

**Satzung**  
**der Gemeinde Dahme**  
**über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr**

Aufgrund des § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03. August 2005 folgende Satzung erlassen:

**§ 1**

**Örtlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 2**

**Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten  
nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
  - Wohnungs- und Teilerbbaurechten (§30 des Wohnungseigentumsgesetzes) und
  - Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.

**§ 3**

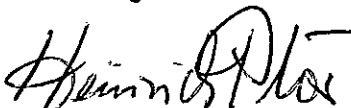
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Dahme, den 04. August 2005

Gemeinde Dahme  
Der Bürgermeister

  
(Plön)



## Begründung

### zur Satzung der Gemeinde Dahme

#### über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

##### I. Allgemeines

Die Gemeinde Dahme als Ostseeheilbad liegt direkt an der Ostseeküste und ist Teil eines in sehr hohem Maße genutzten Fremdenverkehrsgestaltungsraumes. Durch den Erlass dieser Satzung soll die Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr im Bereich der Gemeinde Dahme gesichert werden.

##### II Bedeutung der Fremdenverkehrsfunktion

Unter Fremdenverkehr ist die Beherbergung von ortsfremden Personen zu verstehen, die sich nur vorübergehend, in der Regel zum Zwecke der Erholung, in der Gemeinde aufhalten. Der Daueraufenthalt von Ortsfremden, wie etwa durch die Inhaber von Zweitwohnungen praktiziert, stellt demgegenüber keinen Fremdenverkehr dar.

Um den Charakter der Gemeinde als Fremdenverkehrsgebiet zu wahren, muss dafür Sorge getragen werden, dass die vorhandenen Bettenkapazitäten vorrangig einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen.

Die Umwandlung bzw. Errichtung von Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben mit in sich abgeschlossenen Einzelwohneinheiten ist städtebaulich unerwünscht, da derartige Anlagen in Fremdenverkehrsgemeinden erfahrungsgemäß zu einem erheblichen Teil aus Zweitwohnungen bestehen. Diese Zweitwohnungen werden in der Regel nur in eingeschränktem Maße oder überhaupt nicht vermietet, so dass sie den überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind. Die dadurch entstehenden „Rollladensiedlungen“ greifen zum einen negativ in das Ortsbild ein, zum anderen werden die Gemeinden mit erheblichen Folgekosten belastet, da die öffentlichen Einrichtungen (insbesondere Straßen, Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Sport- und Freizeiteinrichtungen) nach dem maximalen Bedarf während der Saison ausgerichtet sein müssen, während diese Anlagen in der übrigen Zeit, wenn die Zweitwohnungen leer stehen, nicht ausgelastet sind.

Des Weiteren führt die Umnutzung bestehender Wohnanlagen und Beherbergungsbetriebe zu einer deutlichen und ständigen Verringerung der Unterbringungsmöglichkeiten für ständig wechselnde Kur- und Feriengäste, so dass die Gefahr besteht, dass die Gemeinde Dahme ihren Charakter als Fremdenverkehrsort verlieren kann.

Durch den genannten Umstand wäre die städtebauliche Entwicklung nachhaltig beeinträchtigt.

Zur Verdeutlichung der befürchteten Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ist anzumerken, dass derzeit bei rd. 1.000 mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern aktuell 1.029 Nebenwohnsitze im Bereich der Gemeinde Dahme begründet werden (Quelle: Einwohnermeldeamt Amt Grube). Der überwiegende Teil dieses Personenkreises (854) wird zur Zweitwohnungssteuer veranlagt und hat mithin Zweitwohnungen inne (Quelle: Steueramt Amt Grube).

Die genannten Zahlen verdeutlichen eindringlich, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung durch den Fremdenverkehr eine weitere Ausweitung von Zweitwohnungen aus städtebaulicher Sicht zwingend verhindert werden muss.

Im übrigen trägt die Gemeinde Dahme mit Erlass dieser Satzung den Forderungen aus dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (hier Nahbereich Grube) Rechnung. Hiernach sind gemeindlicherseits Maßnahmen zur Regelung der Zweitwohnungsproblematik zur Erzielung einer ausgewogenen Fremdenverkehrs-, Beherbergungs- und Gastronomiestruktur zu treffen.

Auf der Grundlage des § 22 BauGB hat die Gemeinde Dahme durch den Erlass dieser Satzung nunmehr die Möglichkeit weitere Beeinträchtigungen der Fremdenverkehrsfunktion durch die Errichtung von Zweitwohnungen zu verhindern.

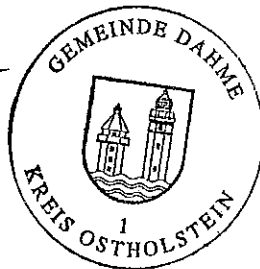
Da die geschilderten Problematiken sich weitestgehend auf den Ortskern von Dahme beziehen, ist der Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend beschränkt worden.

