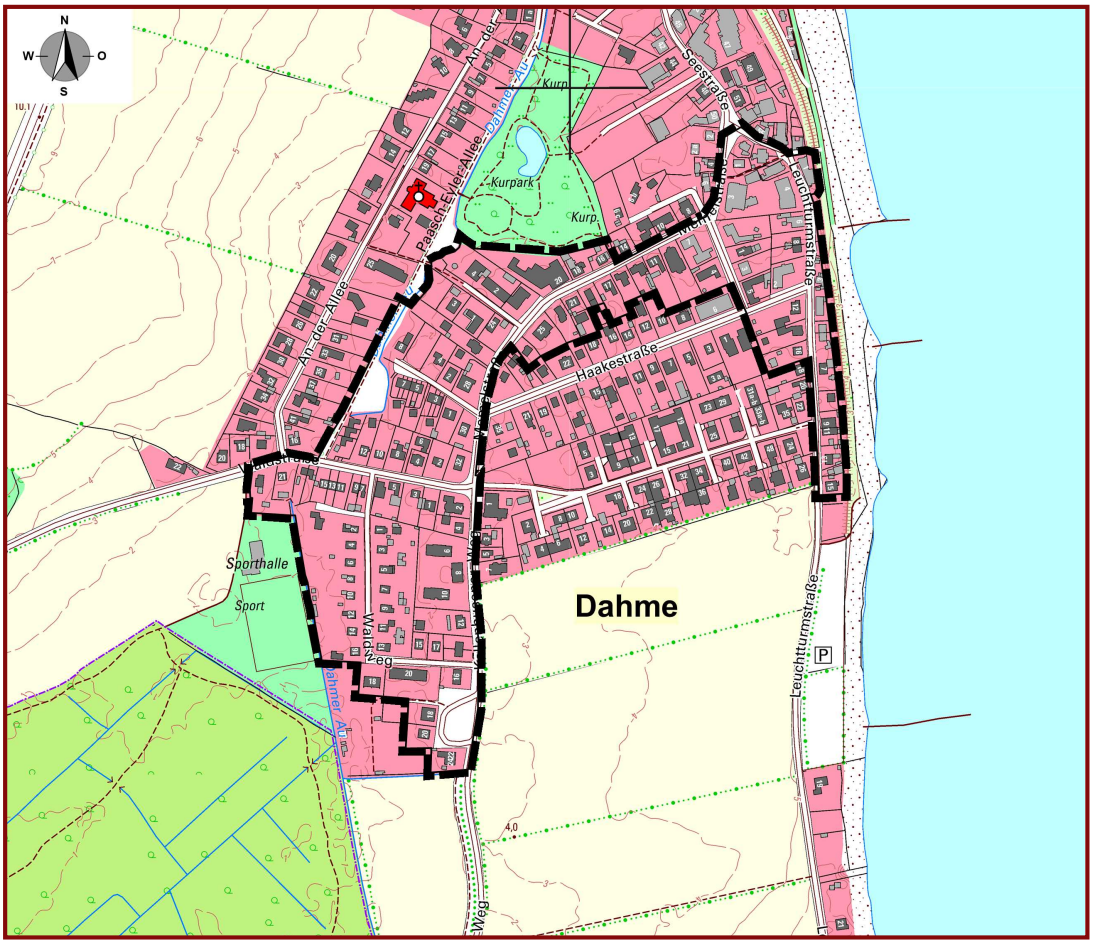


Stand: 5. Mai 2025

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Dahme übereinstimmt.

Auf Anfrage im Fachbereich 4 „Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR. 8

DER GEMEINDE DAHME

für ein Gebiet in Dahme zwischen der Ostsee, der Memelstraße, der Paasch-Eyler-Allee, dem Waldweg und der Haakestraße

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
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 14
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 15
2. Begründung der Planung 15
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 15
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 23
2.3 Erschließung 31
2.4 Grünplanung 31
2.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 32
3. Emissionen und Immissionen 32
4. Ver- und Entsorgung 32
5. Hinweise 32
5.1 Bodenschutz 32
5.2 Altlasten 33
5.3 Abfall 33
5.4 Archäologie 34
5.5 Hochwasser 34
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 35
7. Städtebauliche Daten 35
7.1 Flächenbilanz 35
7.2 Bauliche Nutzung 36
8. Kosten für die Gemeinde 36
9. Verfahrensvermerk 36

Bearbeiter:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Sicherung des südlich und westlich gelegenen Plangebietes als Wohngebiet dahingehend, dass dieses auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient.

Ferienwohnungen dienen der touristischen Nutzung. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den Hauptwohnungen.

Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

Zudem führt die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich machen, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich weitgehend unzulässig werden. In Wohngebäuden befindliche untergeordnete Räume für Ferienwohnungen sind in den ostseenahen Bereichen von Dahme hingegen schon immer historisch gewachsen. Daher sollen diese in diesen Bereichen untergeordnet zulässig bleiben.

Durch die Nähe zum Zentrum und zur Ostsee wurden im östlichen Bereich viele Ferienwohnungen gebaut und auch Hotels. Dieser Bestand ist durchaus Stütze des Fremdenverkehrs in der Gemeinde. Auf dieser Basis wurde ein touristisches Angebot entwickelt, welches zukünftig nur erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden kann, wenn diese Ferienwohnungen rechtlich sicher erhalten bleiben können.

Das Ziel der Planung besteht daher darin den Teil des Plangebietes als Sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr“ nach § 11 BauNVO zu sichern. Nebenwohnungen sind an den Standorten ebenfalls nicht mehr vorrangig gewünscht.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „*Ferienwohnungen*“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es sich um eine „*deklaratorische*“ Ergänzung handelt, wirkt diese Definition rückwirkend auf alle geltenden Bebauungspläne.

