

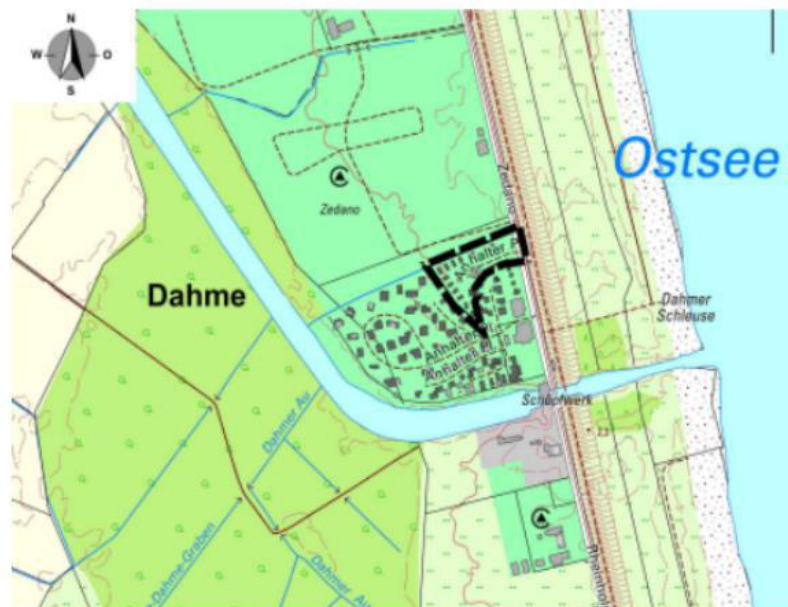
**Bauleitplanung der Gemeinde Dahme;
Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet des Entwurfes des Bebauungsplanes
Nr. 9a, 1. Änderung der Gemeinde Dahme nach § 3 Abs. 2 BauGB¹**

Der vom Bau- und Unterausschuss der Gemeinde Dahme in der Sitzung am 02.04.2025 gebilligte und zur Veröffentlichung im Internet bestimmte Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9a, 1. Änderung der Gemeinde Dahme für ein Gebiet in der Gemeinde Dahme, westlich der Straße Reinhold-Reshöft-Damm, östlich des Oldenburger Grabens und die Begründung sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB für die Dauer der Veröffentlichungsfrist vom **23.05.2025** bis zum **27.06.2025** im Internet veröffentlicht und können unter folgender Internetseite oder Internetadresse eingesehen werden:

<https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren>

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Ferienhausanlage auf dem bislang als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Fläche.

Der Geltungsbereich ist im nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan umrandet dargestellt:



Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, weil der Bebauungsplan nach § 13a BauGB der Innenentwicklung dient.

Gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 zweiter Halbsatz Nummern 1 bis 4 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Eine elektronische Übermittlung von Stellungnahmen ist wie folgt möglich: planenundbauen@groemitz.eu
Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Für eine Abgabe von Stellungnahmen auf anderem Weg bestehen folgende Möglichkeiten:
 - per Fax an: 04562 / 69-258

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

- per Post an: Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz.
- Für nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gilt gemäß § 4a Absatz 5 Satz 1 BauGB, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 9a, 1. Änderung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 9a, 1. Änderung nicht von Bedeutung ist.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB bestehen folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB:
 - Der Entwurf und die Begründung liegen während der oben angegebenen Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, Zimmer 1.12, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags von	08.00 – 12.30 Uhr, 14:00 – 18.00 Uhr
dienstags von	08.00 – 12.30 Uhr
donnerstags von	08.00 – 12.30 Uhr, 14.00 – 16.00 Uhr
freitags von	08.00 – 12.30 Uhr

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5 erster Halbsatz BauGB zusätzlich in das Internet unter folgender Internetseite oder Internetadresse eingestellt:

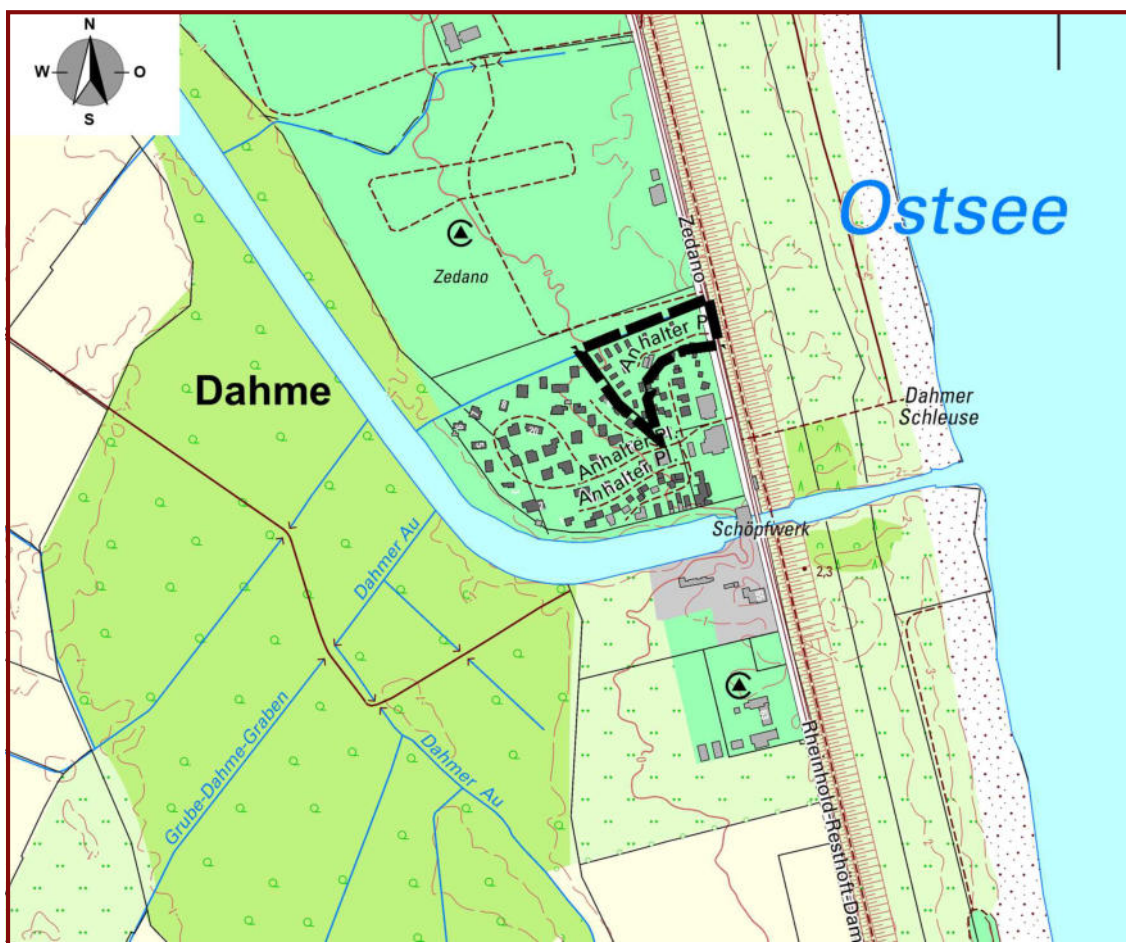
<https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren>

