

-Diese Textfassung entspricht dem am 18.12.2008 in Kraft getretenen Exemplar der Begründung.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16a „Nördlicher Strandbereich“ der Gemeinde Dahme

für das Strandgebiet begrenzt durch die Ostsee im Osten, den bestehenden Fußweg zwischen den Gebäuden Nr. 27 und 28 im Süden, das Schöpfwerk bzw. den Oldenburger Graben im Norden und die Straße „Am Deich“ im Westen.

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt

I. TEIL: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGPLANES 1

1 Allgemeines 1

1.1 Charakteristik des Plangebietes 1
1.2 Ziel und Zweck der Planung 1
1.3 Bestand 2

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben 3

2.1 Landesraumordnungsplan 3
2.2 Regionalplan II 3
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan 3
2.4 Rahmenplanung 4
2.5 Städtebauliche Studie „Deichvorland“ 6
2.6 Gestaltungsplanung Promenade 7
2.7 Denkmalschutz 7
2.8 Schutzgebiete 7
2.9 Landesschutzdeich 8

3 Städtebauliche Konzeption 9

3.1 Grundzüge der Planung 9
3.2 Gliederung des Plangebietes 9

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes 10

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Baulinien 10
4.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 12
4.3 Baugestaltung 15

5 Verkehrserschließung 16

5.1 Deichdurchlässe 16
5.2 Erschließungsstraßen im Vordeichgelände, Geh- und Fahrrechte 17
5.3 Fußgängerverkehr 17
5.4 Radverkehr 18
5.5 Deich i. V. mit Grünflächen 18

6 Technische Ver- und Entsorgung 19

6.1 Wasser und Abwasser 19
6.2 Energieversorgung 20
6.3 Müllentsorgung 20
6.4 Abfall- und Wertstoffbeseitigung 21
6.5 Fernmeldeeinrichtungen 21

7 Sonstige Schutzbestimmungen, Hinweise und Erläuterungen 21

7.1 Belange der Schifffahrt 21

8 Kinder- und Familienfreundlichkeit 21

9 Altlasten und altlastverdächtiger Flächen 22

10 Sonstiges 22

11 Flächenbilanz 23

11.1 Flächenbilanzierung 23

12 Kosten für die Gemeinde 23

II. TEIL : Umweltbericht 25

1 Einleitung 25

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 26
1.2 Beschreibung der Planung 26
1.3 Fachgesetze und Fachplanungen 26

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 28

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 28
2.2 Umweltauswirkungen 29
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 33
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 35
2.5 Alternativenuntersuchung 35

3 Zusätzliche Angaben 36

3.1 Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung 36
3.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung 36
3.3 Zusammenfassung 38

I. TEIL: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGPLANES

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den nördlichen Strandbereich Dahmes und umfasst eine Fläche von ca. 18 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Ostsee im Osten, den vorhandenen Fußweg zwischen dem Gebäude Nr. 27 und Nr. 28 im Süden, das Schöpfwerk bzw. den Oldenburger Graben im Norden und die Straße „Am Deich“ im Westen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Dünen und der Natur überlassene Flächen vorzufinden.

Das Gelände des Planbereiches weist durch Dünen und Deiche unterschiedliche Geländetopographien auf und besitzt insgesamt eine niedrige Geländehöhe bezogen auf den Meeresspiegel.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 16a wird bislang durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2, 10, 11, 12 und 14 der Gemeinde Dahme erfasst.

Gemäß Generalplan Küstenschutz „Integriertes Küstenschutzmanagement in Schleswig-Holstein 2001“ als Fortschreibung des Generalplanes „Deichverstärkung, Deichverkürzung und Küstenschutz in Schleswig-Holstein aus den Jahren 1963 mit seinen Fortschreibungen 1977 und 1986, sind im Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Dahme Deichverstärkungsmaßnahmen vorgesehen. Somit wird den künftigen Anforderungen an einen Landesschutzdeich genüge getan.
„Durch die geplanten Deichverstärkungsmaßnahmen soll eine ca. 6.500 ha große Niederung im Bereich des Oldenburger Grabens umfassend vor Überflutung im Verlaufe von Ostseehochwasser und -sturmfluten geschützt werden.“

Dem Amt für ländliche Räume liegt eine erneute Überarbeitung des Entwurfes zur Deichverstärkung Dahme - Rosenfelde aus dem Jahre 2004 vor. Hierbei ist der Bereich der bebauten Ortslage von Dahme sowohl landseitig als auch seeseitig von geplanten Deichverstärkungsmaßnahmen nachhaltig betroffen. Sowohl die landseitigen als auch seeseitigen Bereiche in diesem Küstenabschnitt sind in verschiedenen, älteren Bebauungsplänen der Gemeinde Dahme erfasst und lassen eine ganzheitliche Betrachtung des konzessionierten Badestrand- und bebauten Strandversorgungsabschnittes nicht zu. Aufgrund dieses Tatbestandes hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bereich des konzessionierten Badestrandes einschließlich des Deiches durch eine neue Bebauungsplanung mit der Ordnungsnummer 16 zu überplanen. Maßnahmenbeginn erfolgt nach Abschluss des Planverfahrens. Mit dem Baubeginn für die Deichverstärkungsmaßnahmen ist gemäß Protokollauszug vom 07.12.2005 in 2006 nicht zu rechnen. Der Umsetzung der Maßnahmen zur Deichverstärkung soll nach Beginn der Tätigkeiten über drei Jahre gestreckt erfolgen.

Die Größe des zu überplanenden Strandbereiches erforderte eine Unterteilung des Planbereiches in zwei Abschnitte, die in getrennten Verfahren als Bebauungspläne Nr. 16a „nördlicher Strandbereich“ und 16b „südlicher Strandbereich“ im zeitlichen Zusammenhang bearbeitet werden.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 16a und Nr. 16b strebt die Gemeinde Dahme zielorientiert vor allem die Stärkung des Fremdenverkehrs an.

Der Fremdenverkehr bietet für Dahme die Haupterwerbsgrundlage und ist von vorrangiger Bedeutung. In den letzten Jahren wurde eine rückläufige Entwicklung des Tourismus in Dahme festgestellt. Diese Tendenz ist darauf zurückzuführen, dass sich eine große Konkurrenzsituation durch die Ostseebäder in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt hat. Diese konkurrierenden Fremdenverkehrsziele werben mit modernen Unterkünften und neuen Attraktionen um die Gunst der Feriengäste und sind vielfach den Ostseebäder in Schleswig-Holstein durch ihre Ausstattung im Vorteil.

Mit der Überplanung des Strandbereiches der Gemeinde Dahme wird der Bestand an touristischen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert und geringfügig erweitert. Mit der Bauleitplanung werden die Anforderungen der Tourismusförderung sowie die Deichverstärkungspläne und die naturschutzrechtlichen Belange dieses sensiblen Landschaftsbereiches in Einklang gebracht. Motorisierter Verkehr soll das Erholungsgebiet nicht stören. Zufahrtsregelungen zur Promenade, die Aspekte der Ausweisung von notwendigen Stellplätzen und die Verkehrsberuhigung des Strand- und Deichgeländes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Hierbei sollten die vielfältigen fußläufigen Durchgänge zwischen der vorhandenen Bebauung erhalten bleiben.

Die in den bislang rechtsverbindlichen „alten" Bebauungsplänen unterschiedlichen Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen wird in der Überarbeitung durch eine einheitliche Regelung geändert. Künftig sind Wohnungen aller Art zum dauernden Aufenthalt sowie saisonal genutzte Ferienwohnungen im Vordeichgelände grundsätzlich unzulässig. Betriebswohnungen sind nur im Erdgeschoss als unzulässig festgesetzt. Im Obergeschoss lässt die Planung je Betrieb eine Betriebswohnung zu. Die Lage innerhalb des hochwassergefährdeten Gebietes verbietet Wohnnutzungen aus Sicherheitsgründen im Strandbereich auf Erdgeschosshöhe.

Ein weiteres Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, den Erholungsraum „Strand" in Zukunft grundsätzlich nicht durch motorisierten Verkehr negativ zu beeinträchtigen. Die bisherigen Stellplatzverpflichtungen für die Einrichtungen im Vordeichgelände und dortigen Strandversorgungsbetriebe sollen durch eine einheitliche Regelung im Umfang reduziert werden, um einen Entlastungseffekt zugunsten der Erholungsnutzung zu erzielen.

1.3 Bestand

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Deich“ und eine parallel zum Deich verlaufende seeseitige Straße erschlossen. Am Nystedtplatz und vor der „Langen Wiese“ bestehen Möglichkeiten, die Promenade zu befahren.

Park- und Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes geringfügig vorhanden.

Bei der entlang der Strand- bzw. Kurpromenade gelegenen Bebauung handelt es sich um Geschäfte, Schank- und Speisewirtschaften und um sonstige Dienstleistungsbetriebe, die auf die Strandversorgung ausgerichtet sind. Zusätzlich sind Kureinrichtungen vorhanden.

Die Grün- und Freiflächen werden als Spiel- und Sportflächen genutzt und dienen dazu, dem Strandaufenthalt eine ganz besondere Qualität zu verleihen.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich einige ortsbildprägende kleinere Gebäude (mit Reetdächern) sowie eine ganze Reihe großmaßstäblicher Neubauten wie die Schwimmhalle mit dem Kurmittelhaus oder der Gastronomiekomplex nördlich des Nystedtplatzes. Diese großmaßstäblichen Baukörper entsprechen nicht einer wünschenswerten ortsbildtypischen Gebäudestruktur. Mit den Nutzungen dieser Gebäude wird jedoch das Angebot der Promenadenbebauung erweitert und das vielfältige Angebot kann den geforderten anspruchsvollen Nutzungen im Bereich einer Strandpromenade gerecht werden.

Der Gebäudebestand ist sowohl giebel- als auch traufständig zur Promenade orientiert. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches mehrere Gebäude mit Flachdächern errichtet worden. Diese Flachdachform wird als störend empfunden, da die Gebäude keinen „richtigen Dachabschluss“ besitzen. Grundsätzlich sind geneigte Dächer typisch für dieses Strandgebiet. Einige besonders auffällige Gebäude besitzen aufgrund ihrer Größe und ihrer Ausmaße andere Sonderdachformen.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan

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

2.2 Regionalplan II

Der Regionalplan II ordnet die Gemeinde Dahme dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung zu. Dort stehen Maßnahmen der Qualitäts- und Strukturverbesserung sowie der Saisonverlängerung vor der Kapazitätserweiterung im Vordergrund. Insbesondere sind Maßnahmen zur Regelung der Zweitwohnungsproblematik zur Erzielung einer ausgewogenen Fremdenverkehrs-, Beherbergungs- und Gastronomiestruktur zu treffen.
In Dahme und Kellenhusen ist jeweils der Charakter als Familienbadeort zu erhalten und auszubauen. Vor allen sind Ortskern und Promenadengestaltungsmaßnahmen sowie die Aufwertung und Ergänzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen als auch verkehrstechnische Maßnahmen durchzuführen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2. Änderung) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16a "Sondergebiete für die Strandversorgung", "Sondergebiete für Kureinrichtungen" und eine "Fläche für den Gemeinbedarf" vor.

Da sich Teilbereiche dieser Gebiete abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt haben, wird eine Änderung der Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

Im Einzelnen haben sich folgende Differenzen zwischen den Inhalten des Flächennutzungsplanes und den örtlichen Gegebenheiten bzw. den Planungszielen der Gemeinde ergeben:

- das "Sondergebiet für Kureinrichtungen" hat sich im nördlichen Bereich zu einem "Sondergebiet für die Strandversorgung" entwickeln
- die bislang als "Fläche für den Gemeinbedarf" vorgehaltenen Flächen sollen sich zukünftig auch zu einem "Sondergebiet für die Strandversorgung" entwickeln

- zur Erweiterung des Nutzungsangebotes im Promenadenbereich ist geplant einzelne - bislang als Grünflächen genutzte Flächen- als "Sondergebiet für die Strandversorgung" auszuweisen

Diese Änderungen lassen sich trotz der maßstabbedingten geringen Flächenschärfe der Flächennutzungsplanung nicht aus dem Flächennutzungsplan sowie dessen Änderungen entwickeln. Für dieses Entwicklungsgebot werden die geplanten Abweichungen zwischen F- und B- Plan als zu umfangreich angesehen. Auf eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes kann allerdings verzichtet werden, da derzeit eine von der Gemeinde Dahme beschlossene Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird. Inhalt des neuen Flächennutzungsplanes wird auch die Einarbeitung der geänderten Flächenausweisungen im Promenadenbereich sein.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird zeitlich parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a durchgeführt und liegt derzeit (im Herbst 2007) öffentlich aus. Der Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich im Winter 2007, so dass der F-plan neu Anfang 2008 Rechtswirksamkeit entfalten wird.

2.4 Rahmenplanung

2.4.1 Anlass der Rahmenplanung

In der Ortslage Dahme bestehen während der Saison erhebliche Verkehrsprobleme im Zusammenhang mit dem fließenden Verkehr und dem ruhenden Verkehr.

Die bisherige, im Denkansatz zumeist aus den 60/70er Jahren stammende Bauleitplanung für Dahme, ist schwer überschaubar und wird den städtebaulichen, verkehrlichen, historischen und sonstigen Belangen der Gemeinde Dahme nicht mehr gerecht. Zu bemängeln ist insbesondere die zum Teil zu hohe Ausnutzungen der Baugrundstücke, die mangelhaften Verkehrsraumgestaltungen sowie fehlendes Großgrün und die Ortsrandbepflanzungen. Weiterhin sind die nicht ortsgerechten Flachdachfestsetzungen in Verbindung mit dem Zuschnitt der überbaubaren Flächen und den fehlenden Strukturkonzepten nicht in Einklang mit den Bedürfnissen der Gemeinde zu bringen.

Bedingt durch diese Differenzen zwischen der veralteten gemeindlichen Planung und aktuellen und zeitgemäßen Wünschen zur Entwicklung der Ortslage von Dahme hat die Gemeinde eine zukunftsorientierte Rahmen-, Verkehrs- und Entwicklungskonzeption für die kommenden Jahre für den Ortskern entwickelt. Hierbei werden auch die Rahmenbedingungen für das Vordeichgelände und Promenadengelände verändert und verbessert. Der Rahmenplan der Gemeinde Dahme wurde im Dezember 1991 erstellt.