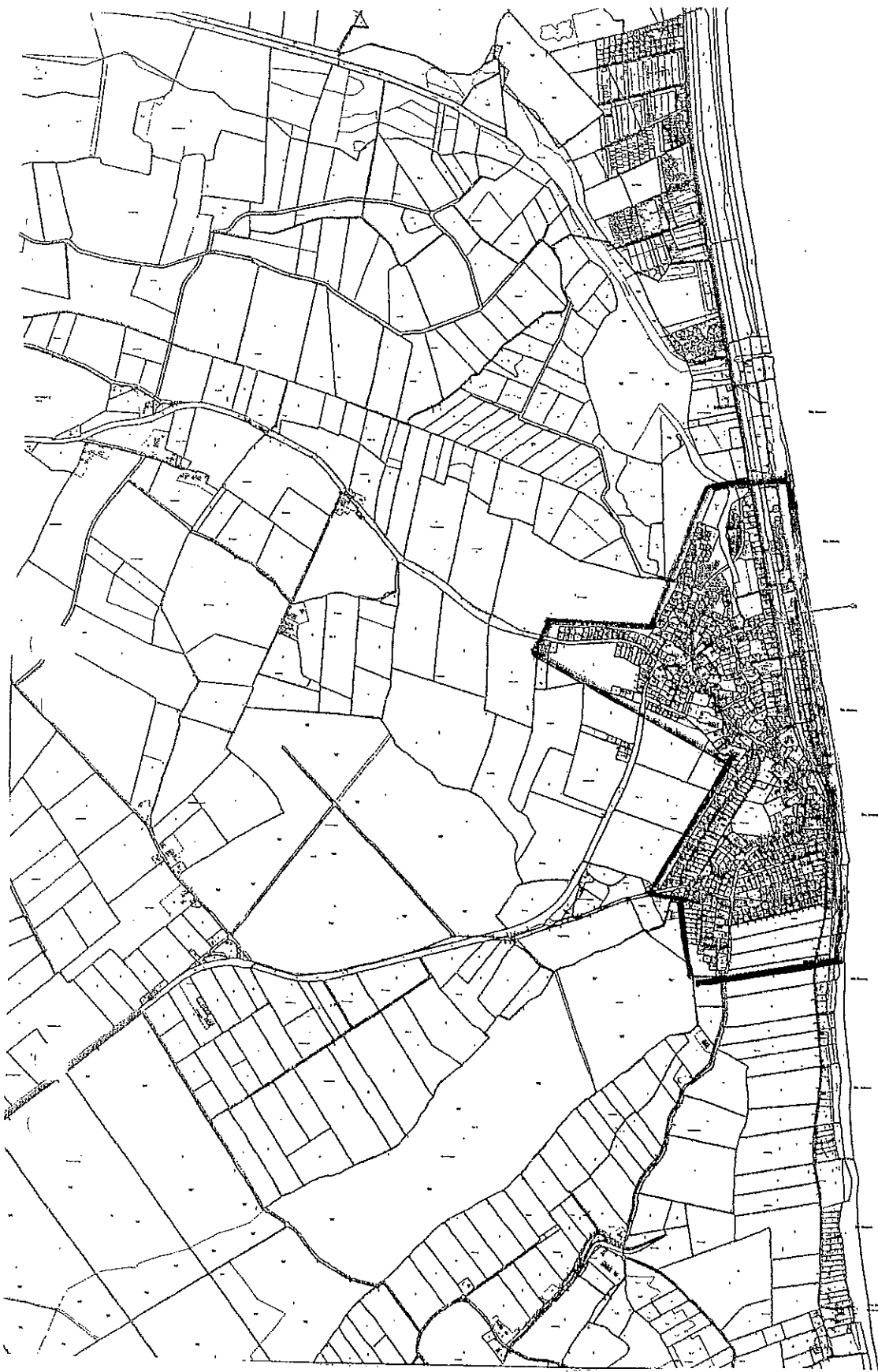
Dahme, den 04. August 2005

ausgefertigt:

Gemeinde Dahme  
Der Bürgermeister

*Heinrich Plöner*  
Plön





Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Dahme über die  
Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

Am Brook  
Am Deich  
Am Kampland  
Am Knüll  
Am Wittenwiewerbarg  
An der Allee  
An der Aue  
An der Strandpromenade  
Berliner Straße  
Brookweg  
Cismarer Straße  
Denkmalplatz  
Ganterhals  
Gruber Weg  
Haakestraße  
Im Apfelgarten  
Im Winkel  
Kirchenweg  
Kornhof  
Lange Wiese  
Leuchtturmstraße (teilweise, bis Höhe „Südliches Kampland“)  
Memelstraße  
Querstraße  
Saarstraße  
Seestraße  
Strandstraße  
Strandweg  
Ulmenweg  
Waldstraße  
Waldweg