Die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Der Digitale Atlas Nord ist das zentrale Landesportal des Landes Schleswig-Holstein im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB, erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO)“, das mit ausliegt.

Dahme, den 15.05.2025

Gemeinde Dahme (LS)
Die Bürgermeisterin
gez. Stefanie Friedrich-Suhr



Stand: 2. April 2025

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

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9A DER GEMEINDE DAHME

für ein Gebiet im zwischen dem Landesschutzdeich im Osten und dem Oldenburger Graben im Süden und Westen – Anhalterplatz



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.....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
2	Begründung der Planung.....	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	11
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	12
2.4	Erschließung	12
2.5	Grünplanung.....	15
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	16
3	Emissionen und Immissionen	16
4	Ver- und Entsorgung	16
5	Hinweise	16
5.1	Bodenschutz.....	16
5.2	Altlasten	17
5.3	Abfall	17
5.4	Archäologie	18
5.5	Wasserstraßen zur Ostsee	18
5.6	Hochwasser.....	18
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	19
7	Städtebauliche Daten	20
7.1	Flächenbilanz	20
7.2	Bauliche Nutzung	20
8	Kosten für die Gemeinde	20
9	Verfahrensvermerk	20

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Ferienhausanlage als ein „Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet“ nach § 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf der bislang als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Fläche.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 9a gilt seit dem 17.12.2003 und setzt das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet nach § 10 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - fest.

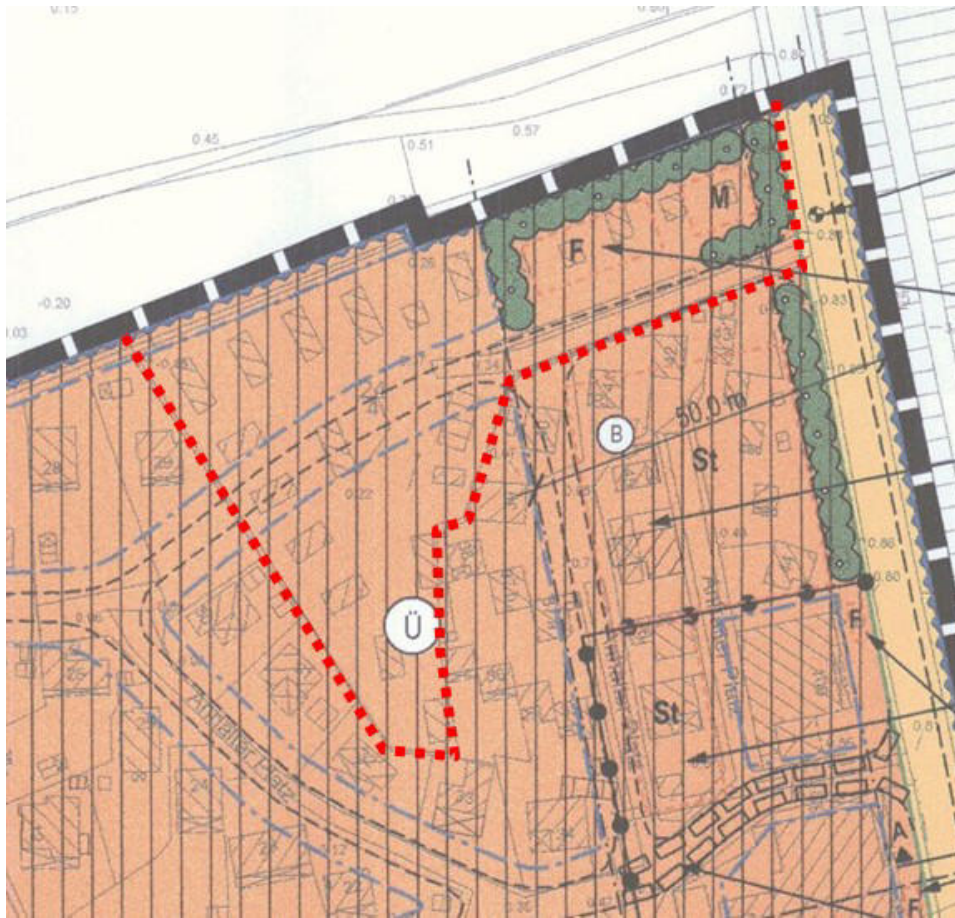
Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 9a, gültig seit dem 17.12.2003



Nur im nordöstlichen Bereich erfolgte über die Jahre eine Nutzung der Wochenendhäuser als Ferienhäuser. Dieser Bereich stellt sich als abgeschlossener Bereich dar mit einer eigenen Stichstraße.