Ergänzend zu dem Rahmenplan wurde im Frühling 2002 eine städtebauliche Studie „Deichvorland“ für die strandnahen Bereiche der Bebauungspläne Nr. 16a und 16b erarbeitet. Erforderlich wurde diese, detailliert für den Promenadenbereich abgefasste Studie, da der Rahmenplan aufgrund seines Erstellungsdatums die, durch die Wiedervereinigung bedingten überregionalen städtebaulichen Entwicklungen, weitgehend unberücksichtig lässt, und somit zwischenzeitlich in Teilbereichen nicht mehr zeitgemäß erscheint. Weiterhin wurden zusätzliche, über die Inhalte des Rahmenplanes hinausgehende Aussagen, zu der städtebaulichen Entwicklung des Promenadenbereiches erforderlich.

Sowohl die Inhalte der Rahmenplanung als auch die detaillierten Inhalte der städtebaulichen Studie „Deichvorland“ finden, soweit planungsrelevant, Eingang in die vorliegende Bauleitplanung.

2.4.2 Inhalte der Rahmenplanung

Mit der Rahmen-, Verkehrs- und Entwicklungskonzeption werden folgende Zielsetzungen angestrebt:

- Verzicht auf die Schaffung von zusätzlichen Bettenkapazitäten, stattdessen Qualitätsverbesserungen des Bestandes,
- Verbesserung des Image von Dahme als familienfreundlicher Fremdenverkehrsort,
- flächendeckende Verkehrsberuhigung und die damit einhergehende Erhöhung des Erholungswertes, wobei diese Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorrangig den Individualverkehr (Pkw und die Busse der Naherholung) erfassen sollten. Der ÖPNV (Bus- und Linienverkehr) sowie die Anlegung neuer Rad- und Wanderwege sollen dagegen verstärkt gefördert und ausgebaut werden.

Diese Maßnahmen zur Verbesserung und Erhöhung des Erholungswertes und der Einsatz alternativer Beförderungsmittel sowie die Schaffung attraktiver, kurzer Wegstrecken im Zuge einer engmaschigeren Verknüpfung des bestehenden Wegenetzes sollen, und mit entsprechender Prioritätensetzung für die Bereiche entlang der Promenade und im Bereich der Ortslage entlang der historischen Wegeachse „Seestraße“, eingesetzt werden.

Die Rahmenplanung geht davon aus, dass sich zur weiteren baulichen Entlastung der Strandpromenade eine Weiterentwicklung der diesbezüglichen Geschäftsnutzungen „Strandversorgung“ und weiteren Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen entlang der Seestraße und den im Rahmenplankonzept herausgearbeiteten Platzräumen mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen anbietet. Folglich soll die bauliche Entwicklung im Vordeichgelände künftig nur noch äußerst restriktiv betrieben werden und maßgeblich Qualitäts- und gestalterische Verbesserungen zum Ziel haben.

Ein weiterer Schwerpunkt der Rahmenplanung besteht in der Erhaltung ortsbildprägender Gebäude sowie deren Sanierung und dem weitgehenden Rückbau in den Ursprungszustand. Weiterhin enthält der Rahmenplan Empfehlungen bezüglich der Promenaden- und der Brückenvorplatzgestaltung.

Bezüglich der Ordnung des ruhenden Verkehrs weist der Rahmenplan die vorhandenen öffentlichen Großparkplatzanlagen an der Straße „Am Deich“ aus, die den Naherholungssuchenden und Touristen Parkplätze für ihre PKWs zur Verfügung stellen. Zusätzlich werden im Zusammenhang mit der Errichtung eines ZOB´s Bedarfsparkplätze im Bereich des Ortseinganges geplant, deren Erschließung von der K 50 erfolgt. Dabei soll eine Parkfläche befestigt werden und für den Ortskernbereich zur Verfügung stehen. Ein zweiter Parkplatz soll unbefestigt ausgeführt werden und steht für den ruhenden Verkehr in der Saison zur Verfügung.

Der kombinierte Fuß- und Radweg auf der Deichkrone soll nach Aussagen der Rahmenplanung erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der geplanten Deichverstärkungsmaßnahmen ist jedoch ein Verschieben dieses Fuß- und Radweges in Anpassung an die Deichplanung erforderlich. Der Bebauungsplan umfasst bereits den laut Planfeststellungsverfahren anvisierten Verlauf des Weges auf der Deichkrone. Die Promenade ist Fußgängerbereich und auch als solcher zu erhalten. Ebenso wird an den Fuß- und Radwegeverbindungen über den Deich zur Strandpromenade festgehalten.

Die Straße „Am Deich“ stellt sich im Rahmenplan bis zur „Saarstraße“ als Einbahnstraße in Richtung Norden dar. Danach verläuft sie weiter Richtung Norden als Zweibahnverkehrsstraße.

2.5 Städtebauliche Studie „Deichvorland“

2.5.1 Inhalte der Städtebaulichen Studie

Die städtebauliche Studie „Deichvorland“ ergänzt die planerischen Aussagen des Rahmenplanes zur Entwicklung des Gemeindegebietes und trifft konkrete Aussagen über die Entwicklung des Deichvorlandes. Mit der städtebaulichen Studie wird insbesondere auf die konkurrierende Situation zwischen dem Ostseebad Dahme und den Ostseebädern Mecklenburg-Vorpommerns und Schleswig-Holsteins eingegangen und reagiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Strandbereich Dahmes, in dem die Strandpromenade verläuft. Dieser Bereich erstreckt sich über eine Länge von ca. 2,3 km und eine Fläche von ca. 29,5 ha.

2.5.2 Zielstellungen der städtebaulichen Studie

Die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Gemeinde Dahme werden nachfolgend differenziert für das gesamte Gemeindegebiet und zielgerichtet für die Strandzone betrachtet.

(1) Ziele der Neuplanung in der Gemeinde Dahme:
- Stärkung des Fremdenverkehrs
- Sicherung von Bestand und touristischen Einrichtungen
- Flächendeckende Verkehrsberuhigung
- Erhaltung und Erweiterung der vielfältigen fußläufigen Durchgänge zwischen der vorhandenen Bebauung
- Familienorientierung

(2) Zielsetzungen für die Strandzone:
- Fuß- und Radweg auf der Deichkrone und als Verbindung zwischen Stadt und Strand über den Deich
- Verkehrsberuhigtes Strand- und Deichgelände
- Promenade als Fußgängerbereich
- Erhaltung der Dünen als geschützte Biotope
- Erhaltung ortstypischer Gebäude
- Verbesserungen an Gebäuden, die nicht ortstypisch sind
- Ausbildung von Promenadenendpunkten im Norden und Süden
- Schließung von großen Lücken in der Promenadenbebauung
- Ausbildung von Schwerpunkten am Nystedtplatz und am Kurmittelhaus

Bezüglich der Nutzungen und Ausnutzung sowie der baulichen Gestaltung in dem Deichvorland (Promenadenbebauung) trifft die städtebauliche Studie umfangreiche Aussagen, die durch konkrete Festsetzungen in dem Bebauungsplan manifestiert werden. Ebenso enthält die städtebauliche Studie detaillierte Aussagen zur Freiraumgestaltung und zur Erschließung, die entsprechend ebenfalls in die Bauleitplanung übernommen werden.

Als Erweiterung der, im Rahmenplan noch sehr restriktiv vorgeschlagenen Neubebauung im Promenadenbereich, zieht die städtebauliche Studie reagierend auf die geänderten überregionalen Randbedingungen eine Ergänzung des baulichen Bestandes in Betracht. Zusätzliche Bebauung sollte an mehreren Standorten der Promenade in Betracht gezogen werden, da die Promenadenbebauung zum Teil Lücken aufweist, die dazu führen, dass die Bebauung nicht geschlossen und mithin teils unvollkommen erscheint.

Im Rahmen der Studie werden für den Bebauungsplanbereich folgende zusätzliche Bebauungen angedacht:

- im äußersten Norden (zwischen Promenaden-Ende und Schwimmhalle)
- südlich des Kurmittelhauses und am Nystedtplatz.

Der Bereich zwischen dem konzeptionell vorgesehenen westlichen Endpunkt des Promenaden-Endes und der Schwimmhalle weist größere „Baulücken“ auf, die dazu führen, dass das Promenaden-Ende „verschwimmt“. Teils bekommt man das Gefühl, dass die Promenade schon vor dem eigentlichen Ende, das durch eine „Plattform“ gebildet wird, endet. Somit ist es angebracht diese Lücken zu schließen und das Promenaden-Ende zu konkretisieren und eindeutig in der Örtlichkeit ablesbar auszuformen. Als Nutzung für die neue Bebauung ist -in Anlehnung an die bestehenden Strukturen- eine Sondergebietsnutzung „SO-Strandversorgung“ vorzusehen.

Am Nystedtplatz sieht die städtebauliche Studie eine Ergänzung der Bebauung in Ost-West Richtung vor. Mit dieser Bebauung würde der Platz geschlossener. Für diesen Bereich ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen, so dass der Nystedtplatz durch Straßencafes / Außenbewirtung belebt und mehr zum Mittelpunkt der Strandpromenade wird.

2.6 Gestaltungsplanung Promenade

Parallel zu dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 16a wurde eine neue Gestaltung für die Strand- bzw. Kurpromenade geplant. Die Baumaßnahmen zum Umbau- und zur Neugestaltung des Promenadenbereiches der Gemeinde Dahme sind zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen und werden als örtliche Gegebenheit in den Bebauungsplan übernommen.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16a sind keine Gebäude angeordnet, die dem Denkmalschutz als Baudenkmäler unterliegen. Lediglich einige ortsbildprägende Gebäude werden als „Erhaltenswerte Gebäude“ vorgeschlagen und in dem Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

2.8 Schutzgebiete

Dahme stellt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dar. Dünen besitzen eine hohe Bedeutung für den Naturschutz und sind nach § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen. Demnach sind alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung, sonstige erhebliche Beeinträchtigungen oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustandes führen können verboten.

Der Planbereich liegt innerhalb des Ostseehochwasser gefährdeten Gebietes. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde. Sicherheitsmaßnahmen für bauliche Anlagen können gefordert werden. Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der innerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches festgesetzten Gebäude bauliche Schutzmaßnahmen gegen Unterspülungen und Aufschwemmen gefordert. Der Nachweis über die Standsicherheit und den Schutz der Gebäude vor der Gefahr durch Hochwasser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die einzelnen Baukörper separat geprüft. Basis für die Entscheidungsfindung sowie die Formulierung von evtl. Auslagen im Genehmigungsverfahren ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16a mit seinen Festsetzungen zu den erforderlichen Vorkehrungen zur Sicherung vor Naturgewalten.

2.9 Landesschutzdeich

Die Planunterlagen für das Planverfahren für die Deichverstärkungsmaßnahmen vor der Oldenburger Graben Niederung wurde mit Datum vom 14.07.2004 erstellt. Diese Unterlagen bilden die Grundlage für das derzeit durchgeführte Planverfahren.

Zum Schutz des Gemeindegebietes der Gemeinde Dahme soll der bestehende Landesschutzdeich verstärkt werden. Für diese Maßnahme liegt bereits ein Planentwurf des Amtes für ländliche Räume vor. Für die Planung der Deichverstärkung und deren Umsetzung muss neben dem Planfeststellungsverfahren und auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden.

Die geplanten Deichverstärkungsmaßnahmen, bewirken dass sich der 20,00 m breite, äußere (seeseitige) Deichschutzstreifen gemäß § 65 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) in Richtung Ostsee verschiebt. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieses gilt auch für den 10 m breiten inneren Schutzstreifen (gemessen vom landseitigen Punkt des Deichverteidigungsweges) zzgl. eines in der Planzeichnung zum Planfeststellungsverfahren dargestellten Deichverteidigungsweges. Innerhalb dieser Schutzstreifen ist es u. a. gemäß § 70 LWG verboten, Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern sowie Gegenstände aller Art zu errichten sowie Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der gesamte Deich, bestehend aus dem Deichkörper mit Deichverteidigungsweg sowie dem Deichzubehör, ist als Fläche für Hochwasserschutzmaßnahmen einzustufen

Sämtliche innerhalb der Schutzstreifen sowie auf dem Deichkörper geplanten Maßnahmen sind grundsätzlich vorab mit dem Amt für ländliche Räume abzustimmen. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind grundsätzlich alle Maßnahmen innerhalb dieser Flächen unzulässig und können nur im Rahmen von gesonderten Einzelfallentscheidungen als Ausnahme zugelassen werden.

Sich ergebende Änderungen aus dem Planfeststellungsverfahren sind zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan keine endgültigen, abschließenden Planungsaussagen zur Lage des Landesschutzdeiches beinhalten kann. Dieses gilt auch für den Deichverteidigungsweg, den Deichkronenweg, die Deichkreuzungen und für die Parkplätze im Deichbereich.
(Weitere Aussagen zum Landesschutzdeich unter Punkt Nr. 5.5 „Deich i. V. m. Grünflächen)

Parkplätze und Einrichtungen auf dem Landesschutzdeich bedürfen einer Genehmigung nach § 70 Landeswassergesetz(LWG).

Deichkronenbefestigungen und Deichkreuzungen werden im Rahmen des anstehenden Planfeststellungsverfahrens rechtsverbindlich festgelegt.

Die erforderlichen Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Inhalten § 70 LWG wurde seitens der Gemeindeverwaltung beantragt. Die Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung des B-planes Nr. 16a der Gemeinde Dahme kann erst nach Zustimmung des ALR zu der Inaussichtstellung einer Ausnahme erfolgen. Diese Inaussichtstellung liegt der Gemeinde Dahme zwischenzeitlich vor. Sie ist Gegenstand der Stellungnahme des ALR vom 30.07.2007 zum vorliegenden Planverfahren

Änderungen von städtebaulichen Grundnutzungen im Deichbereich können nur mit Zustimmung des ALR vorgenommen werden.

