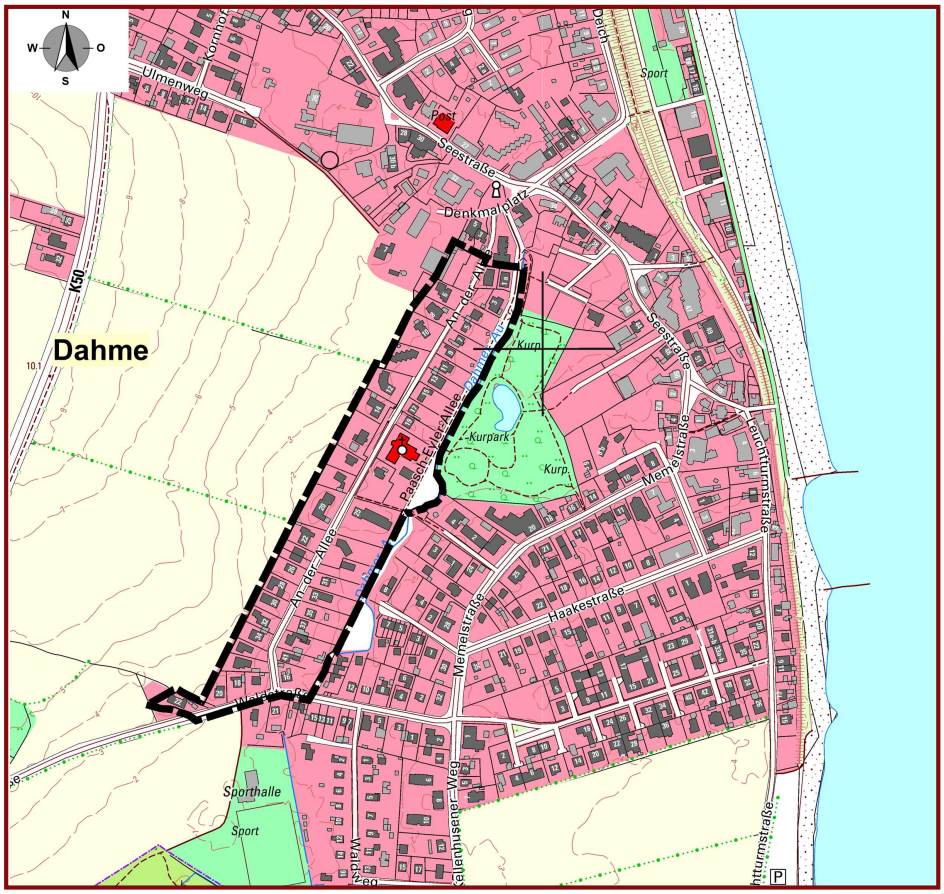


Stand: 12. Dezember 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dahme übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER GEMEINDE DAHME

für ein Gebiet in Dahme beidseitig der Straße An der Allee

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 8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 9
2 Begründung der Planung 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 10
2.2 Erschließung 19
2.3 Grünplanung 19
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 20
3 Emissionen und Immissionen 20
3.1 Emissionen 20
3.2 Immissionen 21
4 Ver- und Entsorgung 21
5 Hinweise 21
5.1 Bodenschutz 21
5.2 Altlasten 22
5.3 Abfall 22
5.4 Archäologie 22
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 23
7 Städtebauliche Daten 23
7.1 Flächenbilanz 23
7.2 Bauliche Nutzung 23
8 Kosten für die Gemeinde 23
9 Verfahrensvermerk 24

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 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 denen der Hauptwohnungen.

