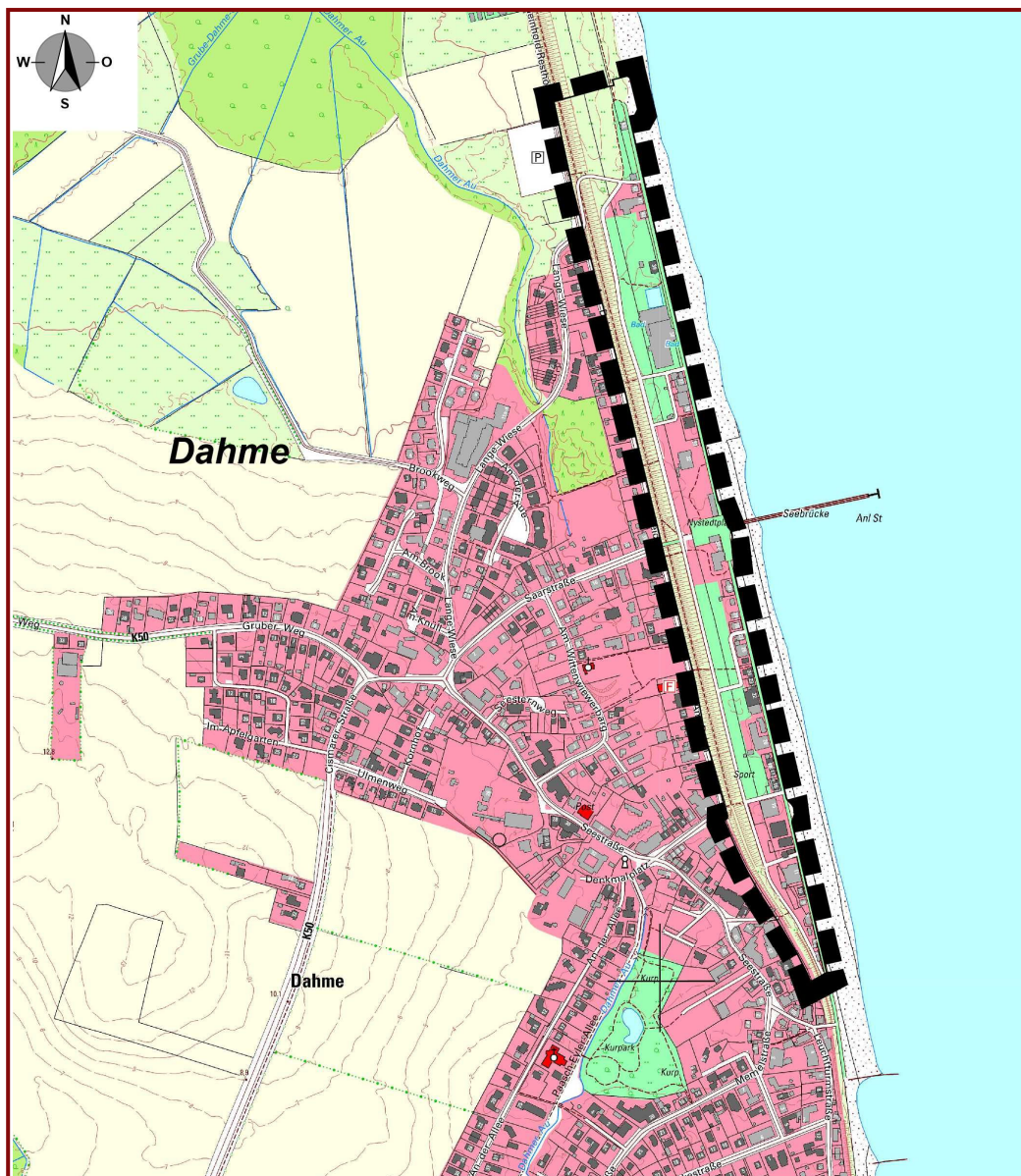




Stand: 12. Mai 2021

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 DER INNENENTWICKLUNG

DER GEMEINDE DAHME

für ein Gebiet Dahme zwischen dem Deich und der Strandpromenade, begrenzt im Norden durch die Bebauung der Freilichttribüne und einer südlichen Begrenzung hinter der letzten Bebauung im Vordeichgelände



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	12
2	Begründung der Planung	13
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	17
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	17
2.4	Erschließung	17
2.5	Grünplanung	19
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	21
3	Emissionen und Immissionen	21
3.1	Emissionen	21
3.2	Immissionen	22
4	Ver- und Entsorgung	22
4.1	Stromversorgung	22
4.2	Wasserver- und -entsorgung	22
4.3	Löschwasserversorgung	23
4.4	Müllentsorgung	23
4.5	Gasversorgung	23
5	Hinweise	23
5.1	Bodenschutz	23
5.2	Altlasten	24
5.3	Archäologie	24
5.4	Hochwasserschutz	25
5.5	Wasser- und Schifffahrtsamt	26
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
7	Städtebauliche Daten	27
7.1	Flächenbilanz	27
7.2	Bauliche Nutzung	27
8	Kosten für die Gemeinde	27
9	Verfahrensvermerk	28

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Sicherung und zukunftsfähigen, bedarfsgerechten, touristischen und wetterunabhängigen infrastrukturellen Entwicklung im Vordeichgelände, die in der Ostseenähe erforderlich sind, um hier das erforderliche touristische Angebot für die Erholung der Bewohner und Gäste der Region an der Ostsee vorzuhalten.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet bestehen bereits diverse Läden, gastronomische Einrichtungen, Spiel- und Freizeitangebote, die der Freizeit und dem Tourismus dienen. Diese sollen so abgesichert werden, dass sie sich auch zukünftig, flexibel und bedarfsgerecht, gemäß den Bedürfnissen der Zielgruppen, entwickeln und neu ausrichten können.

Zudem wird immer deutlicher, dass das touristische Leben nicht nur in den Gebäuden erfolgt, sondern auch auf den Verkehrs- und Grünflächen. So wächst der Bedarf an Sitz- und Speiseflächen im Bereich der Promenade. Es werden auf der Promenade und auf den Grünflächen zunehmend Freizeit-, Unterhaltungs- und Sportveranstaltungen angeboten etc. Die Bedürfnisse der Urlauber und die von der Gemeinde angebotenen Strukturen sind in einem stetigen Wandel. Diese vielfältigen Nutzungen sind erforderlich, wenn der Tourismus in der Gemeinde sich langfristig verfestigen und weiter entwickeln will. Diese können z. T. jedoch nur konzessioniert zugelassen werden, wenn sie planungsrechtlich in einem Bebauungsplan zugelassen sind.

