebiete festgesetzte Zweckbestimmung „Hotel/Pension“ entspricht nicht der Örtlichkeit und definiert die gewünschten Nutzungen zu eng. Die Gemeinde strebt hier ein bedarfsgerechtes erweitertes Spektrum an Zulässigkeiten an. Von daher wird von dieser Zweckbestimmung Abstand genommen. Grundsätzlich vorgesehen sind aber weiterhin Sonstige Sondergebiete nach § 11 der BauNVO. Nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer gehen mit dieser Nutzungsänderung nicht einher; die nun erweiterten Zulässigkeiten sind geeignet, die Grundstücke aufzuwerten. Entlang den Hauptzugängen zum Strand und in der 1. Reihe direkt am Deich (Sondergebiet „Tourismus“) erfolgen Festsetzungen vorwiegend für recht breit aufgestellte touristische Zwecke. Zwei attraktiv gelegene Grundstücke bleiben klassischen Hotels vorbehalten (Sondergebiet „Hotel“). Appartements sind dort unzulässig. Sonstige Sondergebiete für gleichberechtigtes Wohnen und Ferienwohnen werden rückwärtig an die Sondergebiete Tourismus anschließend festgesetzt (Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen). Dort sind viele genehmigte Ferienwohnungen, aber auch Dauerwohnungen vorhanden. Aufgrund der Lage in zweiter Reihe bieten sich diese Grundstücke für publikumswirksame Nutzungen nicht an; diese sollen an den (Haupt)straßen angeordnet werden.

Von den in den Ursprungsplänen definierten Reinen Wohngebieten insbesondere im Bereich der Straße Am Wittenwiewerbarg sieht die Gemeinde Dahme mit dieser Änderung ab, da die dort zahlreich vertretenen Ferienwohnungen dieser Art der baulichen Nutzung nicht entsprechen. Nunmehr sind Allgemeine Wohngebiete mit dem Fokus auf Dauerwohnen Am Wittenwiewerbarg, Seesternweg und Im Winkel vorgesehen. Entsprechend der Funktion Dahmes als beliebter Ferienort am Meer und der vorgefundenen Nutzungsmischung bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes und insbesondere Ferienwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten aber allgemein zulässig. Eine strikte Trennung ausschließlich touristischer Nutzungen von Bereichen, die nur der Dauerwohnnutzung dienen sollen, ist auf-

grund der verhältnismäßig kleinen Ortslage nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Nahezu das gesamte Ortsambiente ist durch die fremdenverkehrlichen Aktivitäten geprägt, dieses drückt sich gerade auch durch die verstreut vorhandenen Ferienwohnungen aus.

An der Seestraße in der zentralen Ortsmitte werden Mischgebiete festgesetzt. In diesen Bereichen soll, wie im Bestand bereits vorhanden, eine Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen angestrebt werden. Die dort bislang in den Ursprungsplänen festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete entsprechen den vorgefundenen bzw. von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungen nicht, da diese nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes zulassen. Diese Einschränkung entspricht nicht der Realität.

Zur Unterstützung der Fremdenverkehrsfunktionen bestimmt die Gemeinde in diesem Bebauungsplan, dass Folgendes gem. § 22 Abs. 1 BauGB der Genehmigung unterliegt:

(1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,

(2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,

(3) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

(4) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

(5) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit dieser Festsetzung soll auch der Erhalt der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen im Plangebiet unterstützt werden. Nur wenige Wochen im Jahr genutzte Zweitwohnungen hält die Gemeinde an dieser Stelle mit der guten Lagegunst nicht für sinnvoll. Zweitwohnungen werden einen großen Zeitraum im Jahr nicht genutzt, gleichwohl ist seitens der Gemeinde Infrastruktur und Erschließung vorzuhalten. Damit folgt die Gemeinde auch den Zielsetzungen der Landesplanung, wonach die Errichtung von Zweitwohnungen, soweit möglich, zu begrenzen ist.

