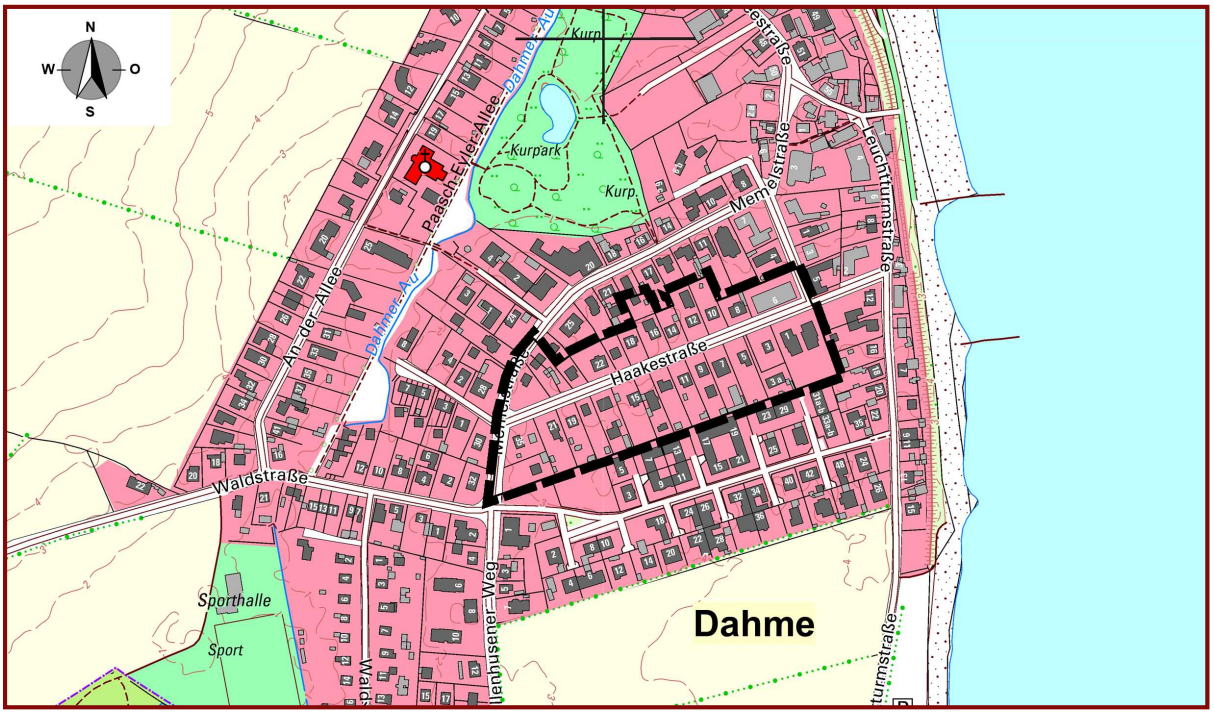


Stand: 12. Dezember 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 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 1. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER GEMEINDE DAHME

für ein Gebiet in Dahme beidseitig 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 8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 9
2 Begründung der Planung 9
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 9
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 14
2.3 Erschließung 22
2.4 Grünplanung 22
2.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 23
3 Emissionen und Immissionen 24
3.1 Emissionen 24
3.2 Immissionen 24
4 Ver- und Entsorgung 24
5 Hinweise 25
5.1 Bodenschutz 25
5.2 Altlasten 25
5.3 Abfall 26
5.4 Archäologie 26
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 26
7 Städtebauliche Daten 27
7.1 Flächenbilanz 27
7.2 Bauliche Nutzung 27
8 Kosten für die Gemeinde 27
9 Verfahrensvermerk 27

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 15 weist das Plangebiet beidseitig der Straße Haakestraße als allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Durch die Nähe zum Zentrum und zur Ostsee wurden in der Vergangenheit großflächig Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt. 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.