Um diese Ziele zu erreichen, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Mit Schreiben vom 27.02.2013 teilte der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein der Gemeinde Grömitz mit, dass neuen Bebauungen im Vordeichgelände von Grömitz nicht mehr zugestimmt wird.

Damit galt diese Aussage auch für die Gemeinde Dahme, die in der gleichen Amtsverwaltung sitzt.

Auf Grund dessen fand am 10.10.2019 ein gemeinsamer Termin mit der Gemeinde Dahme und dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) und dem MELUND in Kiel statt. Dort einigten sich alle Beteiligten darauf, dass von den übergeordneten Behörden Neubauten im Vordeichgelände nur mitgetragen werden, wenn die Gemeinde ein Entwicklungskonzept vorlegt, wie das Gebiet in seiner Gesamtheit in den nächsten ca. 15 Jahren entwickelt werden soll. Dabei sollen im Wesentlichen folgende vordeichverträgliche Nutzungen berücksichtigt werden, wie

- Gastronomie/Strandversorgung,
- Läden,
- Touristische Einrichtungen aller Art,
- Indoor- und Outdoorspielbereiche etc..

Daraus resultierend:

- keine Wohnungen,
- keine Ferienwohnungen,
- max. ein kleines Hotel.

Als akzeptable Rahmenvorgaben für die Bauflächen wurde definiert

- eine kleinteilige Baustruktur,
- der Umfang der vorhandenen Bebauung darf in der Gesamtheit im Bereich der Promenade nicht erhöht werden,
- die 20 m Freihaltezone zum bestehenden Deich,
- die Bebauung darf nicht zu hoch werden → ca. zwei Vollgeschosse,
- die technischen Anforderungen an den Hochwasserschutz sind zu beachten.

Um die genannten Vereinbarungen umzusetzen, wurde zwischenzeitlich

- der gesamte Bestand im Vordeichgelände aufgenommen.
- Es erfolgte eine Ortsbegehung des gesamten Vordeichgeländes mit allen Fraktionen am 12.03.2020. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass das größte städtebauliche Defizit im Bereich der gemeindeeigenen Projekte besteht, wie im Schwimmbad, in dem Haus des Gastes, der DLRG-Unterbringung und im Kinderhafen. In allen anderen Abschnitten besteht bisher kein dringender Handlungsbedarf.

Danach besteht nur auf der ermittelten Fläche im Vordeichgelände von Dahme ein erhebliches städtebauliches Defizit. Auf Grund der Größe der Fläche wurde sich durch die Gemeinde sehr gewissenhaft mit dem eigentlichen touristischen Bedarf auseinandergesetzt. Erst auf dieser Basis erfolgte die Entwicklung eines in sich schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzeptes, dessen Umsetzung von der Gemeinde nun erst planungsrechtlich erfolgen soll. Auf Grund der Lage der Fläche und der Folgen für die Nichtentwicklung dieser Fläche, ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt. Da die Fläche

- Im Mitbestimmungsrecht der Gemeinde ist,
- bereits baulich genutzt ist,
- hier bereits gastronomische, gemeindliche und touristische Nutzungen vorhanden sind,
- direkt erschlossen ist und
- von Bebauung umgeben ist,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als touristischer Bereich ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	16.11.2020
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		22.02.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	25.03.2021 – 28.04.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	25.03.2021 – 28.04.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.05.2021

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden,
- neue bisher unbebaute Flächen beansprucht werden,
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet. Zudem sind konkrete Abrissarbeiten in Kürze nicht beabsichtigt. Wenn welche erforderlich werden, sind die gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes zu beachten.

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft nur Flächen, die bereits touristisch genutzt sind. Sie umfassen ca. 40.050 m² Sonstiges Sondergebiet. Davon werden jedoch ca. 1.850 m³ als Veranstaltungsflächen gesichert, die unversiegelt bleiben und bereits jetzt nur temporär – und auch zukünftig – Veranstaltungsfläche sind. Somit dienen nur 38.200 m² als tatsächlich bebaubare SO-Gebiete und sind daher betrachtungsrelevant. Auf Grund der getroffenen Festsetzungen kann eine Baufläche von ca. 19.960 m² bebaut werden.

Darüber hinaus befinden sich hier die mit zur Struktur gehörenden Grünanlagen und Verkehrsflächen. Zudem befinden sich im direkten Umfeld touristische Sondergebiete nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen einer Einzelfallprüfung kann somit festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ im Sinne § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, gehört das Plangebiet zum Ort und ist bebaut. Im Westen und Süden schließt sich der weitergehende Ort an. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Der baulich relevante Teil des Plangebietes umfasst ca. 38.200 m². Die SO-Gebiete umfassen im Durchschnitt eine Grundflächenzahl von maximal 0,5. Diese Ausnutzung resultiert aus der kleinteiligen Struktur der Flurstücke. Durch die Planung kann somit eine Grundfläche von ca. 19.960 m² bebaut werden. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Wie unter Punkt 1.1.3 dargelegt, sichert und entwickelt die Gemeinde für diesen Bereich ihr bereits bestehendes Konzept, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten ist, weil es durch die Lage im Vordeichgelände der reinen touristischen Nutzung dient. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt. Zudem erfolgt auch kein Eingriff in den als Biotop geschützten Strandbereich.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet die Flächen, die baulich genutzt sind, als Sonstige Sondergebiete „Kur“ nach § 11 BauNVO. Kurgebiete sind heute untypische und entsprechen nicht mehr der rechtlichen Definition. Es erfolgt sich daher eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



