B E G R Ü N D U N G § 9(8) BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9d der Gemeinde Dahme - Kreis Ostholstein
für den Bereich des Campingplatzes ‚Stieglitz' nebst Umgriff.

Gebietsbezeichnung: Campingplatzgebiet
"Haller Platz", "Gothaer Platz", "Freiberger Platz" nebst Umgriff.

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 - in Verbindung mit der BauNVO 1990 auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung

  vom ..02.03.1989

- des Entwurfsbeschlusses

  vom ..03.03.1994

- des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung

  vom ..30.03.1995

  hierzu; sowie

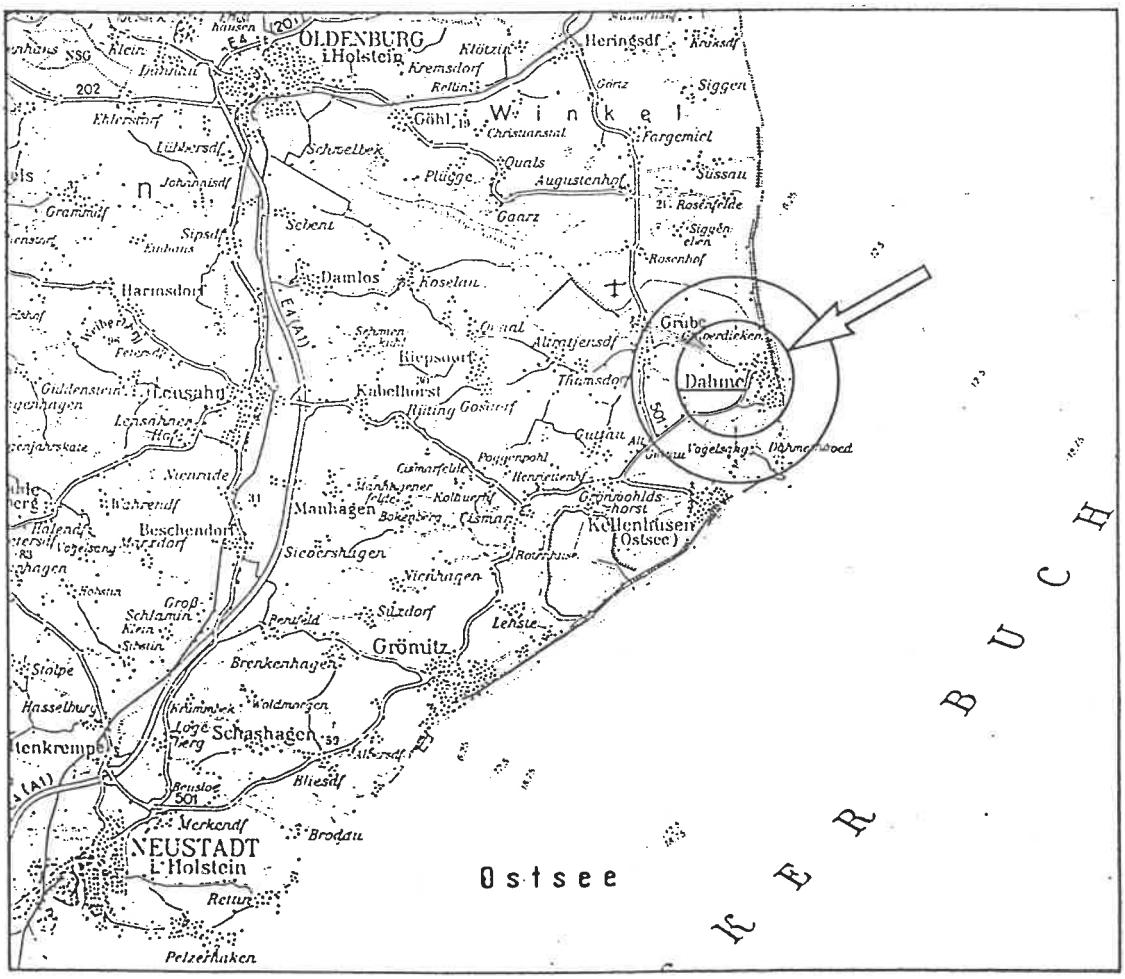
- der mit Erlaß des Innenministers vom 16.06.1988 Az.: IV 810 b-512.111-55.10 (6.Änd.) genehmigten und am ..... in Kraft getretenen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahme, Kreis Ostholstein,- für das Gebiet zwischen der Gemeindegrenze Grube im Norden und dem Oldenburger Graben im Süden, westlich des Deichfußes in einer Tiefenausdehnung von ca. 350,0 m gelegen;

(umfaßt den gesamten Geltungsbereich der Campingplatz - und sonstigen Erholungsgebietsausweisungen von Dahme, - im Norden des Gemeindegebietes gelegen).

2.0 LAGE UND ABGRENZUNGEN

Die Lage und die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.9d sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1:5000, Anlage -3- sowie aus der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1000 zu ersehen und umfassen die in der Gemarkung Dahme, Flur 1 belegenen Grundstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 11,75 ha brutto.

ORTSLAGE ——> siehe Planausschnitt:



3.0 STÄDTEBAULICHE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

3.1 Planungsanlaß und allgemeine Zielsetzungen

- Der jetzige Geltungsbereich des B-Planes Nr.9d war ehemals Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.9 der Gemeinde Dahme,- Gebietsbezeichnung: ‚Dahme Nord', welcher den gesamten Bereich der Campingplatz- und sonstigen Erholungsgebiete nördlich der Ortslage von Dahme bis hin zur Gemeindegrenze von Grube im Süden mit der Bezeichnung ‚Zedano' erfaßte.