Somit sind in diesen Gebieten nicht störende Gewerbebetriebe in Räumen oder Gebäuden als Ferienwohnungen zukünftig grundsätzlich zu genehmigen und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Räumen, wenn die in § 13a BauNVO genannten Rahmenvorgaben für den jeweiligen Baugebietstyp eingehalten werden.

Zudem ist seit dem Jahr 2017 in § 22 Baugesetzbuch (BauGB) der Begriff „*Nebenwohnungen*“ neu aufgenommen und definiert worden. Danach gelten die Nutzungen von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, „wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig auszuschließen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden.

Da die Ortslage Dahme an der Ostsee liegt, hat der Tourismus hier eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung des Ortes besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

Bild 1: städtebauliche Zonierung von Dahme



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. der daran angrenzende Bereich (= 1. Zone) dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie.

2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen und unterschiedlichen Mischungsverhältnissen.

3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der rückwärtige Bereich. Hier entwickelten sich vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr, medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Die beschriebene städtebauliche Gebietsstruktur soll aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin beibehalten und in seiner Systematik vervollständigt werden.

Die Ortslage Dahme ist ein Ort, für die der Tourismus eine hohe wirtschaftliche Bedeutung hat. Das Plangebiet liegt bis zu dem Bereich nördlich der Waldstraße in der Zone 2 und hat somit eine hohe Bedeutung für den Tourismus. Der Bereich Südlich der Waldstraße liegt in der Zone 3, in der das Hauptwohnen die vorrangige Nutzung sein soll.

Nach einer Einzelfallprüfung des tatsächlichen Bestandes und der gewollten städtebaulichen Ziele, dominiert im Bereich östlich der Querstraße auch im Bestand eine hohe Anzahl von Ferienwohnungen. Diese sollen zukünftig rechtlich legalisiert werden können. Daher ist hier die Festsetzung eines sonstiges Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenverkehr“ beabsichtig mit einer gebietstypischen touristischen Nutzung.

Ab der Querstraße Richtung Waldstraße dominiert das Hauptwohnen. Zwischen der Querstraße bis zur Waldstraße befinden sich in den meisten Gebäuden untergeordnete Ferienwohnungen. Um dieses zu sichern, sollen zukünftig Ferienwohnungen hier untergeordnet möglich bleiben. Damit soll gesichert bleiben, dass Hauptbewohner eine Vermietung betreiben können, um sich das Wohnen in dieser Lage weiter leisten zu können. Beide Strukturen sind im Plangebiet vorhanden. Ab dem Waldweg und dem Kellenhusener Weg dominieren jedoch nur noch die Wohnungen. Hier sollen die Ferienwohnungen ausnahmsweise möglich bleiben, damit hier keine Verdrängung der Hauptbewohner durch touristische Nutzungen erfolgen kann.

Nebenwohnungen sollen hingegen im gesamten Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, den Bebauungsplan so anzupassen, dass Wohnungen und Ferienwohnungen nach den heutigen Bedürfnissen bedarfsgerecht zugelassen werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet ist bebaut. Die Baugenehmigungen werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. An dieser baurechtlichen Rechtsgrundlage bezüglich der Grund- und Geschossflächenzahl erfolgt keine Änderung.

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 Al-

ternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich, bei lebensnaher Betrachtung, in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche
- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortszentrum 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	14.05.2024
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		14.05.2024
x	Veröffentlichung in Zeitung und Internet	§ 3 (2) BauGB	08.08.2024 – 09.09.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	02.08.2024 – 09.09.2024
x	Erneuter Veröffentlichungsbeschluss		17.09.2024
x	Erneute Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4a (3) i. V. m. § 4 (2)	08.10.2024 - 23.10.2024
x	Erneute Veröffentlichung in Zeitung und Internet	§ 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB	08.10.2024 - 23.10.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	05.05.2025

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die abschließende Regelung der dann zulässigen baulichen Nutzungen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an den Bestand.

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 und umbaut. Die Planung beinhaltet die abschließende Festlegung der zulässigen Nutzungen nach dem Bauplanungsrecht, die sich bisher nach § 34 BauGB ergibt.

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. weitgehend 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 Baugebiete umfassen ca. 113.600 m². Durch die Planung können bereits jetzt ca. 34.000 m² bebaut werden. Eine Erhöhung der bebaubaren Fläche erfolgt nicht. Trotzdem sind die 20.000 m² damit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die „*Vorprüfung des Einzelfalls*“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 8 - Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Baugebiete umfassen eine Fläche von ca. 113.600 m². Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 34.000 m². Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägliche Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x

2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			x

2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			x

Überschlägige Einschätzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Ausweisung von Sondergebieten - Gebiet für Fremdenverkehr und von Verkehrsflächen auf insgesamt rund 11,36 ha. Es handelt sich um die Gebietssicherung des Bestandes nach § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung, sowie deren Maß der Bebauung wird gegenüber dem Bestand nicht geändert, sondern lediglich planungsrechtlich konkretisiert.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 8 dient der Sicherung des Bestandes.

1	**Merkmale des Bebauungsplans**	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten. Im Übrigen bereitet die Planung keine Nachverdichtung vor, sondern passt nur die Art der baulichen Nutzung an bzw. begrenzt die mögliche Bauhöhe in den ein- und zweigeschossigen Bereichen.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Es ist über das Baurecht nach § 34 BauGB und den Flächennutzungsplan abgesichert.