1.2 **Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

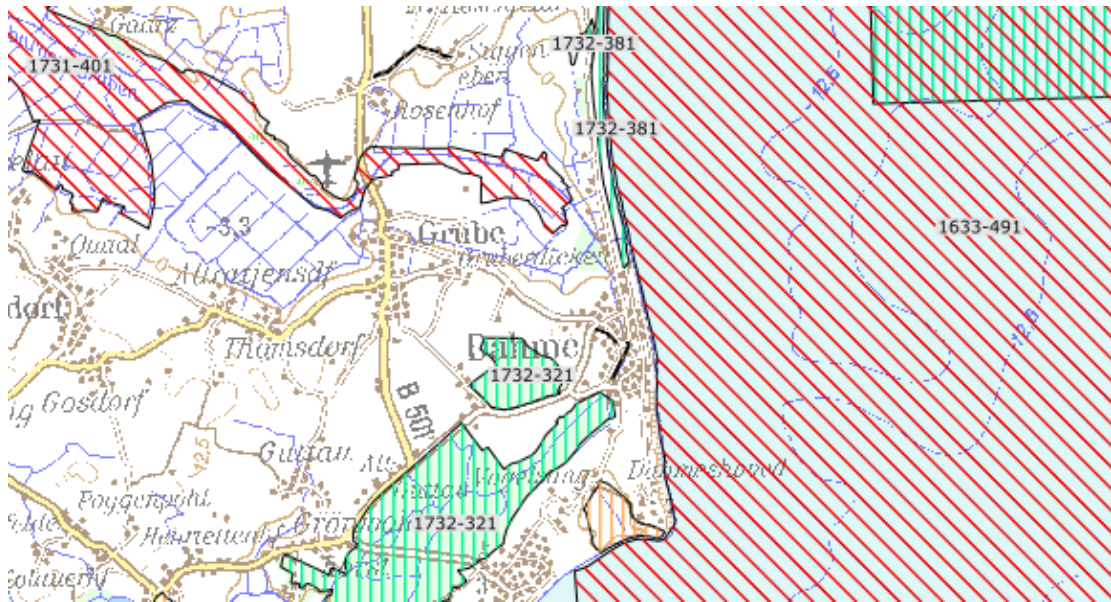
1.2.1 **Raumordnung**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Dahme als ländlichen Raum sowie als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. Gerade in dem Schwerpunkttraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. Hochwertige Standorte sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. Auch sollen u. a. die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Darüber schließt sich die Signatur „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ im Norden und Süden an den Ort.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich und in seiner direkten Umgebung keine geschützten Flächen.

Bild 2: Auszug aus dem Umweltatlas SH vom 31.01.2021



Im Norden schließt sich der Geltungsbereich des B-Planes an die Flächen des FFH-Gebietes DE 1732- 381 "Rosenfelder Brök nördlich Dahme".

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vorhandene Baustruktur, die lediglich planungsrechtlich abgesichert werden soll. Durch die Förderung des Landes für einen Promenadenausbau, wurden die Vorbereitungen geschaffen, dass der Bereich gleichmäßig über den gesamten Strandbereich touristisch bespielt werden kann. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, den Tourismus aufzuwerten. Diese gesamte Maßnahme ist schon lange abgeschlossen.

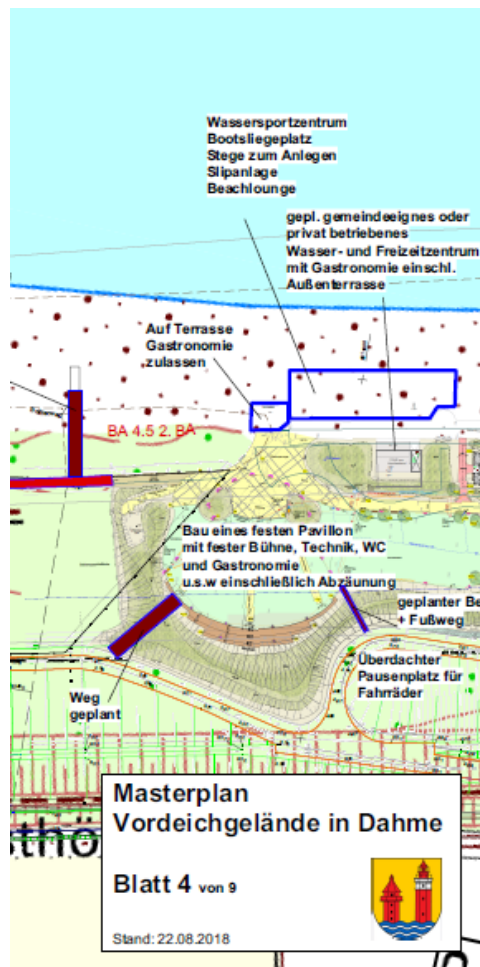
Bei der Bauleitplanung geht es nur darum, diesen Bestand planungsrechtlich abzusichern oder neu zu sortieren.

Durch die Planung wird weder das Beherbergungsangebot erweitert oder Erweiterungen für neue Erweiterungen von Freizeit- und Tourismuseinrichtungen vorbereitet.

Bereits am 30.10.2018 wurde das Konzept der Entwicklung in diesem Bereich mit dem Kreis Ostholstein, einschließlich der UNB, im Rahmen der Masterplanaufstellung abgestimmt. Ziel des Termins war es, alle Rahmenbedingungen für die laufenden Bauleitplanungen abzustecken, damit die Gemeinden sie zügig vorantreiben können.

Hier zeigt das Blatt 4 die damals präsentierten Ziele der Gemeinde:

Bild 3: Auszug Entwurf Masterplan vom 22.08.2018



Als Ergebnis wurde gemeinsam mit allen Beteiligten protokolliert:

Blatt 4

Die Fläche ist bebaut und soll lediglich baulich und touristisch aufgewertet werden.

- Wenn die zuständigen Behörden eine ganzjährige Beachlounge-nutzung genehmigen, ist das durchaus denkbar.
- Die vorhandene Bühne soll nur temporär gegen Wind abgeschirmt werden.

FFH-Vorprüfungen und ähnliche Untersuchungen wurden nicht eingefordert, so wie beispielsweise für den nördlich angrenzenden Bereich, weil eben nur der Bestand gesichert werden soll.

Den Abstimmungen zum Masterplan ist die Gemeinde im Bebauungsplan auch nachgekommen, in dem der Bebauungsplan für die Veranstaltungsfläche 16 festsetzt:

1.4 Sonstiges Sondergebiet - Veranstaltungsfläche (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das Sonstige Sondergebiet "Veranstaltungsfläche" - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Freizeitversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.
- (2) Zulässig sind in dem SO-Gebiet - Veranstaltungsfläche:
 1. ebenerdige und hochbauliche Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke ganzjährig, einschließlich einer überdachten Tribüne, und
 2. temporäre Schank- und Speisewirtschaften,
 3. temporäre Verkaufseinrichtungenwährend Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen.