  Dieser B-Plan Nr.9 war am 08.04.1980, Az.: 611.3-010/B9-We/Ro- genehmigt und am 06.10.1980 rechtsverbindlich geworden. Dieser Plan wurde durch das OVG-Lüneburg im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens im Juni 1982 aufgrund eines Formfehlers* für nichtig erklärt.

- Da die Gemeinde Dahme ohnehin Änderungen beabsichtigte - und zudem sich zwischenzeitlich u.a. auch die Betreiberverhältnisse nachhaltig verändert hatten (statt ehemals ein Betreiber des C-Platzes ‚Zedano' nunmehr Aufteilung in 3,(4) funktionell voneinander jeweils strikt unabhängig zu betreibende C-Plätze), sollten diese Umstände u.a. dazu dienen, eine Neuaufstellung des B-Planes Nr.9 zu betreiben.

  Ein weiteres Erschwernis der seinerzeitigen Planung bestand darin, daß der Geltungsbereich insgesamt zu groß geschnitten war und von daher zu unterschiedliche Einzelprobleme beinhaltete, so daß der ehemalige B-Plan Nr.9 Geltungsbereich auf insgesamt 5 Bebauungspläne aufgeteilt wurde.

  Als Grundlage für den planerischen Zusammenhang dient hierfür die genehmigte 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, welche auch die erforderlichen Ände-

---

* Der Plan hatte die gesetzliche Mindestfrist bei der öffentlichen Auslegung um einen Tag unterschritten.

rungen des seinerzeitigen B-Planes Nr.9 bereits miterfaßte, wie z.B. Fortfall einer rückwärtigen Erschließung im Bereich der Oldenburger Grabenniederung (aus landschaftspflegerischen Gründen) und Fortfall einer mittleren Erschließung aus Gründen der o.g. veränderten Betreiberverhältnisse.

Die Aufteilung des ehem. B-9 Geltungsbereiches wurde aufgrund dessen wie folgt gewählt:

- die verbleibenden Campingplatzbereiche, und damit der überwiegende Teil der Flächen werden nunmehr in den B-Plänen Nr.9b und 9d erfaßt. Die bebauten Bereiche sollen in den B-Plänen 9e im Norden, 9c in Mittellage und 9a in Südlage erfaßt werden, so daß von daher überschaubare Geltungsbereiche mit jeweils gleichgelagertem Inhalt beraten und planungsrechtlich sowie verfahrensmäßig abgehandelt werden können.

  Der Gesamtüberblick und die Gesamtkonzeption sind wie o.g.- aus der 6.F-Plan Änderung, die den gesamten nördlichen Teil dieses Bereiches von Dahme bis hin zur Gemeindegrenze Grube im Norden erfaßt, entwickelt und abgeleitet;

- vgl. hierzu auch B-Planübersichten in Anlage -1.1- i.M. 1:5000 dazu -(Aufteilung des ehem. B-Planes Nr.9 in die B-Pläne Nr. 9a bis 9e).

  ZIEL DER JETZIGEN PLANUNG IST ES, DIE MAßGABEN DER 6. F-PLAN ÄNDERUNG IN ENTSPRECHENDE BEBAUUNGSPLÄNE PLANUNGSRECHTLICH UMZUSETZEN UND ZUGLEICH WIEDER RECHTSVERBINDLICHE PLANUNGEN FÜR DEN EHEM. B-PLAN NR.9 GELTUNGSBEREICH MIT O.G. AUFSPLITTUNG ZU ERHALTEN,- WAS AUFGRUND DER BESTEHENDEN SACHLAGE VON ALLEN BETEILIGTEN ZWECKS WIEDERHERSTELLUNG DER PLANUNGS- UND RECHTSSICHERHEIT UND AUS GRÜNDEN PLANUNGSRECHTLICHER KONTINUITÄT MIT BEZUG AUF § 1(3) BAUGB UND IM RAHMEN EINER UMFASSENDEN GÜTERABWÄGUNG ALS UNBEDINGT ERFORDERLICH ERACHTET WIRD.

- DA DIE CAMPINGPLATZBETREIBER SEIT AUFHEBUNG DES ALTEN B-PLANES NR.9 IM WESENTLICHEN JEDOCH NACH DEN SEINERZEITIGEN MAßGABEN DIESES BEBAUUNGSPLANES IN BEZUG AUF ANPFLAN-

ZUNGEN, INTERNERSCHLIEßUNG UND PARZELLIERUNG DES GELÄNDES GEARBEITET HABEN, SIND DIE JETZIGEN PLANINHALTE ÜBERWIEGEND AUCH VON BESTANDSFESTSCHREIBUNGEN GEPRÄGT - ERGÄNZT UM VERSCHIEDENE ERWEITERUNGEN, SOWIE

- ANDERS GEARTETEN (DIFFERENZIERTEN) NUTZUNGSANGEBOTEN UND QUALITÄTSVERBESSERUNGEN IM DETAIL SOWIE UM ZUSÄTZLICHE BAULICHKEITEN, WELCHE AUS DER AUFSPLITTUNG DES GESAMTGELÄNDES RESULTIEREN (Z.B. VERSORGUNGSGEBÄUDE).