Da die Ferienhäuser nur dem Schlafen und Wohnen dienen, befindet sich ein zentrales Mehrzweckgebäude im Gebiet mit den erforderlichen sanitären Anlagen und Kochmöglichkeiten.

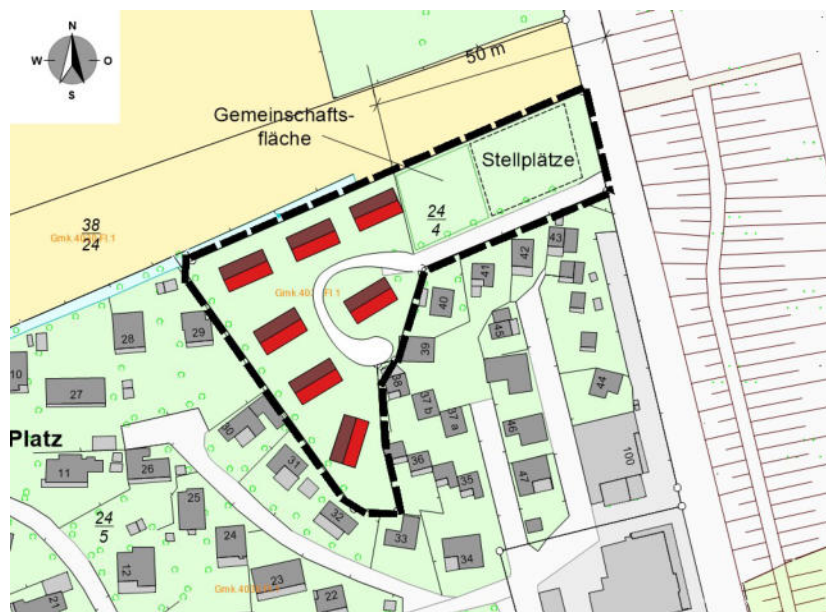
Bild 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9a, gültig seit dem 17.12.2003



Dieses touristische Angebot ist nicht mehr zeitgerecht. Als Folge wäre durchaus eine Umwandlung der Fläche zu einem Wochenendhausgebiet denkbar.

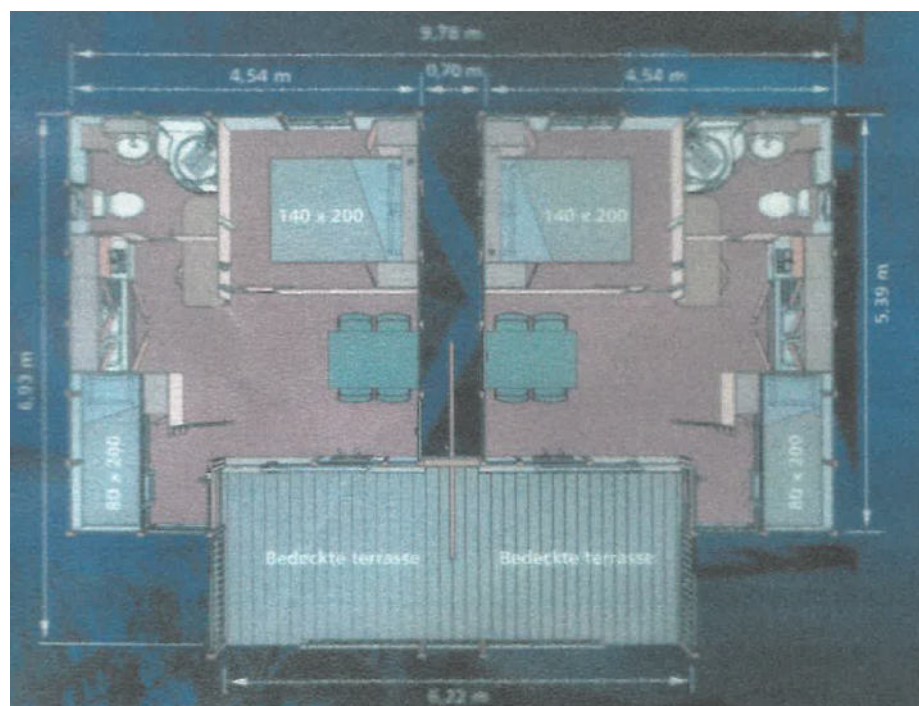
Auf Grund der hohen Nachfrage an strandnahen Ferienhäusern, soll das Angebot beibehalten werden. Daher sollen nun die Ferienhäuser planungsrechtlich abgesichert und anschließend schrittweise durch zeitgerechte neue eingeschossige Ferienhäuser ersetzt werden, die dann über ein eigenes Bad und eine kleine Küchenzeile verfügen (siehe erste Ideen in Bild 3 und 4):

Bild 3: Entwurfskonzept vom 26.03.2022



Angedacht sind Gebäude mit folgenden Grundrissen:

Bild 4: Idee Grundriss Ferienhaus



Die Planung dient der Erhaltung des bestehenden Angebotes. Es ist im Sinne der Gemeinde, diese planungsrechtlich zu sichern. Daher wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9a ist vollständig bebaut. Die bisher bestehenden 15 Gebäude sollen zukünftig durch nur 7 Ferienhäuser ersetzt werden. Somit erfolgt eine städtebauliche Neuordnung im Plangebiet.

Neubauf Flächen werden nicht vorbereitet.