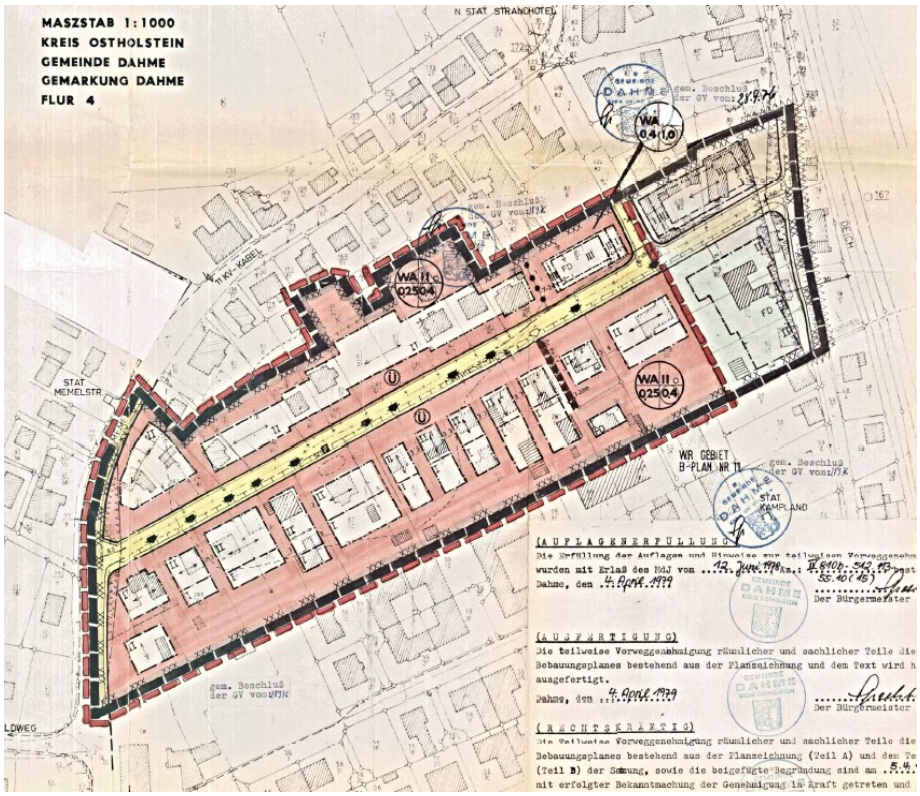
Das Ziel der Planung besteht daher darin das Plangebiet zukünftig als sonstige Sondergebiete „*Fremdenverkehr*“ nach § 11 BauNVO zu sichern, weil hier bereits Ferienwohnungen dominieren. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Legalisierung dieser Nutzung geschaffen werden.

Das gesamte Plangebiet liegt in dem touristisch wertvollen Bereich des Ortes, und zwar in der 2. Zone (siehe Bild 2). Hier ist eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen anvisiert. Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher diese sind an den Standorten nicht mehr vorrangig gewünscht.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt den Bereich beidseitig der Straße Haakestraße als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Hier sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt. Nicht störende Gewerbebetriebe sind hingegen unzulässig.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 15, gültig seit dem 05.04.1979



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.