Bebauungsstruktur

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf umfassenden Bestandserhebungen und bedeuten im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung nur wenig Einschränkungen. Da auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen nun durchgehend verzichtet wird, sind Reduzierungen der erreichbaren Geschossfläche nicht gegeben. Die rechtmäßig entstandenen, die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Firsthöhe überschreitenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Maßstab für die Bebauungsdichte im Gebiet sollen gerade nicht die größten der vorhandenen Gebäude sein, sondern sich am eher kleinteiligen Durchschnitt orientieren. Die Gemeinde strebt den Erhalt der Siedlungsstruktur mit vorwiegend freistehenden Gebäuden an. Nachverdichtungsmöglichkeiten erheblichen Umfangs werden hier bewusst nicht vorgesehen.

Ebenso beabsichtigt die Gemeinde auch den Erhalt der noch überwiegenden kleinteiligen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und nimmt für den Teil des Plangebietes mit festgesetzter eingeschossiger Bebauung eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf. Die Straßen im Plangebiet sind überwiegend nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen ausgelegt. Erforderliche Parkplätze können dort nicht geschaffen werden.

Nördlich der Strandstraße findet sich eine einheitlich gestaltete Häuserreihe der frühen Bäderarchitektur. Dieses Ensemble mit ortsbildprägender Wirkung möchte die Gemeinde erhalten und trifft dort die Festsetzungen etwas restriktiver.

Die überbaubaren Flächen werden einzeln oder zur Verkehrsfläche gegliedert festgesetzt. Zukünftig sollen vorwiegend Einzelhäuser zulässig sein. Die Intention des Ursprungsplanes zu geschlossener Bauweise gibt die Gemeinde auf, da dieses Leitbild der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts heute nicht mehr zeitgemäß ist und im Übrigen im Plangebiet nur im Ansatz realisiert worden ist. Außerhalb der Baufenster gelegene rechtmäßig entstandene Gebäude genießen Bestandsschutz.

Der Gemeinde Dahme ist bewusst, dass mit den nun getroffenen Festsetzungen eine nur an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks nicht gegeben ist. Die Gemeinde gewichtet hier den Erhalt der vorwiegend noch vorhandenen kleinteiligen Bebauung, die erheblich den Charme des Ostseebades Dahmes bestimmt, höher als den wirtschaftlich zu erzielenden maximalen Vorteil des Einzelnen. Die Gemeinde setzt mit ihrer Planung in diesem zentralen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der in der Summe alle Grundstücke durch einen höheren Imagewert profitieren werden.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Bodenversiegelungen werden mit den insgesamt vglw. geringen Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Zusätzliche Versiegelungen über die rechtskräftigen Bebauungspläne hinaus werden in der Gesamtsumme nicht vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Dahme detailliert gegliedert entsprechend den örtlichen Anforderungen und Entwicklungsabsichten fest.

Sonstige Sondergebiete

Entlang der Haupterschließungsstraßen zum Strand bzw. am strandnahen Bereich werden Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO vorgesehen. Detaillierte Nutzungskataloge sichern dort die seitens der Gemeinde Dahme gewünschten Nutzungen. Dabei wird die in den Ursprungsplänen bestimmte Zweckbestimmung „Hotel/Pension“ grundsätzlich neu festgesetzt.

Vorgesehen werden überwiegend Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Tourismus“ mit einer relativ breiten Zulässigkeit touristischer Nutzungen. Weil diese Gebiete gut erschlossen an Hauptstraßen liegen, sind dort auch nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe zulässig. Läden werden in der Verkaufsfläche auf kleinere Läden begrenzt. Es ist nicht Wunsch der Gemeinde Dahme, die attraktiven Lagen in Strandnähe mit größeren Einzelhandelsbetrieben zu belegen. Soweit diese Sondergebiete im mittleren Bereich der Seestraße als der zentralen Ortsmitte liegen (SO-T*-Gebiete), in dem seitens der Gemeinde eine Stärkung der Versorgungseinrichtungen angestrebt wird, sind Wohnungen und Ferienwohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Anschließend an die deichnahen Sondergebiete „Tourismus“ folgen in zweiter Reihe Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“. In diesen Bereichen sollen, weitgehend dem Bestand entsprechend, Wohnungen und Ferienwohnungen gleichermaßen uneingeschränkt zulässig sein. Die übrigen touristischen Nutzungen sollen wegen der zurückliegenden Lage in diesen Gebieten nicht zulässig sein, zumal die Erschließung lediglich sparsam über das eigene Grundstück geführt ist.