Somit handelt es sich hier um eine Anpassung der städtebaulichen Ziele an den Bestand bzw. an das geänderte, und nun offenere Planungsrecht.

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.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuellen Bedürfnisse der Nutzer und die Gesetzgebung 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	23.08.2023
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	28.11.2024 – 13.12.2024
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		02.04.2025
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	23.05.2025 – 27.06.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	23.05.2025 – 27.06.2025
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuellen Bedürfnisse der Nutzer und die Gesetzgebung. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Für eine Bebauung mit Wochenendhäusern besteht ein Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Die Planung beinhaltet nur die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet bei der Beibehaltung der Baumasse.



Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. 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 Quadratmeter 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, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar bzw. im Norden, Westen und Süden von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Bisher können auf der ca. 2.760 m² umfassenden Fläche maximal ($\times 0,2 =$) 550 m² mit Wochenendhäusern bebaut werden. Zukünftig kann eine Grundflächenzahl von 630 m² bebaut werden, von denen allerdings nur 420 m² als Gebäude zulässig sind. Zukünftig reduziert sich somit die zulässige Bebauung. Neue Versiegelungen werden nicht vorbereitet. Damit liegt die heute zulässige bebaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB unter 20.000 m². Versiegelungsbedingte Veränderungen werden durch die Änderung nicht vorbereitet.

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.



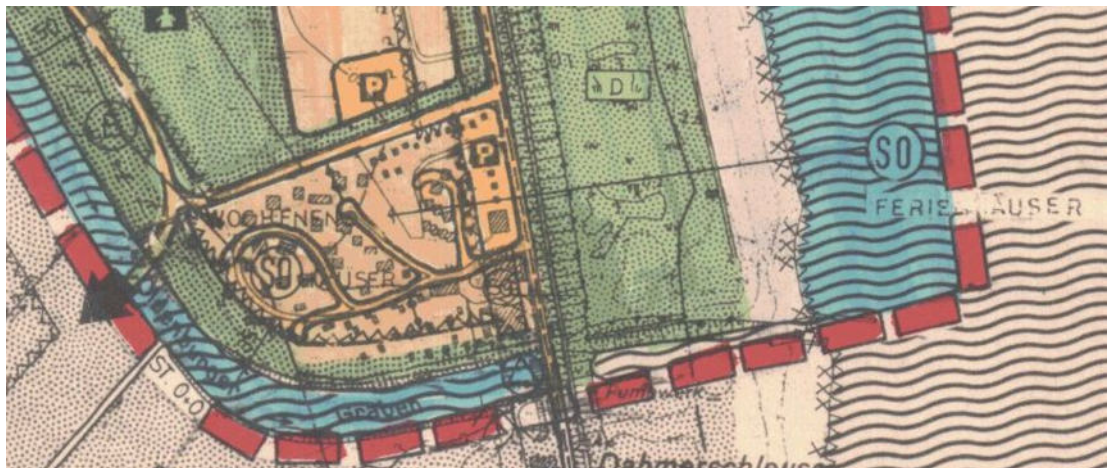
Die Planung beinhaltet die schrittweise Neuordnung des Gebietes. Die hier bestehenden Gebäude sind klein und werden noch intensiv genutzt. Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Tierarten gibt es daher zum heutigen Zeitpunkt nicht. Allerdings erfolgt vor dem Abriss der Gebäude eine Begehung durch einen Biologen, der prüft, ob hier keine geschützten Tiere im Sinne § 44 Bundesnaturschutzgesetz leben.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet einen ca. 50 m breiten Streifen im östlichen Bereich, der als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dienen soll. Das übrige Gebiet ist als „Sondergebiet, dass der Erholung dient - Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO“, kennzeichnet.

Bild 5: Auszug 3, Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit dem 28.08.1979



Somit entspricht der geltende Bebauungsplan Nr. 9a der Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Wie bereits dargelegt, setzt der Bebauungsplan Nr. 9a das Plangebiet als Sondergebiet, dass der Erholung dient - Wochenendhausgebiet nach § 10 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest (siehe Bild 1).

Wie bereits erläutert, beinhaltet die wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes einen ca. einen ca. 50 m breiten Streifen im östlichen Bereich, der als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dienen soll. Das übrige Gebiet ist als „Sondergebiet, dass der Erholung dient – Ferienhausgebiet“ nach § 10 Abs. 4 BauNVO dargestellt.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet Änderung der Art der baulichen Nutzung von einer Wochenend- zu einem Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO bei einer Beibehaltung der bisher zulässigen Grundfläche. Insgesamt erfolgt eine bedarfsgerechte städtebauliche Neuordnung im Plangebiet.

Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9a untersucht worden sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden von Dahme. Es umfasst ein Gebiet zwischen dem Landesschutzdeich im Osten und dem Oldenburger Graben im Süden und Westen – Anhalterplatz.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

Bild 6: Eigene Fotos vom 03.02.2021



Bild 7: Eigene Fotos vom 07.02.2022



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird von einem Wochenendhausgebiet in ein Ferienhausgebiet umgewandelt. Damit wird die Art der baulichen Nutzung von § 10 Abs. 3 in Abs. 4 BauNVO geändert. Entsprechend werden die Begründungen der städtebaulichen Festsetzungen für diesen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9a wie folgt ersetzt:

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt als „*Sondergebiet, das der Erholung*“ mit dem Zusatz „*Ferienhausgebiet*“ – nach § 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung.

Die Zweckbestimmung wird, wie folgt, definiert:

„Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" - dient ausschließlich zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht stören.“

Damit wird deutlich, dass die Ferienhäuser einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen müssen. Ein Dauer- oder Zweitwohnen ist hingegen unzulässig.