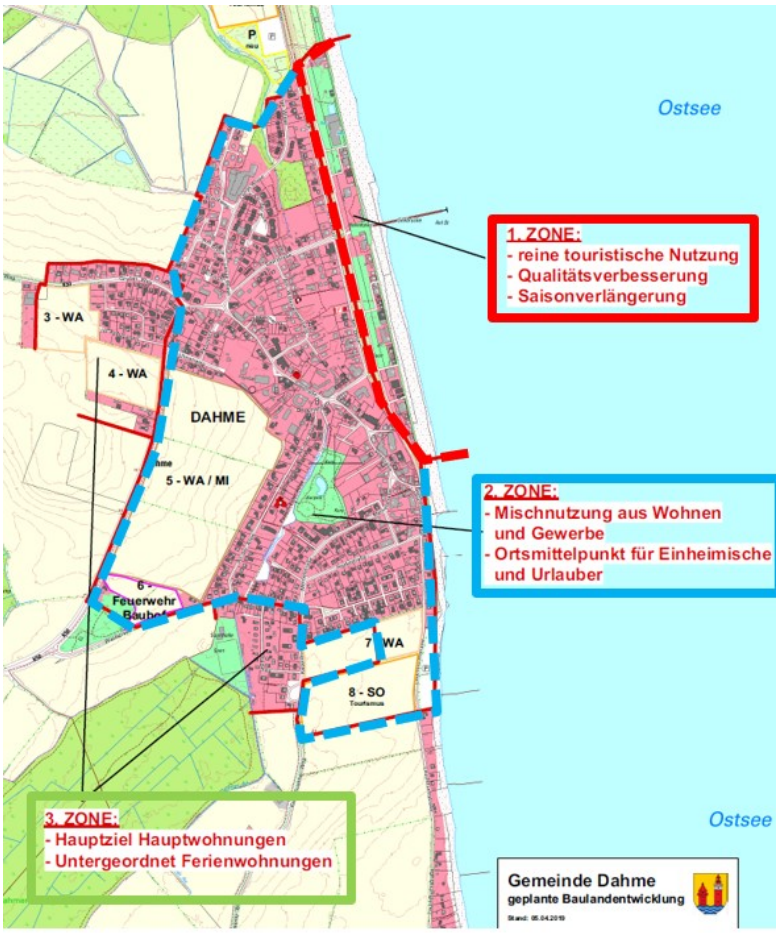
Somit sind in diesen Gebieten nicht störende Gewerbebetriebe in Räumen oder Gebäuden als Ferienwohnungen zukünftig grundsätzlich zu genehmigen und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Räumen, wenn die in § 13a BauNVO genannten Rahmenvorgaben für den jeweiligen Baugebietstyp eingehalten werden.

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 2: 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, 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.

Nach einer Einzelfallprüfung des tatsächlichen Bestandes und der gewollten städtebaulichen Ziele, sollen nun die Bereiche als SO-Gebiete festgesetzt werden, in denen bereits heute eine hohe Anzahl von Ferienwohnungen vorhanden sind. Diese solle zukünftig rechtlich legalisiert werden können.

Als Ergebnis der Einzelfallprüfung wurde daher festgestellt, dass für den Bebauungsplan ein Änderungsbedarf besteht, da der Nutzungsbestand nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Nebenwohnungen einzugrenzen. Stattdessen gelten sie als „*Wohnungen*“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht händelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „*Nebenwohnungen*“. 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 einzugrenzen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

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

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 ist 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	14.05.2024
-	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. 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

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Wie bereits dargelegt, setzt der Bebauungsplan Nr. 15 beidseitig der Haakestraße allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest (siehe Bild 1).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen diesen Festsetzungen. Um § 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, erfordert die Planung die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung.

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. 15 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 Haakestraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

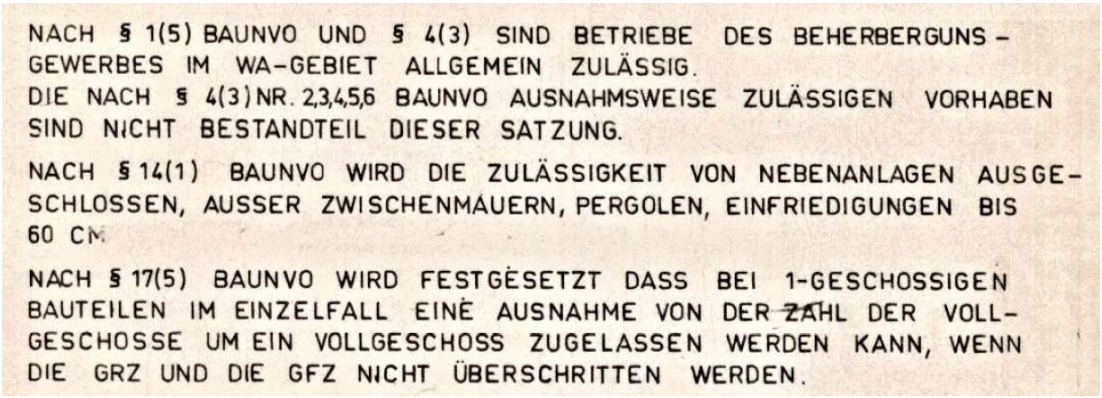
Das Plangebiet ist bebaut. Problematische Bodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

