

Satzung der Gemeinde Dahme über den Bebauungsplan Nr. 9a

Wochenendhausgebiet „Anhalter Platz“

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1	Allgemeines	1
1.1	Charakteristik des Plangebietes	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung	1
1.3	Bestand	1
2	Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	2
2.1	Landesraumordnungsplan	2
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	2
2.3	Rahmenplanung	2
2.4	Denkmalschutz	2
2.5	Schutzgebiete	2
2.6	Landesschutzdeich	3
3	Städtebauliche Konzeption	3
3.1	Grundzüge der Planung	3
3.2	Gliederung des Plangebietes	4
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	4
4.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	5
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4.4	Baugestaltung	7
5	Verkehrserschließung	8
6	Grünordnung	8
7	Technische Ver- und Entsorgung	8
7.1	Wasser und Abwasser	8
7.2	Energieversorgung	9
7.3	Müllentsorgung	9
8	Schutzbestimmungen und –maßnahmen	9
8.1	Deichschutzstreifen gemäß § 65 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG)	9
8.2	Bauverbotszone gemäß § 80 Abs. 1 LWG	9
8.3	Waldschutzstreifen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG	10
8.4	Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 Abs. 1 LNatSchG	10
8.5	Hochwasserschutz	10
9	Sonstige Schutzbestimmungen, Hinweise und Erläuterungen	11
9.1	Blendgefahr für die Schifffahrt	11
9.2	Archäologische Bodenfunde	11
9.3	Kinder- und Familienfreundlichkeit	11
10	Wechselwirkungen mit der Umgebung	11
11	Altlasten	12
12	Flächenbilanzierung	12
13	Kosten für die Gemeinde	12

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Er bildet den südlichen Abschluss des Campingplatz- und Wochenendhausgebietes „Zedano" im Norden der Gemeinde.
Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Deich im Osten, den Oldenburger Graben im Süden und im Westen und einem Graben im Norden.
Das Gebiet ist bereits mit Wochenendhäusern bebaut.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9a war Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Dahme. Der Bebauungsplan Nr. 9, „Eurocamping Zedano", umfasste den gesamten Bereich nördlich des Oldenburger Grabens bis zur Gemeindegrenze von Grube. Er wurde am 08.04.1980 genehmigt (Az.: 611.3.010/B9 We/Ro) und am 06.10.1980 rechtsverbindlich. Im Juni 1982 wurde der Bebauungsplan Nr. 9 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens durch das OVG Lüneburg aufgrund eines Formfehlers für nichtig erklärt.
Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde bei der nun notwendigen Neuaufstellung in insgesamt 5 Geltungsbereiche (9a-e) aufgeteilt, um die zunehmende Komplexität der Nutzungen und der Probleme zu berücksichtigen. Die Abgrenzung der 5 neuen Geltungsbereiche folgte den vorhandenen Nutzungsunterschieden und Eigentumsverhältnissen.
Der südlichste Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes 9 mit einer vorhandenen Wochenendhausbebauung im Bereich des „Anhalter Platzes" wurde zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9a.

Die Planungsziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt werden, sind im Folgenden benannt:

1. Abschaffung vorhandener städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Missstände
2. planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wochenendhausgebietes
3. Umsetzung nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffener Festsetzungen
4. planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Strandversorgungseinrichtungen

1.3 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ist überwiegend mit Wochenendhäusern bebaut.
Die Bebauung ist sehr dicht, Grenzabstände sind häufig unterschritten. Ein Großteil der baulichen Anlagen wurde ohne die erforderlichen Genehmigungen erstellt. Die Erschließung genügt nicht den Anforderungen an einfache Rettungswege.
Die Wochenendhäuser sind überwiegend in Holz gebaut und in Rot- bis Brauntönen gestaltet. Die Dächer sind flach geneigt. Die Dachdeckungen bestehen aus bituminösen Papplagen oder aus faserverstärkten Kunststoff- und Zementwellplatten. Die einzelnen Parzellen sind mit Jägerzäunen und anderen niedrigen Holzlattenzäunen oder Hecken abgegrenzt. Sowohl Nadel- und auch Laubgehölze durchgrünen das Gebiet. Die Traufhöhen liegen bei 2,00 bis 2,80 m. Die Firsthöhen betragen bis ca. 3,50 m. Die Sockelbereiche sind sehr niedrig gehalten. Fenster wurden sehr vielfältig gestaltet. Einige besitzen Sprossen oder Rollladenkästen. Es kommen stehende und liegende Formate vor.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan

Gemäß Landesraumordnungsplan 1998 des Landes Schleswig – Holstein gehört die Gemeinde Dahme zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Dahme besitzt keine zentralörtliche Einstufung. Der Oldenburger Graben wird als Schwerpunkt- und Verbundachsenraum für Natur und Landschaft benannt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9a ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Die 6. Änderung umfasst das Gebiet zwischen der Gemeindegrenze nach Grube im Norden und dem Oldenburger Graben im Westen und Süden sowie dem westlichen Deichfuß im Osten. Die rechtswirksame 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9a Sondergebiete für eine Wochenendhausnutzung und für Strandversorgung vor. In den 50 m tiefen Gewässerschutzstreifen (§ 11 LNatSchG) entlang des Oldenburger Grabens dürfen nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) bis zu einer Tiefe von 15 m Bauflächen ausgewiesen werden. Die verbleibenden 35 m Abstand zum Oldenburger Graben werden als Grünfläche ausgewiesen und sind von Bebauung freizuhalten. Die Reduzierung des Bauverbotes innerhalb des Gewässerschutzstreifens setzt die planerische Zielformulierung eines mittelfristigen Rückbau der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich voraus.
Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Gemeinde folgt im Allgemeinen den Aussagen der 6. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich. Es wird allerdings nur noch allgemein ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung festgesetzt. Das reduzierte Bauverbot im Gewässerschutzstreifen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9a wird beibehalten.
Der Planbereich liegt unter + 3,00 m ü. NN und ist damit als Überschwemmungsgebiet im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Gefährdung geht vom Deich und vom Oldenburger Graben aus. Genauere Ausführungen sind dem Punkt 8.5 „Hochwasserschutz" zu entnehmen.

2.3 Rahmenplanung

Der Rahmenplan der Gemeinde Dahme sieht die nördlichen Ortsflächen für Campingplätze, Wochenendhausgebiete und sonstige Erholungsgebiete vor. Entlang der Erschließungsstraße zum Bebauungsplan 9a ist ein Rad-, Fuß- und Wanderweg geplant.

2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 a bestehen keine Gebäude, die dem Denkmalschutz als Baudenkmäler unterliegen.

2.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9a ist im Westen und Süden durch den Oldenburger Graben begrenzt. Der Oldenburger Graben ist nach § 11 LNatSchG ein Gewässer 1. Ordnung. Zu Gewässern 1. Ordnung ist beidseitig ein jeweils 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen einzuhalten. Innerhalb diesen Bereiches ist es verboten bauliche Anlagen zu erreichten oder wesentlich zu verändern. Ausnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.

Der Gewässerschutzstreifen ist als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Einschränkung dieses Bauverbotes um 15 m von der äußeren Grenze des Gewässerschutzstreifens im Geltungsbereich vereinbart worden. Diese Absprache ist in die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen.
Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Voraussetzungen, die die in Aussicht gestellte Ausnahme zur Einschränkung des Bauverbotes im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen bedingen, definiert:
Eine Reduzierung des Bauverbotes im Erholungsschutzstreifen auf 35 m wird in Aussicht gestellt, wenn die Errichtung oder die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in diesem Bereich planungsrechtlich verhindert wird. Das Bauordnungsamt des Kreises Ostholstein erklärte die Absicht, die nicht genehmigten baulichen Anlagen zurückbauen zu lassen.

2.6 Landesschutzdeich

Zum Schutz des Gemeindegebietes der Gemeinde Dahme soll der bestehende Deich verstärkt werden, um die Anforderungen an einen Landesschutzdeich zu erfüllen. Für diese Maßnahme liegt bereits ein Planentwurf des Amtes für ländliche Räume vor. Für die Planung der Deichverstärkung muss ein Planfeststellungsverfahren und damit auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Das Planfeststellungsverfahren ist in Vorbereitung.

Sich ergebende Änderungen aus dem Planfeststellungsverfahren sind zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan keine endgültigen, abschließenden Planungsaussagen zur Lage des Landesschutzdeiches beinhalten kann.