Weiterhin erfolgt die Art der baulichen Nutzung, wie folgt:

„Zulässig sind:

- 1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,*
- 2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,*
- 3. bauliche Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung*
- 4. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.“*

Somit werden alle Nutzungen zugelassen, die üblich für ein kleines Ferienhausgebiet sind.

Die Stellplätze bleiben auf die zugelassene Nutzung beschränkt, um eine Fremdnutzung auszuschließen.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt zwei Anlagen der Außenwerbung innerhalb der „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ bis zu einer Fläche von je 10 m² zulässig, wenn sie der eigenen Werbung dient. Diese Werbeanlagen sind innerhalb des touristisch geprägten Bereiches erforderlich, damit diese Anlage mit einer nur schmalen Zufahrt einfacher gefunden werden kann.

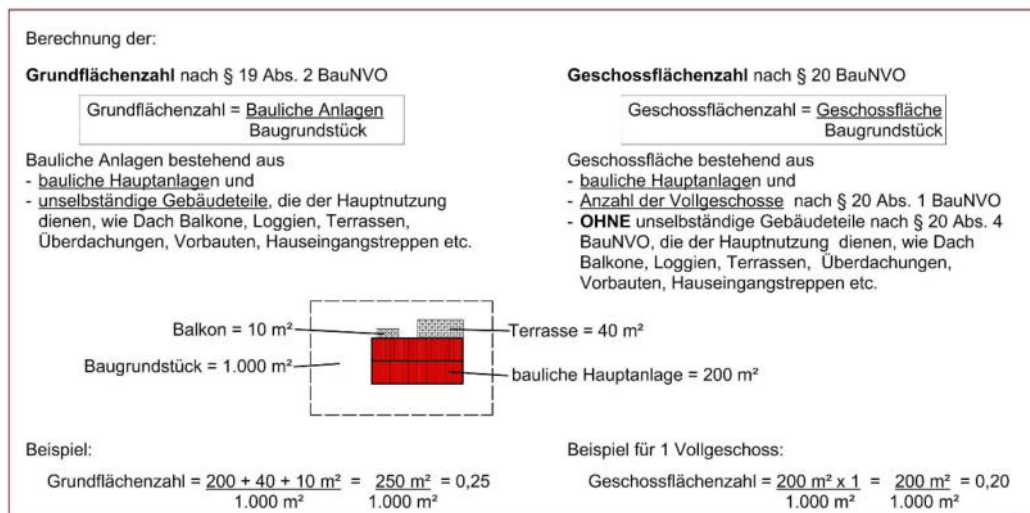
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um ein Baugebiet zu entwickeln, welches sich in die bestehende Struktur einpasst, aber auch eine Bebauung ermöglicht, erfolgen folgende Festsetzungen:

- Die Begrenzung auf eine Eingeschossigkeit, einer Grundfläche von 90 m² und einer Geschossfläche von 60 m² je Ferienhaus sowie
- eine Begrenzung auf 7 bauliche Anlagen.

Somit sind hier genau sieben Gebäude zukünftig möglich und zulässig.

Bild 8: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so kleinteilig festgesetzt, dass tatsächlich nur 7 Ferienhäuser als Einzelhäuser entstehen können. Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen für Terrassen und Balkone ist nicht beabsichtigt, da damit nicht mehr reguliert werden kann, wo die Hauptgebäude entstehen. Stattdessen erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen nach dem BauGB.

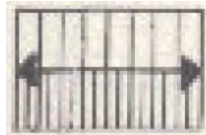
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Um jedoch eine gewisse städtebauliche Einheit im Plangebiet zu erhalten, werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

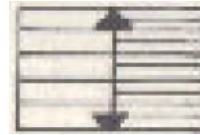
- Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen.
- Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zulässig. Dabei muss die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude generell längsseitig (= parallel zur längeren Seite des Gebäudes) zum Gebäude verlaufen.

Bild 9: Beispiel für Firstrichtung

richtig



unzulässig

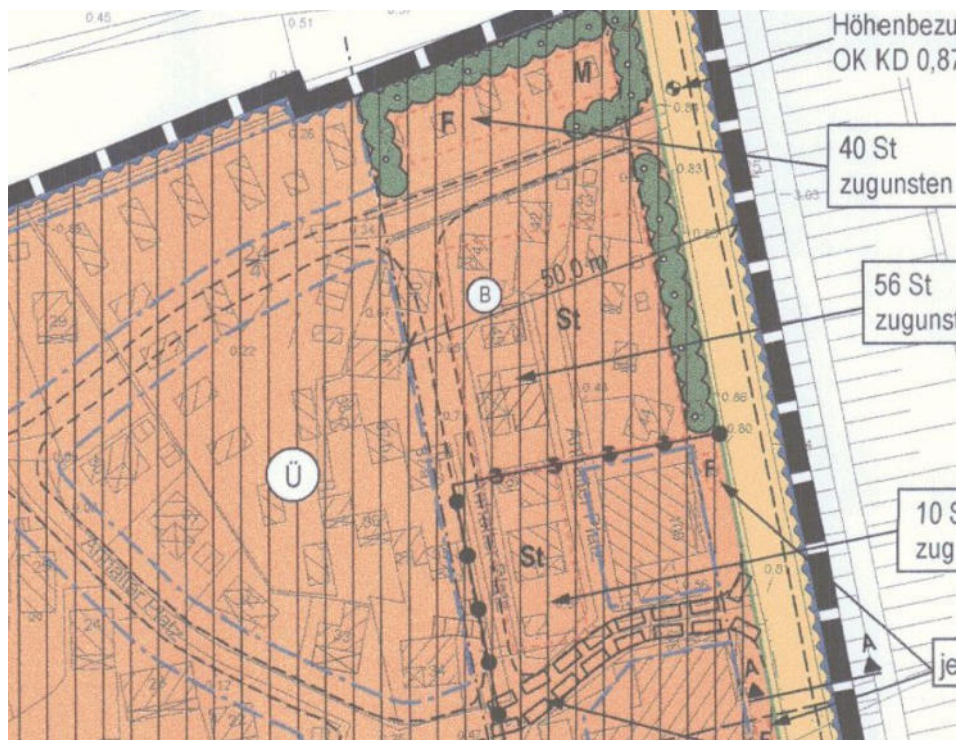


- Dachaufbauten: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.
- Nebenanlagen: Je Ferienhaus ist eine bauliche Nebenanlage bis 7 m² bzw. 20 m³ zulässig.