3 Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

Als vorrangiges Ziel dieser Planung ist die Tourismusförderung in Verbindung mit der Erhöhung bzw. Verbesserung des Erholungswertes zu nennen. Der Ausschluss des motorisierten Besucherverkehrs im sensiblen Strand- und Promenadenbereich, die Erhaltung des vorhandenen und mehrverknüpften Fußwegenetzes und des Radwanderweges, die Erhaltung der ortstypischen Gebäude sowie gestalterische Verbesserungen sollen hierzu beitragen.

3.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

- Im Osten parallel zur Ostsee befindet sich der Bereich der Strandzone, die mit Ausnahme der Errichtung eines behindertengerechten Badesteges, unverändert bleiben soll.
- Innerhalb des Bereiches der Promenade und der bauliche Anlagen an die Strandzone werden eine geringfügige Erweiterung sowie eine maßvolle Ergänzung baulicher Anlagen zugelassen. Darüber hinaus ist die Neuordnung und Ausweisung von Stellplätzen für Betreiber, Pächter und Personal Planinhalt.
- In der Grünzone mit unterschiedlichen Sport- und Freizeitnutzungen sind bauliche Anlagen nicht zulässig, sofern sie sich innerhalb des 20,0 m breiten äußeren Deichschutzstreifens befinden. Allerdings stellen notwendige Stellplätze, die entweder bereits vorhanden sind oder nach Abwägung unterschiedlicher Belange innerhalb des Deichschutzstreifens angeordnet sind, eine Ausnahme dar. Minigolfbahnen sowie Halfpipes oder Musikbühnen, die jederzeit abbaubar sind, sind vom Grundsatz her auch genehmigungsfähig. Ausnahmen vom § 70 LWG „Nutzungsverbote“ sind durch Genehmigung durch das Amt für ländliche Räume möglich.
- Der Landesschutzdeich wird sowohl in seiner derzeit bestehenden Form als auch in seiner geplanten Form dargestellt. Erhalten bleiben sollen der Deichverteidigungsweg und diverse Deichübergänge zur Straße „Am Deich“. Der Fuß- und Radweg auf der Deichkrone muss im Rahmen der Realisierung der Deichverstärkungsmaßnahmen in Teilbereichen verschoben werden. Grundsätzlich ist jedoch ein Erhalt des Rad- und Fußweges auf der Deichkrone wünschenswert. Die Planung enthält den gemäß Planfeststellungsverfahren umzusetzenden Wegeverlauf.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Für die geplante und bestehende Bebauung entlang der Promenade werden Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll die bestehende Nutzungsstruktur gesichert und die Entwicklung der Strandversorgungsgebiete gefördert werden.

Mit Ausnahme des Sondergebietes „Kuranlage“ im Teilgebiet 9 erfolgt für die übrigen Sondergebiete eine Festsetzung als „SO-Strandversorgung“, zum Teil konkretisiert durch den Zusatz „Strandkorbverleih“. Für die Nutzung der Sondergebiete sind abschließende Nutzungskataloge im dem Teil B – TEXT des Bebauungsplanes verbindlich festgelegt.

Das Sondergebiet „Kur“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für die Erholungsnutzung und der Gesundheitsvor- und Nachsorge. Die Sicherung der bestehenden Kuranlagen steht hier im Vordergrund. Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen ordnet sich dem baulichen Bestand unter. Zum Teil überlagern die Baufenster den äußeren Deichschutzstreifen. Die für diese Bereiche erforderlichen Ausnahmen zur baulichen Nutzung sind Einzelfallbezogen mit dem ALR abzustimmen. Sie lassen sich auf der vorliegenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend klären. Für die im Bestand derzeit vorhandenen Nutzungen bzw. die Überlagerungen dieser Nutzung mit dem an die Bebauung heranrückenden äußeren Deichschutzstreifen sind einzelnen Baufenster im Vordeichgelände ausgewiesen. Bei dem Heranrücken des Deichkörpers an vorhandenen baulichen Anlagen, erfolgt die Abarbeitung dieses Nutzungskonfliktes auf der Ebene des Planfeststellungsverfahrens.

Die Sondergebiete „Strandversorgung“ sind in Teilbereiche untergliedert, für die jeweils individuelle Festsetzungen bezüglich der Nutzung sowie der Ausnutzung festgesetzt wurden. Die Sondergebiete „Strandversorgung“ lassen sich jedoch in drei Gruppen zusammenfassen.

- Die 12 Teilgebiete (Teilgebiete 2, 3, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 15, 18, 19 und 21) des SO-Strand dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die die allgemeine Grundversorgung des örtlichen, zentralen Strandbereiches für die Erholungsnutzung gewährleisten sollen.
- Sechs der Teilgebietes des SO-Strand (Teilgebiete 1, 7, 10, 14, 17 und 22) dienen der Unterbringung von Einrichtungen wie Strandkorbverleih und damit zusammenhängenden Dienstleistungen (Grundfläche 65 m²).
- Die verbleibenden drei Teilgebiete des SO-Strand (Teilgebiete 4, 11 und 20) dienen der Unterbringung von Sanitäranlagen wie öffentliche WC- und Duschräume.

Die Festsetzungen dieser speziellen Nutzungen innerhalb der einzelnen Teilgebiete sichern die wichtigsten Grundversorgungseinrichtungen, die unverzichtbar für den Strandbereich sind, und ihre gleichmäßige Verteilung.

Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Videotheken sind innerhalb der Baugebiete als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzungen sind in einem sensiblen Strandbereich nicht zu befürworten, um eine Belästigung von Kurgästen und Erholungssuchenden durch diese, für den Strandbereich untypischen Einrichtungen, zu unterbinden.

Wohnungen aller Art zum dauernden Aufenthalt, mit Ausnahme von Betreiberwohnungen, sowie Ferienwohnungen sind sowohl in den Sondergebieten „SO-Strand“ als auch in dem Sondergebiet „SO-Kur“ unzulässig. Ausschließlich Betreiberwohnungen sind außerhalb der Gefahrenbereiche in einer hochwasserungefährdeten Höhe von 00 m über NN zulässig. Sowohl aus städtebaulichen Gründen der Urbanität als auch aus Gründen der Sicherheit sind keine Wohnungen im Erdgeschoss zulässig. Mit der Zulässigkeit von Betreiberwohnungen kann eine maßvolle Überwachung der Bebauung durch die Eigentümer in Verbindung mit einem Schutz vor Vandalismus erzielt werden.

Diese Festsetzung soll der Errichtung von Pächter- oder Ferienwohnungen Einhalt bieten und ist auch aus Gründen der Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr zwingend erforderlich.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Umgrenzung von potentiellen Baufenstern sowohl mit Baulinien als auch mit Baugrenzen bestimmt. Baulinien wurden für die Erhaltung und Ergänzung von prägenden Raumkanten wie am Nystedtplatz eingesetzt. Gebäude, die als erhaltenswert eingestuft wurden sind ebenfalls mit Baulinien umgeben, um ihre Lage erhalten zu können. Bei einer Bestimmung der Baukörperstellung ausschließlich durch Baulinien ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Für die anderen Baufelder wird das Maß der baulichen Nutzung vorherrschend über die Festsetzung des absoluten Maßes der Grundflächen festgesetzt. Somit kann die bauliche Entwicklung innerhalb der Baufelder konkret gesteuert werden und es wird nicht beliebig viel Raum für evtl. Erweiterungen oder Verschiebungen zugelassen.

Ausnahmen bezüglich der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bildet das Teilgebiet 14. Dort werden Grundflächenzahlen angegeben. In diesem Gebiet müssen die notwendigen Stellplätze für Betreiber, Pächter und Personal zukünftig hauptsächlich auf den Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Die Grundflächenzahl lässt im Gegensatz zur festgesetzten Grundfläche mehr Spielraum hierfür.

Zur Wahrung der typischen eingeschossigen Bauweise wurde in der Planzeichnung hauptsächlich die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. In den Teilgebieten 9, 14 und 15 wird bezogen auf den Bestand und die besondere Bedeutung des Kurgebietes bzw. der Strandhalle und des Eckgebäudes am Brückenvorplatz eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Neben der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Anzahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan die maximale Fristhöhe der Gebäude geregelt. Hierbei erfolgt eine Begrenzung der Firsthöhen bei eingeschossigen Gebäuden auf 7,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 8,50 m über der Oberkante der Promenade. Mit der Festsetzung dieser Höhenlage der baulichen Anlagen soll ein behutsamer Übergang von der Bebauung zur Landschaft bzw. zum Strand und zur Ostsee erfolgen und verhindert werden, dass das Landschaftsbild negativ durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird.

Die Festlegung der Bauweise erfolgt für jedes Teilgebiet separat. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten wurde ein offene, bei Grenzbebauung eine abweichende, Bauweise festgesetzt. Mit dieser bestandsorientierten Regelung der Bauweise werden in dem überplanten sensiblen Strandbereich die Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen zur Ostsee gesichert.

Zudem wird durch Unterbrechung der überbaubaren Flächen und die planerischen Absicherungen prägender Grünflächen in Verbindung mit der Anordnung öffentlicher Fußwege oder Gehrechte eine Beschränkung der Länge einzelner Gebäude erreicht werden. Die Bebauung parallel zur Promenade wird durch den Wechsel zwischen Bebauung, Grünflächen und Wegeverbindungen untergliedert. Die Entstehung zusätzlicher unmaßstäblicher Gebäudelängen, die das Ortsbild erheblich stören würden, wird durch die Parzellierung ebenfalls verhindert.

4.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4.2.1 Nebenanlagen

In dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Regelung ist erforderlich, damit das Erscheinungsbild der Bebauung nicht zu ungleichmäßig erscheint und sich die Bebauung gezielt auf die in der Planung reglementierten Bereichen konzentriert. Die Gliederung der verschiedenen Flächen (Bauflächen, Grünflächen und andere Freiflächen, Verkehrsflächen) kann soweit festgeschrieben werden sowie das Erscheinungsbild der Promenade nicht negativ beeinträchtigt wird. Ein unbeabsichtigtes Durchmischen von Freiflächen und baulich genutzten Flächen wird unterbunden.

4.2.2 Garagen und überdachte Stellplätze

Bauliche Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, wie Garagen und überdachte Stellplätze, sind in allen promenadenbegleitenden Sondergebieten nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Versiegelungsgrad in dem Strandbereich möglichst niedrig gehalten und das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt. Bestehende Garagen und überdachte Stellplätze genießen gemäß LBO und BauGB Bestandsschutz und können somit unverändert erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen der bestehenden Garagen und überdachten Stellplätze sind vor Baubeginn abzustimmen, um den gesetzlichen Bestandschutz nicht zu gefährden.

4.2.3 Stellplätze

Mit einer detaillierten Stellplatzermittlung für das Vordeichgelände, die alle dort vorhandenen Einrichtungen unter Zugrundelegung des Stellplatzerlasses und der Landesbauordnung Schleswig - Holsteins erfasst, würde sich ein Bedarf errechnen, der niemals innerhalb dieses Planbereiches nachgewiesen werden könnte. Deichkörper, Deichschutzstreifen und Bauverbotszonen erschweren eine Neuausweisung baulicher Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der Strandbereich und das Vordeichgelände als Erholungs- und Tourismusraum besitzen eine besondere Bedeutung und Funktion für Dahme, so dass es nicht Ziel dieser Bebauungsplanung sein kann, vordergründig Stell- und Parkplätze auszuweisen.

Zusätzlich werden die Einrichtungen an der Promenade hauptsächlich saisonal genutzt. Ein Großteil der Park- und Stellplätze würden lediglich in der warmen Jahreszeit notwendig werden.

Bedingt durch diese Randbedingungen wird im Rahmen der Bauleitplanung die Aufteilung der Stellplätze in zwei Gruppen vorgenommen. Hierbei wird von folgenden Annahmen und Regelungen ausgegangen und die Stellplätze wie folgt untergliedert:

- Stellplätze für Naherholungssuchende und Touristen, wobei der durch die Geschäfts- und Strandnutzung hervorgerufene Bedarf für Besucher hiervon nicht zu trennen ist
- Stellplätze für Betriebsinhaber und -angestellte der Geschäfte, Restaurationsbetriebe usw.

Auf einen ergänzenden Nachweis in Verbindung mit einer zusätzlichen Ausweisung notwendiger Stellplätze für Besucher kann verzichtet werden, da die Besucher mit den Touristen und Naherholungssuchenden gleichzusetzen sind und somit auch keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich werden. Für Naherholungssuchende, Touristen, Kurgäste und Besucher der Strandversorgungseinrichtungen stehen die öffentlichen Parkplätze landseitig des Deiches zur Verfügung. Im Einzelnen soll der ruhende Verkehr der o.g. Nutzergruppen auf folgenden, öffentlichen Großparkplätzen an dem Deich untergebracht werden:

- „Am Deich“ neben der Feuerwehr (Flurstück 24 / 6) mit ca. 100 Abstellplätzen
- nördlich der Einmündung Straße „Lange Wiese“ in die Straße „Am Deich“ mit ca. 130 Abstellplätzen (Flurstück 7/10)

Eine Ausnahme stellen die vorhandenen öffentlichen Parkplätze vor der Schwimmhalle dar, die erhalten bleiben sollen und insbesondere Behinderten einen Strandzugang erleichtern.

Für Betriebsinhaber und -angestellte der Geschäfte, Restaurationsbetriebe, Kureinrichtungen usw. entlang der Promenade sind die erforderlichen Stellplätze, soweit möglich, auf den Grundstücken oder in Gemeinschaftsanlagen angeordnet. Bei der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes ist lediglich der Bedarf durch die Betreiber, Pächter und Personal zu berücksichtigen. Bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterscheidet der Bebauungsplan zwischen der Anordnung der Stellplätze auf den privaten Einzelgrundstücken und der Zusammenfassung der Stellplätze auf ausgewiesenen Einzelstellplätzen.

Innerhalb der Sondergebiete „Teilgebiete TG 1, 2, 3, 8 und 15“ sind die Stellplätze für Betreiber, Pächter und Personal auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der Bebauungsplan sieht in seinen textlichen Festsetzungen für die o.g. Teilgebiete aus städtebaulichen Gründen eine Beschränkung der Stellplätze auf maximal 2 Stellplätze je Baugrundstück vor, um den Charakter des Erholungsraumes zu stärken und zu schützen und städtebaulichen Missständen vorzubeugen.