1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Das Plangebiet umfasst das Zentrum des Ortes. Genau dieses wird gesichert. Somit erfolgt eine bedarfsgerechte Förderung der nachhaltigen Entwicklung, da auf Verlegungen an den Ortsrand verzichtet wird.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Dahme ist ein touristisch geprägter Ort. Imitierende Betriebe wurden in die Gewerbegebiete in Grube oder Grömitz ausgelagert. Gesundheitsbezogene Probleme sind hier nicht zu erwarten.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. versiegelt. Erfolgen Anbauten auf Grundlage der geltenden Baurechte, werden sie weitgehend auf bisher versiegelten Stellplatzflächen erfolgen. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (…) bekannt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Änderungen der Eingriffe bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.
2	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von Alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der g. Änderungen betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortskern wird nicht verändert. Die Kubatur und die Silhouette der Baustruktur wird in den ein- und zweigeschossigen Bereichen zukünftig in der Höhenentwicklung begrenzt, was städte-

		baulich einer übermäßigen Höhenentwicklung entgegenwirkt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Nicht betroffen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des	Nicht betroffen.

	§ 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Län- der bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen.

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.

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

a) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Westen und Süden als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt sowie im Osten als sonstiges Sondergebiet „Hotel-Pension“ nach § 11 BauNVO.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



Die Planaufstellung führt zu geringfügigen Abweichungen im östlichen Bereich. Daher erfolgt die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Wie bereits dargelegt, hat sich der westliche und südliche Bereich nach § 34 BauGB als ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt und der verbleibende Bereich als sonstiges Sondergebiet „Hotel-Pension“ nach § 11 BauNVO.

Wie unter Punkt 1.1.6 erläutert, stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet im Westen und Süden als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar sowie im Osten als sonstiges Sondergebiet „Hotel-Pension“ nach § 11 BauNVO (siehe Bild 2). Somit ist das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des bestehenden Planungsrechtes nach § 34 BauGB.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Dahme für ein Gebiet in Dahme zwischen der Ostsee, der Memelstraße, der Paasch-Eyler-Allee, dem Waldweg und der Haakestraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Regelungen zur **Art der baulichen Nutzung,** die zusätzlich zu den Rahmenvorgaben nach § 34 BauGB in der Baugenehmigungsplanung zu beachten sind:

<u>WA-Gebiet</u>

- *Festsetzung der Wohnbauflächen im Westen und Osten als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.* → Das Plangebiet dient dem Hauptwohnen. Mit dem Hinblick, dass im Ort das Wohnen und Arbeiten stärker vermischt werden soll, um kurze Wege anzubieten, soll die Nutzung des gesamten Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO entwickelt werden. Damit werden zukünftig in einer untergeordneten Form gebietstypische Nutzungen zulässig, wie kleine Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke etc.. Um dieses Ziel zu erreichen, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.
- *Ausschluss von Nebenwohnungen*. → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rollladensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen, als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt. Allerdings fallen rechtlich unter den Begriff „Wohnungen“ auch Nebenwohnungen. Daher hat sich historisch bedingt eine Struktur entwickelt, dass viele Wohnungen, als diese genutzt werden. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass lange an die Gemeinde gebundene Bürger diese weiter nutzen können. Auch soll es möglich bleiben, dass Familienmitglieder, die auswärts wohnen, die Wohnungen nach der lebensbedingten Aufgabe eines Wohnhauses weiter nutzen können und nicht zum Verkauf gezwungen werden müssen. Für diese

Fälle erfolgt die Festsetzung, dass abweichend von Punkt 1.1 (1) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" ausnahmsweise zugelassen werden können. Erneuerungen als reine Sanierungen dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

Hinweis zu der Festsetzung zu Nebenwohnungen:

In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

> *„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, “bei Anwendung der Absätze 5 bis 8”, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und “nur bestimmte Arten” von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“*

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

> *„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die*

Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

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

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen" wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)"

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition der Nebenwohnung, die erforderlich ist, weil das BauGB und die BauNVO abschließend sind.

Zur Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO speziell für WR-Gebiete hat sich Prof. Dr. Martin Wickel, LL.M.in seinem „Rechtsgutachten über die Möglichkeiten der städtebaurechtlichen Steuerung der „Wohnarten“ Dauerwohnen, touristisches Wohnen und Zweitwohnungsnutzung durch Fremdenverkehrsgemeinden erstellt für das Inselbauamt Sylt im September 2014 wie folgt auseinandergesetzt (Hinweis: das BauGB wurde zu Ferienwohnungen erst 2017 geändert):

S. 217, Nr. 2 „2. Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO im reinen Wohngebiet?“, Abs. 2:

„Nach dem Wortlaut des § 1 Abs. 9 BauNVO („bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“) ist die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO nur im Rahmen der Anwendung unter anderem des § 1 Abs. 5 BauNVO möglich. Das hieße, die Regelung kann in reinen Wohngebieten nicht in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zum Tragen kommen. Eine Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bezüglich der allgemein zulässigen Nutzung des § 3 Abs. 2 BauNVO („Wohngebäude“) wäre ausgeschlossen. Das scheint in der Literatur jedoch umstritten zu sein. So geht Stock in einer Kommentierung von 2003 offensichtlich von der Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO auf Unterarten von Wohngebäuden aus (Stock, in: König/Roeser/Stock (Fn. 305), § 3 Rn. 14). Demgegenüber führt er in einer Kommentierung von 2009 mit Bezug auf allgemein zulässige Wohngebäude ausdrücklich aus, § 1 Abs. 9 BauNVO sei nicht anwendbar. Von dieser Festsetzungsermächtigung

dürfe nur bei „bei Anwendung“ des Absatzes 5 Gebrauch gemacht werden. Dieser Weg sei insoweit verschlossen (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Fn. 10), § 3 BauNVO Rn. 25). Ziegler hält demgegenüber den Zugriff auf Unterarten der Wohngebäude über § 1 Abs. 9 BauNVO für möglich (Ziegler, in: Brügelmann (Fn. 10), § 3 BauNVO, Rn. 8). In diese Richtung scheinen auch Fickert/Fieseler zu tendieren (Sie halten den Ausschluss von „Heimen“ in reinen Wohngebieten für sinnvoll, ohne allerdings die Ermächtigungsgrundlage zu nennen, Fickert/Fieseler (Fn. 302), § 3 Rn. 14.2).

