

# Das Dahmer Ortsbild: Was wünschen wir uns und was wollen wir nicht? Eine Präsentation von Meike Kirbis

Es ist begrüßenswert, dass das Thema Ortsbild Dahme breit diskutiert werden soll und die Bürger und Bürgerinnen ihre Wünsche und Ideen bis Ende November 2018 schriftlich einsenden durften. Ich hoffe, dass viele diese Möglichkeit genutzt haben! Woher sonst sollen die gewählten Gemeindevertreter wissen, was wir Dahmer und Dahmerinnen wollen und nicht wollen? Und ich denke, auch unsere Gäste interessiert das Thema, wie die große Zahl von Unterschriften auf den ausliegenden Listen zeigt.

In dieser Präsentation möchte ich Ihnen mit Bild und Text einige Ansichten unseres Ortes vorstellen.  
Dazu ein Hinweis: alle Frage(zeiche)n sind als echte Fragen gemeint!

## Die bauliche Entwicklung unseres Ortes

- Auf einer Wahlveranstaltung im Vörn Diek im Frühjahr letzten Jahres habe ich schon einmal die Idee geäußert, dass wir in Dahme nicht nur für den Strandbereich, sondern auch für den Ort eine Gestaltungssatzung brauchen. Diese Idee stieß damals auf Widerstand bzw. Unverständnis. Befürchteten einige der Anwesenden, in ihrer Freiheit eingeschränkt zu werden? War damals noch kein Bewusstsein dafür vorhanden, wie wichtig das Erscheinungsbild unseres Ortes für die touristische Weiterentwicklung ist?

# Wovon wollen wir mehr?



- Schöne, alte, ortsbildprägende, liebevoll erhaltene Bausubstanz!



# Und wovon wollen wir weniger? Gesichtslose, monotone städtische Bebauung, die nicht zum dörflichen Charakter von Dahme passt?



- Hier links die zwei neuesten geplanten 'Klötze' und die neueste Panne : in erster Reihe direkt am Deich – das vorletzte reetgedeckte Gebäude in dieser Straße, ein kleiner Schuppen, wurde mit dem bis vor kurzem noch stehenden Wohnhaus gleich mit abgerissen!!! Mit einer klaren Kennzeichnung am Objekt „Bestandsschutz!“ wäre das nicht passiert! So musste etwas Dahmetypisches, Einmaliges dran glauben . . .Und eine Auflage zur Wiederherstellung scheint es nicht zu geben!!

# Dabei geht es auch anders:

- Uwe Sauter wurde am 16.11.2018 vom Heimat- und Kulturverein Dahme e.V. für seine gelungene Renovierung von drei Dahmer Häusern ausgezeichnet (unten links und Mitte). Besonders gewürdigt wurde die Sorgfalt, mit der der Charakter und die Schönheit dieser Häuser erhalten wurden. Ihm wurde für seine Verdienste für das Dorfbild eine Messingtafel überreicht.
- Rechts oben und unten ein Beispiel für ein gelungenes Neubauensemble (im Seesternweg): abwechslungsreiche Architektur durch Variation von Haustypen, Materialien, Fluchtlinien und Farben, unter Einbeziehung eines alten Baumes. Noch etwas kahl zwar, aber Platz für mehr Grün ist da, da nicht zugebaut! Sind weitere Bäume/Büsche im B-Plan vorgesehen? Dann bitte einfordern!



# Die Möglichkeiten der Bebauungspläne voll ausschöpfen und ästhetisch ansprechend umsetzen!

- Am Beispiel Strandwiese, B-Plan Nr. 23:
- Bisher sind alle 8 fertigen Häuser uniform anthrazit eingedeckt – der Eindruck vom Strand aus ist der von dicht gedrängter Einförmigkeit.
- Dabei sieht der B-Plan „rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene“ Dachziegel vor!!



PLANZEICHEN		RECHTSGRUNDLAGEN	TEIL
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>			
Es gilt die BauNVO 1990			
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauZB			
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>			
(WA)	ALLGEMEINER WOHNBEBIET	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB §§ 11-13 BauZB § 4 BauNVO	1. A
(SD)	SONDERBEIET FERIEHÄUSER/FERIEWOHNLAGEN	§ 10 BauNVO	1.2 B
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>			
0,4	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB	2.1
II	MAX. ZAHLE DER VOLLGESCHOBBE	§ 16 - 21a BauZB	2.2
PH=15 m	MAX. ZULÄSSIGE FÜRSTHOHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSERKANTEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB §§ 22 und 23 BauNVO	3.1
<b>BAUWEISE, MAULINIEN, BAUGRENZEN</b>			
(S)	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		4.1
(D)	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		4.2
(B)	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZB	4.3
<b>VERKEHRFLÄCHEN</b>			
(S)	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE		5.1
(V)	VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		5.2
(F)	VERKEHRSPERLICHIGSTER BEREICH		5.3
(P)	FLUSSWEG	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauZB	5.4
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>			
(G)	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN		6.1
(M)	OFFENLANDTREFEIN		6.2
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSBEDELUNGEN, FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>			
(S)	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZB	6.3
(E)	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauZB	6.4
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>			
(---)	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 9 BauNVO	6.5
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>			
(---)	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		6.6
(---)	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZE		6.7
(---)	FLURSTÜCKSBESCHREIBUNGEN		6.8
(---)	GEPLANTE BAULICHE ANLAGEN		6.9
<b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>			
(---)	ÜBERSCHNEMMUNGSGEBIET		6.10