Ergänzend zu der Ausweisung auf den einzelnen Baugrundstücken sieht der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen für die Sondergebiete „Teilgebiete TG 5-7 , 10.1, 11-14, 16.1, 17, 19, und 20“ eine Zusammenfassung des ruhenden Verkehrs auf Gemeinschaftsstellplätzen vor. Hier sind die notwendigen Stellplätze für Betreiber, Pächter und Personal in den für sie ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen nachgewiesen. Sofern eine Teilung bestehender Einrichtungen und Läden vorgenommen wird und sich aus dieser Situation bedingt die Anzahl der Einrichtungen/Läden verändert, müssen fehlende notwendige Stellplätze für Betreiber, Pächter und Personal nach Forderung durch die Bauaufsichtsbehörde bei der Gemeinde abgelöst werden.

Die Planzeichnung stellt die Zuordnung der Teilgebiete zu Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen dar. Nutzungen der Teilbaugebiete müssen ihre Stellplätze in denen für sie vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätzen nachweisen.

Die Berechnung des bestandsorientierten Stellplatzbedarfs sowie des Nachweises erfolgt folgendermaßen:

Ca. - Stellplatzermittlung

TEILGEBIETS-BEZEICHNUNG	Anzahl der erforderlichen St nach Stellplatzerlass	Anzahl der ausgewiesenen St/GSt
SO-STRAND TG 1-	1 Stellplatz für Strandkorbverleiher	1 St auf eigenem Grundstück
SO-STRAND TG 2-	3-4 Stellplätze, davon 1 für Personal und 2-3 für Besucher	1 St auf eigenem Grundstück
SO-STRAND TG 3-	3-4 Stellplätze, davon 1 für Personal und 2-3 für Besucher	1 St auf eigenem Grundstück
SO-STRAND TG 4-	Funktion: Sanitäranlage	keine
SO-STRAND TG 5-	2 Stellplätze, davon 1 für Personal und 1 für Besucher	1 St in GSt für Personal auf Flurstück 1/23
SO-STRAND TG 6	12-18 Stellplätze , davon 3-5 für Personal und 7-13 für Besucher	5 St in GSt für Personal auf Flurstück 1/23
SO-STRAND TG 7	1 für Strandkorbverleiher	1 St in GSt auf Flurstück 1/23
SO-STRAND TG 8-	9-12 Stellplätze, davon 3 für Personal und 7-10 für Besucher	maximal 2 St auf eigenem Grundstück
SO-KUR TG 9	49-73 Stellplätze , davon 20 für Personal und 29-53 für Besucher	20 St auf angrenzender Grünfläche eingebunden in die angrenzende Grünfläche,
SO-STRAND TG 10	1 Stellplätze für Strandkorbverleiher-	1 St in GSt auf Flurstück 1/32
SO-STRAND TG 11	Funktion Sanitäranlage	keine
SO-STRAND TG 12	20 Stellplätze, davon 5 für Personal und 15 für Besucher	5 St in GSt auf Flurstück 1/32
MINIGOLFPLATZ	6 Stellplätze	2 für Personal auf Flurstück 1/32
SO-STRAND TG 13	15–30 Stellplätze , davon 3 für Personal und 12-27 für Besucher	3 St in GSt auf Flurstück 1/59
SO-STRAND TG 14	1 Stellplatz für Strandkorbverleiher	1 St in GSt auf Flurstück 1/59
SO-STRAND TG 15	15–30 Stellplätze, davon 3 für Personal und 12-27 für Besucher	3 St in GSt auf Flurstück 1/58
SO-STRAND TG 16	12-16 Stellplätze, davon 4 für Personal und 8-12 für Besucher	4 St in GSt auf Flurstück 1/58
SO-STRAND TG 17	1 Stellplatz für Strandkorbverleiher	1 St in GSt auf Flurstück 1/58
SO-STRAND TG 18	12-16 Stellplätze, davon 4 für Personal und 8-12 für Besucher	4 St in GSt auf Flurstück 1/58
SO-STRAND TG 19	4-6 Stellplätze, davon 1 für Personal und 3-5 für Besucher	1 St in GSt auf Flurstück 1/58
SO-STRAND TG 20	Funktion: Sanitäranlage	keine

TEILGEBIETS-BEZEICHNUNG	Anzahl der erforderlichen St nach Stellplatzerlass	Anzahl der ausgewiesenen St/GSt
SO-STRAND TG 21	3-4 Stellplätze, davon 1 für Personal und 2-3 für Besucher	1 St in GSt auf Flurstück 1/58
SO-STRAND TG 22	2 Stellplatze, davon 1 für Strandkorbverleiher	2 St in GSt auf Flurstück 1/58
MINIGOLFPLATZ	6 Stellplätze	2 St für Personal auf Flurstück 1/58
insgesamt	177 – 252 St	62 St/ GSt

Die nicht innerhalb des Plangebietes nachweisbaren notwendigen Stellplätze, z.B. aufgrund der Festsetzung von maximal 2 Stellplätzen je Baugrundstück, sind außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde abzulösen.

Die Gesamtermittlung der Stellplätze für Naherholungssuchende, Touristen, Kurgäste und Besucher der Strandversorgungseinrichtungen sowie für Betreiber, Pächter und Personal ergibt eine Anzahl der gemäß Stellplatzerlass notwendigen Stellplätze von minimal 177 bis maximal 252 Stellplätze. Abzüglich der Differenz, der innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen Stellplätze für Betreiber, Pächter und Personal von 62 Stellplätzen ergibt sich eine Anzahl von ca. 115 – 190 Stellplätze, die von den beiden oben genannten öffentlichen Großparkplatzanlagen aufgenommen werden können.

Die Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich mit wassergebundenem Material zu erstellen. Ziel dieser Beschränkung für die Flächenbefestigung ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades in diesem sensiblen strandnahen Bereich. Ausgenommen von den Festsetzungen der vorgeschriebenen Oberflächenbefestigungen sind Stellplatzbefestigungen gegen Erosionsgefahr innerhalb der Deichschutzstreifen. Hier muss eine Einzelfallprüfung im Zusammenhang mit der Bauausführung vorgenommen werden.

Mit diesem Stellplatzkonzept werden sowohl landschaftsplanerische und städtebauliche Ziele als auch Ziele der Deichverstärkung, der Tourismusförderung sowie die Belange der Eigentümer bzw. Pächter zusammengeführt und nach Abwägung zwischen den Belangen soweit möglich in Einklang gebracht.

Stellplätze innerhalb des Landesschutzdeichgeländes sind nur mit Genehmigung nach § 70 LWG zulässig und bedürfen auf landeseigenen Flächen eines privatrechtlichen Vertrages.

4.3 Baugestaltung

Zur Sicherung einer erforderlichen städtebaulichen Gestalt des Plangebietes hält es die Gemeinde Dahme für unabdingbar erforderlich, grundsätzliche Vorgaben bezüglich der Gestaltung des Straßen- und Promenadenraumes, der Fassaden, der Dachgestaltung sowie bezüglich der Stellplätze zu machen. Die Praxis in der Vergangenheit zeigt, der vollständige Verzicht auf gestalterische Vorgaben vor Ort führt häufig zu einer mangelhaften Gestaltung von Gebäuden und Plätzen. Eine aufeinander abgestimmte gestalterische Vielfalt konnte in der Örtlichkeit durch den Verzicht jeglicher Reglementierung nicht erzielt werden, so dass das Erscheinungsbild eine uneinheitliche Vielfalt ohne eine übergeordnete Konzeption abbildet. Ein einheitlich gestalteter Strandbereich erhöht die Attraktivität des Familienbades Dahme an der Ostsee als Ferienort.

Ergänzend zu der Bauleitplanung hat die Gemeinde Dahme für den Strandbereich eine Gestaltungssatzung aufgestellt, um kurzfristig ein Planungsinstrument zu Steuerung der städtebaulichen Gestalt verfügbar zu haben. Auf die nachrichtliche Übernahme dieser Gestaltungsvorschriften verzichtet die Gemeinde Dahmen in Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung, um Irritationen zu vermeiden. Vielmehr erfolgt lediglich ein Hinweis auf die Inhalte des ergänzenden Planungsinstrumentes der Gestaltungssatzung.

5 Verkehrserschließung

Der Kraftfahrzeugverkehr im Strandbereich kann für die dortigen Strandversorgungseinrichtungen in zwei Teilverkehre aufgesplittet werden:

a) die Anlieger (Besitzer, Beschäftigte und Belieferer) der Bebauung an der Strand- bzw. Kurpromenade
b) Strandbesucher als Insider, die gezielt Einrichtungen am Strand ansteuern und einen Parkplatz - Suchverkehr auslösen.

Für letztgenannte ist eine absolute Versagung der Zufahrt gegeben, da im näheren Umgebungsbereich ausreichend öffentlicher Parkraum zur Verfügung stehen und künftig weiterer zusätzlicher Parkraum mit kurzen Wegelängen zum Strand hin (Luftlinie zukünftiger ZOB bis Strand ca. 500 m) bereitgestellt wird.

Für die im Strandbereich gelegenen Einrichtungen wird davon ausgegangen, dass diese Einrichtungen im Wesentlichen zu Fuß oder per Fahrrad angesteuert werden. Bei besonderen Veranstaltungen können die öffentlichen Parkplätze vor dem Deich in Anspruch genommen werden.

Die Verkehrsflächen im Vordeichgelände sind auch für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar, da die Promenade im Notfall auch von diesen Fahrzeugen befahren werden muss. Die Kurvenradien zwischen der rückwärtigen Erschließungsstrasse und der Promenade gewährleisten diese Umfahrt. Für Abschrankungen der Deichdurchlässe erhalten Feuerwehr und Rettungsdienst sowie das Amt für ländliche Räume ungehindert Zufahrt.

Die Ausweisung von Verkehrswegen, Deichdurchlässen usw. basiert auf den Inhalten des in Planfeststellungsverfahren befindlichen Planung für die Deichverstärkungsmaßnahmen vor dem Oldenburger Graben/ Planung 2004 und wurde somit mit der geplanten Deichverstärkung abgestimmt. (Weitere Änderungen sind erneut abzustimmen). Die Ausweisungen sind nur zulässig, wenn die Gemeinde die Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht übernimmt. Soweit die Baukosten das aus Küstenschutzgründen verursachte notwendige Maß überschreiten, hat die Gemeinde außerdem diesen Kostenanteil zu tragen. Die Straße "Am Deich", die als Zweibahnverkehr in der Planzeichnung dargestellt ist muss offiziell in die Unterhaltung und Verkehrssicherung der Gemeinde übernommen werden.

5.1 Deichdurchlässe

Aus dem vorhandenen Straßennetz heraus bestehen folgende zwei Deichdurchlässe sowie eine weitere Deichüberquerung, die ein Befahren des Strandbereiches zulassen:

1. Im Süden mit Anbindung an die verlängerte Seestraße / mit Verknüpfung zur Memelstraße hin (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16b),

2. in Mittellage mit Anbindung an die Saarstraße in unmittelbarer Zuordnung zum Nystedtplatz/ Seebrückenvorplatz
3. Im Norden lediglich eine Deichüberquerungsmöglichkeit, die im Zuge der geplanten Deichverstärkungsmaßnahmen künftig weiter ausgebaut wird. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit seinen Festsetzungen diese Ausbauplanung und sichert entsprechende Flächen planerisch ab.

5.2 Erschließungsstraßen im Vordeichgelände, Geh- und Fahrrechte

Sämtlich im Vordeichgelände ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ Planinhalt und werden als Mischflächen genutzt. Unterschieden wird hierbei zwischen folgenden Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen:

- Kurpromenade
- öffentliche Fußwege/ Fußgängerbereich
- verkehrsberuhigte Erschließung

Die Festsetzung der „verkehrsberuhigten Erschließung“ erfolgt mit der Zielsetzung, den Kfz-Verkehr in diesem Erholungsbereich zu minimieren. Die Befahrbarkeit soll nur in begrenztem Umfang für die Anlieger und für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie für Anlieferungszwecke und für die Deichunterhaltung gewährleistet bleiben. Hier bieten sich verschiedene Maßnahmepakete an, die von der Gemeinde Dahme in Abstimmung mit den Landesbetrieben für Straßenbau und Verkehr abgestimmt werden muss.

a) Da überschaubare Zufahrten (Deichdurchlässe) bestehen, könnten diese z.B. künftig mit Schranken versehen werden und mittels sogenannten „Identy-Cards“ nur Berechtigten Zu- und Ausfahrt gewähren.
b) Der im Vordeichgelände durch die dortige Nutzungen ausgelöste Stell- und Parkplatzbedarf wird weiter reduziert und auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt, um nicht über ein „falsches Angebot“ erst entsprechende Nachfragen zu wecken.

Die Anlieferung erfolgt über diese verkehrsberuhigte Erschließung (Internerschließung). Zusätzlich wurden Geh- und Fahrrechte festgesetzt, um die Zufahrts- / Zugangsmöglichkeiten über Nachbargrundstücke einerseits für die Anlieferung und andererseits für die bessere Erreichbarkeit der Gemeinschaftsstellplätze sowie Grünflächennutzungen zu sichern.

5.3 Fußgängerverkehr

Die Hauptfußwegeverbindungen bilden in Nord-Süd-Richtung strandparallel die Strandpromenade sowie ergänzend der Wanderweg auf der Deichkrone.

Querverbindungen zwischen dem Promenadenbereich und der Ortslage werden durch Deichtreppen, zwischen der deichparallel verlaufenden „Internerschließung“ und der Strandpromenade durch ergänzende senkrecht zur Haupterschließung verlaufende Stichwege geschaffen.

Eine Verlängerung der Strandpromenade ist nicht vorgesehen. Die Endpunkte der Promenade und der Nystedtplatz wurden im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen des Promenadenbereichen durch besondere bauliche Maßnahmen oder eine besondere Gestaltung akzentuiert.