2.4 Erschließung

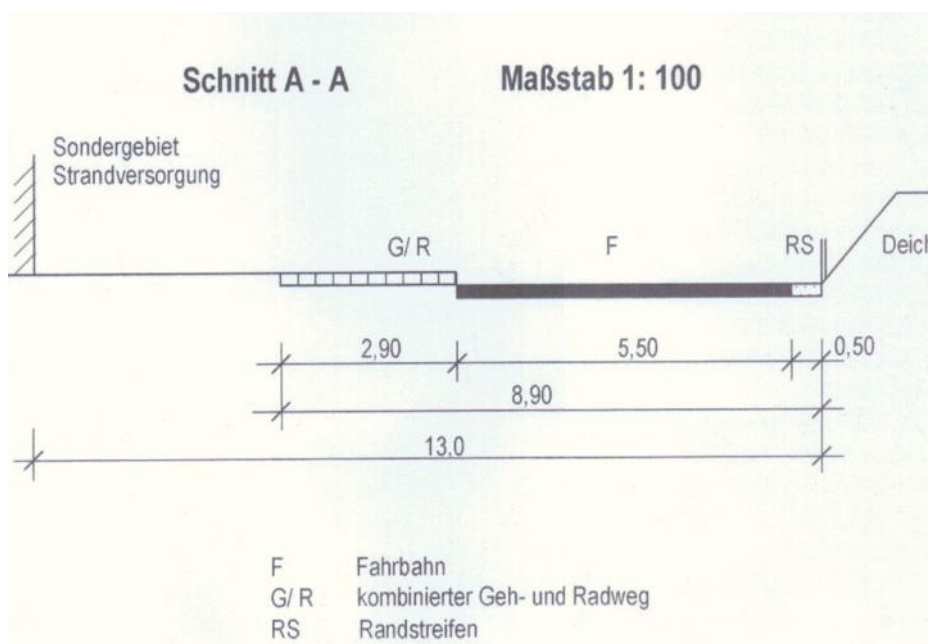
In dem Bebauungsplan Nr. 9a verläuft die gemeindliche Straße, der Reinhold-Reshöft-Damm, parallel zum Deich. Diese Straße dient der Erschließung des gesamten nördlichen Bereiches von Dahme, in dem sich Campingplätze, Ferien- und Wochenendhäuser befinden.

Bild 10: Auszug Bebauungsplan Nr. 9a, gültig seit dem 17.12.2003



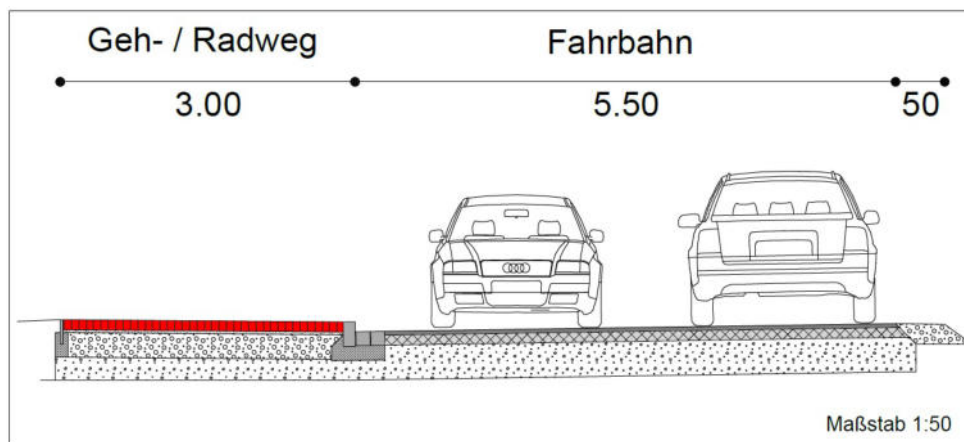
Dabei hat der Bebauungsplan Nr. 9a die Verkehrsfläche im Schnitt A-A in einer Breite von 8,90 m dargestellt.

Bild 11: Auszug Bebauungsplan Nr. 9a, gültig seit dem 17.12.2003



Nach der aktuellen Ermittlung durch das Bauamt der Gemeinde Grömitz, ist eine Mindestbreite für die Erschließung von 9,00 m erforderlich, wenn diese den erforderlichen Erschließungsanforderungen genügen soll:

Bild 12: erstellt durch das Bauamt Grömitz vom 23.11.2024



Somit fehlen nach dem Schnitt A-A im Bebauungsplan Nr. 9a, der eine Darstellung ohne Normcharakter ist, 0,10 m. Dieses geringe Maß ist über einen Bebauungsplan kaum regelbar. Bei einer Ausmessung in der amtlichen Planunterlage ist die Breite des Flurstückes des Reinhold-Reshöft-Damm mind. 9 m breit.

Zudem ist davon auszugehen ist, dass für den ursprünglich geplanten Geh- und Radweg die Bankette nicht mit angegeben worden ist.