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO auch auf die allgemein zulässige Nutzungsart „Wohngebäude“ in § 3 Abs. 2 BauNVO würde insofern Sinn ergeben, als zwar kaum vorstellbar ist, dass Wohngebäude in reinen Wohngebieten insgesamt für unzulässig erklärt werden, ohne dass die Zweckbestimmung des Gebiets verloren ginge. Insofern ist der Ausschluss aus dem Anwendungsbereich des § 1 Abs. 5 BauNVO konsequent.372 Der Ausschluss einzelner Unterarten der Wohnnutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauNVO könnte hingegen einen Sinn ergeben. Soweit würde der gleichsam automatische Ausschluss des § 1 Abs. 9 BauNVO durch den Ausschluss des § 1 Abs. 5 BauNVO eine Lücke darstellen.“

Würde in einem Industriegebiet als Oberbegriff Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden, wären nur noch Tankstellen zulässig, die keineswegs ein Industriegebiet darstellen. Genauso verhält es sich mit WR-Gebieten. Würde dort das Wohngebäude ausgeschlossen werden, wären hier nur noch Anlagen der Kinderbetreuung zulässig. Da das vorher genannte BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320 die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO für Industriegebiete anerkennt, wird für reine Wohngebiete eine Gleichbehandlung gesehen. Daher schließt sich der Verfasser der Meinung von Fickert an und sieht den Ausschluss von Nebenwohnungen in WR-Gebieten als zulässig an.

Die gleiche Systematik gilt für das WA-Gebiet, in dem jedoch die Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO anerkannt ist.

- *Regelung der Zulassung von Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe.*
  → Das Plangebiet teilt sich in der Nutzung dahingehend, dass im Bereich südlich der Waldstraße (= WA-1-Gebiet) die Hauptwohnungen dominieren. Das soll so gesichert bleiben. Daher bleiben hier die Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO auch nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist, sowie der § 13 a BauNVO dies auch allgemein vorsieht. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume und Gebäude (sprich: Hotels) sind hier nicht gewollt und werden zukünftig unzulässig. Anders sieht es im Gebiet beidseitig der Waldstraße und östlich der Querstraße (= WA-2-Gebiet) aus. Hier sind durchaus je Gebäude Ferienwohnungen vorhanden. Um den Bestand zu sichern, werden diese zukünftig daher allgemein zugelassen. Somit können zukünftig Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Dadurch soll das Wohnen gestärkt bleiben. Im Gebiet sind noch kleine Hotels vorhanden. Für diese Standorte, die historisch gewachsen

sind, soll ein weiterer Bestandsschutz gesichert bleibt. Entsprechend bleibt für solche Fälle die ausnahmsweise Zulässigkeit.

- *Ausschluss von Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe* → Ganze Gebäude als reine Ferienwohnungsanlagen sind hier hingegen nicht gewünscht. Sie würden die gewollte Struktur des WA-Gebietes verändern. Daher bleiben Gebäude für Ferienwohnungen und Hotels als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen.

SO-Gebiet

Die Bereiche östlich der Querstraße, in den Ferienwohnungen und Hotels dominieren, aber auch Hauptwohnungen vorhanden sind, unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Gebiet für Fremdenverkehr*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung, der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
2. Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden, da es hierfür keine Festsetzungsmöglichkeiten gibt.

Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher sind diese an den Standorten nicht gewünscht. Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Zweitwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher können diese als Ausnahmen zugelassen werden, wenn dieses städtebaulich begründet ist.

Hinweis: das Plangebiet besteht aus einem Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Hier erfolgt zum einen die folgende Festsetzung:

„1.1 (2) Zulässig sind

6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,“

und

„(3) Ausnahmsweise können Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zugelassen werden.“

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung nach § 22 BauGB zur „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“, denn hier darf die Satzung nach § 11 BauNVO genutzt werden.

Die Möglichkeit der Regelung von Nebenwohnungen in SO-Gebieten nach § 11 BauNVO ist gerichtlich anerkannt und entschieden (vgl. dazu das Urteil Nieders. OVG: Sondergebietsfestsetzungen in Fremdenverkehrsgebieten, Anforderungen an örtliche Bauvorschriften, ZfBR, 2014, 767).

Gesamtes Gebiet:

- *Freihaltung des Bereiches zwischen Verkehrsflächen und den parallel angrenzenden Baugrenzen von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen.* → Da die Anzahl der erforderlichen Stellplätze mit den Jahren gestiegen ist und immer weniger Gebäude mit Kellern gebaut werden, entstehen immer mehr Nebenanlagen parallel der Straße und engen somit die optisch freie Bauflucht ein. Um diese Entwicklung zukünftig zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Baufluchten der Hauptgebäude unzulässig sind.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird für den im Bebauungsplan Nr. 8 im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete wie folgt geregelt:

- *Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen und deren Bezugspunkt*. → Es ist das Ziel der Gemeinde die Trauf- und Firsthöhen zukünftig wie folgt zu beschränken, um ein übermäßiges Höhenwachstum auszuschließen:

  Bei einer nach § 34 BauGB zulässige Ein- und Zweigeschossigkeit, die in den WA-Gebieten sowie in den SO-Gebieten dominieren, darf

  - die Traufhöhe für zulässige eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m,
  - die Traufhöhe für zulässige zweigeschossige Gebäude maximal 7,00 m,
  - die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) für freistehende eingeschossige und für zweigeschossige Gebäude max. 9,00 m

in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße betragen.

Ausnahmen von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind für reetgedeckte Gebäude von Hauptgebäuden zulässig.