Somit sind nur die Nutzungen zulässig, die heute auch bestehen, denn auch Tribünen, die länger als 3 Monate stehen, gelten als feste bauliche Anlage.

Da alle gewerblichen Nutzungsflächen über ein Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO abzusichern sind, unabhängig von ihrer Versiegelungsform, wurde eine Grundflächenzahl festgesetzt.

Somit regeln die Festsetzungen nur den Bestand im Sinne der LBO.

Weiter wird nur ermöglicht, dass die vorhandene Terrasse (SO-17) gewerblich dahingehend bewirtschaftet werden kann, dass dort bedient werden kann; also kein Treiben, keine Baukörper:

1.5 Sonstiges Sondergebiet - Beachlounge (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das Sonstige Sondergebiet "Beachlounge" - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.
- (2) Zulässig ist im SO-Gebiet eine "Terrasse", wenn sie der Zweckbestimmung nicht widerspricht. Die Nutzung der Terrasse als gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft ist zulässig, wenn diese Schank- und Speisewirtschaft in einem SO-Gebiet - Freizeit und Tourismus - angesiedelt ist.

Sitzen kann man jetzt da bereits. Somit führt das Sitzen mit Reichtung eines Getränkes zu keiner Veränderung der Nutzung.

Zudem kann lediglich ein temporäres Sonnensegel gespannt werden, was jetzt ebenfalls schön möglich ist:

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

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO₁₇-Gebiet neben der im "Teil A: Planzeichnung 3" festgesetzten Grundfläche zusätzlich eine Geschossfläche bis zu 70 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der temporären Überdachungen der Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) dient.

Gemäß den Abstimmungen mit dem LKN vom 10.10.2019 zum Masterplan ist die Schaffung bzw. die Sicherung eines Beherbergungsangebotes im Vordeichgelände



unzulässig. Somit ist die Annahme hier nicht korrekt. Die DLRG ist im Vordeich untergebracht. Nur für diese Einrichtung darf ein Ersatzbau entstehen.

Somit bereitet die Planung in keiner Weise Nutzungen vor, die bereits jetzt nach § 34 BauGB möglich und vorhanden sind.

Somit erfolgen keine zusätzlichen Planungen oder Nutzungsänderungen, die sich in irgendeiner Form auf das angrenzende FFH-Gebiet auswirken könnte. Daher ist eine FFH-Vorprüfung nicht erforderlich.

1.2.2 Kommunale Planungen

Für die Fläche gilt der Bebauungsplan Nr. 16a seit dem 18.12.2008 und der Bebauungsplan Nr. 12 mit seinen Änderungen. Beide Pläne entsprechen nicht mehr den gemeindlichen Zielen. Daher werden diese mit der Neuaufstellung aufgehoben.

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 werden diese Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 16a und 12 neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass der Bebauungsplan Nr. 16a und 12 wieder in Kraft treten, falls der Bebauungsplan Nr. 33 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und gewollt, da die Regelung nach § 30 BauGB eindeutiger ist als die Anwendung des § 34 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „SO-Gebiet-Kur“ nach § 11 BauNVO. Die Art der Nutzung wird zukünftig in „Freizeit und Tourismus“ aktualisiert, da der Begriff eher das Ziel einer Promenade definiert als der Begriff „Kur“. Daher erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet liegt im „Schutzstreifen an Gewässern – Ostsee“ gemäß § 35 Abs. 2 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG). Danach ist ein mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Dieses 150 m Bauverbot § 35 Absatz 2 LNatSchG gilt nach § 65 Abs. 2 LNatSchG nicht für Flächen, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist, oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll. Satz 1 tritt am 23. Juni 2021 außer Kraft. In dem Fall gilt der Flächennutzungsplan seit dem 20.08.1974 und kennzeichnet die Bauflächen als Sonstige Sondergebiete „Kur“ nach § 11 BauNVO. Somit kann die Übergangsregelung angewendet werden, die zur Folge hat, dass das Bauverbot hier nicht gilt.

Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet im „Bauverbot zur Ostsee“ gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Landeswassergesetz (WasG SH). Danach ist das Deichvorland und ein Streifen - mindestens 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles - frei von neuen baulichen Anlagen zu halten. Ausnahmen können nach § 82 Abs. 3 LNatSchG im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erteilt werden.

Weiterhin gilt nach § 66 Abs. 1 WasG SH ein 20 m breiter äußerer Deichzubehörstreifen, der frei von Bebauung zu halten ist. Bezüglich den Nutzungs-/Bauverböten nach den §§ 70, 80 und 82 Landeswassergesetz (LWG) liegt eine Inaussichtstellung zum Bebauungsplan nach § 82 und 72 WasG SH mit Datum vom 06.05.2021 (Az.: 4021/5121.12-55/010) vor. Folglich sind die Genehmigungsanträge selbst in der jeweils folgenden Projektplanung beim LKN zu stellen.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Dahme zwischen dem Landesschutzdeich und der Ostsee, mit einer südlichen Begrenzung am Ende des Deiches und einer nördlichen Begrenzung in Höhe der Grenze der Promenade.

Östlich des Plangebietes schließt sich der Badestrand der Ostsee bzw. die Ostsee an.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst die gesamte Promenade von Dahme sowie die an ihr unmittelbar angrenzenden bereits für touristische, sportliche und für Sport, Spiel und Veranstaltungen genutzte Flächen.

Bild 4: Eigene Fotos vom 22.09.2020

Haus des Gastes



DLRG-Unterkunft



Minigolf



Schwimmbad



Promenade



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung (sprich: Freizeit und Tourismus) dienen. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Freizeit und Tourismus*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

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

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die jeweils festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „Zweck“ des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, dienen. Gemäß der gemeindlichen Zieldefinition werden folgende gewählte Nutzungsschwerpunkte für die festgesetzten Sondergebiete „*Freizeit und Tourismus*“ wie folgt zugelassen, die bereits der darunterfallenden touristischen Nutzung dienen, und zwar:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. sonstige, der touristischen Strandversorgung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten:

Bücher / Zeitschriften, Bekleidung / Lederwaren/Schuhe, Foto / Optik, Uhren / Schmuck, Spielwaren / Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,

3. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Gewerbebetriebe (wie Strandkorb- oder Bootsvermietung), die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
6. öffentliche sanitäre Einrichtungen,
7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
8. eine Betreiberwohnung je Laden ab einer Verkaufsfläche von 100 m².