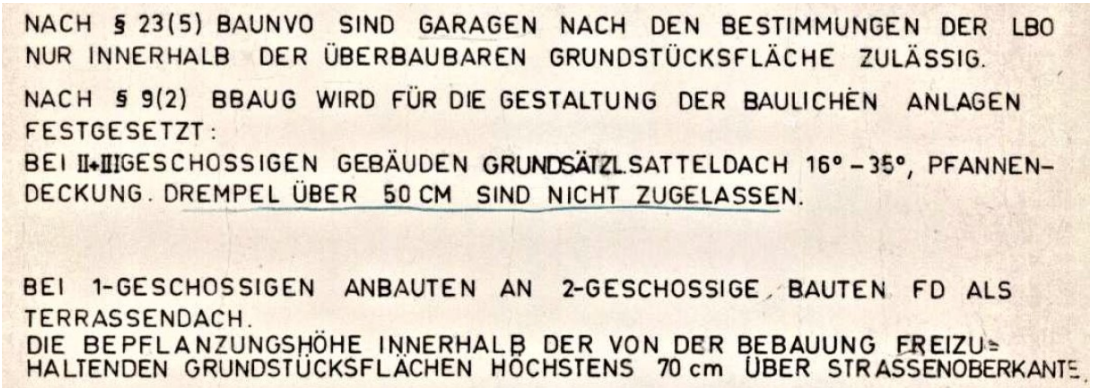
Im Text werden alle Festsetzungen ersatzlos gestrichen:

Bild 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 15


NACH § 1(5) BAUNVO UND § 4(3) SIND BETRIEBE DES BEHERBERGUNS-
GEWERBES IM WA-GEBIET ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
DIE NACH § 4(3) NR. 2,3,4,5,6 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN VORHABEN
SIND NICHT BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.

NACH § 14(1) BAUNVO WIRD DIE ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN AUSGE-
SCHLOSSEN, AUSSER ZWISCHENMAUERN, PERGOLEN, EINFRIEDIGUNGEN BIS
60 CM.

NACH § 17(5) BAUNVO WIRD FESTGESETZT DASS BEI 1-GESCHOSSIGEN
BAUTEILEN IM EINZELFALL EINE AUSNAHME VON DER ZAHL DER VOLL-
GESCHOSSE UM EIN VOLLGESCHOSS ZUGELASSEN WERDEN KANN, WENN
DIE GRZ UND DIE GFZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.


NACH § 23(5) BAUNVO SIND GARAGEN NACH DEN BESTIMMUNGEN DER LBO NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG.

NACH § 9(2) BBAUG WIRD FÜR DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN FESTGESETZT:
BEI II+IIIGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN GRUNDSÄTZL.SATTELDACH 16° – 35°, PFANNEN-DECKUNG. DREMPEL ÜBER 50 CM SIND NICHT ZUGELASSEN.

BEI 1-GESCHOSSIGEN ANBAUTEN AN 2-GESCHOSSIGE BAUTEN FD ALS TERRASSENDACH.
DIE BEPFLANZUNGSHÖHE INNERHALB DER VON DER BEBAUUNG FREIZU-HALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN HÖCHSTENS 70 cm ÜBER STRASSENOBERKANTE.

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

Die **Art** der baulichen Nutzung für die bisherigen WA-Gebiete wird zukünftig wie folgt neu definiert:

SO-Gebiet

Die hier betroffenen Bereiche, in denen Ferienwohnungen 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 sonstigen 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).