Da das Gelände uneben ist, wird geregelt, dass der Bezugspunkt ist:

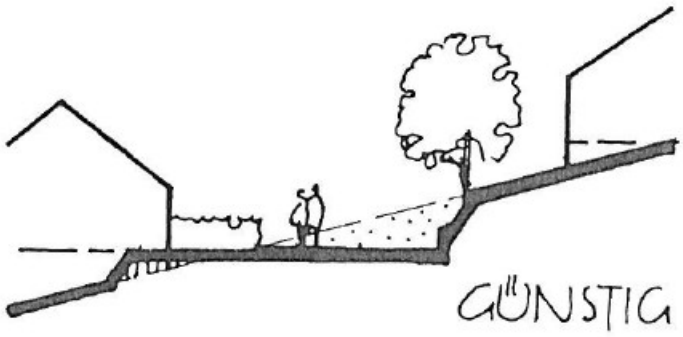
a) bei ebenem und abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und

b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Dabei darf der Erdgeschossfußboden nicht tiefer als + 0,10 m und nicht höher als + 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Hiermit wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 3: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem sind künstliche Geländeveränderungen nicht mehr gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten ist bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten ist. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind damit grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

Innerhalb des SO-2-Gebietes befindet sich ein viergeschossiges Hotel. Dieser Bestand wird durch eine entsprechende Geschossigkeit gesichert. Hier erfolgen für Geschosszahlen mit mehr als zwei Vollgeschosse keine Regelung der Trauf- und Firsthöhen. Sie greifen hingegen, falls Neubauten mit bis zu zwei Vollgeschosse entstehen sollen.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen zukünftig für alle Bauflächen gleich sein. Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- *Gestalterische Festsetzungen* →
  - Je Grundstück ist zukünftig nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig, wenn eine maximale zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Bei mehr als einer zweigeschossigen Bauweise ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite je Grundstück zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig, um die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer besser zu schützen.
  - Die Regelungen zu den Dachneigungen werden für die nach § 34 BauGB zulässigen ein- und zweigeschossigen Gebäude vereinheitlicht, um die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen umsetzbar werden zu lassen. Es erfolgt daher nur noch die Festsetzung einer Mindestdachneigung der Hauptgebäude von 15 Grad.
  - Die Landesbauordnung ermöglicht den Bau von Einfriedungen bis zu 2 m. Diese Abzäunungen würden das Ortsbild wesentlich verändern bzw. den Straßenraum optisch eingrenzen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig sind, und zwar wie folgt:
    - Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
    - bepflanzte Steinwälle.

    Diese Einfriedungsarten sind im Ort üblich und werden daher entsprechend fortgeführt.
  - Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

    Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

    Schottergärten haben folgende Nachteile:
    - Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
    - Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
    - Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei

Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgarten- und Gartenbereich vollständig verboten.

Alle weiteren zulässigen Nutzungen bestimmen sich nach § 34 BauGB.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB in dem SO-Gebiet - Gebiet für Fremdenverkehr

In die bis zum 12.05.2017 geltende Fassung des § 22 Abs. 1 BauGB konnten Gemeinden (lediglich) bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) einer Genehmigung unterliegt. Dies galt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

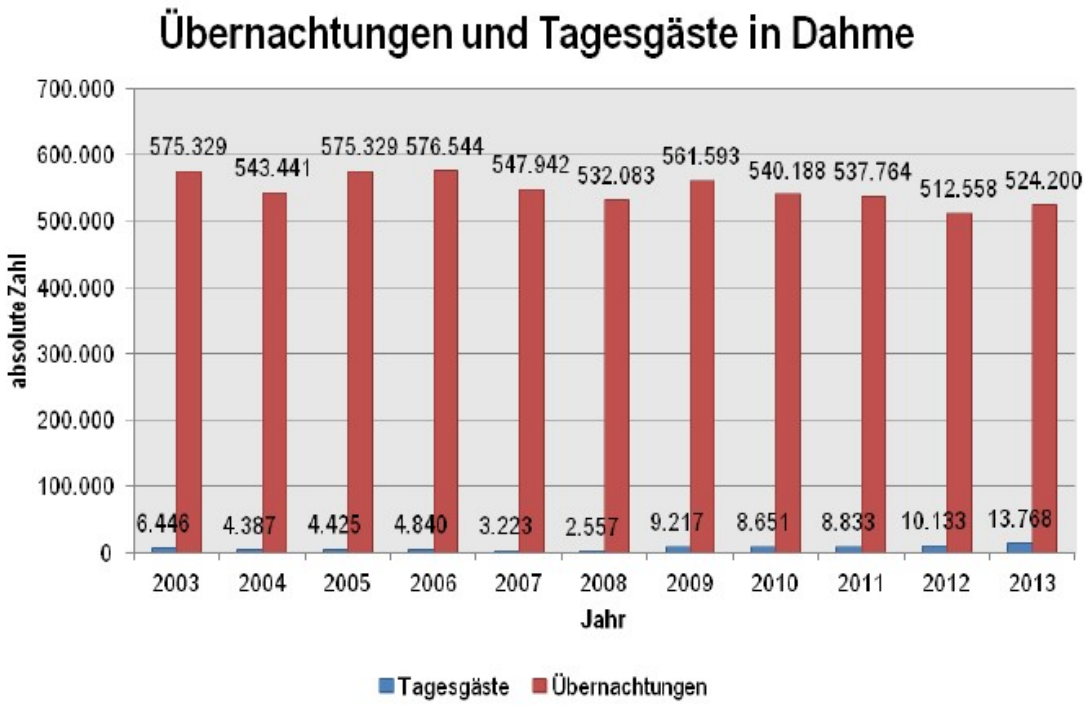
In der nunmehr geltenden Fassung des § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB können Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, zudem in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung bedarf, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

a) Überwiegende Prägung der Gemeinde durch den Fremdenverkehr

Die Haupterwerbsquellen für die Dahmer Bevölkerung stellen der Tourismus, Dienstleistungen und Handel dar. Der Tourismus entwickelte sich vor allem nach dem wirtschaftlichen Aufschwung in der Nachkriegszeit. Von dieser Entwicklung profitieren Dienstleistungen und Einzelhandel und sind größtenteils vom Tourismus abhängig.