TEIL B: TEXT	
Es gilt die BauNVO 1990	
<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB i.V.m. §§ 11-15 BauNVO)	
<b>1.1 ALLGEMEINES WOHNBEBIET</b> (§ 4 BauNVO)	
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.	
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO aufgeführten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.	
<b>1.2 SONDERBEIET FERIEHÄUSER/FERIEWOHNUNGEN</b> (§ 10 BauNVO)	
Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern/Feriewohnungen. Zulässig sind:	
- Ferienhäuser und Feriewohnungen	
- Verwaltungs- und Versorgungsanlagen	
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB i.V.m. §§ 16 - 21a BauZB)	
<b>2.1 HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§ 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauZB)	
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über dem natürlich gewachsenen Geländeeiveau liegen.	
<b>3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauZB)	
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m <sup>2</sup> für Einzelhäuser und 300 m <sup>2</sup> für Doppelhaushälften.	
<b>4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZB)	
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie sowie der festgesetzten privaten Grünfläche nicht zulässig.	
<b>5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZB)	
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.	
Je Baugrundstück ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.	
<b>6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b> (§ 9 Abs. 4 BauZB i.V.m. § 84 LBO)	
<b>6.1 DÄCHER</b>	
Für die Dachgestaltung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachdeckungen zu wählen. Solaranlagen sind zulässig.	
<b>6.2 AUSSENWÄNDE</b>	
Zulässig sind gelbrot bis rotes Sichtmauerwerk oder Putz in hellen Farbtönen. Andere Materialien bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig. Fensterflächen sind nicht anzurechnen.	
<b>6.3 CARPORTS UND NEBENGEBAUDE</b>	
Carports und Nebengebäude sind auch in Holz zulässig.	
<b>6.4 EINFRIEDUNGEN</b>	
Einfriedungen zu Verkehrsflächen und zur festgesetzten privaten Grünfläche sind nur mit Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig.	

Was können wir tun, damit die Häuser am Nord- und Süden (8 weitere geplant, auch mit Höhen von 12 m!!) diese Einförmigkeit nicht fortsetzen? Und an anderer Stelle im Ort: B-Plan „Hamburger Hof“ ?

## **Aber nicht nur das Wie, auch das Wieviel müssen wir im Auge behalten:**

- Eine Ferienwohnung nach der anderen entsteht!
- Die meiste Zeit im Jahr stehen diese Wohnungen leer.
- Die Grundstückspreise steigen immer weiter – für Menschen, die hier arbeiten und wohnen möchten, gibt es keinen Wohnraum.
- Und vor allem: das Meer der Ferienhäuser wächst – aber unser Strand kann nicht wachsen, seine Fläche ist endlich!
-

# Aus all diesem leite ich meine Wünsche für Dahme ab:

- Dahme muss zwingend eine Gestaltungsordnung für den Ort selbst haben. Dabei muss vom Bau- und Umweltausschuss, unter Einbeziehung der im November 2018 eingegangenen und weiter eingehenden Bürgerwünsche, ein Konzept entwickelt werden, wie renoviert und gebaut werden darf. Dabei ist darauf zu achten, dass besondere Bedürfnisse des Einzelfalls berücksichtigt werden können: Die Gestaltungsordnung soll den Charme von Dahme erhalten helfen, Pannen verhindern, Profitgier begrenzen, Vetternwirtschaft unterbinden – aber nicht in Gängelung ausarten!
- Besonders schützenswerte Gebäude müssen benannt und dokumentiert werden! Die Entscheidung, welche Gebäude dazu gehören, kann nur von uns Dahmern und Dahmerinnen gefällt werden, nicht vom Bauamt in Grömitz – nur uns liegt unser Ort und sein Charme so am Herzen, dass wir mit Engagement dafür arbeiten werden! Z.B. müssen die Häuser unserer 'Prachtmeile' von Puck bis Villa Baltica auf jeden Fall dazu gehören – eine Unterbrechung dieser Reihe wäre unerträglich! Da ein aktiver Bestandsschutz aber rechtlich nicht möglich ist und Denkmalschutz für die Eigentümer u.U. zu sehr hohen Kosten führen würde, ist die einzige Möglichkeit, den Artikel 14 GG, „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ dahingehend auszulegen, dass ein Erhalt schützenswerter Gebäude dem Wohle der Allgemeinheit dient. Es muss überlegt werden, welche ideellen und finanziellen Bonus- und Malusmaßnahmen hier in Frage kämen.
- Der Bau von weiteren Ferienwohnungen auf bisher unbebautem Land muss sehr bald ein Ende haben! Unser Strand wächst nicht mit – und „Meerholung“ bedeutet, dass unsere Gäste sich am Meer erholen können, ohne durch noch größere Enge, Lärm und hoffnungslose Überbelegung des Strandes daran gehindert zu werden! Eine gezielte, kreative Bewerbung der Nebensaison muss her, so dass die bestehenden Ferienwohnungen allmählich besser ausgelastet sind und nicht so viele Gewerbetreibende die Hälfte des Jahres schließen müssen.
- Wenn das Südliche Kampland bebaut wird, müssen die Investoren einklagbar zur Hälfte bezahlbaren Wohnraum schaffen, wenigstmögliche Flächen versiegeln, auf abwechslungsreiche, lockere Bebauung festgelegt werden – kein zweites 'Gollan City'!