Im Bereich der Promenade befindet sich eine DLRG-Unterkunft. Für die Gemeinde Dahme ist eine neue DLRG-Unterkunft der Rettungsschwimmer erforderlich, da die bisherige Unterbringung in der Form nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Ein wesentliches Kriterium für die Standortwahl ist, dass diese Nahe des Strandes liegt und gut erschlossen ist. Auch erwarten die Rettungsschwimmer ein gewisses Ambiente, welches wichtig bei der Auswahl ihres „Sommerarbeitsplatzes“ ist.

Da die Sicherung der Sicherheit am Strand ein wichtiges Bedürfnis für die Gemeinde ist, wird ein Erfordernis für ein neues DLRG-Gebäude für die Rettungsschwimmer, einschließlich zentraler Koch- und Aufenthaltsräume, gesehen. Diese soll in den Bauflächen 9 und 13 möglich sein, da hier gemeindeeigene Projekte entstehen sollen. Da noch nicht feststeht, in welches Gebiet diese Nutzung integriert werden soll, werden beide Optionen offengehalten.

Im Bereich der Ostsee sind öffentlich zugängliche Toiletten zwingend erforderlich. Neben denen, die in den SO-Gebieten „*Sonstiges Sondergebiet*“ möglich sind, bestehen auch einzelnstehende öffentliche WC-Anlagen. Diese Standorte werden so gesichert, dass bedarfsgerechte Erweiterungen möglich bleiben.

Einzelne öffentlich zugängliche Toiletten sind kombiniert mit einem Kiosk. Auch diese Standorte bleiben für diese eingegrenzten Nutzungen. Diese Standorte werden so gesichert, dass bedarfsgerechte Erweiterungen möglich bleiben. Die gewählten Erweiterungsmöglichkeiten basieren auf den Standort und der Nutzungsfrequenzen.

Im Plangebiet besteht eine Fläche, die für Freiveranstaltungen dient. Hier wird im Sommer eine Bühne aufgebaut, um die sich Sitzplätze anordnen. So eine Nutzung in einer Grünfläche unterzubringen erweist sich als immer schwieriger in der Auslegung. Um hier eine planerische Klarheit reinzubringen, wird diese Fläche zukünftig als Sonstige Sondergebiet "Veranstaltungsfläche" festgesetzt, welche ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dienen, die der touristischen Freizeitversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

Zulässig sind in den Gebieten:

1. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
2. temporäre Schank- und Speisewirtschaften,
3. temporäre Verkaufseinrichtungen

während Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen.

Im SO-17-Gebiet ist eine Terrasse vorhanden. Diese soll als Beachlounge genutzt werden können, wenn sie als gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft dient, die einer Schank- und Speisewirtschaft in einem SO-Gebiet - Freizeit und Tourismus – zugeordnet ist.

Da die SO-Gebiete dem Tourismus dienen, ist die Möglichkeit der Eigenwerbung erforderlich. Damit diese in einer angemessenen und in sich schlüssigen Form erfolgt, sind in den Gebieten zulässig:

- maximal 1 Werbepylon bis 7 m über NHN mit einem Werbeschild bis 1 m² und
- Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 2 m².

Somit sichern die Festsetzungen zu den Veranstaltungsflächen über die reine Festsetzung einer Grundflächenzahl (nicht Geschossflächenzahl) und der textlichen Festsetzung 1.4, dass hier nur ebenerdige und temporäre Nutzungen erfolgen dürfen.

Zu den anrechenbaren Grundstücksflächen gehören alle ebenerdigen gewerblichen Nutzungen und somit alle temporären Nutzungen – von einer Bühne, Verkaufsständen, Gastronomien mit Sitzbereichen etc. Der Umfang der Grundfläche ist somit je nach Veranstaltung unterschiedlich und kann durchaus sehr großflächig sein.

Da nur temporäre Nutzungen zugelassen werden, sind diese jedes Mal wieder abzubauen. Großflächige Versiegelungen sind somit weder gewollt noch werden sie vorbereitet.

In Grünflächen sind ebenfalls Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen. In der Größe des hier benötigten temporären Bedarfs ist das baurechtlich nur schwierig rechtlich zu definieren und einzugrenzen.

Daher wird der Ausweisung eines SO-Gebietes hier aus planungs- und baurechtlicher Sicht der Vorrang gegeben vor der Ausweisung einer Grünfläche.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem von der Gemeinde erstellten Zielkonzept, erfolgen die Festsetzung einer langsam steigenden Geschossigkeit in Richtung Seebrücke, die sich an den Bestand orientiert. Zudem erfolgt die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl für Hauptgebäude, die ebenfalls bestands- und bedarfsorientiert sind. So wurde berücksichtigt, dass die Bedeutung der Außenterrassen in den letzten Jahren gestiegen ist bzw. diese vorhanden sind.

Die Firsthöhen für die Hauptgebäude in den Sondergebieten „Freizeit und Tourismus“ beziehen sich auf den Bestand, der so in der Form fortgeführt werden soll. Gemäß der gestalterischen Festsetzung, dass die Dächer nur als symmetrisch bzw.

gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestneigung von 20 Grad zulässig sind, ist somit der First eindeutig definiert.

Alle anderen Gebäude sollen optisch untergeordnet sein. Daher erfolgt hier nur die Festsetzung einer Gebäudeoberkante, die in der Höhe den Gebäuden in den Sondergebieten „Freizeit und Tourismus“ untergeordnet ist.

In dem SO-Gebiet-17 ist nur eine Beachlange als Terrasse zulässig. Damit sie wetterunabhängig genutzt werden kann, darf die festgesetzte Grundfläche zusätzlich eine Geschossfläche bis zu 70 m² überdeckt werden, nur wenn diese Maßnahme der temporären Überdachungen der Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) dient.

Das Plangebiet liegt z.T. unter 3,00 m über Normalhöhennull (NHN) bzw. direkt an der Ostsee. Somit gilt dieser Bereich als hochwassergefährdeter Bereich. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass

- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für Wohnzwecke nicht niedriger als 4,00 m über NHN liegen darf.
- die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlage für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dient, nicht niedriger als 2,30 m über NHN liegen darf.
- die Verkehrs- und Fluchtwege nicht niedriger als 2,90 m über NHN liegen dürfen.
- die Wassergefährliche Stoffe nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden dürfen.