Deutlich wird dieses insbesondere beim Einzelhandel. Viele Geschäfte sind in Dahme nur in der Hauptsaison geöffnet. Dadurch ist die Versorgungssituation der Bevölkerung saisonal unterschiedlich. Im Sommer ist das Angebot ausreichend bzw. in Einzelfällen überdurchschnittlich im Verhältnis zur Größe der Gemeinde. In den Wintermonaten ist eine Unterversorgung in einigen Sortimenten festzustellen. Die Versorgung wird in dieser Zeit jedoch von Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten in den angrenzenden „ländlichen Zentralorten“ Grömitz und Grube gewährleistet.

Bild 4: Übernachtungen und Tagesgäste, Quelle: Kurverwaltung Dahme 2014



Bei der Anzahl der Übernachtungen von Dahme ist in den letzten zehn Jahren ein leicht rückläufiger Trend zu beobachten. Zwischen 2003 und 2006 lag die Zahl der Übernachtungen fast kontinuierlich bei über 575.000. In den nachfolgenden Jahren wird dieser Wert nicht mehr erreicht und sinkt auf durchschnittlich auf unter 540.000 Übernachtungen pro Jahr. Als Ursache für diese Entwicklung ist die Konkurrenz an der mecklenburgischen Ostseeküste sowie der Trend zu kürzerem, jedoch häufigerem Verreisen.

Hingegen zugenommen hat die Anzahl der Tagesgäste in den vergangenen Jahren. Dieses kann im Zusammenhang mit der Aufwertung der Promenade stehen, welche insbesondere Gäste aus dem Umland anzieht

Im Vergleich zu den Übernachtungszahlen hat sich die Einwohnerzahl wie folgt entwickelt:

Ab 1970 liegen wieder vergleichbare Zahlen vor. In dieser Zeit pendelte sich die Einwohnerzahl zwischen 1.200 und 1.300 Personen ein. Eine stärkere Schwankung gab es Mitte der 1980er Jahre, als die Einwohnerzahl kurzfristig auf 1.500 stieg. Im Jahre 1987 sank die Zahl wieder auf 1.128 Einwohner.

Zwischen 2000 und 2004 war ein leichter Rückgang der Einwohner von 1.206 auf 1.142 zu verzeichnen. Seit 2005 steigt die Einwohnerzahl langsam wieder an. Lediglich in 2011 erfolgt durch die Erhebung des Zensus eine leichte Korrektur von 1.247 Einwohner in 2010 auf 1.228 in 2011. Dennoch ist weiterhin ein Anstieg zu verzeichnen auf fast 1.300 Einwohner im Jahre 2013.

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist.

Es wird jedoch auch sehr deutlich, dass der Fremdenverkehr die Haupteinwohner zunehmend verdrängt.

b) Rechtsproblematik

Der Bekanntheitsgrad der Gemeinde Dahme als Tourismusziel ist während der letzten Jahre national gestiegen. Infolge des politisch bedingten Wegbrechens zahlreicher ausländischer Feriendestinationen hat die Nachfrage nach Ferienzielen im Inland allgemein zugenommen. Infolge dieser Entwicklungen kann auch in der Gemeinde Dahme während der Hauptsaison die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Feriengäste nicht mehr vollständig abgedeckt werden.

Hinzu kommt eine spürbar gestiegene Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf einem gestiegenen örtlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen, sondern ebenso auf einem historisch einmalig niedrigen Zinsniveau. Das niedrige Zinsniveau führt mangels ertragreicherer und zugleich wertbeständiger alternativer Anlagemöglichkeiten zu einer konzentrierten Nachfrage nach Immobilien an attraktiven Standorten wie Dahme. Vielen Anlegern geht es dabei in erster Linie um den Werterhalt ihres Kapitals, weniger darum, durch Dauervermietung oder Vermietung an Feriengäste in wechselnder Belegung Ertrag zu erzielen, zumal mit solcher Vermietung Arbeit verbunden ist. Dies fördert die Neigung, die erworbenen Immobilien als Zweitwohnung zu nutzen.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

- Einzelimmobilie oder
- in Form von Wohnungseigentum, Teileigentum oder Bruchteilseigentum.

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Dabei entsteht Wohnraum, der für die Kommune Nachfolgelasten auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Feriengäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern.

Darüber hinaus gelten Nebenwohnungen, im Volksmund auch „*Zweitwohnungen*“ genannt, im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

Somit hat eine Gemeinde nicht die Möglichkeit, nach der BauNVO die Zulässigkeit der Nebenwohnungen zu regeln oder zu kontrollieren.

Auch können als Folge über die BauNVO keine sachrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Nebenwohnung darstellen.

c. Zielsetzung der Satzung:

Das Ziel einer Satzung nach § 22 BauGB definiert das Urteil des Oberlandesgerichtes Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00) sehr deutlich (siehe II, Nr. 1, Satz 2 ff):

„Sinn des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhandnehmende Funktion von Zweitwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten sei durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.

Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten, regelmäßig den Einstieg für eine Zweitwohnungsnutzung bedeute.

Dies könne zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen und die meiste Zeit leer stehen würden.