Die **Maß** der baulichen Nutzung für die bisherigen WA-Gebiete wird zukünftig wie folgt neu definiert:

Der Bebauungsplan Nr. 15 beinhaltet keine Höhenbegrenzungen. Stattdessen sind Dachneigungen zwischen 16 und 35 Grad zulässig. Bei den freizügig festgesetzten Baugrenzen sind somit hohe Gebäude möglich, die nicht ortsbildtypisch wären. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird das Maß der baulichen Nutzung für den im Bebauungsplan Nr. 15 im „Teil A: Planzeichnung“ gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete wie folgt neu geregelt:

- *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 und

- die Oberkante für eingeschossige Anbauten an zweigeschossige Gebäude max. 4,50 m

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

Mit der Zulassung der eingeschossigen Gebäude an zweigeschossige Gebäude wird die Systematik des Bebauungsplanes Nr. 15 für diese besondere Bauweise beigehalten.

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

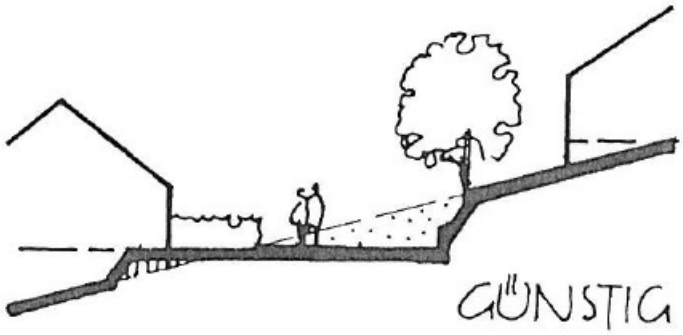
a) bei ebenem und abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und

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 4: 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.

- *Erhöhung des Versiegelungsgrades*.→ Im Plangebiet sind Grundflächenzahlen von 0,25 bis zu 0,4 zulässig bei einer weitgehend zwei- und dreigeschossigen Bauweise. Um hier die Stellplätze auf den Grundstücken nachweisen zu können, erfolgt die Festsetzung, dass die insgesamt zulässige Grundfläche in den WA-0,25-Gebieten durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 überschritten werden darf und die in dem WA-0,40-Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80.

Die **baugestalterischen Festsetzungen** sollen zukünftig für alle Bauflächen gleich sein. Dazu werden für den B-Plan Nr. 15 folgende Festsetzungen zusätzlich aufgenommen:

- *Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen* →
  - Je Grundstück ist zukünftig nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig, wenn eine maximale zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist. Bei mehr als einer zweigeschossigen Bauweise ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig 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.
  - Bisher setzt der Bebauungsplan Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 35 Grad fest. Diese Dachformen sollen nun offener gestaltet werden, wenn dabei die Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden. Gewollt sind zukünftig Dächer der Hauptgebäude mit symmetrischen, gleichschenkligen Dächern mit mind. 15 Grad Dachneigung. Zudem bleiben für eingeschossige Hauptgebäude auch Flachdächer als Terrassendach zulässig, wenn diese an einem zweigeschossigen Gebäude direkt angebaut sind. Damit wird die Systematik des Bebauungsplanes Nr. 15 beibehalten.
  - 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 grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