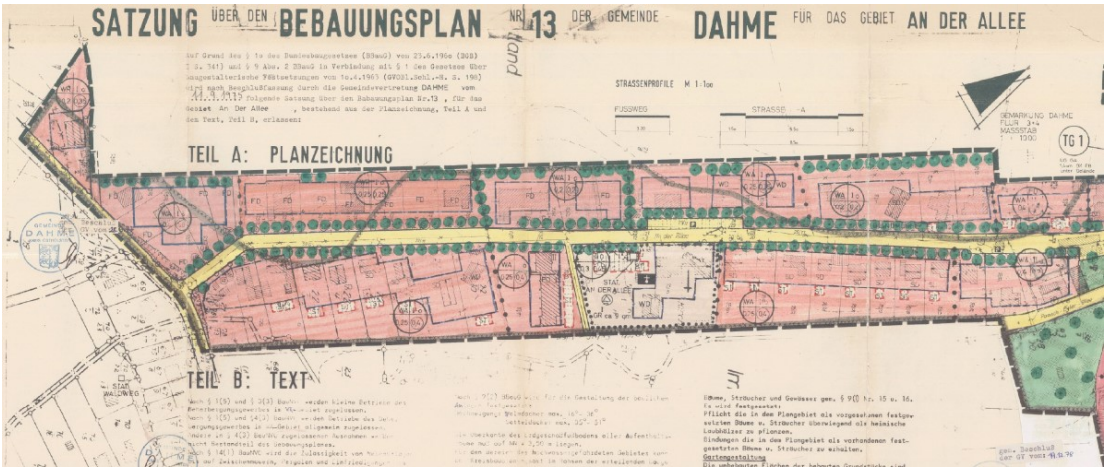
Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

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 auch zukünftig planungsrechtlich weitgehend unzulässig bleiben, so wie es bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner 1. Änderung Planungsziel war. 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.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

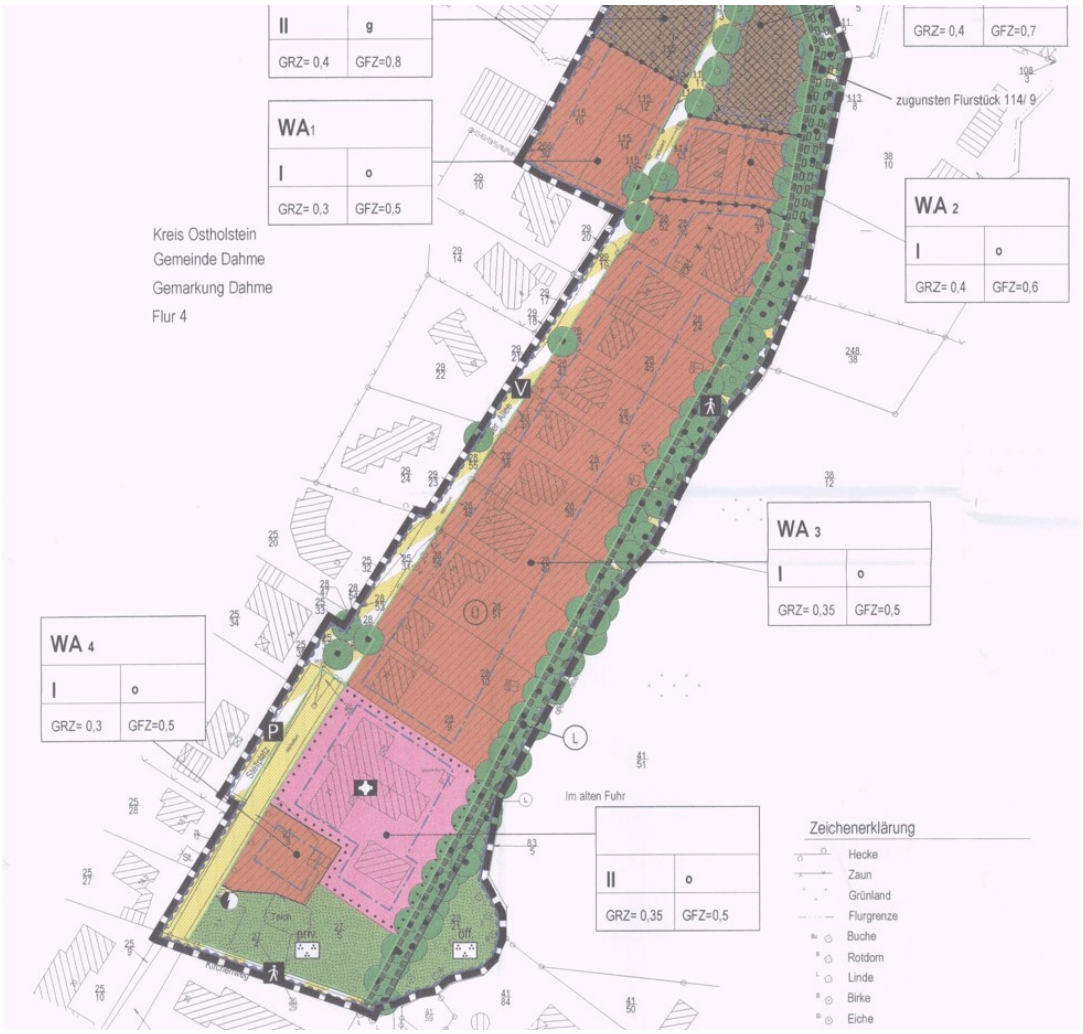
Der Bebauungsplan Nr. 13 setzt den Bereich westlich der Straße An der Allee als reine Wohngebiete nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nach den Festsetzungen in beiden Gebietsarten allgemein zulässig.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 13, gültig seit dem 05.04.1979