3.2 Art und Umfang der Nutzungen

3.2.1 Sondergebiete Campingplatz

3.2.1.1 Art der Campingplatznutzungen

Der B-Plan Nr.9d Geltungsbereich wurde in verschiedene Teilgebiete, entsprechend der jeweils dort festgesetzten zul. Nutzungen unterteilt,- und zwar:

a) in die SO-Campingplatz Teilgebiete -1-* bis -4-, vorgesehen für Wohnwagen und mit Standplatzflächen gem. § 2(1) Satz 1 Zelt- und Campingplatz VO von ≧ 75 qm / Standplatz und in das Teilgebiet -5-, vorgesehen für sog. Wohnmobile mit Standplatzgrößen von mind. 65 qm, sowie

b) in die SO-Campingplatz Teilgebiete -01- und -02-, vorgesehen für Wohnwagen;- welche aufgrund in den dort zu liegen kommenden 50,0 m breiten Deichschutzstreifen jedoch keine Angaben über das verbindliche Maß der Nutzung in Form der max. zul. Standplätze erhielten,- vgl. hierzu auch Ziffer 3.2.1.2 unter Hinweis:

---

* Im TG-1- sind auch sog. "Mobilheime" gem § 1(2) Satz 2 Zelt- und Campingplatz VO mit Standplatzgrößen von ≧ 120,0 qm gem. § 2(1) Zelt- und Campingplatz VO beinhaltet.

3.2.1.2 Umfang der Campingplatznutzungen

Dem seinerzeitigen Zeltplatz ‚Eurocamping Zedano Dahme', lag eine Genehmigung über 755 Standplätze vom 19. Februar 1980 Az. 320-31-6.34 III-Bo/Ko des Kreises Ostholstein zugrunde, wobei die dortigen, seinerzeit vorgenommenen Platzbegrenzungen, fußend auf den alten B-Plan Nr.9, mit dem jetzigen B-Plan Geltungsbereich und dessen Teilgebietseinteilung nur noch im Grundsatz und im Bestandsbereich identisch sind. Die unter Ziffer 3.2.1.1 aufgeführten Teilgebiete lassen nach jetziger Planung insgesamt wie folgt zu:

Teilgebiete -1- bis -4- Wohnwagenstandplätze	insgesamt und max. 328
Teilgebiet -1- sog. ‚Mobilheime' (Wohnwagen gem. § 1(2) Zelt- und Campingplatz VO für Standplätze mit ≥ 120,0 qm gem. § 2(1) Zelt- und Campingplatz VO	insgesamt und max. 72
Teilgebiete -5- Wohnmobile	insgesamt und max. 58
über alles Standplätze o.g. Kategorie	insgesamt und max. 458

Hinweis:

ÜBER DIE NUTZUNGSMAßE DER TEILGEBIETE -01- UND -02- KÖNNEN AUFGRUND DER LAGE IM 50,0 M BREITEN DEICHSCHUTZSTREIFEN GEM. § 80 LANDESWASSERGESETZ KEINE KONKRETEN ANGABEN GEMACHT WERDEN. DIESE BEREICHE SIND EBENFALLS FÜR DIE AUFSTELLUNG VON WOHNWAGEN ANALOG DEN TEILGEBIETEN -1- BIS -4- UND NUR FÜR EINE SAISONALE BENUTZUNG (GEM.. STELLUNGNAHME DES AMTES FÜR LAND- UND WASSERWIRTSCHAFT LÜBECK VOM 2. OKTOBER 1986 AZ. 20C/5121.1-4 DAHME 1257 ZUR 6. F-PLAN

ÄNDERUNG DER GEMEINDE) ZULÄSSIG UND DORT ENTSPRECHEND SO VERMERKT.

IN DIESEN SO-CAMPINGPLATZ-TEILGEBIETEN -01- UND -02- IST KEINE ÜBER DEN JETZIGEN BESTAND HINAUSGEHENDE NUTZUNG ZULÄSSIG, DEMZUFOLGE AUF EINE FESTSETZUNG DES NUTZUNGSMAßES IN FORM DER MAX. ZUL. STANDPLÄTZE GENERELL VERZICHTET WURDE, SO DAß DIESE IN DEN 50,0 M STREIFEN GEMÄß § 80 LWG ZU LIEGEN KOMMENDEN SO-CAMPINGPLATZGEBIETSTEILE (TEILGEBIETE -01- UND -02-) DEMNACH NICHT DIE MINDESTANFORDERUNGEN GEM. § 30(1) BAUGB ERFÜLLEN UND SOMIT IN § 30(2) BAUGB EINZUORDNEN SIND,- UND VON DAHER KEINE VERBINDLICHEN PLANUNGSRECHTLICHEN AUSSAGEN PRÄJUDIZIERT WERDEN.

DIE BEZEICHNUNG ‚O' BEDEUTET IN DIESEM ZUSAMMENHANG SOMIT NUR EINE EVENTUELLE ERHALTUNG DER BESTANDSNUTZUNG - UND MUß,- WIE AUCH IMMER - EINE KÜNFTIGE DEICHTRASSIERUNG AUSFÄLLT, FÜR DEN GESETZLICH ANGEMELDETEN ANSPRUCH NACH LWG ZUR VERFÜGUNG STEHEN.

3.2.1.3 Bebauung

Wie zuvor bereits erwähnt, werden durch die geänderten Betreiberbedingungen weitere bauliche Ergänzungen und über den Bestand hinaus notwendig, da jeder Platz für sich auch über die entsprechende bauliche Ausstattung nach Zelt- und Campingplatz VO verfügen muß und will.

Die einzelnen Baulichkeiten sind in die Baubereiche ① bis ⑤ gegliedert und in der Planzeichnung entspr. vermerkt mit weiteren Angaben über das Maß der baulichen Nutzung und gem. Text Teil -B- mit den entsprechenden Festsetzungen über die Art der zul. Nutzung,- ergänzt über die dort getroffenen, baugestalterischen Festsetzungen.

- Die für die einzelnen Baubereiche ① bis ⑤ festgesetzten, absoluten GR-Zahlen ergeben insgesamt und max. eine Fläche von 1.480,00 qm, was einem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung von 0,013 entspricht und damit

< 0.025 liegt, wie im F-Plan ausgewiesen. Daneben wurden eingeschränkte Baubereiche (dort bezeichnet mit ⓐ bis ⓓ) ausgewiesen, welche überdachte Nebenanlagen wie z.B Wäschetrockenplätze etc. aufnehmen sollen und mind. 2-seitig offen zu halten sind. Diese Nebenanlagen ergeben insgesamt rd. 100,00 qm Grundfläche zusätzlich.