Zwei weitere Bereiche in bester Lage werden als Sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Dort ist ein Hotelbetrieb bereits vorhanden. Für das südlich der Strandstraße gelegene Grundstück bestehen ebenfalls Absichten eines Investors für die Neuerrichtung eines Hotels. Appartements sollen in dieser privilegierten Lage allerdings nicht entstehen, die Flächen sollen klassischen Hotels mit zugehörigem Restaurant vorbehalten sein. Daher sind jedwede Kocheinrichtungen zu den einzelnen Zimmern unzulässig. Der detaillierte Nutzungskatalog insbesondere zu den Tagungs- und Veranstaltungsräumen und zu den Sport-, Freizeit- und Wellnesseinrichtungen ist dabei großzügig auszulegen. Aufgrund der sich schnell wandelnden „Moden“ in diesem Bereich sind abschließende Aufzählungen hier nicht sinnvoll.

Mischgebiete

An der Seestraße im Abschnitt etwa von der Einmündung Saarstraße bis zur Strandstraße definiert die Gemeinde aufgrund der dort neben Wohnungen vorhandenen Versorgungseinrichtungen den Bereich der zentralen Ortslage. Dementsprechend werden dort nun Mischgebiete festgesetzt. Zur Attraktivitätssteigerung sind in einem Teil der Mischgebiete Wohnungen und Ferienwohnungen mit Orientierung zur Seestraße im Erdgeschoss unzulässig. Ebenfalls ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde zur Stärkung auch des Dauerwohnens im zentralen Dahme werden entlang Seesternweg, Im Winkel und dem inneren Abschnitt der Straße Am Wittenwiewerbarg Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Einer weiteren Verdrängung durch Ferienwohnungen soll damit entgegengewirkt werden. Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind dabei entsprechend der grundsätzlichen Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde aber allgemein zulässig. Aufgrund der Vielzahl bereits vorhandener Ferienwohnungen ist von einem weiteren Zuwachs an Ferienwohnungen allerdings nicht auszugehen. Weitere Detaillierungen werden für die Allgemeinen Wohngebiete nicht für erforderlich gehalten.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück mit der Gerold-Kapelle östlich der Straße Am Wittenwiewerbarg wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf für Kirchen und kirchlichen Zwecken festgesetzt. Das Gemeindehaus und die Feuerwehr werden künftig in den Sondergebieten mit entsprechender Zulässigkeit für öffentliche bzw. kirchliche Zwecke erfasst. Langfristig sollen dort die vorhandenen Nutzungen ggf. aufgegeben werden, so dass die Beibehaltung der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf nicht mehr zielführend ist.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fußen auf umfangreichen Bestandserhebungen, die mit den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen abgeglichen wurden. Dabei wird die zulässige Grundflächenzahl in einigen Bereichen geringfügig reduziert, in anderen Bereichen ebenso geringfügig angehoben. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht dabei überwiegend noch zurückhaltenden Erweiterungsspielraum, ohne dass massive Verdichtungen entstehen. Soweit die festgesetzte Grundflächenzahl den genehmigten Gebäudebestand nicht abdeckt, genießen diese Gebäude Bestandsschutz. Die Gemeinde Dahme hat sich entschieden, aus städtebaulichen Gestaltungsgründen grundsätzlich eher eine geringe Grundflächenzahl festzusetzen, damit die Kubatur der Gebäude nicht zu massiv wirkt. Daher ist die in der BauNVO als Regelfall zulässige Überschreitung um 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreichend, um Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können. Ebenso wird für Terrassen, die nach Rechtsprechung zu den Hauptanlagen gehören, eine Überschreitung festgesetzt. Die Kappungsgrenze von 80 % bleibt aber unterschritten.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Gebäude- und Firsthöhen orientiert sich ebenfalls am vorgefundenen Bestand. Maßstab für die festgesetzten Obergrenzen sind dabei ausdrücklich nicht die höchsten der vorhandenen Gebäude. Die Gemeinde strebt mit den Festsetzungen dem Gesamtgebiet angemessene Höhen an, die eine verträgliche Gestaltung des Ortsbildes sicherstellen. Soweit die festgesetzten Höhen den genehmigten Gebäudebestand nicht abdecken, genießen diese Gebäude Bestandsschutz.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise entspricht überwiegend dem vorgefundenen Bestand. In Verbindung mit weitgehend einzelnen überbaubaren Flächen kann die nun gegenüber dem Ursprungsplan mit vielfach geschlossener Bauweise angestrebte kleinteiligere Gestaltung des Plangebietes unterstützt werden. Im südlichen Teil des Plangebietes sind auf einigen Grundstücken Gebäude vorhanden, deren Erhalt gefördert werden soll, die aber keiner der

in der BauNVO vorgesehenen Bauweise entsprechen, da die seitlichen Abstände zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten sind. Für diese Bereiche wird eine abweichende Bauweise mit der zulässigen Breite der Gebäude definiert, wobei Unterschreitungen der Abstandsflächen unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Belange zulässig sind.