Zur verbesserten Anbindung der im Norden der Gemeinde gelegenen Campingplatzbereiche an die Ortslage und an den zentralen Strandbereich, ist bis auf Höhe der Einmündung Straße „Lange Wiese“ parallel zum dortigen Deichverteidigungsweg ein kombinierter Geh-, Rad- und Wanderweg geplant. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Bereich der Straße „Am Deich“ ist eine Weiterführung nicht realisierbar. Stattdessen wird der bestehende Wanderweg auf der Deichkrone in Verbindung mit der Realisierung der Deichverstärkungsmaßnahme baulich auch als Radweg nutzbar gemacht.

In nördlicher Verlängerung zur Promenade bleibt der vorhandene Sandweg als Wanderweg erhalten. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Verlauf des Wanderweges passt sich langfristig dem natürlichen Dünenverlauf an. Abzweigend vom Wanderweg sollen die vorhandenen Stichwege zwischen den Dünen zur Ostsee erhalten bleiben. Wanderweg und Stichwege beeinträchtigen angrenzende Biotope sind allerdings nur Nutzung des nördlichen Zentralstrandbereiches sowie zur fußläufigen Verbindung der Flächen beidseitig des Oldenburger Grabens zwingend erforderlich.

5.4 Radverkehr

Im Vordeichgelände sind vier Abstellanlagen für die Unterbringung von Fahrrädern vorgesehen. Mit den Vorhalten dieser Flächen für Fahrräder wird der gemeindliche Planungswille „den Strand- und Promenadenbereich für Besucher und Erholungssuchende lediglich zu Fuß oder per Rad erreichbar zu machen“ sichtbar gemacht und in die Planung eingearbeitet. Die vier Abstellanlagen befinden sich:

- im Norden westlich des Baugebietes Nr. 2,
- an der Schwimmhalle am bereits bestehenden Fahrradsammelplatz sowie
- zweifach westlich vor dem Nystedtplatz.

5.5 Deich i. V. mit Grünflächen

Für die Flächen des in der Örtlichkeit vorhandenen Landesschutzdeiches wurden im Rahmen der vorliegenden Planung zwei sich überlagernden Festsetzungen gewählt, die sich planungsrechtliche ergänzen.

Der Deichkörper sowie die Deichzubehörflächen werden zusammengefasst und, soweit keine andere genehmigten Nutzung wie z.B. Verkehrsflächen auf den Deichkörper, dem entgegenstehen, lagegenau als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Deich incl. Deichkörper und Deichschutzstreifen des Landes Schleswig-Holstein“ festgesetzt. Darüber hinaus werden alle Deichflächen, die sich zwischen der Abgrenzung des inneren und der äußeren Deichschutzstreifens befindlichen, als Fläche für den Hochwasserschutz hier: „Fläche des bestehenden Deiches“ umgrenzt dargestellt. Die Plandarstellung entspricht einer nachrichtlichen Übernahme und basiert auf den Regelungen der § 65 Landeswassergesetz“.

Neben der Kennzeichnung des bestehenden Deichkörpers incl. des Deichzubehörs umfasst der Bebauungsplan die Festsetzungen von Vorbehaltsflächen für die geplante neue Deicherweiterung. Diese Flächen sind, soweit sie nicht mit widersprüchlichen bzw. anderen genehmigten Nutzungen belegt sind, entsprechend dem Entwurf der Maßnahmen für die Deichverstärkung in die Bauleitplanung eingearbeitet worden. Somit konnten vorab einige Flächen für die künftigen Deichverstärkungsmaßnahmen gesichert werden.

Die gegenwärtig für die Flächenvorhaltung nicht zur Verfügung stehenden Flächen, müssen, soweit sie für die Deichverstärkungsmaßnahmen erforderlich sind, unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung in das Eigentum des ALR übergehen bzw. in die Nutzung für die Deichverstärkungsmaßnahmen durch das ALR einbezogen werden.

In der Planzeichnung ist der gesamte Deich incl. seines Zubehörs als „Flächen für den Hochwasserschutz“ nachrichtlich dargestellt worden. Die Darstellung ist deutlich in der Planzeichnung hervorgehoben. Diese Flächenumgrenzung kann nur den „planfestgestellten Deichkörper incl. Zubehör“ umfassen. Katastermäßig vermaßt ist jedoch lediglich die äußeren 20m-Schutzstreifen. Diese Vermassungen nachrichtlich wurde in die Planung übernommen. Die Schutzstreifen umfassenden keine durchgehenden Breiten von 10m bzw. 20m, sondern variieren je nach Örtlichkeit. Eigentumsrechtlich sind die Schutzstreifen dem ALR zugeordnet.

Innerhalb der Flächenumgrenzungen bleiben die städtebaulichen Grundnutzungen als Darstellungen oder Festsetzungen bestehen. Änderungen müssen mit dem ALR vorabgestimmt werden und dürfen nur mit Zustimmung des ALR vorgenommen werden. Die textlichen Festsetzungen enthalten einen entsprechenden Hinweis.
Die erforderlichen Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Inhalten § 70 LWG wurde seitens als des ALR zwischenzeitlich positiv beschieden.

6 Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen.

Ver- und Entsorgungsleitungen im Landesschutzdeichbereich sind nur mit Genehmigung des ALR nach § 70 LWG zulässig.

6.1 Wasser und Abwasser

- Trinkwasserversorgung:

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

- Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im vorhandenen Trennsystem.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers fällt in die Zuständigkeit des Zweckverbandes Karkbrook. Das Oberflächenwasser im Vordeichgelände (Einzugbereich –E 7- des Zweckverbandes) wird über einen Regenwasserkanal, der zwischen der rückwärtigen Gebäudeseite der promenadenparallelen Bebauung und dem Deich verläuft abgeleitet. Der Regenwasserkanal mündet in der Saarstraße in das übergeordnete Entwässerungssystem.

Mit einer Dimensionierung einer DN 300 Leitung innerhalb des Plangebietes ist der Regenwasserkanal ausreichen bemessen, um das anfallende Regenwasser aufzunehmen.

Für die Einleitungen des Niederschlagswassers aus der Trennkanalisation in Gewässer II. Ordnung sind Erlaubnisse nach § 2-7 Wasserhaushaltsgesetz bei dem Fachdienst Boden- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein zu beantragen. Sofern sich bereits zugelassene Einleitungsmengen aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung in Gewässer II. Ordnung durch diese Erschließung verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des entspr. Erlaubnisbescheides zu beantragen. Gleiches gilt, sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen Oberflächenentwässerung in die Dahmer Au durch weitere Erschließungen verändert. Auch in diesem Zusammenhang ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 11.12.2001, Az. 620.3224.010 zu beantragen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral mit Anschluss an die vorhandenen Anlagen (überörtliche Entsorgungsdruckleitung) mit Weiterleitung zum zentralen Klärwerk bei Cismar des Zweckverbandes Karkbrook.

Sofern Bereiche, in denen sich Schmutz- und/oder Regenwasserhauptleitung verlaufen, baulich genutzt werden, wird die Verlegung der Leitungen zu Lasten der jeweiligen Nutzer vorgenommen. Für die Gemeinde und für den Zweckverband erfolgt die Verlegung dieser Leitungen, einschließlich der notwendigen Hausanschlüsse, somit kostenneutral.

- Löschwasserversorgung:

(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vorgenommen werden). Die Löschwasserversorgung wird von vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit abgedeckt. Aufgrund der weichen Bedachungen werden 96 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich.

6.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die schleswig-holsteinische E.ON. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstige Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfs durch die E.ON ermittelt und dementsprechend zur Verfügung gestellt.

Die zentrale Gasversorgung für Dahme erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Zweckverband Ostholstein.

Es wird empfohlen, die Müllbeseitigung grundsätzlich nicht über die Promenade zuzulassen, um Erholungssuchende und Touristen nicht zu belästigen. Stattdessen ist der Müll über die parallel zur Promenade verlaufende Erschließungsstraße zu beseitigen. Hierbei sollte am Tage der Müllbeseitigung der Müll durch die Anlieger an der Erschließungsstraße bereitgestellt werden. Die Transportwege würden maximal 50 m betragen und sind auch im Hinblick auf die Vermeidung der Belästigung auf der Promenade als vertretbar einzustufen.

6.4 Abfall- und Wertstoffbeseitigung

Sollte sich unter Umständen herausstellen, dass wegen angetroffener beengter Verhältnisse ein Befahren der rückwärtigen, parallel zum Landesdeich verlaufenden, verkehrsberuhigten Erschließungsstraße mit den Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden diese nur in den nächstgelegenen für die Sammelfahrzeuge ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Abfuhrtagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

6.5 Fernmeldeeinrichtungen

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger (insbesondere bezüglich der Erschließungsmaßnahmen in den WA-Teilgebieten -3- und -5-) ist es deshalb notwendig, dass sich mindestens 3 Monate vor Beginn mit der zuständigen Niederlassung Heide in Verbindung gesetzt wird, um alle Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung usw.) rechtzeitig einleiten zu können. Bereits vorhandene Anlagen bleiben bestehen bzw. werden von der Planung nicht weiter tangiert.

7 Sonstige Schutzbestimmungen, Hinweise und Erläuterungen

7.1 Belange der Schifffahrt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, die sich über die Mittelwasserlinie hin in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken (hier außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Neufassung vom 4. November 1998 (BGBI. I S 3294) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Weiterhin ist darauf zu achten, dass Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung darf Licht hoher Intensität zur See hin ausgestrahlt werden. „Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein."
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame etc. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (§ 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes)

8 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Dahme präsentiert sich als kinder- und familienfreundliches Ostseebad. Insbesondere für Kinder und Jugendliche wird in der Urlaubssaison ein vielfältiges Service- und Veranstaltungsprogramm geboten. Dazu gehören sportliche Veranstaltungen wie Turniere auf den Volleyball- und Streetballfeldern, auf der Inline-Skater-Bahn und auch für Schlechtwettertage gibt es Sauna, Schwimmhalle sowie im Freizeitstudio Animateure für Kinder und Jugendliche. Neben Spiel- und Bastelveranstaltungen werden auch La-

gerfeuer und Grillfeste für sie organisiert. Im Strandbereich oder an der Steilküste können Kinder und Jugendliche Natur erleben und genießen.

Der vorliegende Bebauungsplan sichert diverse familienfreundliche touristische Einrichtungen, die insbesondere für Kinder- und Jugendliche von höchster Bedeutung sind: Volleyball- und Streetballfelder, Spielplatz, Inline- Skater- Bahn, Minigolfplatz, Badestege, den Badestrand an sich, die Schwimmhalle, einen Festplatz sowie weitere Spiel-, Freizeit- und Veranstaltungsflächen.

Der Autoverkehr wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan stark eingeschränkt. Die Verkehrswege im Vordeichgelände dürfen lediglich zum Anliefern, für die Müllbeseitigung und im Notfall für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge benutzt werden. Betreiber, Pächter und Angestellte besitzen auch ein Fahrrecht. Diese Reduzierung des Autoverkehrs wertet das Vordeichgelände stark auf und vermindert die Unfallgefahr, insbesondere für Kinder.

Die Anbindung des ZEDANO- Geländes im Norden von Dahme an das Zentrum Dahmes durch einen Brückenbau über den Oldenburger Graben und die Verbindung der Strand- bzw. Dünenwanderwege miteinander ist für Kinder und Jugendliche ebenfalls eine aufwertende qualitätsverbessernde Maßnahme. Der Gefahrenpunkt Deichverteidigungsweg, der in der Saison stark befahren ist, kann somit gemieden werden. Die Unfallgefahr wird gemindert.

9 Altlasten und altlastverdächtiger Flächen

Gemäß dem Altlastenerlass des IM und MUNF „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" vom 5. März 2001 (Amtsblatt S.H. 2001, S. 182) sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (z.B. Altlasten), zu kennzeichnen (s. Pkt. 2.4 des Erlasses).
Im Rahmen der Bauausführung sind, soweit eine Einzelfallprüfung dies ergibt, gesonderte Untersuchungen vorzunehmen, die detaillierte Aussagen bezüglich Bodenbelastung und zu ihrer Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung oder über ihre Beseitigung enthalten müssen. (s. Pkt. 2.2, 2.4 und 2.7 des Erlasses).
Altlastverdächtige Flächen geben gemäß Altlastenerlass Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen, bei der sich die Gemeinde gezielt Klarheit verschaffen muss über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential (s. Pkt. 2.1 des Erlasses).

10 Sonstiges

Die Gemeinde Dahme hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung der Neuaufstellung ist abgeschlossen. Das Planverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund der Länge des Planverfahrens und der zwischenzeitlichen Novellierungen des BauGB ebenfalls auf die rechtlichen Grundlagen der BauGB 2004 umgestellt. Somit werden eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine Behördenbeteiligung erforderlich. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 16a entsprechen den Darstellungen der Flächennutzungsplanneuaufstellung.

Der größte Eingriff entsteht durch die Deichverstärkungsmaßnahmen. Für diesen Ausgleich ist das Land Schleswig-Holstein verantwortlich. Der Eingriff, der durch Maßnahmen der Gemeinde Dahme entsteht, ist sehr gering, deshalb kann der Ausgleich für den Eingriff der Gemeinde Dahme in der Bebauungsplanung abgehandelt werden. Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist somit nicht notwendig.

11 Flächenbilanz

11.1 Flächenbilanzierung

Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von ca.17,5 ha.