3.2.1.4 Begrünungsmaßnahmen und private Grünflächen

- Nach Westen hin soll das Gebiet durch eine mind. 15,0 m breite Abschirmpflanzung analog der Ausweisung in der 6. F-Plan Änderung zur freien Landschaft hin abgegrenzt werden.

- Die einzelnen Standplatzquartiere- und -cluster sowie Bereiche entlang vorh. Gräben und auf ganzer Länge zum Deichweg hin, sind darüberhinaus als Gliederungsgrünzonen zwecks Verstärkung der inneren Durchgrünung des Platzes und / oder als Abschirmgrün ausgewiesen;- vgl. dort.

- DIE BEPFLANZUNGEN ENTLANG VORH. GRÄBEN HAT SO ZU ERFOLGEN, DAß EINSEITIGE GRABENUNTERHALTSARBEITEN MIT LAGERUNG VON AUSHUBMATERIAL NACH WIE VOR PROBLEMLOS DURCHGEFÜHRT WERDEN KÖNNEN,- VGL. HIERZU AUCH TEXT TEIL -B-,- ANSONSTEN ZU DEN BEPFLANZUNGSFESTSETZUNGEN IM ALLGEMEINEN UNTER ZIFFER 3.0.

- Sämtlicher bereits vorh. Baumbestand auf dem Gelände wurde katasterlich nach Baumart und Standort erfaßt und überwiegend - wo sinnvoll - zur Erhaltung festgesetzt.

- Campingplatzzugehörige Kinderspielplätze wurden an vorhandenen und diese ergänzend auch an neuen Standorten ausgewiesen.

- Im Süden, jedoch außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches Nr. 9d* gelegen ist eine weitere, größere Grünfläche in Mittellage zu den Campingplatzbereichen der B-Pläne 9b

---

* planungsrechtlich erfaßt im B-Plan Geltungsbereich 9b - vgl. dort

und 9 d für 'Freizeiteinrichtungen' verschiedener Art, jedoch mit der Grundnutzung 'Grünfläche' zwecks weiterer Ergänzung dieses intensiv genutzten Freizeitbereiches, festgesetzt .
Ansonsten, vgl. hierzu Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 und Text Teil -B- sowie Straßen- + Wegeprofilschnitte i.M. 1:100 auf der Planzeichnung .

H I N W E I S :
Die in der Planzeichnung festgesetzten Abschirmpflanzungen/ Um- + Begrünungen für die Erweiterungsbereiche des SO-Campingplatzes sollten spätestens im zweiten Jahr nach Inangriffnahme der dort. Plannutzungen hergestellt werden.

3.3 Flächenbilanz

SO-Campingplatzgebiete (ohne Abschirmgrün etc. jedoch incl. Nebenerschließung mit Profil -b-, diese Angaben als Netto-Fläche bezeichnet)

A)	Teilgebiet -1-	netto ca. 1,967 ha	
	Teilgebiet -2-	netto ca. 1,614 ha	
	Teilgebiet -3-	netto ca. 2,018 ha	
	Teilgebiet -4-	netto ca. 1,082 ha	
	Teilgebiet -5-	netto ca. 0,637 ha	
	A) gesamt	netto ca. 7,318 ha	ca. 7,318 ha
B)	Teilgebiet -01-	netto ca. 0,093 ha	
	Teilgebiet -02-	netto ca. 0,398 ha	
	B) gesamt	netto ca. 0,491 ha	ca. 0,491 ha
C)	Grünflächen aller Art (Sport- u. Spielflächen, Abschirm- und Gliederungsgrün)		
	C) gesamt	netto ca. 2,697 ha	ca. 2.697 ha
D)	Internerschließung -a- umfaßt eine Fläche von	netto ca. 0,455 ha	
	Stellplätze +Müllstandort	ca. 0,096 ha	
	D) gesamt	netto ca. 0,551 ha	ca. 0,551 ha
E)	Die Baubereiche (1) bis (5) umfassen ein Fläche von	netto ca. 0,266 ha	ca. 0,266 ha
	d a v o n entfällt eine überbaubare Fläche von rd. 1.500,00 m² (1.480,00 m² + 100,00 m² für überdachte Nebenanlagen)		
	Fläche SO - STR.V.	netto ca. 0,078 ha	ca. 0,078 ha
	gesamt brutto aus A) - E)		ca. 11,401 ha

	Übertrag:	ca. 11,401 ha
F)	Öffentliche Verkehrsflächen Öffentliche Verkehrsflächen incl. öffentl. Parkplatz incl. Pflanzstreifen, Abschirmgrün und Längsparkplätze am Deichweg	ca. 0,345 ha
	Geltungsbereich insgesamt brutto	ca. 11,746 ha

3.4 Internerschließung, Besucherstellplätze und öffentliche Parkplätze hierzu

- Die Campingplatzerschließung legt das vorhandene Wegenetz zugrunde, ergänzt um jene Bereiche, die bis dato wegemäßig nicht befestigt und nur sporadisch belegt wurden.

  Die Hauptwege (Profil -a-) mit 5,50 m Breite sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und ohne Richtungsbeschränkung festgesetzt. Sie dienen u.a. auch den Not- und Rettungsfahrzeugen, der Müllabfuhr etc. und sind im Unterbau entsprechend zu befestigen und wo erforderlich an den Endpunkten mit Wendeplätzen versehen;- welche durch das gelegentliche Überfahren von angrenzenden Grünflächen oder Wegen Wendekreise von 20,0 m und größer zulassen, die auch durch 3-achsige Müllfahrzeuge zu nutzen sind. (Die Müllsammelplätze sind im Plan gekennzeichnet / festgesetzt.)