Die Nutzungen des Sondergebietes erfordern erfahrungsgemäß einen höheren Bedarf an Versiegelungen durch Zufahrten und sonstige Nebenanlagen. Daher sichert die Festsetzung der Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Umsetzung der erforderlichen Versiegelung.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) orientieren sich im Wesentlichen an dem Fußwegenetz, das die Promenade und den Deich verbindet. Sie liegen sehr dicht an der Promenade, um hier eine Verzahnung der Bestuhlung der Gastronomie und der Verkaufsflächen zwischen Bau- und Promenadenflächen zu ermöglichen (siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Punkt 4).

Ansonsten regeln die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung den Entwicklungsrahmen im Plangebiet ausreichend und zielorientiert.

Die Planung sieht diverse Terrassenflächen vor. Gleichzeitig soll die überbaubare Grundstücksfläche nicht das gesamte Baugebiet überdecken. Um einen gewissen Gestaltungsraum zu lassen, erfolgt daher die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren

Grundstücksflächen durch gewerblich genutzte Terrassen, einschließlich der überdachten Terrassen, zulässig ist.

Der Vordeichbereich ist von einzelnstehenden Gebäuden geprägt, aber auch von kleinen Grundstücken mit einer zusammengewachsenen Bebauung. Gemäß dem Bestand wird dieser als offene oder geschlossene Bauweise gesichert.

Direkt am Seebrückenvorplatz und Im Bereich der Schwimmhalle sind die Gebäude länger als 50 m. zudem sollen auf den Veranstaltungsflächen auch mal temporäre Anlagen von über 50 m Länge zulässig sein. Um das zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO – zulässig sind.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das gesamte Gebiet liegt im Deichvorland gemäß § 82 Abs. 1 Abs. 2 LWG SH und im Hochwasserrisikogebiet an der Küste gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG SH. Somit sind im Rahmen der Bauanträge die Genehmigungen beim LKN einzuholen, die überprüfen, dass die Auflagen an den Hochwasserschutz beachtet werden. Zusätzlich wird dasselbe Gebiet als *„Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)“* festgesetzt bzw. als *„Gebiet, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB).“* Auf die Festsetzung konkreter Maßnahmen wird verzichtet, da ein Bebauungsplan unbegrenzt gilt und somit eine flexible Anpassung an die Bauweisen zum

Der Bebauungsplan beinhaltet keine weitergehenden Festsetzungen nach dem BauGB.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Wie schon in Punkt 2.1.2 erläutert, wird die Dachform für die Hautgebäude in den Sondergebieten „Freizeit und Tourismus“ über eine Firsthöhe und die gestalterische Festsetzung geregelt, dass die Dächer nur als symmetrisch bzw. gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestneigung von 20 Grad zulässig sind. Somit wird die bestehende Dachstruktur in den Bereichen weitergeführt.

Zudem soll es möglich sein, die gewerblichen Nebenanlagen, wie Wertstoffsammelplätze etc. so einzufassen, dass sie das Ortsbild nicht stören. Entsprechend wird eine Einfriedigung der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

2.4 Erschließung

Parallel des Deiches verläuft von Nord nach Süd eine separate Erschließung. Von dieser Hauptstraße gehen untergeordnete Stichwege ab, die die Bebauung



rückwertig erschließt. Diese sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Zudem gehen von hier aus auch Fußwege in Richtung Promenade ab. Diese werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fußgängerbereich - Promenade" festgesetzt.

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gibt es zwei Bereiche, die darüber hinaus noch als "Veranstaltungsfläche" gekennzeichnet sind. Hier sind touristische Veranstaltungen vorrangig gewollt.

Alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fußgängerbereich - Promenade" sind für den Belieferungsverkehr befahrbar für Nutzungen, die an der Promenade und der Veranstaltungsfläche angesiedelt sind.

Gerade in den Sommermonaten zeigt sich, dass immer mehr Besucher der Restaurants draußen sitzen möchten. Auch erfolgt die Ausweitung der Verkaufsflächen der Läden auf die Promenade, um sich besser präsentieren zu können. Diese Situationen erzeugen den gewünschten „*touristischen Flair*“, den die Zielgruppen wünschen. Daher ist es im Sinne der Gemeinde, diesen rechtlich auch zu ermöglichen. Neue Konzessionen können jedoch nur vergeben werden, wenn der Bebauungsplan diese Nutzungen zulässt. Um das zu ermöglichen, werden daher folgende Festsetzungen aufgenommen:

- A) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fußgängerbereich-Promenade" und "Fußgängerbereich-Veranstaltungsfläche" sind zusätzlich nutzbar als
 - 1. gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten von Schank- und Speisewirtschaften gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.1 (2) Nr. 1,
 - 2. sonstige, der touristischen Strandversorgung dienende Verkaufseinrichtungen gemäß textliche Festsetzung Nr. 1.1 (2) Nr. 2.wenn diese einem Betrieb innerhalb der SO-Gebiete zugeordnet sind.
- B) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich - Veranstaltungsfläche" sind darüber hinaus zulässig:
 - 1. temporäre Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
 - 2. temporäre Schank- und Speisewirtschaften,
 - 3. temporäre Verkaufseinrichtungenwährend Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen.
- C) Temporäre Überdachungen der in Text-Ziffer 4 (2) genannten Nutzungen, deren Statik auf einem - mit der Verkehrsfläche fest verbundenen - Stützensystem beruhen, wie großflächige Markisen, sind zulässig, wenn sie diesen definierten gewerblich genutzten Terrassenflächen oder gewerblich ebenerdigen Verkaufsflächen im Erdgeschoss dienen bzw. die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleisten.

2.4.1 Stellplätze

Innerhalb der Bauflächen werden nur die Stellplätze für die Angestellten und für Menschen mit Handicap nachgewiesen. Für die Besucher sind die öffentlichen Parkplätze ausgerichtet.

2.4.2 Parkplätze

Ziel der Gemeinde ist es, dass die Besucher an der Promenade bummeln und sich erholen. Sie sollen nicht direkt an einen Gastronom oder Ähnlichem heran- und dann gleich wieder fahren können.