Für die erhaltenswerte Häuserzeile nördlich der Strandstraße sichern Baulinien die straßennah angeordneten Gebäude. Diese Baulinien bilden den Hauptbaukörper ab. Erker und Vorbauten können vor die Baulinien treten. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass möglichst zusammenhängende Gartenbereiche entstehen. Eine Absicherung dort vorhandener genehmigter Nutzungen entspricht nicht der Planungsintention der Gemeinde. Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz. Insbesondere an der Seestraße rückt die bereits vorhandene Bebauung sehr dicht an die Verkehrsfläche. Hier werden die Baugrenzen nunmehr etwas zurückgesetzt, um in die Zukunft gerichtet einen etwas großzügigeren Straßenraum zu erhalten. Die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Flächen kommen im Wesentlichen zum Tragen, wenn Neubauten geplant werden. Bei nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung zulässigen Nutzungsänderungen in rechtmäßig entstandenen Gebäuden oder Gebäuden, die nur tlw. innerhalb des Baufensters liegen, soll großzügig verfahren werden.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen einmal die Straßenraumgestaltung. Grundstückszufahrten werden beschränkt, da in der gesamten Grundstücksbreite vorhandene Stellplätze mit jeweiliger direkter Zufahrt zur Verkehrsfläche zum einen der Verkehrssicherheit abträglich sind, zum anderen aber auch gestalterisch negativ wirken. Größere Stellplatzanlagen sind künftig mit Hecken abzuschirmen. Die angestrebte einheitliche Straßenraumgestaltung wird durch Vorgaben zur Einfriedung unterstützt. Hier sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu wählen, die mit einem Zaun auf der straßenabgewandten Seite kombiniert werden können. Der Gemeinde Dahme ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig. Auch wenn diese Festsetzungen ggf. dem Bestand zum Teil widersprechen, möchte die Gemeinde hier in die Zukunft gerichtet eine Verbesserung erreichen bzw. die Umwandlung natürlicher Gärten in Kies- und Schotterflächen verhindern.

Weitere Festsetzungen betreffen die Regelungen zur Baugestaltung. Die Gemeinde Dahme hat dazu im Plangebiet den Bestand erhoben und festgestellt, dass vorwiegend die Farben gelbrot bis rotbraun und weiß bzw. für Dacheindeckung auch anthrazit bei der Baugestaltung verwendet wurden. Dementsprechend werden für die Dach- und Fassadengestaltung nun entsprechende Vorgaben getroffen, die zu einer in einheitlichem Rahmen gestalteten

Bebauung führen sollen. Im Bereich nördlich der Strandstraße werden die Festsetzungen restriktiver gefasst, da die dortige Gestaltung erhalten werden soll.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege, die weitgehend entsprechend dem Bestand festgesetzt werden. Die in den Ursprungsplänen vorgesehenen Verkehrsflächen, die bislang nicht realisiert wurden, werden weitgehend aufgegeben. Da alle Grundstücke bebaut sind, bzw. an Straßen oder tlw. an Geh-, Fahr- und Leitungsrechtenliegen, ist die Erschließung überall gegeben. Die Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf tiefen Grundstücken mit zwei Baufenstern erfolgt nicht, da die Lage der Zufahrt dem Eigentümer auf seinem Grundstück nicht zwingend vorgegeben werden soll. Die Erschließung ist im Bauantrag darzulegen und kann ggf. durch Baulast und Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Der Kreis Ostholstein weist darauf hin, dass für Bauvorhaben, deren Erschließung über Baulasten zu sichern sind, ein Genehmigungsfreistellungverfahren nach § 68 LBO nicht in Betracht kommt, da die Voraussetzung nach § 68 Abs. 2 Nr. 3 LBO nicht erfüllt wird.