  Desweiteren erfolgt die Internerschließung durch Nebenfahrwege (Profil -b-) von mind. 3,00 m bis ca. 3,50 m Breite, diese jedoch nicht als Festsetzung und überwiegend mit Richtungsbeschränkung, sobald Einzellängen über 100,0 m Gesamtlänge entstehen; vgl. Zelt- und Campingplatz VO - § 5 hierzu.

  Daneben wurden sog. ‚Nur'-Fußwege (Profil -c-) ausgewiesen, welche in der Regel 2,00 m bis 2,50 m breit anzulegen sind.

- Die Pkw-Stellplätze sind den einzelnen Standplätzen, welche bei den Teilgebieten -1- bis -4- i.M. um 100,00 qm netto, bei den sog. ‚Mobilheimplätzen' im TG -1- $\geq$ 120 qm

netto und bei dem Teilgebiet -5- für ‚Wohnmobile' ≧ 65,0 qm netto betragen, zugeordnet.

- Gemäß § 8 Zelt- und Campingplatz VO sind darüber hinaus pro 25 Standplätze = 1 Besucherstellplatz bereitzustellen; bei insgesamt ca. 500 Stck. gerechnet (vgl. Bilanz Ziffer 3.2.1.2 incl. geschätzte Bestandsnutzungen in den Teilgebieten 01 und 02) ergibt dies einen Mindestbedarf von ca. 20 Stellplätze, welche in ausreichender Zahl an den Hauptzufahrten angeordnet wurden.
(1 Stellplatzanlage nördlich Baubereich (3) mit 12 Stck, sowie 1 Stellplatzanlage gegenüber Baubereich (4) mit 10 Stck, sowie in Längsaufstellung am Zufahrtsbereich (Baubereich (1)) mit ca. 3 Stck;- ergibt insgesamt ca. 25 Stellplätze und damit > 20 Stck. o.g. Bedarfsregelung)

- Ein öffentlicher Parkplatz mit insgesamt ca. 13 Stellplätzen wurde am Hauptzufahrtsbereich plaziert und ist auch auf die Strandnutzung insgesamt mitausgelegt;- daneben stehen weitere rd. 24 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung am Deichweg zur Verfügung; was insgesamt 37 öffentliche Parkplätze ausmacht

4.0 ÖFFENTLICHE (ÜBERGEORDNETE) ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des gesamten Geländes erfolgt über die von Süden kommende Gemeindestraße (Deichweg), mit Anschluß an die Straße ‚Lange Wiese' und diese mit Anschluß über den Gruber Weg bzw. Cismarstraße an die Kreisstraße 50. In der Ortslage ist für diesen Straßenzug künftig eine verkehrsberuhigende Maßnahme eingeplant, ansonsten jedoch weiterhin als Hauptsammler vorgesehen.

Aufgrund des vorhandenen und nicht unerheblichen Rad- und Fußgängeraufkommens wurde der Deichweg um einen Grünstreifen und einen kombinierten Rad- und Fußweg ergänzt und verbreitert, welcher gem. Verkehrskonzeption innerhalb der Rahmenplanung von Dahme (für die Ortslage) auch künftig sowohl an die Strandpromenade als auch an die zentrale Ortslage angebunden wird,- um dortige infra-

strukturelle Einrichtungen besser und vielleicht auch mit Verzicht auf die Pkw-Benutzung, anbieten zu können.

5.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die vorh. Campingplatzbereiche befinden sich überwiegend in Privatbesitz (vgl. anliegende Auszüge aus dem Flurstücks- und Eigentümerverzeichnis), mit teilweise langjährigen Zupachtverträgen. Ansonsten ist beabsichtigt, die für die städtebauliche Ordnung erforderlich werdenden Flächen und Regelungen im Wege freier Vereinbarungen zu erlangen.

UND ALLGEMEINES ZUM BEREICH DES OLDENBURGER GRA-

ist Teil der Oldenburger Grabenniede-
tzung des geologischen Landesamtes
en, geologisch-geomorphologischen

ich angelegte Zungenbecken
Grabens), vor dem sich
ufe der Nacheiszeit
le und Riffsand-

Einsenkungen
andere

Ablage-
er drang mit
er und An-
ere Rinnen ein
e verlandete
nskontakte sind
Tiefe unter NN

strukturelle Einrichtungen besser und vielleicht auch mit Verzicht auf die Pkw-Benutzung, anbieten zu können.

5.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die vorh. Campingplatzbereiche befinden sich überwiegend in Privatbesitz (vgl. anliegende Auszüge aus dem Flurstücks- und Eigentümerverzeichnis), mit teilweise langjährigen Zupachtverträgen. Ansonsten ist beabsichtigt, die für die städtebauliche Ordnung erforderlich werdenden Flächen und Regelungen im Wege freier Vereinbarungen zu erlangen.

6.0 BAUGRUND UND ALLGEMEINES ZUM BEREICH DES OLDENBURGER GRABENS

Das gesamte Gelände ist Teil der Oldenburger Grabenniederung, was nach Einschätzung des geologischen Landesamtes Teil eines schützenswerten, geologisch-geomorphologischen Objektes ist.

Es handelt sich um das eiszeitlich angelegte Zungenbecken (Gletscherbecken des Oldenburger Grabens), vor dem sich als Abschluß zur Ostsee hin im Verlaufe der Nacheiszeit bei steigendem Wasserspiegel Strandwälle und Riffsandschüttungen herausgebildet haben.

Als Sedimente der Nacheiszeit finden sich in Einsenkungen der Geschiebemergeloberfläche häufig Torfe oder andere humose Sedimente.