Aus diesem Grunde wurde ein zentraler Parkplatz nordwestlich des Plangebietes – hinter dem Deich – geschaffen.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Freiflächen dienen als Grünfläche, die gleichzeitig das erforderliche touristische Grundangebot bieten. Je nach Größe und Lage dienen sie als Parkanlage, Sport- und /oder Spielfläche. Diese Nutzungen werden auch zukünftig abgesichert, um hier eine flexible Anpassung an bedarfsgerechte Freizeit- und Sportarten zu ermöglichen. Mit den Oberbegriffen „Sport- und/oder Spielflächen“ sind auch Nutzungen abgesichert, die Trendspiel-/sportarten dienen. Dazu gehören neben einem Minigolf, Skateranlage etc. auch alle die Trendspiel-/sportarten, die heute noch nicht bekannt sind. Gewollt ist mit der Verwendung dieser Begriffsdefinition eine freizügige und offene Nutzungsform für die Zukunft.

In diesen Grünflächen sind der Gesamtheit der Hauptnutzung untergeordnete Terrassen, Möblierungen, Fahnenmasten, Spielplätze, Wasseranlagen, Wege und eingeschossige bauliche Anlagen als Überdachungen zulässig. Damit wird eine zweckgerechte Nutzung ermöglicht.

Da das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt, wird von der Festsetzung weiterer Begrünungsmaßnahmen abgesehen, da diese Unterspülungen verursachen können. Auch soll eine flexible Nutzung des Gebiets möglich bleiben. Zu enge anpflanzungsbezogene Festsetzungen lassen die Umsetzung einer Flexibilität kaum zu. Da es sich somit bei der Planung um eine „bewusste“ Neuordnung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist Eingriffsvermeidung/-minimierung zu prüfen. Es könnten die vorhandenen Gehölzstrukturen im Vordeichgelände bzw. Grün- statt Veranstaltungsflächen nach § 11 BauNVO festgesetzt werden, wenn dieses städtebauliche begründet werden kann.

Auf den Vorteil der Festsetzung von Grün- statt Veranstaltungsflächen nach § 11 BauNVO wird auf die Begründung im Punkt 2.1.1 verwiesen.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark Und Meeresschutz Schleswig-Holstein hat in seiner Stellungnahme vom 15.09.2020 für ein vergleichbares Projekt mitgeteilt, dass jegliche Anpflanzungen (wie z. B. Bäume und Sträucher) im Bereich des Deiches und Deichschutzstreifens nicht gestattet und auch nicht genehmigungsfähig sind. Des Weiteren wird von Anpflanzungen abgeraten, da sie die Stabilität des Deichvorlandes gefährden.

Von verbindlichen Festsetzungen wird daher aus verkehrssichernden Gründen abgesehen.

Die Grünflächen sind im Eigentum der Gemeinde. Bisher haben die Bebauungspläne keine umfangreichen Grünstrukturen festgesetzt. Trotzdem hat die Gemeinde diese bedarfsgerecht angelegt.

Die Gemeinde möchte sich auch weiterhin die Möglichkeit sichern, flexibel auf neue Entwicklungen im Tourismus reagieren zu können. Ihr ist durchaus bewusst, dass dazu nicht nur touristische, sondern auch Grünstrukturen gehören. Beides gehört zusammen und wird durch eine Nichtfestsetzung nicht ausgeschlossen.

Somit bereiten die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine neuen Eingriffe vor, die nicht bereits heute schon zulässig sind.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Nach geltenden Bebauungsplänen können die Baugebiete bereits in der Form bebaut oder versiegelt werden. So hat sich hier über die Jahre eine engmaschige Bebauung entwickelt mit hohen Grundstücksausnutzungen bzw.-versiegelungen. Genau diese Situation wird auch zukünftig gesichert. Zudem werden eher Neuausrichtungen der Bebauungen auf den Grundstücken vorbereitet, die in den Festsetzungen eine gewisse Flexibilität erfordern.

Das SO-Gebiet Veranstaltungsfläche wird bereits jetzt in der Form genutzt, wie sie zukünftig abgesichert werden. Danach bleibt die Hauptnutzung der Flächen als Grünanlagen bestehen. Alle anderen Nutzungen erfolgen lediglich temporär.

Somit dienen ca. 38.200 m² als anrechenbare SO-Gebiete und sind daher betrachtungsrelevant. Diese können mit maximal ca. 19.960 m² mit touristischen und gastronomischen Anlagen bebaut bzw. versiegelt werden. Im Großteil sind sie so auch vorhanden. Es erfolgen lediglich Festsetzungen, die eine Verschiebungen und Neusortierung der Gebäude und Nutzungen zulassen.

Zusammenfassend bereitet die Planung keine wesentlich höhere Versiegelung vor als bereits besteht bzw. zulässig ist.

Durch die Planung kommt es somit zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient als touristisch genutzte und intensiv bewirtschaftete Fläche. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Veränderungen werden im Plangebiet nicht vorbereitet. Daher sind Eingriffe in Boden, Wasser, Klima, Luft und ins Landschaftsbild nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe erfolgen nicht.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Dahme. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu sichern und neu zu schaffen.

Zudem ist das Plangebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an allgemeine Wohngebiete, in denen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB (A) zulässig sind.

Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet, in dem „nicht wesentlich störende Einrichtungen und Anlagen“ zulässig sind. Nach der DIN 18005 wird der Gebietstyp somit einem Mischgebiet gleichgesetzt, in dem tags 60 dB (A) und nachts 50/45 dB (A) zulässig sind. Baugebiete, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden, sind nebeneinander zulässig. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Neue Planungen sind nicht beabsichtigt, die das Verkehrsaufkommen in das Plangebiet erhöhen könnten.

Zudem liegen zwischen dem WA- und den SO-Gebieten mindestens 60 m Entfernung, getrennt von einem mindestens 2,50 m höheren Landesschutzdeich. Auf Grund der Gegebenheit sind auch keine Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

In der Umgebung befinden sich keine hochfrequentierten Straßen oder Bahnverbindungen, die als wesentlich störend gelten.

Auch befinden sich in der Umgebung keine störenden Gewerbebetriebe.