Die Gemeinde Dahme ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum und auf dem zentral gelegenen Großparkplatz zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich am vorgefundenen Bestand. Wesentliche Bedeutung kommt dem Verlauf der verrohrten Dahmer Au im Plangebiet zu. Dort wird nunmehr eine Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche, wie im Ursprungsplan, entfällt, da dieses bislang nicht umgesetzt wurde und auch künftig nicht zu erwarten ist. Der Bereich um das Bodendenkmal „Dahmer Burganlage“ wird, wie bisher auch, als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Plangebiet sind ortsbildprägende Laubbäume vorhanden. Diese werden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes wird im Übrigen durch die vorgesehenen Heckenpflanzungen und Ergänzungen von Straßenbäumen unterstützt.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, soweit die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt. Dieses ist hier zwar nicht der Fall; aufgrund der Größe des Plangebietes beträgt die zulässige Grundfläche 34.800 m². Die in den für das Plangebiet geltenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahlen bzw. zulässigen Grundflächen werden jedoch in der Gesamtsumme reduziert und es entfallen festgesetzte Verkehrsflächen. Zudem sind die Grundstücke überwiegend bereits bebaut. Ausgleichserfordernisse im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser bestehen daher nicht. Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild werden gegenüber den Ursprungsplänen nicht weiter berührt. Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird ebenfalls nicht nachteilig beeinträchtigt. Die Vorschriften zum Artenschutz sind grundsätzlich zu beachten. Im Hinblick auf Festsetzungen zu Bepflanzungen wird auf die getroffenen Erhaltungs- und Pflanzgebote verwiesen. In den privaten Gärten sind vielfältige Bepflanzungen bereits vorhanden, so dass dort keine Pflanzgebote erforderlich sind. Auszugleichende Eingriffe werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorbereitet.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet kommen u.a. gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten (Mauersegler, Schwalben) und Fledermäuse vor; dies bestätigt ein Gutachten zum Artenschutz im Zuge der Aufstellung der inzwischen realisierten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aus dem Jahr 2009. Geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet dagegen nicht zu erwarten.

Konkrete Bauvorhaben sind nicht bekannt. Es wird ausdrücklich auf die auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen. Dazu gehört insbesondere vor Abriss- oder Umbauarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf gehölzbrütende Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Gehölzentfernungen sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Emittierende Nutzungen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südwestlich der Seestraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Die zu erwartenden Immissionen wurden seitens der Landwirtschaftskammer gutachterlich untersucht (Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnungen zur Geruchsimmission, Futterkamp, 13.02.2020). In einer kleinen Teilfläche (5 bereits bebaute Grundstücke) der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird der zulässige Immissionswert der Jahresgeruchsstunden in Wohngebieten bzw. in Dorfgebieten überschritten. Die GIRL-SH sieht in besonders gelagerten Einzelfällen die Überschreitung des Immissionswerts von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden) vor. Zusätzliche Baurechte werden dort nicht vorgesehen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und –entsorgung

Die 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. Zusätzliche Versiegelungen über das bestehende Planungsrecht hinaus und damit größere Wassermengen werden nicht vorgesehen. 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.

Für versiegelte Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Hierfür sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) sowie die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden

Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Für die Grundstücke mit einer rechnerisch möglichen GFZ über 0,7 ist ebenfalls eine Mindestlöschwasserkapazität von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Im Übrigen ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Der öffentliche Fußweg vor dem Gemeindehaus (Flurstück 4/19) muss durch die Rettungsdienste befahrbar sein.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein weist mit Schreiben vom 03.03.2020 auf Folgendes hin:

„In der teilweise in einem archäologischen Interessengebiet liegenden überplanten Fläche befindet sich ein archäologisches Denkmal gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 das gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um eine mittelalterliche Turmhügelburg (aKD-ALSH-1978). Bei baulichen Maßnahmen in den o.g. Bereichen handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Gem. § 12 (1) 1, § 12 (1) 3 und § 12 (2) 6) DSchG bedürfen die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen und Erdarbeiten an Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen in den o.g. Bereichen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob sie denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähig sind und ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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.“

6.3 Hochwasser- und Küstenschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist mit Schreiben vom 27.03.2020 u.a. auf Folgendes hin:

„Das Plangebiet der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Dahme berührt keine grundlegenden Belange des § 80 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) und des § 81 LWG (Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen an der Küste). Genehmigungen gemäß § 80 und § 81 LWG wären nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Jedoch befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu dem in diesem Abschnitt vorhandenen Landesschutzdeich vor der Oldenburger-Graben-Niederung, Abschnitt Dahme, und insbesondere auch im Bereich des inneren Deichschutzstreifens gemäß § 66 Abs. 1 LWG (Bestandteile und Abmessungen der Deiche) i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG (Benutzungen von Deichen). Gemäß § 70 Abs. 1 LWG ist jede Benutzung des Deiches einschließlich seines Zubehörs, die seine Funktionsfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Insbesondere ist es u. a. verboten, auf und in dem Deich mit Fahrzeugen aller Art außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Deichverteidigungswegen und der Überfahrten zu fahren oder zu parken, Material, Geräte oder Boote zu lagern, Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern sowie Gegenstände aller Art, insbesondere Badekabinen, Strandkörbe, Bänke, Buden oder Stände aufzustellen, zu lagern oder abzulagern, Zäune, Brücken oder Deichtreppen zu errichten, Rohre oder Kabel zu verlegen, Veranstaltungen durchzuführen und Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der LKN.SH kann gemäß § 70 Abs. 3 LWG als untere Küstenschutzbehörde auf Antrag Ausnahmen von den Verboten nach § 70 Abs. 1 LWG zulassen, wenn die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmegenehmigungen nach § 70 Abs. 3 LWG sind direkt beim LKN.SH als untere Küstenschutzbehörde an Hand von aussagekräftigen, detaillierten Planunterlagen zu beantragen.

Für Nutzungen, die sich innerhalb des inneren Deichschutzstreifens befinden bzw. geplant sind, sind im Planvollzug küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach § 70 LWG erforderlich. Dies betrifft u. a. auch die Lagerung von Material sowie die Aufstellung, Lagerung oder Ablagerung von Gegenständen jeglicher Art sowie die Errichtung von Nebenlagen, wie z.B. Parkplätze oder Carports, Gartenhäuser und dergleichen. Jegliche Anpflanzungen (wie z.B. Bäume und Sträucher) sind im Bereich des inneren Deichschutzstreifens nicht gestattet und auch nicht genehmigungsfähig.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,40 m
- Räume mit Wohnnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf mind. NHN + 2,90 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,40 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweise und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

Die behördlicherseits zu fordernden Mindesthöhen für Gebäude und Nutzungen orientieren sich jetzt am sogenannten Referenzwasserstrand $HW^{2^{\circ\circ}}$, der für den Bereich Dahme derzeit bei NHN + 2,40 m liegt. Das bedeutet, dass bei einer Gewerbenutzung eine Höhe von NHN + 2,40 m und bei einer Wohnraumnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine Höhe von mindestens NHN + 2,90 m (Referenzwasserstand 2,40 m + 0,50 m Sicherheitszuschlag) eingehalten werden sollte. Geplante Ferienhäuser/Ferienwohnungen sind einer Wohnraumnutzung gleichzustellen, da die einzelnen Häuser/Wohnungen ganzjährig genutzt werden können und somit auch zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen würden, auch wenn es sich hierbei um einen ständig wechselnden Personenkreis handeln wird. Nutzungen von Kellern, soweit unterhalb von 2,90 m liegend, sollten minimiert oder ganz ausgeschlossen werden. Das Land Schleswig-Holstein schlägt für seine Küstenschutzmaßnahmen auf den Referenzwasserstand noch einen Klimazuschlag von 0,50 m auf, um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und vorausschauend zu planen. Ich empfehle, bei langfristigen Planungen und Investitionen ebenfalls mit einem Klimazuschlag zu rechnen. Verkehrs- und Fluchtwege sind hochwassersicher auszuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass im extremen Hochwasser-/Sturmflutfall eine rechtzeitige Evakuierung hochwassergefährdeter Gebäude und Freiflächen erfolgen kann (Evakuierungsplanung).

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplans Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Bei den einzelnen Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN.SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig und im Vorwege zu beteiligen.

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Abschließend weise ich noch darauf hin, dass die Verantwortung für eine entsprechende Vorsorge gegen Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignisse sowie deren Folgen ausschließlich beim Vorhabenträger bzw. der Gemeinde Dahme liegt."