Es sollen sachenrechtliche Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen, nämlich die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere von Wohnungseigentum.“

Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

d. Folgen der Satzung:

Mit der Satzung tritt folgender Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 22 BauGB für die Begründung und/oder Teilung ein, und zwar von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

und

4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB und
5. Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung

Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Zweitwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

Nebenwohnungen werden über eine separate Festsetzung nur noch ausnahmsweise zugelassen.

e. Bestandssituation im Plangebiet, die eine Festsetzung in der Bebauungsplansatzung nach § 22 BauGB begründet:

Eine Fremdenverkehrssatzung ist für Gebiete nach §§ 3 bis 7 BauNVO nach der Rechtsprechung zulässig, wenn die Gebiete eine „*fremdenverkehrliche Prägung*“ aufweisen. Entsprechend erfolgte eine Prüfung der Gemeinde auf

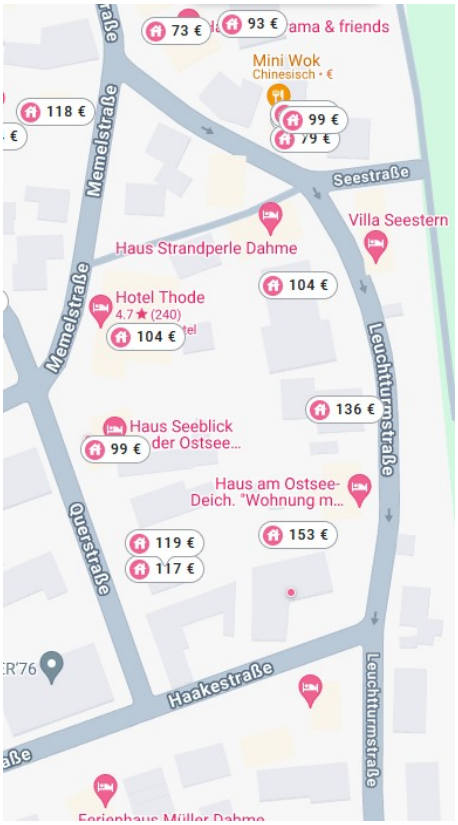
(1) Das Vorhandensein von Ferienwohnungen und Hotels und

(2) fremdenverkehrliche Angebote im Satzungsgebiet.

(1) Vorhandensein von Ferienwohnungen und Hotels

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Wie bereits dargelegt, hat sich der westliche und südliche Bereich nach § 34 BauGB als ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt und der verbleibende Bereich als sonstiges Sondergebiet „Hotel-Pension“ nach § 11 BauNVO. Nach der bisherigen Rechtsauffassung konnten Ferienwohnungen somit im östlichen Bereich entstehen und sind hier auch vorhanden (siehe Bild 5)

Bild 5: Zonierung vom 11.04.2024 um 19 Uhr unter
https://www.google.de/travel/search?q=dahme%20ferienwohnung&g2lb=2503771%2C2503781%2C4284970%2C4754388%2C4814050%2C4874190%2C4893075%2C4965990%2C72277293%2C72302247%2C72317059%2C72349959%2C72371892%2C72406588%2C72414906%2C72421566%2C72458066%2C72462234%2C72470440%2C72470899%2C72471280%2C72472051%2C72473841%2C72485656%2C72485658%2C72486593%2C72494250%2C72513422%2C72513513%2C72520080%2C72523972%2C72536387%2C72538597%2C72549171%2C72549174%2C72556203%2C72559352%2C72561422%2C72570841&hl=de-DE&gl=de&ssta=1&ts=CAISCAoCCAMKAggDKgcKBToDRVVS&qs=CAE4Bg&ap=KigKEgl1H_dzyhtLQBHZV9KQ1SwmQBISCWOeVQcmHEtA-EdlX0nB7LiZASABoAQ&ictx=111&ved=0CAAQ5JsGahcKEwjIqOyp99iFAxUAAAAAHQAAAAAQBg



Mehr Wohnungen sind mit Eigentümernamen bei weiterem Heranzoomen lesbar, die hier nicht veröffentlicht werden sollen. Zudem werden viele Wohnungen vor Ort beworben, deren Fotos aus gesetzlichen Gründen nicht Inhalt der Begründung sein dürfen. Feststellbar ist, dass hier mehr Ferienwohnungen vorhanden sind als Hauptwohnungen.

Zudem haben Akten- und Standortprüfungen der Verwaltung ergeben, dass die Genehmigungen mit den tatsächlichen Nutzungen kaum übereinstimmen. So dient ein Großteil der Wohnungen als Ferienwohnungen oder Nebenwohnungen.

Somit ist feststellbar, dass die Ergebnisse aus den Internetrecherchen übereinstimmen mit den Ergebnissen aus den Aktenprüfungen der Verwaltung.

(2) fremdenverkehrliche Angebote im Satzungsgebiet

Eine weitere Grundvoraussetzung für eine Fremdenverkehrssatzung ist das Vorhandensein eines bedarfsgerechten fremdenverkehrlichen Angebotes im Satzungsgebiet.

In diesem Fall ist der Fremdenverkehr in der Region auf die Naherholung an der Ostsee orientiert. Hier kommt folglich der Urlauber her, der sich an der Ostsee direkt erholt und dabei die Gastronomie und die Kaufangebote nutzt, aber auch Sport betreibt, wie schwimmen, wandern, Rad fahren etc. Entsprechend sind folgende Nutzungsarten typisch für den bedarfsgerechten Tourismus in der Region.

Der Ort Dahme konzentriert seine Läden, Gastronomien und Sport- und Freizeitangebote, die auf den touristischen Bedarf ausgerichtet sind, auf das Vordeichgelände sowie die Memelstraße, Seestraße, Saarstraße und Strandstraße.

Zudem besteht vor Ort ein kleiner Lebensmittelmarkt, der für die nur wenigen Einwohner von Dahme so nicht erforderlich wäre. Er ist folglich an dem Gesamtbedarf für die Feriengäste und der Bewohner in der Hauptsaison ausgerichtet und ist folglich ein Bestandteil der touristisch ausgerichteten Infrastruktur.

Damit verfügt der Bereich der Satzung über eine gewerbliche und touristische Prägung des Gebiets mit einer Infrastruktur, die eindeutig ein gewisses Gewicht für den Fremdenverkehr hat.

