# B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des

## B E B A U U N G S P L A N E S  N R .  12

der Gemeinde Dahme / Kreis Ostholstein

gem. § 9 (6) BBauG

für das Gebiet

"Ortskern Dahmer Aue"

Aufgestellt: Winter 1977 (überarbeitete Fassung im Rahmen der Auflagenerfüllung den 2.7.1979)

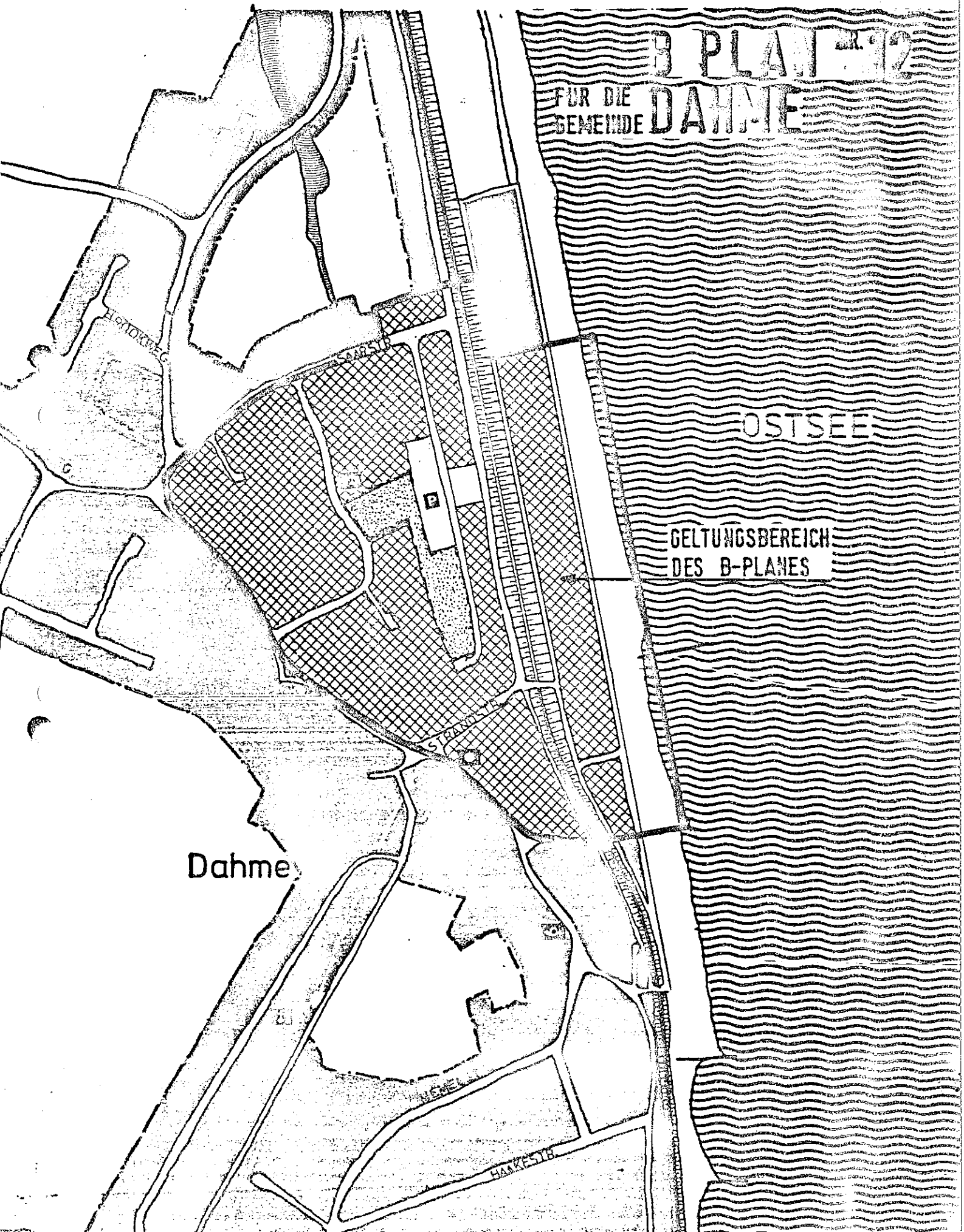
A R C H I T E K T: Dipl.-Ing. Rolf Brügge