Von Bedeutung sind jedoch die nacheiszeitlichen Ablagerungen im Bereich des Oldenburger Grabens. Hier drang mit Abschmelzen der wechseleiszeitlichen Gletscher und Anstieg des Meeresspiegels die Ostsee in tiefere Rinnen ein und überflutete alte Landoberflächen sowie verlandete Süßwasserseen. Die tiefsten Transgressionskontakte sind an der Dahmer Schleuse in etwa 12-15 m Tiefe unter NN

festgestellt worden. Dieses entspricht etwa einer Zeit um 5.000 v.Chr..

Das kennzeichnende Sediment dieser Überflutung ist besonders ein graugrüner bis dunkelgrüner Ostseeschlick mit Meeresmuscheln und Schnecken. Bei einem gegenüber den heutigen um etwa 2,0 - 2,5 m tieferen Meeresspiegel waren Riffsande und Strandwälle bei Rosenfelder Strand - Dahmer Schleuse soweit vorgedrungen, daß der unmittelbare Einfluß des Meereswassers auf das Niederungsgebiet abbrach. Der Meeresspiegel stieg jedoch weiter an, so daß nun wieder Ablagerungen eines großen Süßwassersees beobachtet werden können. Den natürlichen Verlandungsprozeß dieses Seebeckens unterbrach dann die künstliche Entwässerung. Einen Teil dieses Geschehens kann man in den eindrucksvollen Grabeneinschnitten der vorgeschichtlichen Ausgrabung Rosenhof sehen.

- DIE HUMOSEN SEDIMENTE IM BEREICH DES OLDENBURGER GRABENS SIND NICHTTRAGFÄHIGER BAUGRUND UND MÜSSEN VOR EINER ZWINGENDEN ÜBERBAUUNG SPEZIELL UNTERSUCHT WERDEN,. D.H. VOR INANGRIFFNAHME EINER BAUMAßNAHME SIND ENTSPRECHENDE STANDORTGERECHTE PROBEBOHRUNGEN UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN VORZUNEHMEN.

7.0 SCHUTZBESTIMMUNGEN

7.1 Hochwassergefährdung (und Wintercamping)

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr.9d liegt unter +3,00 m ü. NN. und ist damit als sturmflutgefährdetes Gebiet / Überschwemmungsgebiet einzuordnen und wurde somit als solches im B-Plan entsprechend gekennzeichnet, da der bestehende Landesschutzdeich die an einen Landesschutzdeich zu stellenden Anforderungen z.Zt. noch nicht erfüllt.

Daher wird gemäß Generalplan Deichverstärkung, Deicherhö-

hung und Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein eine Verstärkung dieses Deiches erforderlich.

- Bereits der seinerzeitige B-Plan Nr.9 sah in diesem Bereich Flächen für Wintercamping vor, welche mit Bescheid vom 29. Oktober 1980 Az.: 320-31-6.34 III-Bo/Fva des Kreises Ostholstein in einem Umfang von 55 Standplätzen im Bereich des Freiberger Platzes (jetzt im Geltungsbereich des B-Planes Nr.9d zu liegen kommend) genehmigt wurden.

Die 6.F-Plan Änderung der Gemeinde Dahme sieht weitere Abschnitte im Bereich des Chemnitzer- und des Danziger Platzes vor,- vgl. Planzeichnung.

Mit Schreiben vom 14.11.1984 (Stellungnahme zur 6. Änd. des F-Planes) hatte das Amt für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck nochmals darauf hingewiesen, daß auf den unter NN +3,00 m liegenden Flächen bei der ganzjährigen Aufstellung (gem. § 3(2) Zelt- und Campingplatz VO) als auch Nutzung von Zelten und Wohnwagen (sog. Wintercamping) in der sturmflutgefährdeten Jahreszeit (Winterhalbjahr) mit Schäden durch Hochwasser der Ostsee zu rechnen ist. Zwecks entsprechender Berücksichtigung dieses Umstandes empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

DER BEBAUUNGSPLAN NR.9d MIT ENTWICKLUNG AUS DEM F-PLAN (GEM. § 8(2) BAUGB) TRIFFT DIE PLANUNGSRECHTLICHEN VORRAUSSETZUNGEN FÜR EINE KÜNFTIGE WINTERABSTELLUNG UND FÜR DIE LÄNGERFRISTIG ANGELEGTEN BEREICHSWEISEN NUTZUNGEN FÜR WINTERCAMPING.

ENTSPRECHEND DER ZELT- und CAMPINGPLATZ-VO WERDEN GENEHMIGUNGEN NACH § 36 (4) LANDESNATURSCHUTZGESETZ VOM 16. JUNI 1993 ERST DANN BEANTRAGT UND ERTEILT; WENN DER PLANUNGSSTAND BZW. DER AUSBAUSTAND DER DEICHVERSTÄRKUNGSMAßNAHMEN ZULÄßT. ÜBER-GANGSMÄßIGE, ANDERSGEARTETE UND DAMIT PROVISORISCHE REGELUNGEN SOLLTEN NUR IM AUSNAHMEFALL UND BEI VORLAGE ENTSPRECHENDER BEGRÜNDUNGEN IN BETRACHT GEZOGEN WERDEN.

7.2 Sonstige Schutzbestimmungen

7.2.1 Blendgefahr für die Schiffahrt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, die sich über die Mittelwasserlinie hin in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken,- (hier außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.9d gelegen)-, sind eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßen-Gesetz erforderlich.

Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßen-Gesetzes (WAStrG) vom 23. August 1990 (BGBl. I S. 1818) ist weiterhin darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schiffahrt 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, grüne oder blaue Lichter, noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame etc. sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck seitens der örtl. Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
(Bekanntmachung des Innenministers vom 21. Juli 1969 - Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471.)