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist mit Schreiben vom 09.10.2020 u.a. ergänzend auf das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG hin (50m-Bauverbotszone hinter einem Landesschutzdeich).

6.4 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBI. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung. Anträge zur Errichtung einer Parkplatzbeleuchtung usw.

sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.5 Gewässer

Das Plangebiet wird von der verrohrten Dahmer Au gequert. Die Verbandssatzung des Wasser- und Bodenverbands Oldenburg ist zu beachten. Gemäß Satzung ist ein Unterhaltungsstreifen in einer Breite von 6 m beiderseits der Gewässerachse bzw. der Böschungsoberkanten zwingend von sämtlichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Einzäunungen etc. freizuhalten.

6.6 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

6.6.1 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 19.03.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

6.6.2 Schleswig-Holstein Netz AG, Leitungsauskunft vom 06.03.2020

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG. Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungs-bereich der Schleswig-Holstein Netz AG im o. a. Bereich ersichtlich ist. Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 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 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 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme am 17.03.2021 gebilligt.

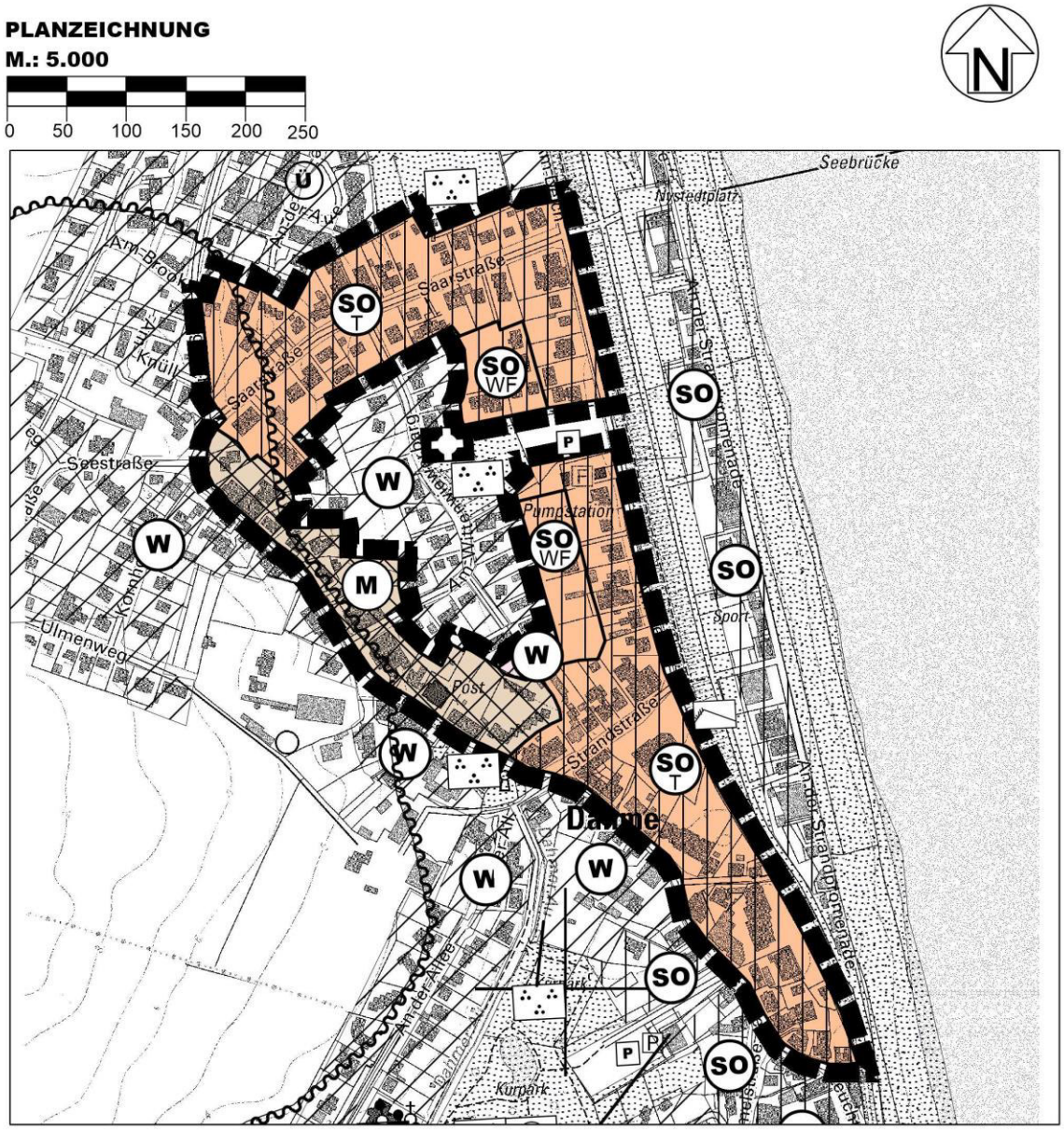
Dahme, 20.06.2021 Siegel (Dieter Knoll)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung und Erweiterung ist am 20.06.2021 rechtskräftig geworden.