(3) Zusammenfassung der Bestandssituation

Insgesamt ist festzustellen, dass im Bestand ein hoher Anteil an Ferien- und Nebenwohnungen besteht sowie fremdenverkehrliche Angebote bestehen, die dem Gebiet eine „*fremdenverkehrliche Prägung*“ verleihen.

(4) Städtebauliche Zieldefinition

Hier liegt ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion vor. Daher ist es gemeindliches Ziel, die Ferienwohnungen und Hotels zukünftig zu legalisieren und zu fördern, da sie Basis des Hauptwirtschaftszweiges der Gemeinde sind.

Städtebauliche Veränderungen durch Gebäudeteilungen sollen hingegen unterbunden werden, wenn sie klar erkennen lassen, dass sie neue Nebenwohnungen entstehen lassen, die der gemeindlichen touristischen Infrastruktur eher schaden könnten.

Da die Infrastruktur auf den Fremdenverkehr ausgerichtet ist, sollen Ferienwohnungen mit einem stetig wechselnden Personenkreis hier weiter gefördert werden, und keine Nebenwohnungen. Entsprechend erfolgt folgende Festsetzung:

„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

1. *die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,*
2. *die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,*
3. *die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach*

   § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. *bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,*
5. *die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind - im Falle der Text Ziffer 1.2 (3).“*

f). Abgrenzung der Gebiete, die eine Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr aufweisen

Diese Satzung soll im Gebiet in Dahme im Plangebiet innerhalb der SO-Gebiete als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zu sichern.

In den Geltungsbereich der Satzung werden die Gebiete einbezogen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind. Entscheidend hierbei ist, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung in einem Umfang vorhanden sind, dass von einer Prägung

des Gebiets durch solche Betriebe ausgegangen werden kann. Dies trifft auch für die in das Satzungsgebiet einbezogenen Bereiche zu, welche als reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt oder faktisch vorhanden sind, da in diesen Gebieten, bis auf einzelne Grundstücke, überall in nennenswertem Umfang, also prägend, private oder gewerbliche Vermietung an Feriengäste erfolgt.

g. Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs. 4 S. 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn

> *„durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird“.*

a) Grundsatz

In Fällen der Nutzung einer Nebenwohnung im Geltungsbereich der Satzung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Versagung der Genehmigung gerechtfertigt ist, weil bereits die hohen Anforderungen an eine wirksame Satzung erfüllt sind. Insofern wird die Zweckbestimmung des Satzungsgebietes für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig beeinträchtigt sein.

b) Härteregelung

Nach § 22 Abs. 4 S. 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausel nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern
- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können.

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

2.3 Erschließung

Die Planung beinhaltet keine Festsetzungen zur Erschließung.

2.4 Grünplanung

2.4.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen.

2.4.2 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: Der einfache Bebauungsplan Nr. 8 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Somit bleibt die Rechtgrundlage für Baugenehmigungen und somit die Baudichte nach § 34 BauGB zulässig, die bereits heute bebaut werden darf. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung somit nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

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

Landschaftsbild: Der einfache Bebauungsplan Nr. 8 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Regelungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB. Allerdings wird zukünftig das Höhenwachstum für ein- und zweigeschossige Gebäude begrenzt.

Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht, die nicht schon nach § 34 BauGB zulässig ist. 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 § 34 BauGB zulässig sind. Neue Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG erfolgen somit nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung greift nicht in den Bestand selbst ein.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die Planung umfasst Allgemeine Wohngebiete und sonstige Sondergebiete. Diese sollen im Bestand abgesichert werden zwecks Absicherung und Erhaltung der bestehenden Ortstruktur. Der Baugebietstyp des WA-Gebietes ist nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ neben Baugebieten zulässig, deren geltenden Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Für das WA-Gebiet gelten tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB (A). Im Osten grenzt das Sonstiges Sondergebiet – Fremdenverkehr -, dass in seiner textlichen Festsetzung „*nicht wesentliche störende Nutzungen*“ zulässt und somit einen Schutzanspruch eines Mischgebietes hat mit tags 60 dB (A) und nachts 50/45 dB (A) hat. Beide Nutzungen sind nebeneinander zulässig.

An das Plangebiet grenzen weitere WA- und SO-Gebiete an.

Somit wirkt sich die Planung nicht auf die Immissionen und Emissionen aus.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung des bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

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 Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lagerplätze 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 11.04.2024) 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 Hochwasser

Es bestehen Bauverbote nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG (Innenböschung Landesschutzdeich). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt direkt hinter einem Landesschutzdeich (LSD), dem Landesschutzdeich Dahme-Rosenfelde. Für die Errichtung baulicher Anlagen an der Küste trifft daher der § 82 LWG zu.

Gemäß § 82 LWG Abs. 1 Nr. 1 b steht ein 50 m breiter Bauverbotsbereich. Hier dürfen bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 50 m landwärts vorn Fußpunkt der Innenböschung des LSD nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Bauliche Anlagen können sowohl die Verteidigung und Sicherung der Deiche im Gefahrenfall als auch Unterhaltungsarbeiten behindern.

Das überplante Gebiet ist bereits bebaut. Es liegen Baurechte im Innenbereich für im Zusammenhang bebaute Gebiete nach § 34 BauGB vor. Die dortigen Baurechte haben Bestandsschutz, Abriss oder Ersatzneubau ist zulässig, sofern diese sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügen.

Der vorliegende einfache Bebauungsplan Nr. 8 befasst sich mit der Innenentwicklung. Hiermit wird diesem Bebauungsplan durch den Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 22.08.2024 zugestimmt.

Hinweise: 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 den vorher 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.

Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bei Abweichungen zu den Festsetzungen im Bebauungsplan.

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 umfasst 113.600 m² (11,36 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahme hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 5. Mai 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Dahme, 16.05.2025

(gez. Stefanie Friedrich-Suhr)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Innenentwicklung trat am 28.05.2025 in Kraft.