Für den Bereich östlich der Straße An der Allee gilt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13.

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung und Ergänzung, gültig seit dem 01.10.2003



Die 1. Änderung und Ergänzung sichert das Kirchengrundstück als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Alle anderen Gebiete sind als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt.

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.

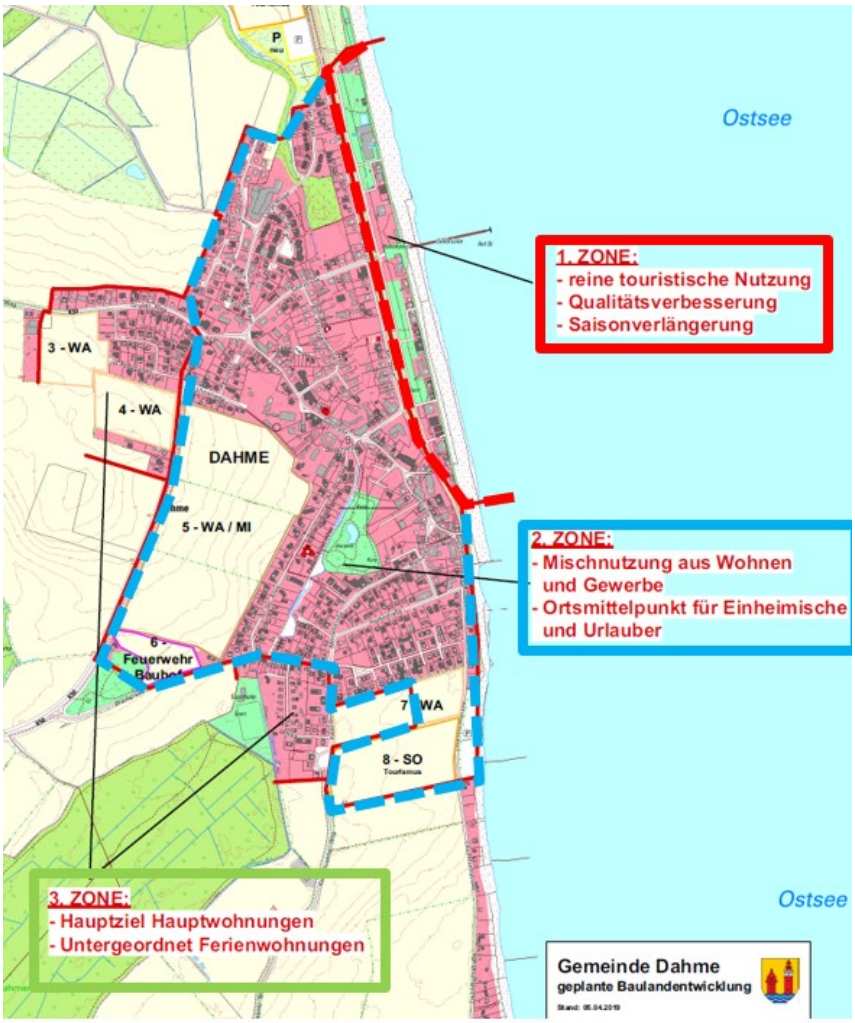
Somit sind in diesen Gebieten nicht störende Gewerbebetriebe in Räumen oder Gebäuden als Ferienwohnungen zukünftig grundsätzlich zu genehmigen und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Räumen, wenn die in § 13a BauNVO genannten Rahmenvorgaben für den jeweiligen Baugebietstyp eingehalten werden.