7.2.2 Wasserrechtliche Erlaubnisse

Die erforderlichen Genehmigungen für die wasserrechtlichen Erlaubnisse einschließlich der hydraulischen Nachweise, sind in den anschließenden, dafür gesetzlich geregelten, gesonderten Verfahren abzuhandeln und beizubringen, -
parallel dazu ist eine generelle Abarbeitung auch in den Baugenehmigungen zu den Campingplätzen gemäß §:36 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz anzuraten bzw. gegeben.

7.2.3 Gewässerunterhaltung

Bezüglich einer künftig ordnungs- und satzungsgemäß durchzuführenden Gewässerunterhaltung wurde im B-Plan im Text Teil -B- unter Ziffer 3.4 eine planungsrechtlich verbindliche Regelung getroffen .

7.2.4 Überschwemmungsgefährdung (Hochwasserschutz im Sinne § 32 WHG)

Der unter Ziffer 7.1 der Begründung zum B-Plan genannte Text bzgl. der dort genannten >Hochwassergefährdung< bezieht sich auf den Küstenschutz und n i c h t auf die Gefährdung dieser Flächen durch Überschwemmungen im Sinne von § 32 WHG (Wasserhaushaltsgesetz vom 23.09.1986/27.06. 1992); - da sie tiefer als 1,50 m ü.N.N. zu liegen kommen.

Die besagten Flächen sind und insbesondere bei Änderungen und Erweiterungen an den Verbandsanlagen des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg zu den Kosten dieses -wie o.g.- definierten 'Hochwasserschutzes' gemäß Satzungsrecht des Verbandes heranzuziehen .

7.2.5 Archäologische Funde

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich, daher ist folgende Auflage seitens des Landesamtes für Vor-+Frühgeschichte von Schleswig-Holstein als 'Obere Denkmalschutzbehörde' zu beachten :

"Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten."

- Weitere Schutzbestimmungen liegen z.Zt. n i c h t vor.

7.3 Lage am Rande bzw. in der Oldenburger Grabenniederung,- und allgemeine Betrachtungen dazu

Bereits mit Schreiben vom 07.08.1990 hatte das geologische Landesamt mit Stellungnahme zur Aufstellung des B-Planes Nr.9e der Gemeinde Dahme (vgl. Übersicht Anlage - 1.1- der beabsichtigten B-Plan Aufstellung in diesem Ge-

biet) darauf hingewiesen, daß dieses Gelände am Rande und in der Oldenburger Grabenniederung zu liegen kommt,- was der Gemeinde als solches bekannt ist, so daß von daher nach heutigem Planungs- und Denkansatz aller Vorraussicht nach diese Flächen bei einem Planungsneubeginn für eine Campingplatz- oder ähnlich geartete Nutzung nicht mehr oder anders geartet ausgewiesen werden würden.

Längerfristig ist beabsichtigt, diesen Bereich als Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 Landesnaturschutzgesetz und die deichvorgelagerten Dünen- und Strandwallflächen als geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne § 20 Landesnaturschutzgesetz auszuweisen.
(vorgezeichneter Konflikt für die geplanten Deichverstärkungsvorhaben)

PLANUNGSRECHTLICHE BINDUNGSWIRKUNGEN LIEGEN DERART Z.ZT. FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES NR.9d DIESBEZÜGLICH JEDOCH NOCH NICHT VOR.

Randbemerkungen hierzu:

War der traditionelle ‚Zeltplatz' aus heutiger Sicht noch eher dem ‚sanften Tourismus' zuzurechnen, so haben die Entwicklungen, Ansprüche und Maßgaben auch ihren Niederschlag in der Zelt- und Campingplatzverordnung gefunden und um diesen und dem allgemeinen Entwicklungstrend zu genügen bzw. genügen zu müssen, wurde der Weg in Richtung eher ‚harter Tourismus' zwangsläufig vorgezeichnet und dies auch im Hinblick auf die enorm gestiegenen Ansprüche an die Erholungsnutzung und anderer der sog. Freizeitgesellschaft, die eine Umkehr oder ein ‚Status quo' für Orte wie Dahme aus wirtschaftlichen und gesamtstrukturellen Gründen generell nicht mehr zulassen.
Bei Umkehr bleibt die Frage nach Begleichung der Entschädigungsansprüche offen, die zu tragen eine Gesellschaft mit hohen Ansprüchen an die Erholungsnutzung und auch im Konkurenzwettlauf mit einigen neuen Bundesländern nicht bereit ist zu tragen, was hieße, für die Wegnahme bzw. für die Entbehrung auch noch bezahlen zu müssen.

GENERELL ABHILFE KÖNNEN HIER SICHERLICH NUR VERÄNDERTE

VERHALTENSMUSTER UND STARK VERMINDERTES ANSPRUCHDENKEN BRINGEN.

Um den konkurierenden Ansprüchen, Erholungsnutzung einerseits und Landschaftspflege andererseits zu genügen, empfiehlt es sich im vorliegendem Fall daher eher auf die Grünausstattung und der ‚inneren Durchgrünung des Geländes sowie dessen landschaftlicher Einbindung und Abschirmung nach ‚außen' besonderen Wert zu legen;- vgl. hierzu auch Ziffer 3.2.1.4.

8.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN

Das gesamte ehem. Zedano-Gelände ist komplett erschlossen.

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband des Karkbrook.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG Schleswag.

Die für die elektrische Versorgung erforderlichen Flächen werden kostenlos zur Verfügung gestellt. Für erforderliche Stationsplätze erfolgt die Sicherung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

8.3 Gasversorgung

Die zentrale Gasversorgung für Dahme erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Im Bereich des Campingplatzgeländes ‚Zedano' besteht diese nicht und ist längerfristig aus wirtschaftlichen Gründen auch nicht vorgesehen.
Für die geplanten Baulichkeiten der Baubereiche (1) bis (5) verbleibt die mögliche Aufstellung von Haushaltstanks für Gas und Öl im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften.