Für die Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

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

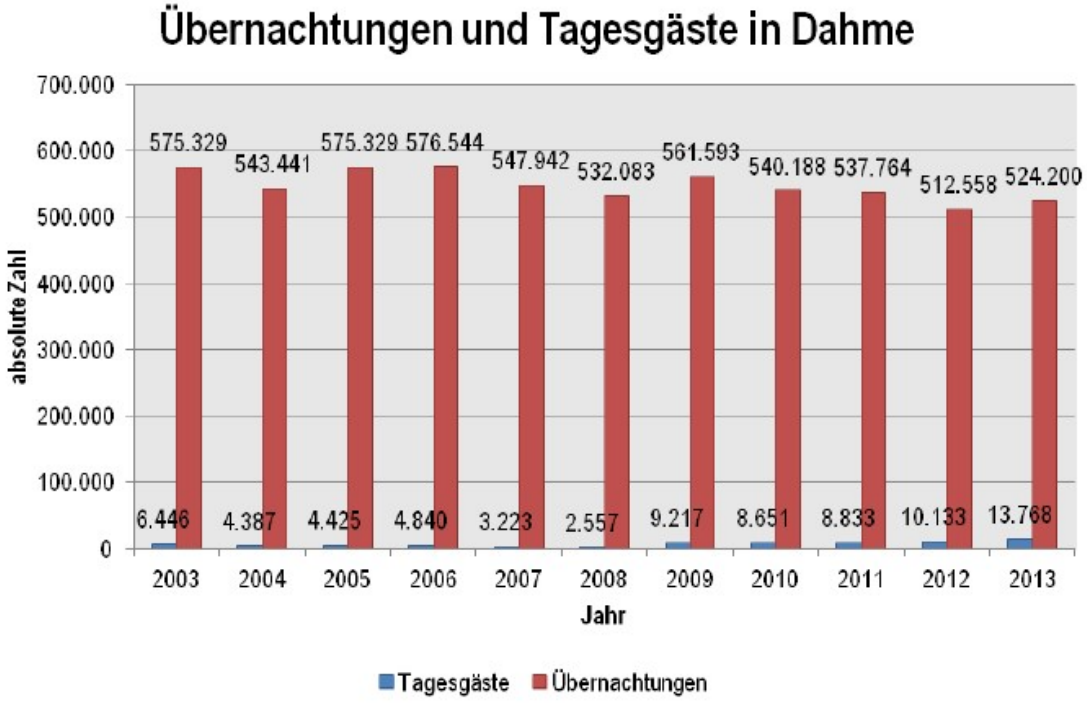
sind, zudem in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung bedarf, wenn die Räume insgesamt an mehr als 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 5: 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.

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 „f*remdenverkehrliche Prägung*“ aufweisen. Entsprechend erfolgte eine Prüfung der Gemeinde auf

(1) Das Vorhandensein von Ferienwohnungen und Hotels und

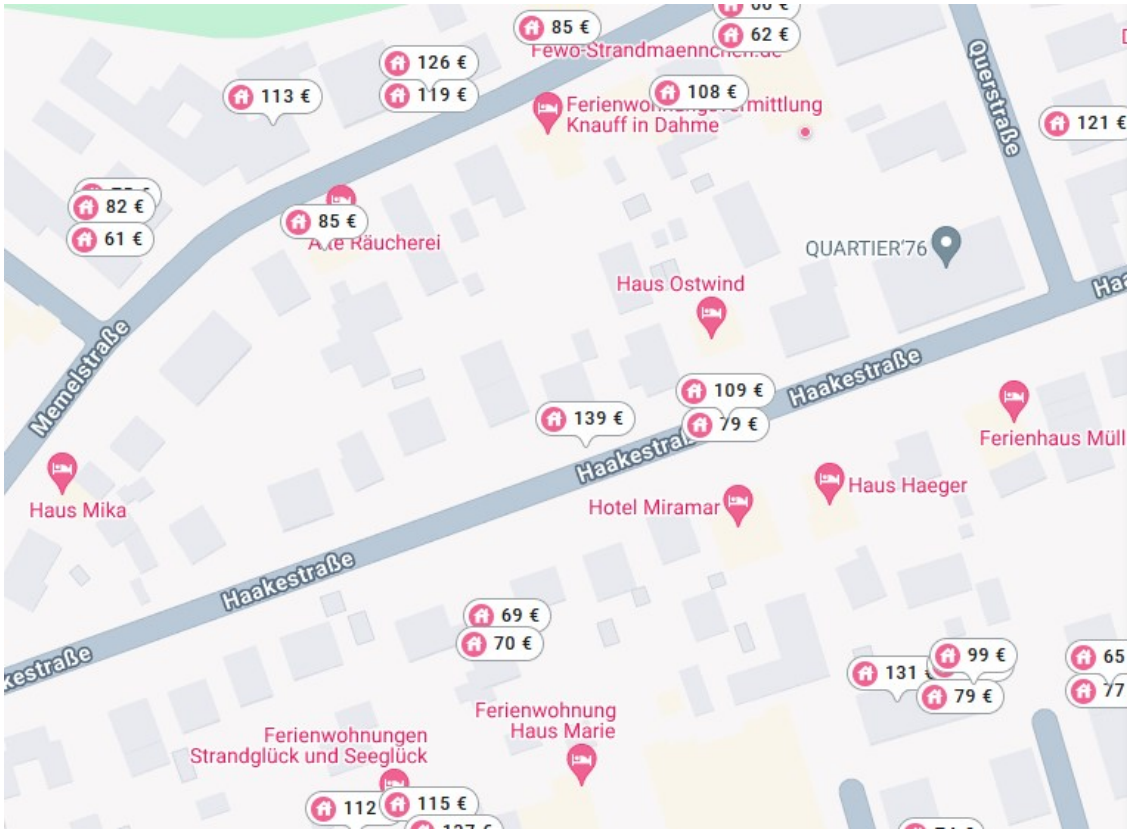
(2) fremdenverkehrliche Angebote im Satzungsgebiet.