3 Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

Grundsätzlich handelt es sich bei dieser Planung um eine Bestandssicherung der vorhandenen Situation unter Beseitigung von städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Missständen.
Die öffentliche Erschließung des Gebietes ist über den Deichverteidigungsweg sichergestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es zwei Grundeigentümer. Einem der Eigentümer gehört eine relativ kleine Fläche im Bereich des Sondergebietes Strandversorgung. Der restliche Teil des Geltungsbereiches ist im Besitz des anderen Eigentümers. Aus diesem Grund ist neben der Unterscheidung der Sondergebiete Wochenendhausgebiet und Strandversorgung auf die Unterteilung in Teilgebiete bewusst verzichtet worden. Damit werden zwangsläufige Konflikte zwischen planungsrechtlichen Erfordernissen und bauordnungsrechtlichen Missständen vermieden. Die vorhandenen bauordnungsrechtlichen Missstände sind nur bauordnungsrechtlich zu lösen.
Die vorgeschlagene Internerschließung bezieht sich weitestgehend auf den Bestand, schafft zusätzlich Umfahrungen, um ein nicht mögliches Wenden zu vermeiden und verbreitert die Erschließung auf das notwendige Mindestmaß. Die zwischen der Erschließung verbleibenden Bauflächen (keine Teilgebiete) werden nur mit einer Baugrenze umfahren. Dadurch kann das Maß der baulichen Nutzung über die gesamte Sondergebietsfläche festgesetzt werden und es verbleiben innerhalb der gesetzten Rahmen (GR und GRZ) ausreichend Spielräume um die bauordnungsrechtliche Problematik zu lösen.
Entlang des Oldenburger Grabens wird ein 35m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Die dort befindlichen Gebäude genießen, sofern Sie genehmigt sind, Bestandsschutz.
Die Einschränkung der Bauverbotszone innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 11 LNatSchG von 50 m auf 35 m bedarf der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (UNB).

Das Sondergebiet Strandversorgung befindet sich im Bauverbotsstreifen (§ 80 LWG). Die beiden bestehenden Gebäude genießen einen erweiterten Bestandsschutz. Die Gebäude dürfen auch innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung des definierten Maßes der baulichen Nutzung erneuert werden.
Die Schaffung von Baurecht innerhalb des Bauverbotsstreifens nach § 80 LWG bedarf der Genehmigung durch das Amt für ländliche Räume.
Die örtlichen Bauvorschriften sind unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung zurückhaltend festgesetzt worden.

3.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

- Abstandsgrün im Westen und Süden des Geltungsbereiches
- Sondergebiet Strandversorgung in einem Teilbereich im Osten des Geltungsbereiches
- Sondergebiet Wochenendhäuser im restlichen Geltungsbereich

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Sondergebiete gemäß §§ 10 und 11 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll die bestehende Nutzungsstruktur gesichert werden.
Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BauNVO), mit dem Ziel die bestehende Nutzungsstruktur zu sichern, dargestellt. Als Zweckbestimmung wird dieses Sondergebiet als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Dieser Gebietscharakter entspricht weitestgehend dem Bestand. Durch diese Festsetzungen soll die bestehende Nutzungsstruktur gesichert werden. Der abschließende Nutzungskataloge im dem Teil B – TEXT des Bebauungsplanes unterstützt diese Planungsabsicht.
Ein Teil im Osten des Geltungsbereiches wird als sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Strandversorgung festgesetzt. Das Sondergebiet Strandversorgung dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, um die Grundversorgung für die nördlichen Erholungsbereiche Dahmes (Strand, Campingplätze, Wochenendhausgebiete) zu gewährleisten. Der abschließende Nutzungskataloge im dem Teil B – TEXT des Bebauungsplanes beschreibt die zulässigen Einrichtungen und Anlagen.
Wohnungen und Wohnräume zum dauernden Aufenthalt sowie Ferienwohnungen sind in den genannten Sondergebieten unzulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Dauerwohnen zu verhindern. Wochenendhäuser dienen lediglich einem zeitlich begrenzten Aufenthalt. Die Entwicklung zu einem reinen Wohngebiet soll verhindert werden. Die Nutzung als Ferienhäuser wurde ausgeschlossen, da eine Vergrößerung der absoluten Zahl der Ferienhäuser den planerischen Grundsätzen des Regionalplanes II widerspricht.

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Beschränkung der maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt die Versiegelung des Bodens und die Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche erschwert die Entwicklung zu Dauerwohngebäuden. Die Doppelfestsetzung für die bebaubare Grundfläche ergibt sich aus der Notwendigkeit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche für Wochenendhausgebiete (60 m² = landesplanerische Zielvorgabe). Eines der genehmigten Wochenendhäuser im Geltungsbereich überschreitet diese Größe um knapp 3 m². Dies rechtfertigt aber keine generelle Festsetzung der Grundfläche auf diesen Wert.