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 3: städtebauliche Zonierung von Dahme



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich im Vordeichgelände bzw. der daran angrenzende Bereich (= 1. Zone) dient ausschließlich dem Fremden-

verkehr. 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, dabei gebietsbezogen, vervollständigt werden.

Die Ortslage Dahme ist ein Ort, für die der Tourismus eine hohe wirtschaftliche Bedeutung hat. Das Plangebiet liegt in der Zone 2 und hat somit eine hohe Bedeutung für den Tourismus.

Im Plangebiet dominiert das Hauptwohnen. Östlich der Straße An der Allee 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. Westlich der Straße An der Allee 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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 und seine 1. Änderung und Ergänzung sind bebaut.

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

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

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuelle Gesetzgebung angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	09.05.2022
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöBs und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		14.05.2024
x	Veröffentlichung	§ 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	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.12.2024

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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 Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Somit ändert sich an der zulässigen bebaubaren Grundfläche von ca. 12.710 m² durch diese Planung nichts. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

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

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

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

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Wie bereits dargelegt, setzt der Bebauungsplan Nr. 13 den Bereich westlich der Straße An der Allee als reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO bzw. als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest (siehe Bild 1). Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nach den Festsetzungen in beiden Gebietsarten allgemein zulässig.

Die 1. Änderung und Ergänzung sichert das Kirchengrundstück als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Alle anderen Gebiete sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt (siehe Bild 2).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen diesen Festsetzungen.

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 ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Ergänzung untersucht worden sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Dahme beidseitig an der Straße An der Allee.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

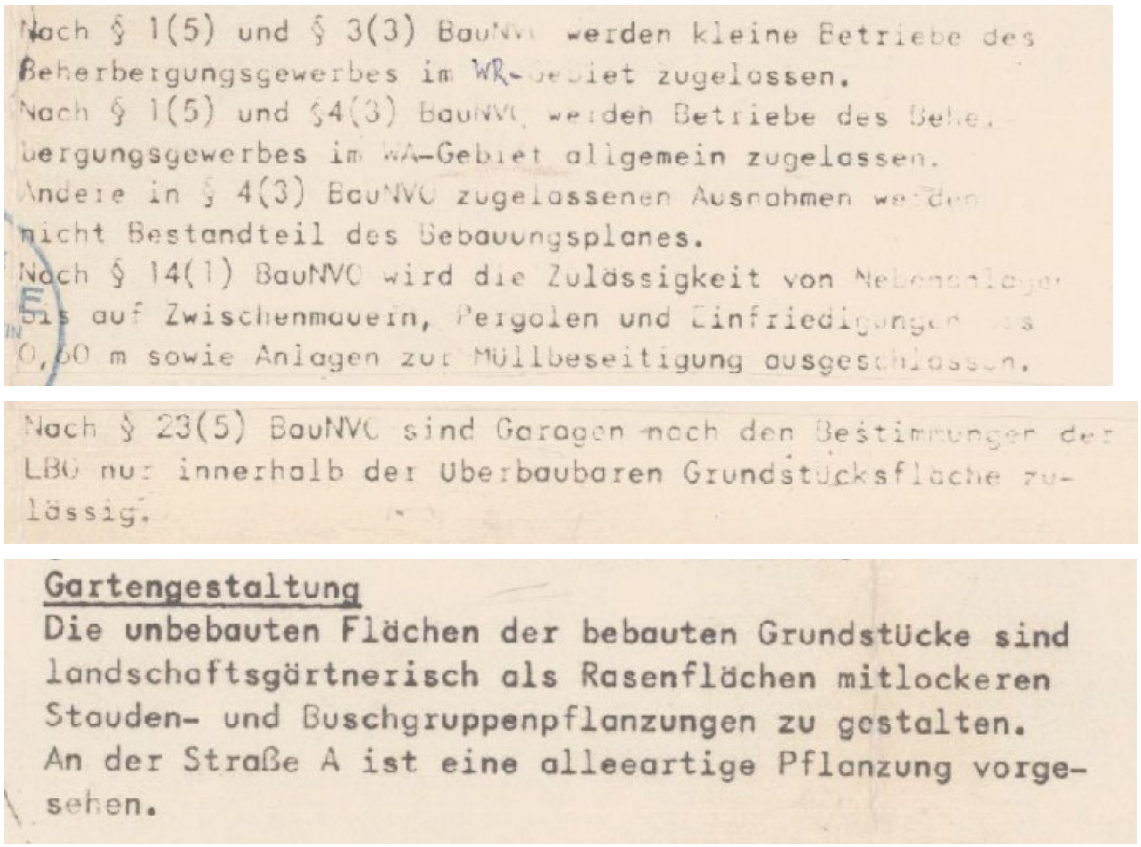
Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Im Text des Bebauungsplanes Nr. 13 werden die Sätze 1 bis 5 sowie die Festsetzung "Gartengestaltung" ersatzlos gestrichen:

Bild 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 13



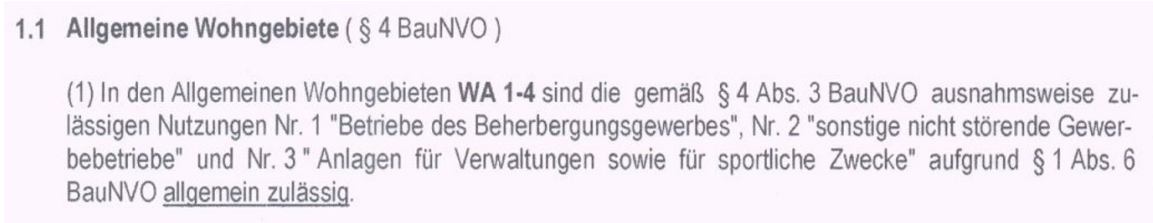
Nach § 1(5) und § 3(3) BauNVO werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im WR-Gebiet zugelassen.
Nach § 1(5) und §4(3) BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes im WA-Gebiet allgemein zugelassen.
Andere in § 4(3) BauNVO zugelassenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Nach § 14(1) BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen bis auf Zwischenmauern, Pergolen und Einfriedigungen bis 0,60 m sowie Anlagen zur Müllbeseitigung ausgeschlossen.

Nach § 23(5) BauNVO sind Garagen nach den Bestimmungen der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gartengestaltung
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mitlockeren Stauden- und Buschgruppenpflanzungen zu gestalten. An der Straße A ist eine alleeartige Pflanzung vorgesehen.

Weiterhin wird im Text der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 die Text-Ziffer 1.1 ersatzlos gestrichen:

Bild 5: Auszug 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13



1.1 **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1-4** sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" und Nr. 3 " Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke" aufgrund § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Die Festsetzungsinhalte werden – gemäß den erkennbaren städtebaulichen Erfordernisse - wie folgt neu definiert:

WA-Gebiet

- *Festsetzung aller Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.* → Reine Wohngebiete dienen dem reinen Wohnen. Sie lassen Nutzungen, die dem Gebiet dienen können, nur beschränkt zu, wie Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit dem Hinblick, dass im Ort das Wohnen und Arbeiten stärker vermischt werden soll, um kurze Wege anzubieten, soll die Nutzung des gesamten Baugebietes geöffnet werden. Daher erfolgt die Umwandlung von einem reinen in ein allgemeines Wohngebiet.
- *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. § 4 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.“*

Würden 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.

Empfehlung für die Bewertung für die Erteilung einer Ausnahme:

Gemäß der Text-Nummer 1.1. (2) kann eine Ausnahme erteilt werden, *„wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.“*

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.