Flächenbilanz

Nr.	Nutzung	Flächen in ha
1	SO Kur	0,45
2	SO Strand/ Strandversorgung	1,16
3	Straßenverkehrsfläche	1,09
4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1,83
5	Fläche für Versorgungsanlagen	0,03
6	Öffentliche Grünflächen	12,61
7	Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze außerhalb der Grundstücke	0,14
8	Flächen für Nebenanlagen: Sammelanlagen für Fahrräder	0,01
9	Oldenburger Graben	0,23
	insgesamt	17,5

12 Kosten für die Gemeinde

Kosten entstehen der Gemeinde gemäß § 127 Abs. 2 BauGB beim Bau bzw. Ausbau vorhandener oder geplanter öffentlicher Erschließungsanlagen und der Neuordnung und Umgestaltung der Park- und sonstigen Grünanlagen. Da es sich bei dieser Bebauungsplanung hauptsächlich um die Sicherung des Bestandes handelt, sind in vorher genanntem Zusammenhang bezüglich des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich zu nennen:

- Ausbau der Straße „Am Deich“ bis zur Gabelung „Lange Wiese“ um den im Schnitt 1 – 1 dargestellten Rad- und Fußweg
- Schaffung von Zufahrtsmöglichkeiten zu verpachteten Grundstücken
- Ergänzung des Systems der öffentliche Fußwege
- Ergänzung der verkehrsberuhigten Erschließung (Internerschließung)
- Einrichtung der 4 Sammelanlagen für Fahrradständer bzw. Erneuerung vorhandener Fahrradständeranlagen
- Maßnahme behindertengerechter Badesteg
- Maßnahmen, die öffentliche Grünflächen sowie die in Kapitel „6. Grünordnung“ genannten Ausgleichsmaßnahmen betreffen

Die Maßnahmen zum Ausbau und Umgestaltung der Strand- und Kurpromenade samt Pavillons und Begrünung sowie der Ausbau und die Umgestaltung des Nystedtplatzes samt Begrünung wurden im Rahmen der Planungsphase zur Bearbeitung dieses Bebauungsplanes zwischenzeitlich weitgehend realisiert.

Für die Umgestaltung der Promenade wird es Fördergelder des Landes Schleswig-Holstein und des Kreises Ostholstein geben. Die Fördergelder wurden bereits beantragt.

Die Gemeinde Dahme trägt 25 % der Kosten für den Promenadenausbau bzw. -neugestaltung inklusive Nystedtplatz. Die Gesamtkosten für die Promenadenneugestaltung umfassen einen Kostenrahmen von ca. 2,2 Mill. €.

Die Deichverstärkungsmaßnahmen werden vom Land Schleswig-Holstein finanziert. Vermutlich wird die Gemeinde Dahme einen Kostenanteil an der Herstellung der Erschließungsanlagen des Deiches übernehmen müssen. Genaueres ist noch nicht bekannt und wird noch zwischen Land und Gemeinde diskutiert werden müssen.

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen werden in Höhe von 11.000 EURO geschätzt.

II. TEIL : Umweltbericht

1 Einleitung

Die Erstellung des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung wurde durch Überleitung des Planverfahrens des Bebauungsplanes 16a in die gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches 2004 erforderlich und muss nachträglich in das Planverfahren aufgenommen werden.

Bislang wurde in vorliegenden Planverfahren die Verfahrensschritte der „Frühzeitige Beteiligung der Bürger“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauGB sowie „Öffentliche Auslegungen“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Sämtliche vorangegangenen Planungsschritte erfolgten nach den Vorgaben des Baugesetzbuches 1988 bzw. des Baugesetzbuches 1997. Im Rahmen des nunmehr übergeleitenden Planverfahrens wird auf die gesonderte Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 2004 verzichtet, da die bislang vollzogenen Planungsschritte den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausreichend definieren. Die umweltrelevanten Anregungen wurden abgewogen und in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 16a der Gemeinde Dahme sind naturschutzrechtliche und grünordnerische Belange berührt. Das Plangebiet befindet sich in einem sensiblen Naturraum, so dass in Verbindung mit den allgemein üblichen Anforderungen der Eingriffsvermeidung und -minimierung bei dieser Flächenüberplanung ein besonders behutsames Vorgehen erforderlich ist. Zudem liegt der überwiegende Teil des Planungsraumes innerhalb des Schutzstreifens zu Gewässern nach § 26 LNatSchG. Die gemäß Landesnaturschutzgesetz diesbezüglich geltenden Vorschriften sind zu beachten.

Für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 16a der Gemeinde Dahme wird der für eine allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflicht erforderliche Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht.
Naturschutzrechtlich bedeutsame Eingriffstatbestände ergeben sich durch die Ausweisung der vier neuen Baufenster an der Promenade. Die Versiegelung innerhalb der neuen Sondergebiete Nr. 2 ,4 und 13 beträgt maximal insgesamt ca. 1746 m².

Im übrigen Plangebiet sind die Baugrenzen für die bestehenden baulichen Anlagen so angeordnet, dass nur maßvollem Gebäudeerweiterungen vorgenommen werden können. Lediglich das nördlich an den Nystedtplatz angrenzende Baufenster ermöglicht eine deutliche Erweiterung über das bestehende mit Baukörpern überdeckte Maß hinaus. An diesem städtebaulich bedeutsamen Standort in zentraler Lage des Vordeichgeländes kann mit diesen gewählten Festsetzungen eine städtebaulich betonte Architektur realisiert werden. Ansonsten werden lediglich Terrassenplätze oder Garten- und Hofflächen überplant. Höherwertige Bereiche sind nicht betroffen. Auch neue Stellplätze oder Anlagen, die mit zusätzlichen Versiegelungen verbunden wären, sind nicht vorgesehen.

Um den landesrechtlichen Bestimmungen bezüglich des Natur- und Gewässerschutzes nachzukommen und sonstige grünordnerische Belange in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen, werden nachfolgend die landschaftsplanerischen Belange dargestellt. Dazu wird der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet sowie die Aufwirkung der Planung auf die einzelenen Schutzgüter analysiert.

Aufgrund des geringen Umfanges der Eingriffe sowie des durch die geplanten Deichmaßverstärkungsmaßnahmen der grundsätzlich unveränderten Grünflächenaufteilung und deren Nutzung, verzichtet die Gemeinde Dahme auf die Aufstellung eines separaten grünordnerischen Fachbeitrages. Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden die erforderlichen Planinhalte im Bebauungsplan geregelt. Der Umweltbericht enthält einen ergänzenden Fachbeitrag, in dem die Eingriffs- Ausgleichsregelung deltaliiert bewertet wird. Durch Integration der grünordnerischen Belange in den Bebauungsplan Nr. 16a der Gemeinde Dahme erhalten die grünordnerischen Vorschläge als textliche Festsetzungen oder durch Festsetzung in der Planzeichnung unmittelbare Rechtsverbindlichkeit.

Mit Bescheid vom 5.2.2004 kann der Landschaftsplan der Gemeinde Dahme als festgestellt gelten.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden folgend Ziele verfolgt:

- Bestandsicherung der vorhandenen baulichen Anlagen in Verbindung mit einer maßvollen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstandorte
- Sicherung der Flächen für die Ausweitung des Hochwasserschutzes durch Einarbeitung der Inhalte der Deichplanung (Planfeststellungsverfahren Planstand 2004)
- Sicherung der in Vordeichgelände vorhandenen Grünstrukturen und Schutzbereiche
- Änderung der im Vordeichgelände verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen in Anpassung an die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen
- Festsetzung der Verkehrsfläche der Promenade entsprechend deren Neugestaltung
- Erläuterung der Konzeption für die Unterbringung der durch die Nutzung des Vordeichgeländes erzeugten ruhenden Verkehr sowie Ausweisung von Flächen für die im Vordeichgelände zwingend erforderlichen Park- und Stellplätze

1.2 Beschreibung der Planung

Der Planungsraum ist durch die unmittelbare Ostseenähe geprägt. Das Plangebiet umgrenzt den innerörtlich verlaufenden Deichkörper mit den seeseitig liegenden Flächen und dem Badestrand bis zur Mittelwasserlinie zwischen dem Oldenburger Graben im Norden und der Dahmer Seepromenade 150 m südlich der Seebrücke im Süden.

Das Plangebiet wird von drei langgezogenen, strand- bzw. deichbegleitenden Landschaftselementen geprägt. Im Westen wird das Gebiet vom Landesschutzdeich begrenzt. Seeseitig des Deiches befinden sich die bebauten Grundstücke der Kurpromenade mit unterschiedlichen Flächennutzungen auf den rückwärtigen Grundstücksanteilen. Die Bebauung endet etwa im nördlichen Drittel des Bebauungsplangebietes. Spiel- und Sportflächen, ungenutzte Wiesenflächen sowie Strandwälle bestimmen das Erscheinungsbild in der sogenannten „Langen Wiese“ im Norden des Geltungsbereiches. Unmittelbar östlich der Promenade beginnt der Strand. Der durchschnittlich ca. 40 m breite Sandstrand wird auf der gesamten Länge als Badestrand genutzt.

1.3 Fachgesetze und Fachplanungen

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

Gemäß § 65 (1) LWG vom 06.01.2004, zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2007 ist für die geplante Erweiterung des Landesschutzdeiches der äußere Schutzstreifen von 20 m Breite (vom Deichkörper gemessen) sowie der 10,00 m breite innere Deichschutzstreifen in der Plan-

zeichnung zu kennen. Die Inanspruchnahme der Deichschutzstreifen nach § 70 Abs. 1 LWG sind grundsätzlich verboten. Innerhalb dieser Schutzstreifen ist es u. a. gemäß

§ 70 LWG verboten, Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern sowie Gegenstände aller Art zu errichten sowie Bäume und Sträucher zu pflanzen. Im Rahmen einer Ausnahmeregelung in Abstimmung mit dem Amt für ländliche Räume dürfen Stellplätze, sofern sie gegen Erosion geschützt werden, innerhalb des 20 m breiten äußeren Deichschutzstreifens errichtet werden. Die Erhaltung der Grünflächennutzungen, die sich ebenfalls innerhalb dieses Deichschutzstreifens befinden, stellt für den Deichschutz keine Behinderung dar. Hier handelt es sich um Rasenflächen, auf denen gegebenenfalls flexible Anlagen z.B. verlegbare Half-Pipe, Minigolfbahnen oder Bühnen aufgestellt werden können.

Für jegliche Nutzung nach § 70 Abs. 1 LWG ist eine Genehmigung des Amtes für ländliche Räume (Küstenschutzbehörde)) erforderlich.

1.3.2 Bauverbotszone gemäß § 80 Abs. 1 LWG

Gemäß § 80 Abs. 1 WG dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Die Kennzeichnung der Bauverbotszone ist Bestandteil der Planzeichnung. Ausnahmen von dem Verbot sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen könnte oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Über Ausnahmen entscheidet der zuständige Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde.

Die planerische Absicherung der bestehenden Sondergebiete „Kuranlagen“ und „Strandversorgung“ sowie die geringfügige Erweiterung des Sondergebietes „Strandversorgung“ um vier weitere Baufelder und die bereits realisierte Umgestaltung des Brückenvorplatzes dienen der Erhöhung der Attraktivität Dahmes als Familien- und Ferienbad und gewährleisten auch weiterhin, dass Dahme im Vergleich mit den konkurrierenden Seebädern wettbewerbsfähig bleibt. Es wird lediglich der Bestand mit maßvollen Erweiterungen festgesetzt, so dass eine Ausnahmegenehmigung für das Bauverbot gerechtfertigt ist.

Hinweis:
Die Umgestaltung der Promenade und des Brückenvorplatzes sowie weitere geplante bauliche Maßnahmen bedürfen als "Anlage an der Küste" jeweils einer Genehmigung nach § 77 LWG.

1.3.3 Schutzstreifen an Gewässern

Gemäß § 26 des LNatSchG (neu) ist an Küsten landwärts in einem Abstand von 100 m von der Küstenlinie verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. Aus diesem Grund wurde der Schutzstreifen ab Gewässern in die Planzeichnung übernommen. Er überschneidet sich mit dem Bauverbotsstreifen gemäß Landeswassergesetz.

Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn die Ausnahme Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes ist, sowie für bauliche Anlagen innerhalb des künftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

1.3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt zum größten Teil im hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee (Flächen unter 3,30 m ü. N.N.). Das Deichvorland ist stark hochwassergefährdet. Diese örtlichen Gegebenheiten erfordern, dass im Rahmen der textlichen Festsetzungen Wohnungen zum dauernden Aufenthalt und Ferienwohnungen in allen Teilgebieten als unzulässig definiert worden sind. Einen Kompromiss muss bei der Ansiedlung von Betriebswohnungen gefunden werden. Mit der planerisch gewählten eingeschränkten Möglichkeit eine Betreiberwohnung je Sondergebietsnutzung in dem Obergeschoss zuzulassen, wurde dieser Kompromiss gefunden. Die städtebaulichen Gründe für die eingeschränkte Zulässigkeit wurden in der vorangestellten Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee sind bei künftig zu erteilenden Baugenehmigungen entsprechend diesbezüglich Sicherheitsmaßnahmen für die Gebäude zu fordern. „Tragende Konstruktionen, der im Vordeichgelände ggf. zu errichtenden baulichen Anlagen sind statisch so zu gestalten, dass diese extremen Ostsee-Hochwassern mit ihrem Wellenangriff widerstehen."

Durch aufschwimmende Teile darf der Landesschutzdeich nicht gefährdet werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Plangebiet lässt sich in drei Bereiche unterschiedlicher Themenschwerpunkte gliedern.

<u>Teilbereich 1:</u>

Vorhandener Deichkörper und geplante Deichverstärkung

Ergänzend zu dem bestehenden Deichkörper werden planungsrechtlich die angestrebten Erweiterungsflächen gekennzeichnet. Auf eine nachrichtliche Übernahme dieser Flächen muss allerdings verzichtet werden, da das Planfeststellungsverfahren zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes (Sommer 2006) noch nicht zum Abschluss gekommen ist.

Mit den gewählten Festsetzungen folgt die Planung den örtlichen Gegebenheiten und sichert darüber hinaus die für die Deichverstärkung vorgesehenen Erweiterungsflächen als Grünflächenfestsetzung „vorhandener Deich und Deichvorland" vor den Inanspruchnahme durch andere Nutzungen. Die in der Planung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Lage des Deichkörpers und der Deichschutzstreifen entsprechen den im Planfeststellungsverfahren vorgesehenen Deichverstärkungsmaßnahmen bzw. basieren auf dessen Inhalte. Sie sind nicht abschließend.

Sofern das Planverfahren im Abschluss andere Flächenzuschnitte aufweist, werden die Inhalte der vorliegenden Bauleitplanung durch die Aussagen des festgestellten Planverfahrens für die Deichverstärkung ersetzt. Die Inhalte des Bebauungsplanes werden für den überlagerten Bereich unwirksam und müssen im Rahmen eines Änderungsverfahrens fortgeschrieben werden.