(1) Vorhandensein von Ferienwohnungen und Hotels

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 15. Dieser setzt das Plangebiet als „*allgemeines Wohngebiet“* nach § 4 BauNVO fest. Nach der bisherigen Rechtsauffassung waren Ferienwohnungen hier nicht zulässig.

Allerdings lassen sich im Internet einige finden; je nach Aufruf. Beispiel am 11.04.2024 im folgenden Bild:

Bild 6: Zonierung vom 11.04.2024 um 19 Uhr unter
https://www.google.de/travel/search?q=ferienwohnungen%20in%20dahme&g2lb=2503771%2C2503781%2C4284970%2C4291517%2C4754388%2C4814050%2C4874190%2C4893075%2C4965990%2C72277293%2C72302247%2C72317059%2C72327661%2C72349959%2C72371892%2C72406588%2C72414906%2C72421566%2C72458066%2C72462234%2C72470440%2C72470899%2C72471280%2C72472051%2C72473841%2C72481459%2C72485656%2C72485658%2C72486593%2C72494250%2C72513422%2C72513513%2C72520080%2C72523972%2C72534000%2C72536387%2C72538597%2C72549171%2C72549174%2C72561422&hl=de-DE&gl=de&ssta=1&ts=CAISCAoCCAMKAggDKgcKBToDRVVS&qs=CAE4Bg&ap=KigKEgnjAeIhdxtLQBEYnfMzpiomQBISCWLj60kuHEtAERid8_PxLSZASABoAQ&ictx=111&ved=0CAAQ5JsGahcKEwj4i7CH-bqFAxUAAAAAHQAAAAAQBg



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. Typische Wohngebietsstrukturen, die den Bürgern der Gemeinde dienen und denen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entsprechen, sind nicht mehr vorhanden.

(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

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 15 erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.4 Grünplanung

2.4.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den 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: Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 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 1. 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.

2.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 1. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 15 gilt 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:

In den neu festgesetzten Sondergebieten sind fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts zulässig. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen keine neuen Nutzungsstrukturen, die nicht schon vorhanden sind. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass es Ziel der Gemeinde ist (siehe dazu Punkt 1.1.2) die angrenzenden Gebiete ebenfalls in sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Gebiet für Fremdenverkehr*“ – umzuwandeln, in denen diese Strukturen schon erkennbar vorhanden sind.

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 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 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 Begründung zum geltenden Bebauungsplan Nr. 15 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 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.

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 29.800 m² (3,0 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 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 15, 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 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 15 trat am 26.02.2025 in Kraft.