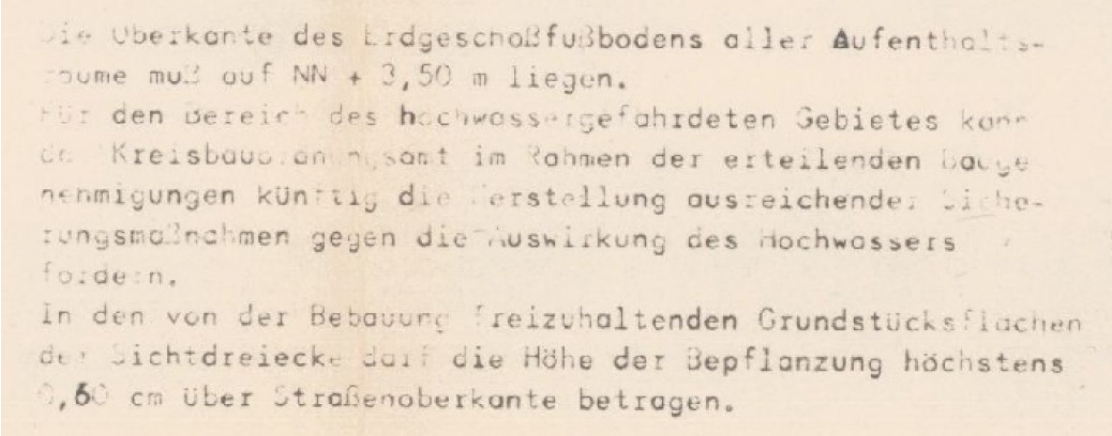
Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

- *Regelung der Zulassung von Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe.* → Das Plangebiet teilt sich in der Nutzung dahingehend, dass im Bereich westlich der Straße An der Allee (= 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 östlich der Straße An der Allee (= 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.
- *Freihaltung des Bereiches zwischen Verkehrsflächen und den parallel angrenzenden Baugrenzen von Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen.* → Bisher sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in den Plangebieten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Da die Anzahl der erforderlichen Stellplätze mit den Jahren gestiegen ist und immer weniger Gebäude mit Kellern gebaut werden, ist eine Änderung erforderlich, wenn gewährleistet werden soll, dass die heute erforderlichen Nutzungen auf den Grundstücken untergebracht werden sollen. Die Festsetzung wird daher dahingehend geändert, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen nur noch in dem Bereich unzulässig sind, der sich auf das Ortsbild auswirkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den im Bebauungsplan Nr. 13 im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete wie folgt neu geregelt:

Dazu werden im B-Plan Nr. 13 im Text die Sätze 7 bis 9 ersatzlos gestrichen.

Bild 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 13


Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens aller Aufenthalts-
räume muß auf NN + 3,50 m liegen.
Für den Bereich des hochwassergefährdeten Gebietes kann
der Kreisbauordnungsamt im Rahmen der erteilenden Baugenehmigungen künftig die Herstellung ausreichender Sicherungsmaßnahmen gegen die Auswirkung des Hochwassers fordern.
In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen der Sichtdreiecke darf die Höhe der Bepflanzung höchstens 0,60 cm über Straßenoberkante betragen.

Dadurch, dass der Ort Dahme zwischenzeitlich durch einen Deich geschützt worden ist, ist die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 3,5 m über NN nicht mehr erforderlich. Daher wurde diese Regelung schon nicht mehr in die 1. Änderung und Ergänzung aufgenommen.

Auch werden heute die Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen in Orten nicht mehr geregelt. Daher wird auch auf diese Festsetzung verzichtet.

Für den B-Plan Nr. 13 und seine 1. Änderungen und Erweiterung werden folgende Festsetzungen neu getroffen:

- *Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen und deren Bezugspunkt*. → Für das Plangebiet gelten Dachneigungen. Darüber hinaus ist es Ziel der Gemeinde zusätzlich die Trauf- und Firsthöhen wie folgt zu beschränken:

  Bei einer festgesetzten Ein- und Zweigeschossigkeit 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 Dächer von Hauptgebäuden zulässig.

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

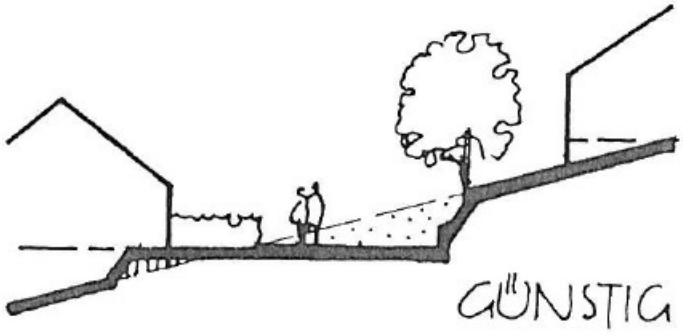
  a) bei ebenem und abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und