Sollte die GR und die GRZ unterschiedliche Größen des Wochenendhauses zulassen, ist die jeweils kleinere Zahl maßgebend.
Die Ausnutzung der maximale zulässigen Grundflächenfestsetzung begründet sich durch die vorhandene Bebauung und Flächenausnutzung und würde nach Umsetzung der Festsetzungen die Dichte der Bebauung, die Größe der Häuser und den Grad der Versiegelung reduzieren.
Die Festsetzung von Einzelhäusern und der Eingeschossigkeit der Gebäude orientiert sich am Bestand, der Art der Anlage der Siedlung, dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild und dem Landschaftsbild. Aus gleichen Gründen sind auch die Höhen der baulichen Anlagen begrenzt.
Im Sondergebiet Strandversorgung befinden sich zwei Baufenster im Bauverbotsstreifen nach § 80 LWG. Die Gebäude sind im Bestand vorhanden. Ausnahmen von diesem Bauverbot sind u.a. aus Gründen des öffentlichen Interesses möglich. Das öffentliche Interesse begründet sich an der Notwendigkeit dieser Infrastruktur für den öffentlichen Strand. Alternativ könnten diese Einrichtungen sonst nur im Vordeichgelände ausgewiesen werden. Dieser Standort wäre aber aus Gründen der Sicherheit und des Landschaftsbildes deutlich schlechter geeignet.
Der Antrag über Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 80, Abs. 3 ist vom Bauherrn zu stellen.
Unter der Voraussetzung der Erteilung der gewünschten Ausnahmegenehmigung setzt die Gemeinde für die zu erhaltenen Gebäude neben der Art auch das Maß der baulichen Nutzung fest. Damit soll eine unerwünschte bauliche Ausnutzung verhindert werden. Die Festsetzungen orientieren sich aus gleichen Gründen an den Festsetzungen für das Wochenendhausgebiet. Eine maximal zulässige Grundfläche wurde nicht festgesetzt, da für die erfolgte Nutzungsausweisung keine Doppelfestsetzungen der überbaubaren Grundfläche nötig und möglich sind. Die ausgewiesenen Baurechte gelten vorbehaltlich der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch das ALR.

4.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nur Nebenanlagen mit einer Grundfläche von max. 6 m² je Wochenendhaus zulässig sind. Diese Regelung ist erforderlich, um die Versiegelung und Verschattung der einzelnen Parzellen zu minimieren. Städtebaulich sollen sich die Nebenanlagen dem Hauptgebäude unterordnen. Bei max. 60 m² zulässige Grundfläche pro Wochenendhaus ist dieses Planungsziel gewährleistet. Größere Nebenanlagen bergen außerdem die Gefahr einer Zweckentfremdung.
Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des 50 m – Bauverbotsstreifens nach § 80 LWG untergebracht. Für das Wochenendhausgebiet sind rechnerisch 56 PKW-Stellplätze und 56 bis 112 Fahrradstellplätze notwendig. Für das SO Strandversorgung sind ca. 10 PKW-Stellplätze notwendig. Die notwendige Anzahl von Stellplätzen wird in den gekennzeichneten Flächen nachgewiesen.
Die ausgewiesenen Stellplätze und Nebenanlagen befinden sich im Bauverbotsstreifen nach § 80 LWG. Der Antrag über Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 80, Abs. 3 ist vom Bauherrn zu stellen. Die ausgewiesenen Baurechte gelten vorbehaltlich der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch das ALR.
Das Abstellen von PKW's auf den Wochenendhausparzellen soll unterbunden werden, da

- die öffentliche Sicherheit beeinträchtigt wird (erhöhte Brand- und Explosionsgefahr),
- der Erholungswert minimiert wird (Lärm, Luftverschmutzung) und
- die Erschließung größer dimensioniert werden müsste.

Das Befahren und kurzzeitige Halten zum Zwecke des Be- und Entladens bleibt möglich. Fahrräder dürfen nach wie vor auf den Wochenendhausparzellen abgestellt werden. Trotzdem wird ein Fahrradstellplatz vorgesehen, um auch Besuchern des Wochenendhausgebietes und Strandgästen eine geordnete Abstellmöglichkeit zu bieten. Eine Aufwertung des Verkehrsmittels Fahrrad wird durch diese Maßnahme in Verbindung mit dem Ausbau des Radweges am Deichverteidigungsweg ausdrücklich durch die Gemeinde verfolgt.
Bestehende und genehmigte Garagen im Gebiet genießen Bestandsschutz.