Die durch die Umsetzung der Deichverstärkungsmaßnahmen vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft werden im Zusammenhang mit dem Planaufstellungsverfahren bewertet und ausgeglichen. Hierzu liegt sowohl ein Landschaftspflegerischer Begleitplan als auch eine Umweltverträglichkeitsstudie als Bestandteil vor. Die für den Eingriff erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung in dem Planwerk des Planfeststellungsverfahrens ergänzend abgearbeitet.

Teilbereich 2:

Promenade und Sonderbauflächen

Mit dem Teilbereich 2 wird die neu gestaltete Promenade in die Planung übernommen. Ergänzend wird in Zuordnung der bestehenden promenadenbegleitender Baukörper eine maßvolle Erweiterung der Bebauung ermöglicht.

Eingriffsrelevant und somit ausgleichspflichtig sind die Eingriffe durch Inanspruchnahme der Bauflächen für die Teilgebiete 2, 3 und 12 der Sondergebiete „SO-Strandversorgung".

Überplant werden die Grünflächen im schmalen Streifen zwischen Strandpromenade und rückwärtiger Zufahrtsstraße. Diese Flächen sind gemäß Landschaftsplan der Gemeinde nicht nach § 25 LNatSchG als Biotop geschützt. Die menschliche Überprägung dieser, von Bebauung und Verkehrsflächen eingeengten Flächen, ist so stark, dass keine flächenhafte strandwalltypische Vegetation mehr vorhanden ist und nicht die erforderlichen Mindestgrößen, die eine charakteristische Ausprägung ermöglichen würden, vorhanden sind.

Teilbereich 3

Grünflächen

Neben den für die Deichverstärkung und den Deichkörper festgesetzten Grünflächen befinden sich im Vordeichgelände weitere Grünflächen, die zur Erholung und Freizeitnutzung dienen. Darüber hinaus verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes, in Verlängerung der Promenade, strandparallel eine schützenswerte Grünfläche, auf der sich ein Strandwall angesiedelt hat. Die Grünflächen innerhalb des Plangebiets sind weitgehend entsprechend ihrer bestehenden Nutzung z.B. Spielplatz, Minigolfplatz, Sportfläche, Spiel-, Freizeit- und Veranstaltungsflächen sowie Badestrand planerisch festgesetzt. Ergänzend werden zur Auflockerung der Bebauung zwischen der promenadenbegleitenden Sondergebietesbebauung einzelnen Grünflächen als Grünfläche „Strandwallbepflanzung" festgesetzt. Diese Flächen entsprechend nicht den Anforderungen, die an Biotope gestellt werden, so dass sie über die Inhalte des Bebauungsplanes hinaus keinen weiteren gesetzlichen Schutz unterliegen.

2.2 Umweltauswirkungen

Für die in den Geltungsbereich dieser Änderung einbezogenen Flächen sind folgende Umweltauswirkungen zu vermuten:

2.2.1 Schutzgut Mensch

Die für bauliche Nutzungen überplanten Bereiche werden mit, Ausnahmen der Sondergebietesflächen 2, 3 und 13, bereits gegenwärtig baulich genutzte Flächen festgeschrieben. Die ergänzend ausgewiesen Bauflächen fügen sich in die Gesamtstruktur der Vordeichbebauung ein und komplettieren diese sowohl gestalterisch als auch bezüglich der dort ermöglichten Nutzungsvielfalt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird die Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die im Planbereich bislang gültigen Bebauungspläne weitgehend beibehalten. Die Planung folgt den Anforderungen an qualitätsverbessernden Maßnahmen. Die Erweiterungsmöglichkeiten für eine ergänzende Baubauung werden städtebaulich geordnet. Die Zuschnitte der vorhandenen Baufenster ermöglichen maßvolle Erweiterungen der baulichen Anlagen und deren Anpassung an die gegenwärtigen Wohnraumbedürfnisse.

Die Auswirkungen der Planungen auf den Menschen sind positiv zu werten.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Grünstrukturen werden beibehalten und ergänzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Strandwall. Dieses schützenswertere Biotop, wird gemäß § 25 LNatSchG gesetzlich geschützt. Die Lage des bestehenden Strandwalls wird in der Planung nachrichtlich dargestellt. Die Schutzbestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes gelten unabhängig von den Inhalten der Bebauungsplanänderung.

Mit der Planung werden lediglich die bestehenden Anpflanzungen gesichert, zusätzlich Flächeninhalte Anpflanzungen oder Einzelbäume sind innerhalb des Vordeichgeländes nicht geplant. Insbesondere der Lage des Deichkörpers sowie der Verlauf der äußeren Deichschutzstreifens erschwere die Standortwahl für ergänzende Anpflanzungen, so dass auf diese vollständig verzichtet wurde.

Die im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Promenade angepflanzten Einzelbäume werden an den eingemessenen Standorten zu Erhaltung festsetzt und somit vor Eingriffen geschützt. Weiterhin werden die im Vordeichgelände vorhandenen, städtebaulich wertvollen Einzelbäume ebenfalls gesichert, um ein Minimum an Durchgrünung des Plangebietes mit Großgrün planungsrechtlich vor Eingriffen zu sichern.

Die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind durch den erweiterten Schutz der gewählten Einzelfestsetzungen positiv zu werten.

2.2.3 Arten- und Lebensgemeinschaften

Aus den drei unterschiedlichen Nutzungsstrukturen Deich, Strand und Kurpromenade ergeben sich die einzelnen Biotop- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes.

Entsprechend der zu erfüllenden Schutzfunktionen ist der Deich auf ganzer Länge von Wiesengräsern und Klee bewachsen. Der Deich wird regelmäßig gemäht, um eine dichte Grasnarbe zu erhalten und dem Hochwasser wenig Angriffsfläche zu bieten. Der Biotopwert ist durch die gegebene Strukturarmut und infolge der Intensivnutzung gering.

Nutzungs- und Biotopstrukturen zwischen Promenade und Deich sind von den Gebäuden der Strandversorgung wie Kioske, Cafés, Läden, Strandkorbvermietung sowie den größeren Einrichtungen Kurmittelhaus, Kursaal und Schwimmbad geprägt. Die Gebäude stehen meist unmittelbar entlang der Promenade; Kubatur, Gebäudegröße und -gestaltung sind entsprechend der Nutzung und in Abhängigkeit des Baujahres der Gebäude sehr unterschiedlich (siehe Ortsbild). Im näheren Umfeld der Gebäude sind Terrassenplätze und Stellplatzflächen angeordnet. Diese Flächen sind meist mit Betonplatten oder -pflaster befestigt, so dass in Verbindung mit der überbauten Fläche der Versiegelungsgrad in diesem Bereich hoch ist. Die rückwärtigen Zufahrten sind meist in wassergebundener Form befestigt, entlang

des Deichfußes verläuft deichbegleitend eine asphaltierte Straße, die am nördlichen Ende des bebauten Abschnittes nach oben auf die Deichkrone abschwenkt. Zwischen einzelnen Gebäuden haben sich entlang der Promenade kleinflächig Reste des Strandwalles erhalten. Diese Flächen sind in der Planzeichnung als Grünfläche „Strandwallbepflanzung“ gekennzeichnet. Der ökologische Wert dieser Flächen ist jedoch durch das Einbringen von Ziergehölzen sowie durch ständige Vermüllung und Ruderalisierung erheblich herabgesetzt. Dennoch sind diese Grünflächen erhaltenswert. Die nicht bebauten Flächenanteile zwischen den Gebäuden und dem seeseitigen Deichfuß wurden als verschiedene Grün- und Freizeitflächen gestaltet.

Es gibt zwei Minigolfplätze, Spielplätze sowie Park- und Grünflächen. Entsprechend der Nutzung sind nahezu alle Grünflächen intensiv gepflegt und in der Folge nur von geringer Bedeutung für den Naturschutz. Rasenflächen und Pflanzgruppen - meist aus Ziergehölzen und Zierbeeten - bestimmen das Erscheinungsbild dieser Grünflächen. Großgrün kommt nur sehr vereinzelt am Brückenvorplatz und unmittelbar südlich des Platzes vor. Diese Gehölzfläche wird zum Teil allerdings auch als Stellplatzfläche für Pkw’s benutzt.

Der bebaute Abschnitt endet mit der Inline-Scater-Bahn an der Langen Wiese. In Fortführung der Promenade beginnt der ca. 20 m breite strandbegrenzende Strandwall/Düne. Der nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützte Strandwall ist gezäunt, in diesem Abschnitt jedoch durch drei Durchgänge zum Strand erschlossen. Das Pflanzeninventar ist von einigen typischen Arten des Strandwalls geprägt, abschnittsweise kommen jedoch auch einige Störzeiger und Ruderalarten vor. Der Strandwall erstreckt sich von der Bebauung im Süden bis zum Oldenburger Graben im Norden.

Auch landseitig des Strandwalls und südlich des Wanderweges zeigt die Vegetation abschnittsweise deutliche Anklänge an das Pflanzeninventar des Strandwalls. Diese ungenutzten Flächenanteile leiten allmählich zu den ebenfalls ungenutzten oder nur extensiv genutzten Wiesenflächen der Langen Wiese über. Das Pflanzeninventar dieser Freiflächen begründet vermutlich keinen gesetzlichen Biotopschutz, obwohl es auch einige Arten des Sand-Trocken- bzw. Dünenrasens enthält. Aufgrund des starken Erholungsdruckes kommt es zu flächenhaften Trittschäden und zu Eutrophierungserscheinungen. Der südliche Teil der „Langen Wiese“ wird als Sportfläche genutzt und regelmäßig gemäht, das Pflanzeninventar ist jedoch ähnlich der ungenutzten Wiesenflächen.

- Deichseitig des Wanderweges zum Oldenburger Graben ist ein Wall aufgeschüttet. Sofern sich dort unter einer Sandschicht Müll und Abraum befindet ist dieser ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenaushub entlang des Oldenburger Grabens wurde mit Bergahorn bepflanzt. Dieser über 20 jährige Gehölzbestand erfüllt zwar Lebensraum- und Schutzfunktionen, ist jedoch als nicht standortgerechte Gehölzpflanzung nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Boden“ müssen differenziert betrachtet werden. Hierbei ist zwischen den Auswirkungen durch die Hauptbaukörper und durch die Nebenanlagen zu unterscheiden.
Für die Hauptbaukörper wird das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung in Teilbereichen geringfügig angehoben, so dass der Versiegelungsgrad ebenfalls geringfügig erhöht wird.

Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr.1-3 gelten geänderte gesetzliche Rahmenbedingung, so dass die Versieglung der Baugrundstücke durch diese Anlagen erheblich reduziert wird. Die Reduzierung ergibt sich aus der Novellierung der Baunutzungsverordnung. In den Bearbeitungszeitraum des Ursprungsbebauungsplanes bestanden rechtlich keine Beschränkungen für die Bodenversiegelung durch Stellplätze, Nebenanlagen usw..
Mit der Novellierung wird die zur Verfügung stehende Fläche für die o.g. Anlagen begrenzt. Demnach ist für die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen usw. maximal eine Überschreitung um 50 % der für die Hauptgebäude zulässigen Grundflächen möglich.
Für die Einzelgrundstücke bringt dieses Zusammenwirken der Festsetzungen und geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen eine Reduzierung der überbauten Grundstücksflächen.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Entlang der Ostsee befindet sich entlang der Küstenlinie ein 100 m breiter Bauverbotstreifen. Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb dieses Schutzstreifens für eine bauliche Nutzungen, die über die bestehenden Sondergebietsnutzungen hinausgehen, entstehenden negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bzw. dessen Umfeld.
Für die Umsetzungen der Neubebauung müssen ergänzend zu der vorliegenden Bauleitplanung Ausnahmegenehmigungen erwirkt werden. Auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanungen werden, ergänzend zu dem Bebauungsplan; die Inaussichtstellung dieser Ausnahmen gemäß § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz beantragt.

2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft sind von der Planung nicht betroffen, da es sich bei der Planung überwiegend um eine Bestandsfestschreibung handelt.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Deichvorland ist durch den bestehenden Landesschutzdeich von der Ortslage von Dahme getrennt. Eine Verbindung zwischen der Ortslage und den Vordeichgelände erfolgt durch die Inanspruchnahme von zwei Deichdurchbrüchen sowie eines Deichüberganges. Mit der Planung werden, über die Festschreibung des bestehenden Landschutzdeiches hinaus, die voraussichtlich erforderlichen Erweiterungsflächen für die Deichverstärkungsmaßnahmen gesichert. Die gewählte Lage dieser bereitgestellten Flächen erfolgt auf der Basis der im Planfeststellungsverfahren befindlichen Planung zur Deichverstärkung.