  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 7: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem sind künstliche Geländeveränderungen nicht mehr gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten 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.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen zukünftig für alle Bauflächen gleich sein. Dazu werden im B-Plan Nr. 13 im Text die Sätze 8 und 9 und die Festsetzung "Gartengestaltung" und im B-Plan Nr. 13, 1. Änderung und Erweiterung im Text die Festsetzung 6.2 ersatzlos gestrichen und wie folgt neu geregelt:

Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen →

- Je Grundstück ist zukünftig nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig, wenn eine maximale zweigeschossige Bauweise zulässig ist. 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 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:

- als Laubgehölze in Form einer Hecke und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder

- als 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 grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Ergänzung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

Für die Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Ergänzung erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Ergänzung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

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

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften: Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Sie dient lediglich der Regelung der abschließenden Versiegelung, was nach der bisher geltenden BauNVO nicht geregelt ist. Insgesamt verändert sich im Plangebiet somit die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

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

Landschaftsbild: Die 3. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Stattdessen wird eine unbegrenzte Höhenentwicklung unterbunden. Die Planung verursacht somit keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 3. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen der Begründungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Ergänzung gelten daher unverändert fort.

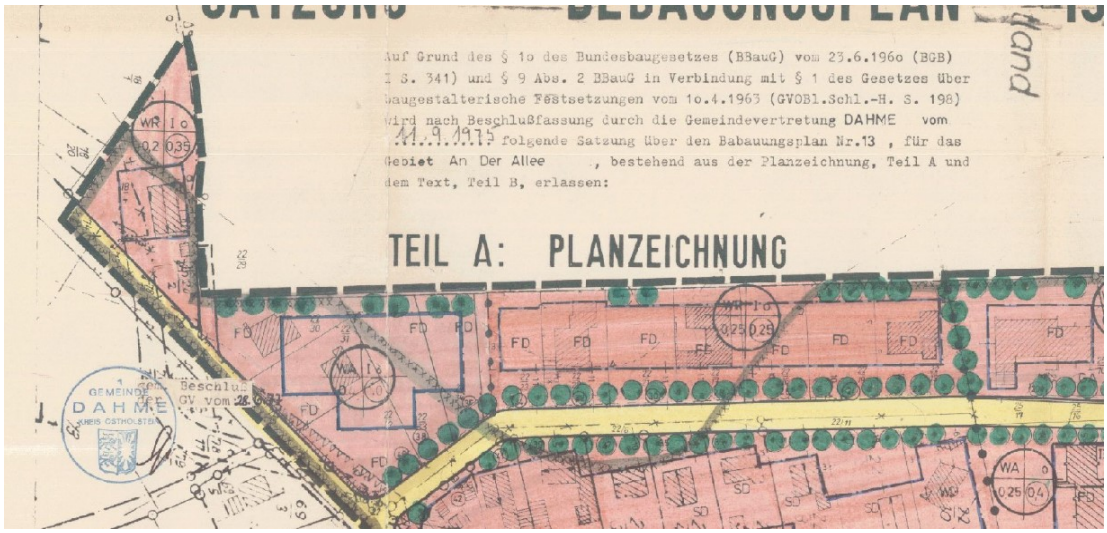
3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

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

Durch die 3. Änderung werden die verbleibenden 7 Grundstücke im Plangebiet von reinen Wohngebieten in allgemeine Wohngebiete umgewandelt.

Bild 8: Auszug Bebauungsplan Nr. 13



Ansonsten dominieren allgemeine Wohngebiete bereits in der Umgebung. Allgemeine und reine Wohngebiete sind nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ allgemein nebeneinander zulässig. Bei einer Angleichung aller Baugebiete ändern sich die Einflüsse auf die Umgebung nicht.

Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits vorhandenen Situation.

3.2 Immissionen

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

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Daher gelten die Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Ergänzung unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Veränderung der bereits zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 13 und seiner 1. Änderung und Ergänzung verwiesen.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch 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 Lei-

ter 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.

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 54.980 m² (5,5 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 die 3. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Dahme, 20.02.2025

(gez. Stefanie Friedrich-Suhr)
Bürgermeisterin

Die 3. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 13 trat am 26.02.2025 in Kraft.