Stellplatzermittlung nach Stellplatzerlass vom 17.07.2000

Gebietsbezeichnung	Bemessungs-grundlage	Anzahl erford. StPl.	Planung
SO-Wochenendhausgebiet	56 Wohnungen	1 StPl je Wohnung = 56 0 StPl je Besucher	56 StPl
		1-2 Fahrrad-StPl = 56-112 10 % Besucher = 6-12	40 StPl Rest auf Parzellen
SO-Strandversorgung	ca. 300 m²	1 StPl je 50 m² = 6 75 % Besucher = 4	10 StPl
		1 StPl je 100-150 m² = 2-3 75 % Besucher = 2-3	10

Die Oberflächenbefestigungen der Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätzen sind nur mittels wassergebundenem Material zulässig. Ziel dieser Beschränkung für die Flächenbefestigung ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades in diesem sensiblen Bereich.

Stellplätze innerhalb des Bauverbotsstreifens sind nur mit Genehmigung nach § 80 LWG realisierbar.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9, Abs., Nr. 20 BauGB sind nicht festgesetzt.
Dennoch sind einige Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignet die vorhandene Situation im Sinne des Bodens und von Natur und Landschaft nachhaltig zu verbessern. Zu diesen Festsetzungen zählen:

1. Ausweisung eines 35 m breiten Grünstreifens entlang des Oldenburger Grabens.
   Der notwendige Bauverbotsstreifen von 50 m nach § 11 LNatSchG wird zwar um 15 m reduziert. Die vorhandene Bebauung genießt nur Bestandsschutz, falls sie in allen Teilen baurechtlich genehmigt ist. Das Bauordnungsamt wird für die nicht genehmigten Gebäude oder Bauteile nach Rechtskraft des Bebauungsplanes den Rückbau anordnen.
2. Reduzierung der überbaubaren Fläche auf 60 m² je Wochenendhaus und auf insgesamt maximal 20% ausgewiesenen Bauflächen.
   Dadurch wird der Versiegelungsgrad des Bodens wird deutlich reduziert.
3. Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen, Reduzierung der Nebenanlagen auf max. 6 m² je Wochenendhaus.
   Diese Festsetzung dient u.a. auch der Reduzierung der Versiegelung.
4. PKW's dürfen nur auf den Stellplätzen im Anschluss an die Erschließungsstraße abgestellt werden.
   Das Abstellverbot von Kraftfahrzeugen auf den einzelnen Parzellen reduziert die Bodenverdichtung und die Versiegelung sowie Lärm und Luftverschmutzung.
5. Die Ausweisung von Fahrradstellplätzen und der Ausbau des Fahrradweges entlang der öffentlichen Erschließungsstraße fördert dieses umweltfreundliche Verkehrsmittel.
6. Die festgesetzte Eingrünung der Stellplätze mit Hecken und Bäumen erhöht die Biomasse und reduziert Lärm und Luftverschmutzung von der Erschließungsstraße.

4.4 Baugestaltung

Die Gemeinde Dahme hält es zur Erreichung einer vertretbaren städtebaulichen Gestalt für unabdingbar grundsätzliche baugestalterische Festsetzungen zu treffen.
Das Gebiet ist gekennzeichnet von einem planlosen Wachstum der Wochenendhäuser. Ein gestalterisches Prinzip ist nicht erkennbar. Die baulichen Anlagen spiegeln das Liefersortiment der Baustoffindustrie der verschiedenen Zeiten wider.
Die Gemeinde Dahme ist sich aber der Funktion der Wochenendhausgebiete für die Nutzer bewusst: Neben der Erholungsfunktion spielt die Möglichkeit der handwerklichen Betätigung und der kreativen Gestaltung der unmittelbaren Umwelt eine wichtige Rolle. Die baugestalterischen Festsetzungen tragen diesem Bedürfnis der Nutzer Rechnung und sind in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Gestaltung der gebauten Umwelt auf ein absolutes Minimum reduziert.

Die Gestaltungsvorschriften wurden als textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V. mit § 92 Landesbauordnung (LBO-SH) detailliert festgelegt und sind somit bindend.

Im Einzelnen wurde folgende bauliche Gestaltung detailliert geregelt:

- Oberflächenbefestigung
  Für die in Aussicht genommene Internerschließung und die Stellplätze ist ein wassergebundenes Material festgesetzt. Die Oberflächenbefestigung steht in einem angemessenen Verhältnis zwischen funktionalen Anforderungen und Kosten-Nutzen-Verhältnis, Grad der Bodenversiegelung, Verkehrsberuhigung sowie gestalterischen Anforderungen an die interne Erschließung eines Wochenendhausgebietes.
- Dachneigung
  Es sind sowohl flache als flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachlandschaft wird auf einen Spielraum der Dachneigungen von 0-30° beschränkt. Damit wird der Bauform „Wochenendhaus“ Rechnung getragen und die Vielfalt durch den Ausschluss steil geneigter Dächer eingeschränkt.
- Dacheindeckung
  Die Dachdeckung folgt den Festsetzungen der Dachneigung. Sowohl metallische Dacheindeckungen als auch Gründächer sind für flache oder flachgeneigte Dächer von Wochenendhäusern besonders geeignet. Ziegeleindeckungen sind auf rote und braune beschränkt um trotz der Zulässigkeit so verschiedener Dacheindeckungen die Vielfalt zu begrenzen.
- Einfriedungen
  Die Festsetzungen zu den Einfriedungen der Grundstücke sollen dem Bedürfnis der Nutzer nach Abgeschlossenheit des Grundstückes Rechnung tragen, aber gleichzeitig eine Abschottung nach außen unterbinden. Dies dient der Sicherheit der Internerschließung und fördert die sozialen Kontakte.
- Fassaden
  Die Festsetzungen zu den Fassaden sind auf den Ausschluss von Materialimmitaten beschränkt. Die materialgerechte Verwendung von Baustoffen ist ein äußerst wichtiger, oftmals subjektiver, Einflussfaktor der Wahrnehmung der gebauten Umwelt. Fassadenmaterialien prägen den Charakter eines baulichen Zusammenhanges. Die Gemeinde empfiehlt die Verwendung von Holz mit natürlicher Oberfläche oder angemessener Farbgestaltung, da dies am ehesten den Charakter eines Wochenendhauses unterstützt.
- Ver- und Entsorgung
  Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, um die störenden optischen Einflüsse derartiger Anlagen zu reduzieren.

- Werbung
  Die Art und Größe von Werbeanlagen ist ebenfalls beschränkt, um die störenden optischen Einflüsse derartiger Anlagen zu reduzieren.

5 Verkehrserschließung

Die öffentliche Erschließung des Gebietes ist sichergestellt. Die Gemeinde Dahme hat sich mit dem Amt für ländliche Räume (ALR) einvernehmlich geeinigt, dass der Deichverteidigungsweg ein dem öffentlichen Verkehr gewidmeter Weg ist. Da es sich mit Ausnahme eines kleinen Flurstückes im Südosten des Geltungsbereiches um Flurstücke eines Eigentümers handelt, wird die Internerschließung nur als Hinweis in Form einer Darstellung ohne Normcharakter ausgewiesen. Die gesicherte Erschließung der einzelnen Parzellen ist dann in den jeweiligen Bauanträgen nachzuweisen, bzw. wird empfohlen, keinen Bauanträgen zuzustimmen ohne vom Eigentümer die gesicherte Erschließung nachgewiesen zu haben.

6 Grünordnung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 9a ist kein Grünordnungsplan notwendig.
Es sind keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Bereits vorhandene Eingriffe werden in Teilbereichen wieder reduziert. So ist ein 35 m breiter Grünbereich entlang des Oldenburger Grabens vorgesehen. Vorhandene Bebauung soll kurz- bzw. mittelfristig zurückgebaut werden. Außerdem wird die Bebauung im Bauverbotsstreifen nach Landeswassergesetz (50m parallel zum Deich) reduziert.

7 Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen.

7.1 Wasser und Abwasser

Trinkwasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook.

Abwasserbeseitigung:
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im vorhandenen Trennsystem.
Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird dem Oldenburger Graben zugeführt. Für die Einleitungen des Niederschlagswassers sind Erlaubnisse nach § 2-7 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen.
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral mit Anschluss an die vorhandenen Anlagen (überörtliche Entsorgungsdruckleitung) mit Weiterleitung zum zentralen Klärwerk bei Cismar des Zweckverbandes Karkbrook.

Löschwasserversorgung:
Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) vorgenommen werden.
Die Löschwasserversorgung wird von vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit abgedeckt. Danach sind 48 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich.