Planungsbüro: Hinterhörn 5, 244o Oldenburg

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S


| Kapitel | | Seite |
|---|---|---|
| 1. | Übersicht | 1 |
| 2. | Anlass der Planung | 2 |
| 3. | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 4. | Plangebiet | 2 |
| 5. | Städtebauliche Maßnahmen | 2 |
| 6. | Bodenordnende Maßnahmen | 3 |
| 7. | Erschließung | 4 |
| 8. | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 9. | Öffentliche Einrichtungen | 6 |
| 10. | Grünflächen | 6 |
| 11. | Überschlägliche Kostenermittlung | 6 |
| 12. | Erläuterung zu den gestalterischen Festsetzungen | 7 |

# ÜBERSICHTSBLATT M 1:5000



## 2.BEGRÜNDUNG

Der Gemeinde Dahme steht seit 3 Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Durchführung von Bauvorhaben im Bereich der Ortsmitte an der Dahmer Aue zur Verfügung. Eine Reihe von Änderungswünschen ist von Bauwilligen in Form von Bauvoranfragen an die Gemeinde herangetragen worden. Das Anliegen dieses Bauleitplanverfahrens ist es die künftige städtebauliche Ordnung und Nutzung von Grundstücken neuen Anforderungen anzupassen, und eine Rechtsgrundlage für eine geänderte Erschließung vorzubereiten.

## 3. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage der Änderung ist der am 1o. Oktober 1973 genehmigte Bebauungsplan.
Der Enwurf wird entsprechend § 8 (2) BBauG parallel zu dem Verfahren der 2. Änderung des F-Planes in Übereinstimmung gebracht.

## 4. PLANGEBIET

Von dem ca. 2o ha großen Plangebiet werden 3 Änderungsbereiche mit insgesamt 6,o ha für eine Anpassung an neue Voraussetzungen ausgewiesen.

## Allgemein

### Baugrund

In dem Archiv des geologischen Landesamtes Kiel liegen die Schichtenverzeichnisse von 3 Brunne- und 5 Baugrundbohrungen aus dem B-Plangebeit welches größtenteils schon bebaut ist, vor. Danach steht im Süden Geschiebelehm bzw. - mergel oberflächennah an.
Im mittleren Bereich an der Dahmer Aue wurde Torf und weicher,sandige

Schluff bis maximal 2 m Tiefe auf Geschiebemergel erbohrt. Im westlichen Teil des Geländes dagegen wurden etwa 17-18 m Sande angetroffen, die von Schluffen unterlagert werden. Für den nördlichen Teil liegen nur Vergleichsergebnisse knapp nördlich der Seestraße vor. Hier besteht der Bodenaufbau aus maximal 2,70 m Torf und weichen, humosen Schluffen auf einem Untergrund aus Geschiebemergel und Sand.

Der Grundwasserstand wurde mit - 2,10 m (Süden) bis - 0,40 m (im Norden) unter Gelände angegeben. Daraus geht hervor, daß als Baugrund örtlich mit Weichschichten auf Sanden oder Geschiebemergel zu rechnen ist. Die Weichschichten sind auszukoffern und durch zu verdichtenden Kiessand zu ersetzen. Neugründungen von Gebäuden sollten daher nicht ohne vorherige Baugrunduntersuchungen erfolgen. Zusätzliche Schwierigkeiten sind durch hohe Grundwasserstände zu erwarten.

Bei extremen Sturmfluten muß mit Verlusten an den ungeschützt vor dem Deich liegenden Restaurants und Läden gerechnet werden.

## 5. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

Der Entwurf der 1. Änderung sieht folgende Maßnahmen vor:

a) Im Bereich des Flurstückes 62/7 — Bereich 1

wurde die rückwärtige Grenze zur Grünfläche um 3,o m verlagert, um eine erweiterte Bebauung zu ermöglichen.

Der Teilbereich zwei ist von der Genehmigung ausgenommen. Die Erläuterungen hierzu sind als gegenstandslos zu betrachten. *

b) Die rückwärtige Erschließungsstraße für die Bebauung entlage des Deiches wird herausgenommen.um ruhige Gartenhofbereiche zu schonen und zu erhalten. Die Verkehrserschließung wird durch die Straße "am Deich" gewährleistet, und ein anfahren der Stellplätze ist möglich. Bereich 2*

c) Ersatzweise wird eine Stichstraße über den Wittenwiewerbarg den rückwärtigen Bereich erschließen.

d) Die Bebauungshöhe Ecke Strandstraße Deich wurde um 1 Geschoß auf V Geschosse festgelegt und die GFZ auf 1,1 aufgerundet. Bereich 2*