Somit sind keine Immissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet wirken.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

Die Bebauung bereitet keine neue Versiegelung vor, die nicht bereits vorhanden ist. Daher kann das vorhandene Regenwasserentwässerungssystem weiter genutzt werden.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Dahme wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Dahme" gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von zwei Stunden im Umkreis von 300 m.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche einen Mindestdruck von 48 m³/h im Regelfall aufweist. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

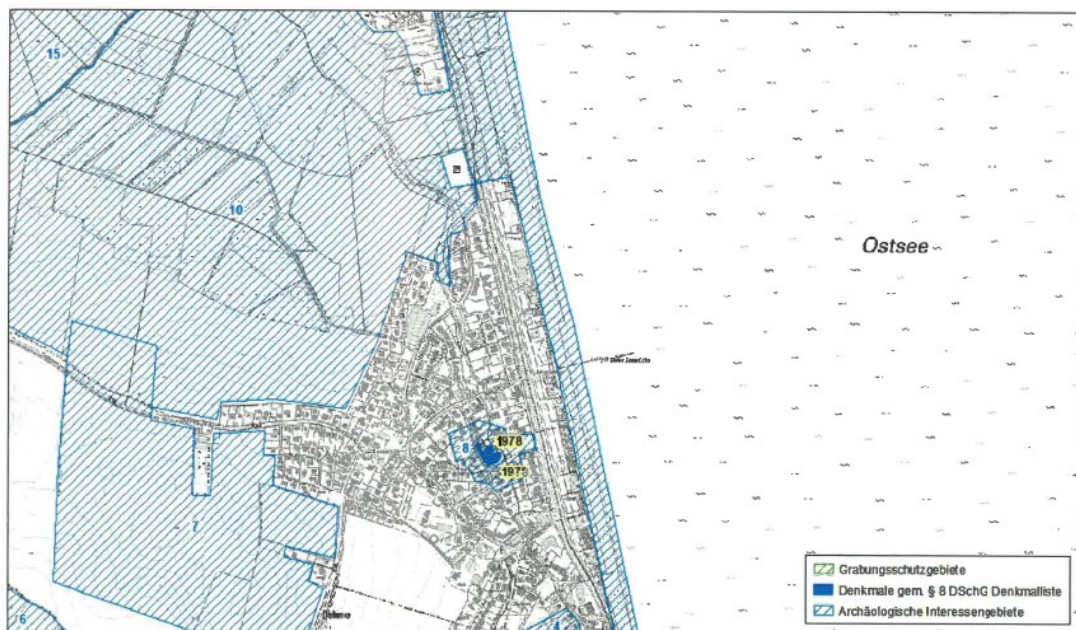
Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Bild 5: Karte Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 29.03.2021



Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

5.4 Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der in diesem Abschnitt vorhandene Landesschutzdeich vor der Oldenburger-Graben-Niederung, Abschnitt Dahme, und das Deichvorland sowie der zum Deich gehörende äußere 20m-Deichschutzstreifen gemäß § 66 Abs. 1 LWG. Des Weiteren befinden sich zumindest Teile des überplanten Gebietes in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 LWG und ebenfalls zumindest teilweise innerhalb der 150m-Bauverbotszone landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls und demnach bestehen grundsätzlich Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 LWG.

Ausnahmen von dem Verbot des § 82 Abs. 1 LWG sind gemäß § 82 Abs. 3 LWG zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Ist eine Betroffenheit der Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes auszuschließen, kann in den Fällen des § 82 Abs. 1 Nummer 3 und 4 LWG eine Ausnahme auch ungeachtet der Voraussetzungen des § 82 Abs. 3 Satz 1 LWG gewährt werden. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem LKN.SH als Küstenschutzbehörde. Liegt für das Vorhaben nach den baurechtlichen oder anderen Vorschriften nach § 82 Abs. 3 Satz 3 LWG kein Genehmigungserfordernis vor, entscheidet die Küstenschutzbehörde über die Genehmigung nach § 82 Abs. 3 Satz 1 und 2 LWG.

Bezüglich den Nutzungs-/Bauverböten nach den §§ 70, 80 und 82 Landeswassergesetz (LWG) liegt eine Inaussichtstellung zum Bebauungsplan nach § 82 und 72 WasG SH mit Datum vom 06.05.2021 (Az.: 4021/5121.12-55/010) vor. Folglich sind die Genehmigungsanträge selbst in der jeweils folgenden Projektplanung beim LKN zu stellen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Ostseeküste die Einhaltung folgender Grundsätze vorgeschrieben:

- 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
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern,
- Bauwerken etc.

Die Läden und gastronomischen Betriebe liegen direkt an der Promenade. Ein stufenloser Eingangsbereich wird in der Regel aus Sicherheitsgründen errichtet. Auch zeigt die Praxis, dass „je Stufe 20 % Umsatzverlust zu erwarten ist“. Aus beiden

Gründen orientiert sich die Höhe der Geschossebene der baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke in den SO-Gebieten weiter an der Bestandshöhe vor Ort.

Im Vordeichgelände werden für Wohnformen in Dahme grundsätzlich nur noch Höhen von 4,00 m über NHN festgesetzt, um hier eine langfristige Sicherheit zu wahren.

Eine Erhöhung der Verkehrs- und Fluchtwege wird in Kürze real nicht umsetzbar sein. Hierzu ist die Gemeinde in enger Abstimmung mit Herrn Jensen dem LKN bei der Erarbeitung eines „Hochwasserrettungskonzept im Vordeichgelände“. Die inhaltlichen Schwerpunkte des Planes sowie die Problempunkte wurden bereits festgelegt. Auch die Streifeneinteilung „Deichwache“ im Deich- und auch Vordeichbereich sind Gegenstand des Konzeptes.

Bei Unterschreitung der vorgenannten Höhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn beispielhaft folgende Schutzvorkehrungen vorgesehen werden:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.)
- evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb („Ankerlast“)
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

5.5 Wasser- und Schifffahrtsamt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Wechselungen 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, Baustellenbeleuchtungen usw. sind dem WSA Ostsee 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.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	40.050 m ²
Davon Veranstaltungsflächen	1.850 m ²
Deichfläche	35.340 m ²
Verkehrsfläche	4.990 m ²
Grünfläche	52.340 m ²
Gesamt	122.740 m² (12,3 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung wird nicht der Bau von neuen Wohnungen vorbereitet.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungs-, Erschließungs- und Baukosten. Diese werden im jeweils laufenden Haushalt bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat den Bebauungsplan Nr. 33 der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A-1, A-2 und A-3) und dem Text (Teil B), am 12. Mai 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Dahme, 16.06.2021

(gez. Dieter Knoll)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 33 tritt am 20.06.2021 in Kraft.