7.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die schleswig-holsteinische Stromversorgungs- AG Schleswag.
Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstige Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfs durch die Schleswag ermittelt und dementsprechend zur Verfügung gestellt.
Die zentrale Gasversorgung für Dahme erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7.3 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Zweckverband Ostholstein.
Ein zentraler Müllsammelplatz befindet sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches am Deichverteidigungsweg. Der zentrale Müllsammelplatz unterbindet eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Müllfahrzeuge. Der Ausbau der Internerschließung braucht sich nicht an den Notwendigkeiten durch das Befahren mit Müllfahrzeugen zu orientieren. Die Müllentsorgung ist durch den zentralen Standort einfachen, schneller, störungsarmer und insgesamt kostengünstiger als das Anfahren jeder Parzelle.
Der Müllsammelplatz befindet sich im Bauverbotsstreifen gemäß § 80 LWG. Für die Errichtung ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

8 Schutzbestimmungen und –maßnahmen

8.1 Deichschutzstreifen gemäß § 65 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG)

Das Landeswassergesetz setzt in § 65, Abs. 1 einen inneren Deichschutzstreifen von 10 m Tiefe fest. Der innere Deichschutzstreifen beginnt an der deichabgewandten Seite des Deichverteidigungsweges. Da als Deichverteidigungsweg nur ein Teil der Straße am Deich benötigt wird, ist in Abstimmung mit dem Amt für ländliche Räume in Kiel von einer notwendigen Breite des Deichverteidigungsweges von 3,5 m ausgegangen worden.
Der Deichschutzstreifen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Die Benutzung des Deichschutzstreifen ist grundsätzlich verboten. Innerhalb dieses Schutzstreifen ist es u. a. gemäß § 70 LWG verboten, Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern sowie Gegenstände aller Art zu errichten sowie Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Die Planzeichnung sieht innerhalb des Deichschutzstreifens die Anpflanzung von ca. 60 m Hecke (max. 1,5 m hoch) und von 9 Bäumen vor. Die Hecke dient der Abschirmung der privaten Stellplätze und des Müllsammelplatzes. Die Bäume sollen in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung im Sondergebiet „Strandversorgung“ eine räumliche Fassung der Straße bilden und das Wochenendhausgebiet vom Straßenraum trennen.
Für diese Anpflanzungen wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 70 LWG beim Amt für ländliche Räume (ALR) gestellt.

8.2 Bauverbotszone gemäß § 80 Abs. 1 LWG

Das Landeswassergesetz definiert in § 80 einen 50 m tiefe Bauverbotszone vom landseitigen Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen. Innerhalb dieser Zone dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
Die Bauverbotszone ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
In der Bauverbotszone sind dennoch zwei Baufenster ausgewiesen, in denen sich bereits bestehende Gebäude befinden. Diese Gebäude dienen der Strandversorgung und der Versorgung des Gebietes.

Eine direktere Zuordnung zum Strand ist aus Sicht des Landeswassergesetzes und des Naturschutzes deutlich problematischer. Außerdem sind die notwendigen Stellplätze des Sondergebietes „Wochenendhäuser", des Sondergebietes „Strandversorgung" und der Müllsammelplatz ausgewiesen. Die Anordnung der baulichen Anlagen in diesem Bereich wurde bereits ausführlich begründet.
Für die Ausweisung der beiden Baufenster in der Bauverbotszone und der Stellplätze sowie des Müllsammelplatzes wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 80 LWG beim Amt für ländliche Räume (ALR) gestellt.

8.3 Waldschutzstreifen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG

Das Landeswaldgesetz bestimmt gemäß § 32, Abs. 5 einen Regelabstand von 30m zum vorhandenen Wald. Im nordöstlichen Plangebiet grenzt Wald an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Der Waldschutzstreifen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8.4 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 Abs. 1 LNatSchG

Das Landesnaturschutzgesetz definiert in § 11 „Gewässer- und Erholungsschutzstreifen" eine 50 m tiefe Bauverbotszone an Gewässern 1. Ordnung. Innerhalb dieser Zone dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
Der Oldenburger Graben ist ein Gewässer 1. Ordnung. Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Im Zusammenhang mit der am 15.12.1988 genehmigten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Az.: 810b – 512.111.55.10), bekannt gemacht am 19.07.2000, wird das Bauverbot innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf 35 m Tiefe reduziert. Die Zustimmung zur Reduzierung seitens der UNB erfolgt unter der Voraussetzung, dass in dem reduzierten 35 tiefen Streifen die vorhandene Bebauung kurz- oder mittelfristig zurückgebaut wird. Diese Vorraussetzung wird erfüllt, da das Bauordnungsamt alle widerrechtlich errichteten baulichen Anlagen im Geltungsbereich zurückbauen lassen will. Priorität liegt dabei auf den beiden Bauverbotsstreifen und auf Anlagen, die die Ordnung und Sicherheit gefährden.