10 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme durch Berichtigung

für ein Gebiet zwischen der Saarstraße (beidseitig) im Norden, dem Landesschutzdeich im Osten und der Seestraße im Westen und Süden



Hinweis:
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 12, 6. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Dahme, der mit Wirkung vom 20.06.2021 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung von Sonstigen Sondergebieten der Zweckbestimmung "Tourismus" (SO-T), Sonstigen Sondergebieten der Zweckbestimmung "Wohnen/Ferienwohnen" (SO-WF), Wohnbauflächen (W) und Gemischten Bauflächen (M).

Dahme, den 20.06.2021

Gemeinde Dahme

(Knoll)
Bürgermeister

November 2019

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS zum Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung der Gemeinde Dahme

ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahme

4. Ausfertigung

Planungsbüro Ostholstein
Tel: 0451/809097-0
Tremskamp 24
23611 Bad Schwartau
info@ploh.de
www.ploh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 2

2. Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf 3

2.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35b Abs. 3 des UVPG setzt 3

2.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst 3

2.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung 3

2.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme 3

2.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften 4

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete 4

4. Zusammenfassung 4

1. Vorbemerkungen

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 überplant die Gemeinde Dahme einen großen Teil der zentralen Ortsmitte; der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15,0 ha. Die Grundstücke im Plangebiet sind nahezu vollständig bebaut. Im gesamten Plangebiet sind lediglich zwei kleine Teilflächen rückwärtig der Straße Am Deich sowie nördlich der Saarstraße unbebaut; dort können insgesamt zusätzlich ca. 1.200 m² Grundfläche entstehen.

Der Bebauungsplan dient überwiegend dem Planungsziel einer behutsamen Fortentwicklung der Ortslage als andere Maßnahme der Innenentwicklung. Die Größe der möglichen Grundfläche im Bebauungsplan beträgt aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 150.310 m² mit ca. 34.800 m² mehr als 20.000 m²; nur aus diesem Grund wird die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2. Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf

2.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35b Abs. 3 des UVPG setzt

Nicht betroffen, da keine Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheide getroffen werden.

2.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Nicht betroffen; der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne und Programme.

2.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Umweltbezogene Erwägungen werden durch die tlw. Reduzierung der Grundflächenzahlen und die geringfügige Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB einbezogen.

2.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden keine zusätzlichen umweltbezogenen oder gesundheitsbezogenen Probleme geschaffen.

2.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden keine Auswirkungen auf die in der Anlage 2, Ziffern 2.1 bis 2.5 genannten Aspekte erwartet. Es werden keine zusätzlichen Baurechte eines Umfangs geschaffen, die innerhalb der bebauten Ortslage negative umweltbezogene Auswirkungen hervorrufen könnten.

Gebiete der Anlage 2 nach den Ziffern 2.6.1 bis 2.6.5 (*Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, Nationalparke, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope*) sowie Gebiete nach den Ziffern 2.6.7 und 2.6.8 (*Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte*) sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Hinblick auf Gebiete nach Ziffer 2.6.6 (*Überschwemmungsgebiet*) werden die Hinweise des Landesbetriebs für Küstenschutz beachtet.

Im Hinblick auf Ziffer 2.6.9 (*Denkmäler*) ist im Plangebiet ein Bodendenkmal betroffen. In dieses wird mit der Planung nicht eingegriffen.

4. Zusammenfassung

Die Vorprüfung kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Daher kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.