Die Realisierung der Deichverstärkungsmaßnahmen bedingen erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaft. Die Bilanzierung des Ausgleichbedarfes sind Bestandteil des Planfestsetzungsverfahren für die Deichverstärkung und werden dort gesondert abgearbeitet. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird auf diese Ermittlung nicht vorgegriffen.
In der Planung werden die gemäß Planfeststellungsverfahren anvisierten inneren und äußeren Deichschutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Sofern die Umsetzung der Deichverstärkungsmaßnahmen von den Inhalten des vorliegenden Planes abweicht, orientieren sich die Schutzstreifen an dem vor Ort realisierten Deichkörper. Die Festsetzung der Deichschutzstreifen hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

2.2.8 Landschafts- und Ortsbild

Trotz des großen naturräumlichen Potentials und trotz Landschaftselemente von großer Naturnähe ist der Landschaftseindruck des Planungsraumes in erster Linie durch die dem Standort nicht angepasste Bebauung beeinträchtigt. Nur die zum Erhalt vorgesehenen Gebäude greifen landschaftstypische Gestaltungselemente auf, alle übrigen Gebäude sind aufgrund ihrer unmaßstäblicher Kubatur, Gebäudestellungen und Gebäudegrundrisse sowie der eingesetzten Materialien als das Ortsbild wenig positiv beeinflussende Gestaltungselemente zu werten. Auch die angelegten Grün- und Freiflächen entsprechen nicht den Anforderungen einer standortgerechten und zeitgemäßen Freiflächengestaltung, die auch ökologischen Bedürfnissen gerecht werden sollte. Durch die Umgestaltung der Promenade und des Seebrückenvorplatzes wurde ein erster Ansatz zur optischen Aufwertung dieses für die Gemeinde Dahme so wichtigen und zentralen Gemeindegebietes geschaffen. Im nicht bebauten Strandabschnitt an der Langen Wiese wird dagegen durch das Vorhandensein naturraumtypischer Landschaftselemente ein positives Landschaftsbild hervorgerufen und aufgrund der Erlebbarkeit dieser Landschaftsteile auch ein hoher Erholungswert der Landschaft erzielt.
Der landschaftsprägende Deichkörper ist zwar als massives, künstlich geschaffenes Bauwerk anzusehen, andererseits aber auch Bestandteil unserer Kulturlandschaft und somit nicht unbedingt als störendes Landschaftselement zu werten.
Ungeachtet der oben beschriebenen Missstände ist auch dieser küstennahe Standort, insbesondere durch den zur Freizeitnutzung geöffneten Strandabschnitt, von hohem Wert für die landschaftsgebundene Erholung. Die strandbegleitenden Nutzungsformen eröffnen weitere, jedoch nicht standortsabhängige Erholungsmöglichkeiten.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

2.2.10 Wechselwirkungen

Es sind keine besonderen Wechselwirkungen mit der Umgebung zu erwarten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

<u>Teilbereich 1:</u>

Vorhandener Deichkörper und geplante Deichverstärkung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die für die Deichverstärkung erforderlichen Flächen als Deich und Deichvorland gesichert und stehend somit bei Realisierungen der Baumaßnahmen zur Deichverstärkung kurzfristig zur Verfügung.
Eine Inanspruchnahme durch andere Nutzung wird mit dem Bebauungsplan sachgerecht unterbunden.

<u>Teilbereich 2:</u>

Promenade und Sonderbauflächen

Mit der Festsetzung der neuen Promenade und der rückwärtigen Anbindung der Promenadenbebauung durch eine verkehrsberuhigte Erschließung für die Zulieferung und für Anlieger wird der Promenadenbereich von störenden fließenden Verkehren freigehalten und steht ausnahmslos der Nutzung für Fußgänger zur Verfügung.

Die maßvolle Ausweisung weitere Bauflächen für die Sondergebietsnutzung komplettieren das Angebot der Strandversorgungs- und Kureinrichtungen im Vordeichgelände und trägt somit zu einer deutlichen Aufwertung diese Strandbereiches bei.
Es findet keine erstmalige Inbenutzungnahme naturbelassener Bereiche statt, da eine baulich Prägung der Promenade und der flankieren Bebauung vorzufinden ist.

Teilbereich 3:
Grünflächen
Die planerische Festschreibung der Grünflächen sichert dies vor der Inanspruchnahme von baulichen Nutzungen. Mit der detaillierten Ausweisung von Grünflächen und deren Zweckbestimmungen können im Bereich der Promenade, über die maßvoll geplante bauliche Entwicklung hinaus, keine weiteren Bauvorhaben entstehen.

Die übrigen Freiflächen werden weitgehend entsprechend ihrer derzeitigen freizeitorientierten Nutzung ausgewiesen. Das Planungserfordernis nach einer Festsetzung dieser Flächen als Grünflächen bedingt sich durch deren Lage zwischen dem Promenadenbereich und dem Deichkörper sowie dessen Zubehör. Planerische Aussagen, die zu Änderungen der vor Ort bestehenden Nutzungen führen, sind nicht Gegenstande die Bauleitplanung.

2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre auch künftig im Promenadenbereich planungsrechtlich keine eindeutige Trennung der Bereiche für Fußgänger und Radfahrer gegenüber den verkehrsberuhigten Bereichen für den fließenden Verkehr gegeben. Lediglich ordnungsrechtlich könne die Gemeinde Dahme vor Ort durch Verbote und Einschränkungen der Nutzungen eine Differenzierung der unterschiedlichen Nutzungszwecke erzielen. Mit der konkreten Zweckbestimmung für die unterschiedlichen verkehrsberuhigten Bereiche setzt die Planung eine städtebauliche Konzeption für das Vordeichgelände um und greift somit Einzelentscheidungen zur Regelung von Verkehrsführungen vor. Die Inhalte der Bauleitplanung basieren auf den Erkenntnissen der Studie zur Entwicklung des Deichvorlandes gezielt um. Durch diese bebauungsplanübergreifende Studie werden sowohl die Planung innerhalb des vorliegenden B-Planes Nr. 16a als auch die Planungen des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 16b aufeinander abgestimmt.

Der Verzicht auf die Ausweisung der ergänzenden Bauflächen würde bauliche Entwicklungen sowie der sich daraus ergebene Verzicht auf die Nutzungsvielfalt im Vordeichgelände unterbindet und lediglich eine Bestandsfestschreibung bedingen. Zur Aufwertung der Fremdenverkehrsfunktion ist jedoch eine gezielte und maßvolle Erweiterung der vorhandenen Nutzungsstruktur zwingend erforderlich.

Für die Bebauung entlang der Promenade würde eine Nichtdurchführung der Planung eine Qualitätsverbesserung durch Erweiterungsflächen sowie im Bereich des Nystedtplatzes eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten durch Ausweitung der Baufenster unterbinden.

Die weitere Entwicklung ohne die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung bedingt ein Fortführen der derzeitigen Nutzung, ohne das die in Kürze zu realisierenden Baumaßnahmen zu Deichverstärkung in planerische Berücksichtigung finden. Für die überplanten Deichflächen und deren Umfeld würde eine Entwicklung festgeschrieben, die den Inhalten des im Planfeststellungsverfahren befindlichen Planwerkes zuwider laufen. Die für die baulichen Maßnahmen zur Deichverstärkung erforderlichen Flächen könnten nicht im Vorwege planerisch gesichert werden.

Für die Umweltbelange hätte der Verzicht auf die Überplanung der bestehenden Situation des Deiches und des Deichvorlandes keine negativen Auswirkungen. Allerdings würde es, durch die abweichenden Inhalte der Planung von den Inhalten des Planfeststellungsverfahrens, zu erheblichen Planungsunsicherheiten führen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.4.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

2.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile „Knick“ und „Einzelbäume als Naturdenkmale“ sind in der Planung nachrichtlich übernommen und durch die geplanten Knickstrukturen ergänzt. Weitere Maßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich.

2.4.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist von den Planungen nicht negativ betroffen.

2.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist von den Planungen nicht negativ betroffen.

2.4.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist von den Planungen nicht negativ betroffen.

2.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von den Planungen nicht negativ betroffen.

2.5 Alternativenuntersuchung

Alternative Standorte ergaben sich für die Planung nicht, da die geänderten Festsetzungen ausschließlich bestehende Strukturen betreffen und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt sind.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung

3.1.1 Durchführung der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Aufstellung von ergänzenden Gutachten ist im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht notwendig.

3.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Eingriffsrelevant und somit ausgleichspflichtig sind die Eingriffe durch Inanspruchnahme der Bauflächen für die Teilgebiete 2, 3 und 13 der Sondergebiete „SO-Strandversorgung".

Überplant werden die Grünflächen im schmalen Streifen zwischen Strandpromenade und rückwärtiger Zufahrtsstraße. Diese Flächen sind gemäß Landschaftsplan der Gemeinde nicht nach § 25 LNatSchG als Biotop geschützt. Die menschliche Überprägung dieser von Bebauung und Verkehrsflächen eingeengten Flächen ist so stark, dass keine flächenhafte strandwalltypische Vegetation mehr vorhanden ist und nicht die erforderlichen Mindestgrößen, die eine charakteristische Ausprägung ermöglichen würden, vorhanden sind.

Für die Bauflächenausweisung ergibt sich insgesamt folgende Eingriffs - Ausgleichsbilanz:

- Eingriff	- Grund-stücks- - größe	- Bebaubar-keit - durch - Gebäude	- Bebaubar-keit durch - Nebenan-lagen bei	- Gesamt - Bebau-barkeit	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs.-fläche
Sondergebiet „SO-Strand" TG 2	375 m²	150 m²	75 m²	225 m²	0,5	112,5 m²
Sondergebiet „SO-Strand" TG 3	400 m²	150 m²	75 m²	225 m²	0,5	112,5 m²
Sondergebiet „SO-Strand" TG 13	960 m²	550 m²	275 m²	825 m²	0,5	412,5 m²
Summe	1735 m²	850 m²		1275 m²		637,5 m²

Entsprechend der per Eingriffs-Ausgleichserlass geregelten Ausgleichsrelationen ist für vollversiegelte Flächen ein Ausgleichsfaktor von 1 : 0,5 anzusetzen. Aus der Bilanzierung ergibt sich eine ausgleichpflichtige Größe von ca. 640 m².

- Da im Plangebiet des Bebauungsplanes keine durch Naturschutzmaßnahmen aufzuwertenden Flächen vorhanden sind, wird die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche im Flächenpool der Gemeinde „Am Brook" vorgenommen. In einer 640 m² großen Teilfläche des Flurstückes 33, Flur 2 ist ein Feldgehölz als Gehölzgruppen anzulegen. In der Pflanzfläche sind 75 % Straucharten und 25 % Baumarten möglichst nachgenannter Arten zu pflanzen:

Straucharten (Qualität v.Str. 2xv, 60-100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Baumarten (Qualität l.Hei 1xv, 100-150 cm)

Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatnus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche

Die Anpflanzungsfläche ist wildsicher zu umzäunen. Die Herstellungskosten werden auf EUR 16.000 geschätzt.

Vor Satzungsbeschluss ist zwischen Planbegünstigtem (Wasser- und Bodenverband Oldenburg als Grundstückseigentümer und somit Eingriffsverursacher) und der Gemeinde Dahme ein städtebaulicher Vertrag zur Absicherung der Durchführung und Refinanzierung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme zu schließen.

- Abschließend werden einige Hinweise zur Berücksichtigung grünordnerischer Belange gegeben, da zusätzlich zu den rechtlich fixierten Bestimmungen des Naturschutz- und Wasserrechts eine zeitgemäße und ökologisch orientierte Grün- und Freiflächengestaltung aufgrund der sensiblen Naturraumlage und zentralen Ortslage für unbedingt erforderlich gehalten wird.

Der vorhandene Großgrünbestand ist unabhängig von Erhaltungsfestsetzungen zu sichern. Auch „nicht heimische“ Gehölzarten oder Ziergehölze tragen zur Durchgrünung des Gebietes bei und sind zu erhalten. Außer der Waldkiefer sind Nadelgehölze jedoch nicht landschaftstypisch und durch heimische, dem Standort angepasstere Gehölze zu ersetzen. Blumenrabatten und Ziergehölze sollten durch Strandhaferbepflanzungen und andere, an diesen trockenen und sandigen Boden angepasste Stauden ersetzt werden. Die Kartoffelrose/Hagebutte sollte als nicht heimische Art keine weitere Verwendung finden. Bestehende Hagebutten-Pflanzungen sind dagegen zu erhalten. Die Pflege aller Grünflächen sollte möglichst extensiv erfolgen. Aufgrund der Nähe zu sensiblen Naturräumen und der unmittelbar angrenzenden Ostsee ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln bei der Pflege öffentlicher und privater Grünflächen sehr kritisch zu überdenken.

Es ist zu prüfen, ob die Durchgrünung der Promenade mittels Fassaden- oder Dachbegrünung an bestehenden Gebäuden zu verbessern ist. Soweit es die Tragwerkskonstruktion zulässt, wären insbesondere für die großflächigen Flachdächer Dachbegrünungen sinnvoll. Es können neue Lebensräume geschaffen werden, die abzuleitende Niederschlagsmenge kann reduziert werden und gestalterische Aufwertungen werden erzielt. Ähnliche Grundsätze gelten für Fassadenbegrünungen, die wiederum besonders bei höheren Gebäuden und dann bei fensterlosen Fassaden vorzusehen sind.

Terrassenplätze, Stellplatzanlagen und Hofzufahrten sind auf das unbedingt nötige Maß zu versiegeln. Bei Neuanlagen ist der Einsatz von wasser- und luftundurchlässigen Materialien unzulässig.

3.2.2 Monitoring-Maßnahmen

Im Zuge der Monitoring-Maßnahmen sind insbesondere die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, zu prüfen. Hierbei wird zwischen den ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen und unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen abgeglichen. Ziel des Monitorings ist es, frühzeitig geeignete Maßnahmen zu treffen, die bei nicht Übereinstimmung der Planung mit der tatsächlichen Entwicklung Abhilfe schaffen. Aufgrund des mangelnden Eingriffstatbestandes entfallen auch die erforderlichen Monitoring-Maßnahmen.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert, die dann zu Überwachen wären. Im Rahmen der vorliegenden Planung kann folglich nur geprüft werden, ob nicht unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auftreten.

3.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Überplanung der Flächen keinen negativen Einfluss auf die ökologische Wertigkeit bedingt. Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich weitgehend an den bestehenden Strukturen.

Erweiterungen werden nur flankierend zu den bestehenden Baukörpern und im baulich vorgeprägten Bereich zulässig.

Biotop- und Nutzungstypen sowie Ortsbild und Landschaftseindruck sind im gesamten bebauten Abschnitt des Plangebietes südlich der Inline-Skater-Bahn durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet. Der überwiegenden Fläche des Plangebietes ist somit nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuzusprechen. Durch den großen Anteil versiegelter und überbauter Fläche sowie durch die bau- und gestalterischen Missstände entlang der Promenade sowie innerhalb der rückwärtigen Freiflächen sind Naturschutz und Ortsbild beeinträchtigt. Von höherer Bedeutung für den Naturschutz und auch für den Landschaftseindruck sind dagegen die ungenutzten und zum Teil auch dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegende Flächenanteile im Norden des Plangebietes. Durch die durchgängige Nutzung des Badestrandes ist dem gesamten Planungsraum ein überaus großer Wert für die landschaftsgebundene Erholung zuzusprechen.

Dahme, der 22.11.2008

L.S. Der Bürgermeister

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, 23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de
Eutin, im Mai 2007