8.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig in einem hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Bereich (Flächen unter 3,00 m ü NN).
Die Hochwassergefährdung geht von der östlich des Plangebietes liegenden Ostsee aus, da der Landesschutzdeich nicht die an ihn gestellten Anforderungen erfüllt. Die Verstärkung des Landesschutzdeiches ist in Planung.
Die Gefahr der Überschwemmung besteht durch die unmittelbare Nähe zum Oldenburger Graben. Bei Starkregenfällen, die die Ableitungskapazität der Oberflächenwasser übersteigen oder bei einem Ausfall der Pumpen, kann es zu Überschwemmungen im Plangebiet führen.
Mit der Darstellung des Überschwemmungsgebietes im Bebauungsplan ist sinnvollerweise die Benennung von Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Naturgewalten verbunden. Die Festsetzung von baulichen Vorkehrungen erscheint dem Satzungsgeber nicht sinnvoll, da der Aufwand der Sicherungsmaßnahmen (z.B. Sicherung gegen Aufschwimmen und Unterspülung der Fundamente) in keinem sinnvollen Verhältnis zum Gebäudewert steht. Ebenso wenig ist es sinnvoll die unterste Aufenthaltsebene oberhalb 3,00 m ü NN Gelände festzusetzen, da sich Gelände knapp unter bzw. über NN ist.

Die Gemeinde Dahme ist sich Ihrer Verantwortung für den Schutz Ihrer Einwohner und Gäste sowie deren Eigentums bewusst. Deshalb wird die Gemeinde Dahme einen Rettungs- und Evakuierungsplan für das Gemeindegebiet erarbeiten, um im Katastrophenfall einen effektiven Ablauf der Rettungs- und Sicherungsmaßnahmen gewährleisten zu können. Sie wird dafür sorgen, dass dieser Plan den Einwohnern und Ihren Gästen bekannt und leicht zugänglich ist.
Zusätzlich sind Eigentümer, Pächter und Nutzer auf geeignete Weise von dem Risiko in Kenntnis zu setzen (z.B. über Kauf,- Pacht- oder Mietvertrag).

9 Sonstige Schutzbestimmungen, Hinweise und Erläuterungen

9.1 Blendgefahr für die Schifffahrt

Die Begründung wird unter Punkt 9.1 „Blendgefahr für die Schifffahrt" wie folgt korrigiert:
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Neufassung vom 04.11 1998 (BGBl. I S. 3294) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch Ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch –mit monochromatisch - gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame etc. sind daher dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

9.2 Archäologische Bodenfunde

Von der vorgelegten Planung ist kein zur Zeit bekanntes archäologisches Denkmal betroffen

9.3 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Dahme präsentiert sich als kinder- und familienfreundliches Ostseebad. Insbesondere für Kinder und Jugendliche wird in der Urlaubssaison ein vielfältiges Service- und Veranstaltungsprogramm geboten. Dazu gehören sportliche Veranstaltungen wie Turniere auf den Volleyball- und Streetballfeldern, auf der Inline-Skater-Bahn und auch für Schlechtwettertage gibt es Sauna, Schwimmhalle sowie im Freizeitstudio Animateure für Kinder und Jugendliche. Neben Spiel- und Bastelveranstaltungen werden auch Lagerfeuer und Grillfeste für sie organisiert. Im Strandbereich oder an der Steilküste können Kinder und Jugendliche Natur erleben und genießen.

Der vorliegende Bebauungsplan sichert familienfreundliche Übernachtungsmöglichkeiten.

Der Autoverkehr wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan stark eingeschränkt. Die in Aussicht genommen Internerschließung darf lediglich zum Anfahren der Grundstücke für das Be- und Endladen, sowie im Notfall von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen benutzt werden. Diese Reduzierung des Autoverkehrs wertet die Erholungsqualität stark auf und vermindert die Unfallgefahr, insbesondere für Kinder.

10 Wechselwirkungen mit der Umgebung

Wechselwirkungen mit der Umgebung sind keine zu befürchten.

11 Altlasten

Es liegen keine altlastenrelevanten Informationen im Landesaltlastenkataster und im geologischen Landesarchiv vor. Zur Klärung, ob eventuell weitere altlastenverdächtige Flächen (Altablagerungen und Altstandorte) im Plangebiet vorhanden sind, ist die Umweltbehörde des Kreises Ostholstein zu befragen.

12 Flächenbilanzierung

Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von rund 3 ha.

Flächenbilanz

Nr.	Nutzung	Flächen in ha
1	SO Wochenendhäuser	1,68
2	SO Strandversorgung	0,22
3	Grünstreifen entlang Oldenburger Graben	0,94
4	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,14
	insgesamt	**2,98**

13 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Kosten.

Dahme, den 08.12.2003

GEMEINDE DAHME (Siegel) KREIS OSTHOLSTEIN 1

Der Bürgermeister