# Außer dem zwingend Notwendigen habe ich noch weitere Ideen:



- Auch „kleine Schätze am Wegesrand“ sind interessant! Haben sie eine Geschichte zu erzählen? Warum nicht für unsere großen und kleinen Gäste eine Dorfrallye erarbeiten, bei der diese und andere versteckte Details gefunden werden müssen? Ich wäre dabei!



# Schönes im Strandgebiet und in der 150m-Zone:



- Oben links: ein schönes Detail zum Thema 'maritimes Ambiente': das wünsche ich mir besonders in Strandnähe! (Im Ort selbst dazu aber auch gerne den dörflichen Charakter mit blühenden Vorgärten erhalten und unterstreichen!)
- Unten links: ein Ausschnitt aus dem farblich und thematisch aufwändig und vorbildlich sanierten ehemaligen 'Schandfleck' am Nystedplatz – preisverdächtig!
- Oben rechts: der öffentliche Strandübergang 'Warncke': nicht bzw. nicht gefahrlos benutzbar! Der bei der Jugendherberge mit einem Schild versehen, das die Benutzung nur für JH-Gäste erlaubt: stimmt das? Dann gäbe es nur einen einzigen Übergang in Dahmeshöved, den bei der Fachklinik Seefrieden! Das kann nicht angehen!
- Die Frage einer öffentlichen Toilette in Dahmeshöved muss geklärt werden! Oder vielleicht wieder eine Restauration dort ansiedeln?

# Knickhecken – typisch für Schleswig-Holstein! Schön und schützenswert auch in Dahme!



# Aber was ist hier passiert? Wie ist das möglich?



- Wurde hier die Knickschutzverordnung grob verletzt?
- Gab es eine Genehmigung?
- Wie wird die vorgeschriebene Ausgleichspflanzung eingefordert, nämlich die zweifache Länge des zerstörten Knicks an anderer Stelle neu anzulegen?

# Knicks erhalten und überhaupt für mehr Grün sorgen – gelungen oder nicht gelungen?

## Knickinitiative des Kreises Ostholstein läuft 2019 weiter

**Eutin.** Unter dem Motto „Ostholstein blüht auf - Ostholsteiner Knickinitiative“ wurden im Kreis Ostholstein im Jahr 2018 rund 1,4 Kilometer neue Knicks angelegt und 1,2 Kilometer Knick durch Neupflanzung aufgewertet. „Auch in diesem Jahr möchten wir mit dieser Aktion die Blüten- und Artenvielfalt in unserer Landschaft unterstützen“, sagt Joachim Siebrecht, Fachdienstleiter Naturschutz. Intakte und artenreiche Knicks sind nicht nur wichtige Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräume für viele seltene und gefährdete Tiere. Sie sind auch wichtige Leitstrukturen für die Erschließung neuer beziehungsweise zur Verbindung bislang getrennter Lebensräume. „Neben dem Erhalt unserer heimischen Kulturen durch Wind wird reduziert, Schneeverwehungen unterbrochen, die Bodenerosion durch Wind und Wasser vermindert. Die Blüten dienen als Bienenweide und die Früchte können geerntet werden. Der Kreis Ostholstein unterstützt und fördert daher weiterhin das Engagement von Eigentümern und Pächtern, die Knicks anlegen oder lückige Knicks bepflanzen wollen. Gemeinsam können Bepflanzungskonzepte entwickelt werden. Der Kreis finanziert dann die Maßnahme. „Auf Wunsch übernehmen wir in ausgewählten Bereichen zudem die Planung und Umsetzung der Maßnahme“, so Siebrecht abschließend. Nähere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde



- Knicks und Grün machen unseren Ort schön!
- Die Knickinitiative „Ostholstein blüht auf“ unterstützt die Blüten- und Artenvielfalt in unserer Landschaft – sie fördert das Engagement von Eigentümern und Pächtern, die Knicks anlegen oder lückige Knicks bepflanzen wollen!
- Infos unter [www.ostholstein.de](http://www.ostholstein.de)
- 



# Wollen wir uns zusammenschließen, um den Charme von Dahme zu erhalten?

VIELFALT



Roter Kardinal mit anderen Singvögeln.

In der Vielfalt die Einheit erkennen.

Sind Sie  
bereit?  
Mit Rat  
UND Tat?

Ich danke  
Ihnen für Ihre  
Aufmerksamkeit!