Daher ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan Nr. 9a eingeplante Verkehrsfläche planungsrechtlich zur Verfügung steht.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt zukünftig über eine Privatstraße. Damit diese auch durch Ver- und Entsorger bzw. Rettungskräfte nutzbar ist, wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z. G. der Anlieger SO-Gebietes, der Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

2.4.1 Stellplätze

Im östlich gelegenen Eingangsbereich zum Plangebiet ist eine „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt; begrenzt auf die Nutzung durch „Stellplätze“. Hier ist der ruhende Verkehr unterzubringen, damit der Bereich zwischen den Ferienhäusern frei von Stellplätzen bleibt.

Das Grundstück ist somit ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Gästen der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze im östlichen Bereich zur Verfügung.

Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 9a setzt die Anpflanzung von Hecken im nordöstlichen Bereich fest. Die bestehenden Heckenstrukturen entstanden hingegen nicht in den Bereichen, sondern da, wo blicktrennende Ziele sich verdeutlicht haben. Da sich die innerörtlichen Grünstrukturen erst mit einer Nutzung ergeben, wird auf weitere grünordnerische Vorgaben verzichtet.

Markante Anpflanzungen oder Grünstrukturen befinden sich im Plangebiet nicht.

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: Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a führt zu keiner Veränderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung durch Gebäude. Änderungen zum Versiegelungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und deren Zufahrten erfolgen ebenfalls nicht. Insgesamt verändert sich im Plangebiet somit die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Die Planung dient lediglich einer Neuordnung der Bebauung auf bereits versiegelten Flächen. Damit kommt es durch die Planung zu keinem 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.

Zurzeit sind keine konkreten Bauvorhaben beabsichtigt, die zum jetzigen Zeitpunkt in Gehölzbereiche eingreifen. Die Gebäude sind so klein und intensiv genutzt (siehe Bilder 6 und 7), dass hier keine Ansiedlung von Tieren bekannt ist. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus irgendwo Tiere ansiedeln können.

Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG erwartet werden könnte.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die 1. Änderung führt zu keiner Veränderung der Baustruktur, die höher als der Deich ist und somit sichtbar wäre. Durch die Entfernung der Bebauung

von ca. 40 m von der Straße hat diese auch keinen Einfluss auf die Ortsbildgestaltung.

Die Planung verursacht somit keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Planung bereitet keine neuen Eingriffe vor, die nicht schon nach § 30 BauGB zulässig sind. Neue Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG erfolgen somit nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 1. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen der Begründungen des Bebauungsplanes Nr. 9a gelten daher unverändert fort.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die immissionsrelevanten Rahmenbedingungen ändern sich weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung. Daher gelten die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9a unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 9a verwiesen.

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 Baustelleneinrich-

tungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

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

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

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.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 14.03.2025) sind keine Hinweise zu Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

5.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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

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

5.5 Wasserstraßen zur Ostsee

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

5.6 Hochwasser

Gemäß § 82 LWG Abs. 1 Nr. 1 besteht ein 50 m breiter Bauverbotsbereich. Hier dürfen bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung des LSD nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Bauli-

che Anlagen können sowohl die Verteidigung und Sicherung der Deiche im Gefahrenfall als auch Unterhaltungsarbeiten behindern.

Aufgrund der geltenden Bauverbote bedürfen Vorhaben, die von den o. g. Kriterien abweichen, einer Ausnahme im Einzelfall nach § 82 Abs. 3 LWG. Das gesetzlich geforderte Einvernehmen der unteren Küstenschutzbehörde kann nur erteilt werden, wenn dies mit den Belangen des Küsten- und des Hochwasserschutzes vereinbar ist. Die Ausnahmeprüfung erfolgt mit der Erteilung der Baugenehmigung nach § 82 Abs. 3 Satz 3 ("Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde.") im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde und nicht im derzeitigen Bauleitplanverfahren. Ausnahmen werden in Anbetracht des Klimawandels restriktiv gehandhabt.

Die Prüfung der Zulässigkeit von neuen baulichen Anlagen in den Bauverbotsbereichen, die abweichend von oben beschriebenen bestehenden Bau- und Nutzungsrechten errichtet werden sollen, erfolgt im Rahmen des jeweils konkreten Einzelvorhabens. Ein Anspruch auf eine Ausnahme besteht nicht und kann für die Zukunft auch nicht in Aussicht gestellt werden.

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 für die Flächen, in denen im Bebauungsplan Nr. 9a „Straßenverkehrsflächen – getrennte Verkehrsarten“ und „Wende- + Parkplatz“ festgesetzt sind bzw. in der 1. Änderung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ bzw. „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche“ festgesetzt sind.
- 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	2.420 m ²
Verkehrsfläche	340 m ²
Gesamt	2.760 m² (0,28 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Dahme,

(Stefanie Friedrich-Suhr)
Bürgermeisterin

Die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9a trat am in Kraft.



Gemeinde Dahme

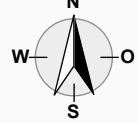
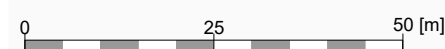
- 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9a -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme vom folgende Satzung über die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9a der Gemeinde Dahme für ein Gebiet für ein Gebiet zwischen dem Landesschutzdeich im Osten und dem Oldenburger Graben im Süden und Westen; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

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

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhäuser - (SO) (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

(1) Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht stören.

(2) Zulässig sind in dem SO-Gebiet:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
- der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
- bauliche Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“.

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

Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zwei Anlagen der Außenwerbung innerhalb der „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ bis zu einer Fläche von je 10 m² zulässig, wenn sie der eigenen Werbung dienen.

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)

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in dem SO-Gebiet je Ferienhaus zulässig:

- eine Grundfläche von maximal 90 m² (= 7 Ferienhäuser)
- und eine Geschossfläche von maximal 60 m².