8.4 Abwasserbeseitigung (vorhandenes Trennsystem)

8.4.1 Schmutzwasserentsorgung (SW)

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird seitens des Zweckverbandes Karkbrook durchgeführt. Das vorh. Kanalnetz verläuft entlang des Deichweges mit Zuführung an das zentrale Klärwerk in Cismar.
Eine zweite Druckrohrleitung verläuft weiter westlich.
Weitere Anschlüsse an diese zentralen Abwasseranlagen sind mit dem Zweckverband Karkbrook abzustimmen.

8.4.2 Oberflächenentwässerung (RW)

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über vorhandene Regenwasserkanäle und Vorfluter im Gelände mit Einleitung in den Oldenburger Graben;- vgl. hierzu auch Text Teil - B- Ziffer 3.4 bzgl. Bepflanzungen an Entwässerungsgräben.
Planung und Instandhaltung der Regenwasserkanalisation wird vom Zweckverband Karkbrook betrieben.

- Im So-Campingplatzgebiet selbst verbleiben die Verkehrsflächen im Oberflächenbelag wie vorhanden, als auch die zusätzlich geplanten wassergebunden und sollen auch nicht weiter befestigt werden; -(vgl. Straßen- und Wegeprofile

auf der Planzeichnung hierzu)-, so daß gegenüber dem jetzigen Bestand längerfristig Oberflächenwasser nur von den Dachflächen der gepl. Gebäude abzuleiten wäre, was schadlos zu erfolgen hat.

Hinweis:

(Für das B-Plangebiet gilt folgende verbindliche Regelung hierzu:)

DAS AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ANFALLENDE REGENWASSER VON DEN DACHFLÄCHEN IST AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK SELBST ZU BESEITIGEN.

Dies kann durch Versickerung - soweit möglich - bzw. durch Auffangen in kleinen Teichen oder Regentonnen zwecks eigener Verwendung,- ähnlich der Handhabung in Kleingärtenanlagen- erfolgen. Teiche sind in anliegende Grünflächennutzungen einzubinden.

8.5 Müllbeseitigung

Die Zuständigkeit für die Müllbeseitigung liegt beim Zweckverband Ostholstein.
Die **zentralen Sammelstellen** für die verschiedenen Platzbereiche sind im Plan entsprechend gekennzeichnet und wurden an den 5,50 m breiten Hauptfahrwegen des Geländes plaziert, so daß eine jederzeitige Anfahrt gewährleistet ist.
An Stichstraßen wurden Wendehammer angeordnet, die durch gelegentliches Überfahren von anliegenden Grünstreifen einen Wendekreis von mind. 20,0 m gewährleisten.
Ansonsten vgl. hierzu Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1000 und Straßen- und Wegeprofile i.M. 1:100 auf der Planzeichnung.

8.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Anordnung von Unter- bzw. Oberflurhydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt.
(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350 b-166.30 vorgenommen werden).

8.7 Fernmeldeeinrichtungen

Entlang der Trasse des Deichweges wurde bereits ein Telefonkabel von der Bundespost verlegt, welches bei Bedarf weitere Abzweigungen und Verlegungen innerhalb des Plangebietes ermöglicht.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Postfach 1200, in 2300 Kiel 1, Dienststelle PI1 2.2, Telefon (0431) 591-3835,so früh als möglich angezeigt werden.

9.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

9.1 Für die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen werden die im Privatbereich anfallenden Kosten von den jeweiligen Campingplatzbetreibern bzw. dem jeweiligen Grundstückseigentümer getragen.

Erschließungskosten für die Internerschließung fallen somit nur noch für Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen an. Auf eine Kostenübersicht nach §§ 127,128,129 ff. BauGB wird daher in diesem Zusammenhang verzichtet.

9.2 Für die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen für den Ausbau / Umbau der öffentlichen Straßen und Wege (Deichweg) incl. Herstellung aller öffentlichen Parkplätze, Grünstreifen und Beleleuchtungseinrichtungen werden die anfallenden Kosten nach § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) jeweils anteilig (mit bis zu 75 v.H.) auf die Beitragspflichtigen umgelegt.
Die Gemeinde trägt mind. 25 v.H. von dem beitragsfähigen Aufwand;- dieser beträgt

ca. DM .....

9.2.1 Der Ausbau des öffentlichen Parkplatzes nebst Bepflanzung am Hauptzufahrtsbereich des Campingplatzes gelegen wird auf

ca. DM .....

9.2.2 Der Umbau des Deichweges gem. Planung einschließlich der Längssparkplätze und des Begleitgrüns (insgesamt auf ca. 350,0 m Gesamtlänge) wird auf

ca. DM .....

geschätzt.

Gesamt aus 9.2.1 und 9.2.2 ca.	ca. DM .....
-/ Kostenanteil der Gemeinde mit ≥ 25%	ca. DM .....
Summe für beitragsfähigen Aufwand	ca. DM .....

Aufgestellt:

23747 Dahme, den 30.12.1996 .....

.....
Bürgermeister

Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein:

1. vom ..... Az.: .....
2. vom ..... Az.: .....

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung von Dahme Kreis Ostholstein

1. am .....23747 Dahme, den .....
2. am .....23747 Dahme, den .....

.....
Bürgermeister

P l a n u n g :

PP PLANEN PLUS
STADTPLANER UND ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. SIEGFRIED SENFFT
ATELIER: WALDSTRASSE 5 • 23701 EUTIN
☎ 0 45 21 - 23 16
FAX 7 34 31

2420 Eutin • im Februar 1993 .....
Planverfasser

Geändert + ergänzt : 1. am 03. M ä r z 1994