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

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

(1) **Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig.

Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen.

(2) **Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zulässig. Dabei muss die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude generell längsseitig (= parallel zur längeren Seite des Gebäudes) zum Gebäude verlaufen.

(3) **Dachaufbauten:** Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.

(4) **Nebenanlagen:** Je Ferienhaus ist eine bauliche Nebenanlage bis 7 m² bzw. 20 m³ zulässig.

Hinweis:

1. Einsehbarkeit:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden.

2. Hochwasserschutz

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

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

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

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

GR ≤ 630 m² Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
GF ≤ 420 m² Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

— Baugrenze

△ nur Einzelhäuser zulässig

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

— Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

24 Flurstücksnummer

— vorhandene bauliche Hauptanlage

— vorhandene bauliche Nebenanlage

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

— Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

① Überschwemmungsgebiet

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504)

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

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

Gemeindeordnung (GO) (in der Fassung vom 28. Februar 2003, (in der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 5 Ges. v. 05.02.2025, GVOBl. 2025 Nr. 27)

Verfasser:



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

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.08.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 28.11.2024 bis um 13.12.2024 durchgeführt worden.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 02.04.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2025 bis einschließlich dem 27.06.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Dahme unter <https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren> und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Dahme unter <https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Dahme unter <https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren> und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Dahme unter <https://www.groemitz.eu/dahme/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren> ins Internet eingestellt.

Dahme, Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr)
- Bürgermeisterin

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

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

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

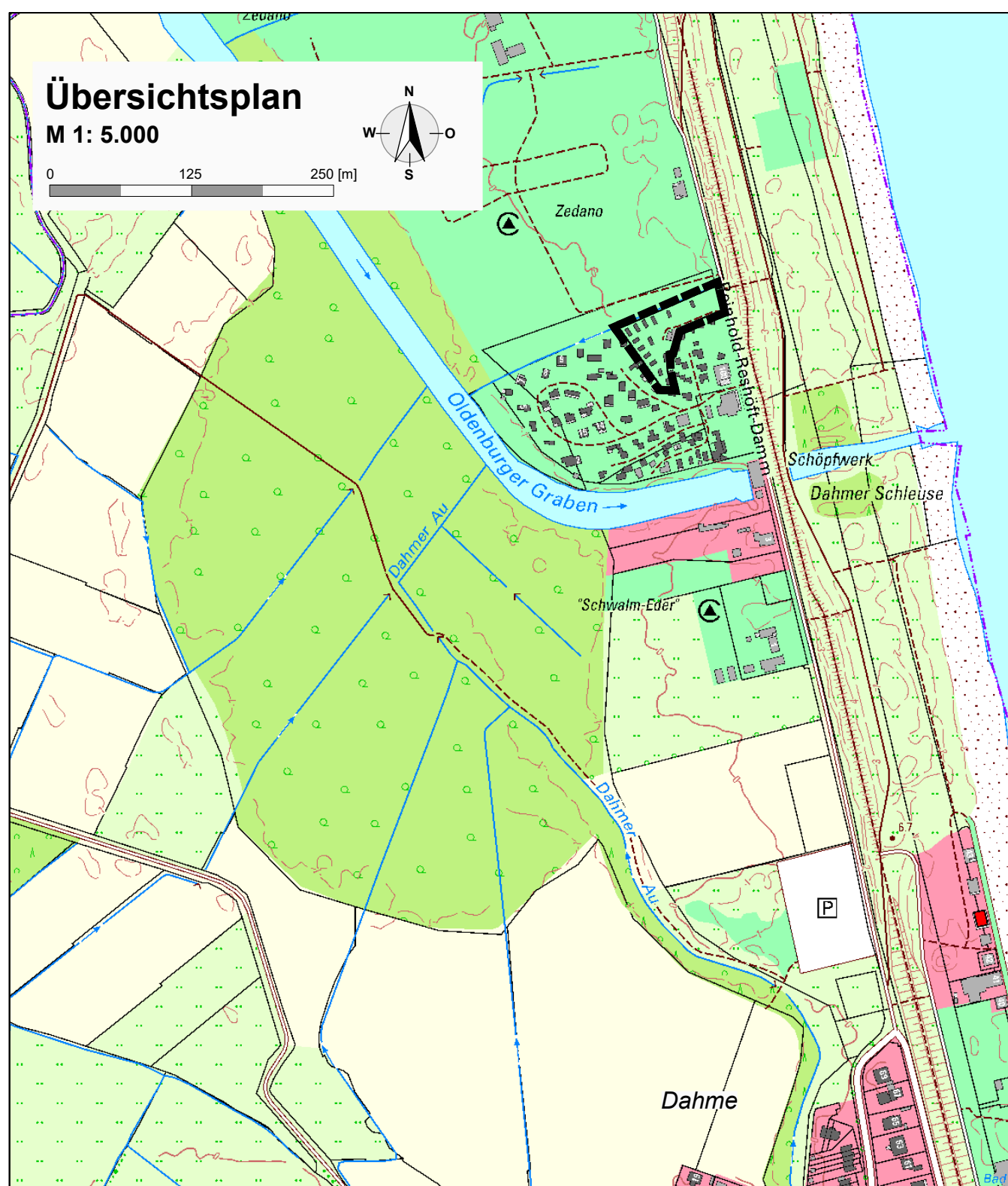
Dahme, Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr)
- Bürgermeisterin

10. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Dahme, Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr)
- Bürgermeisterin

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Dahme, Siegel (Stefanie Friedrich-Suhr)
- Bürgermeisterin



Satzung der Gemeinde Dahme über die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9a

für ein Gebiet zwischen dem Landesschutzdeich im Osten und dem Oldenburger Graben im Süden und Westen

Satzung: 2. April 2025
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