Die Erhöhung um ein Geschoß wird mit der exponierten Lage in einer Ecksituation städtebaulich begründet. Im Hinblick auf die angrenzende Bebauung stellt diese Anhebung der Geschoßzahl eine Auflockerung der Bauflucht dar und ist architektonisch anzustreben. Nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt.

e.) Für die Bebauung des Flurstückes 4/16 wurde ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten der Anliegen bestimmt. Bereich 2*

f) Ein Teilstück von Flur 4/16 wurde als Fläche für den Gemeinbedarf "Kirche" ausgewiesen. Bereich 2*

g) Für das Flurstück 17/7 wurde, entsprechend der Nachfrage, eine Grundstücksaufteilung für insgesamt 9 Einfamilienhäuser vorgenommen, und die Nutzungsziffer GFZ von o,8 auf o,6 herabgesetzt. Bereich 3

g) Für das Flurstück 367/16 ist die GFZ auf o,7 festgesetzt worden. Bereich 3

Durch die Veränderungen treten, bezogen auf die Gesamtkapazität des B- Planbereiches, keine Erhöhung der Bettenzahl auf.

## 6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Gelände befindet sich im Besitz mehrerer Eigentümer (sh. Beiblatt Eigentümerverzeichnis).
Bei der Durchfühung des B-Planes werden eine Reihe von Arrondierungskäufen zu tätigen sein. Die Möglichkeiten der Bodenneuordnung gem. Teil IV BBauG sieht neben einer Umlegung ggf. eine Enteignung und weitere Maßnahmen je nach Bedarf vor.

6.1 Ein freihändiger Erwerb ist anzustreben.
6.2 Tausch von Grundstücken.
6.3 Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes für die Gemeinde durch Beschluß einer Satzung gem. §§ 25.u. 27 BBauG.
6.4 Erschließungs- und Übertragungsverträge zur Übereignung der öffentlichen Flächen abzuschließen, für die die Gemeinde laut B-Plan Satzung begünstigt wird.

## 7. ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung ist überwiegend durch die vorhandenen örtlichen Straßen gewährleistet. Für die Erschließung der Einfamilienhäuser im Bereich 2 wird eine Stichstraße mit Wendeelement auszubauen sein. Abgelegene Grundstücke können über befahrbare Wohnwege angefahren werden.

**Ruhender Verkehr**

Überwiegend werden die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt, auch wenn kein Garagengeschoß möglich ist. In Ausnahmefällen werden je nach der Ausnutzung des Grundstückes außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Auffangparkplätze für den Ersatz und zur Abdienung im 300 m Bereich bereitgehalten. Zusammen mit den zusätzlich notwendigen Öffentlichen Parkplätzen sind im F-Plan entsprechende Flächen ausgewiesen.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Die Wasserversorgung wird aus dem zentralen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook vorgenommen.

8.2 Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag.
Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt

und werden dementsprechend zur Verfügung gestellt. Die vorhandenen Leitungsanlagen und Trafostationen des Schleswag sind im Plan eingetragen.
Annäherungen an diese Teile mit Gebäuden und sonstigen Baukörpern haben den VDE-Bestimmungen zu genügen.
Die Überwachung und Instandhaltung betreibt die Niederlassung in Göhl bei Oldenburg.

## 8.3 Abwasserbeseitigung / Trennsystem

a) Schmutzwasser

Ein Anschluß der Schmutzwasserleitungen an die überörtliche Entsorgungsdruckleitung ist fertiggestellt. Das Abwasser wird in dem Klärwärk bei Cismar des Zweckverbandes Karkbrook beseitigt.

b) Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwasserleitungen dem Vorfluter Gewässer II O. Nr. 12 Dahmer Aue zugeführt. Dieses Gewässer ist eine Verbandsanlage des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg/H. und trägt die Bezeichnung 1.1.
Der Verlauf dieses Gewässers beginnt bei Station 0 + 0 am Oldenburger Graben. Bis zur Station 1 + 132 m ist dieses Verbandsgewässer offen. Der anschließende Bereich zwischen den Stationen 1 + 132 bis 1 + 314 ist verrohrt mit Betonrohren NW 1oo und durchläuft das B-Plangebiet.
Die Planung geht davon aus, daß eine Erneuerung des verrohrten Abschnittes im Ortsbereich Dahme unbedingt zu fordern ist.
Diese Forderung ergibt sich aus der Tatsache, daß der Gesamtverlauf der Dahmer Aue nur ein sehr geringes Gefälle aufweist und es dadurch in der trockenen oder niederschlagsarmen Jahreszeit zu einem stehenden Gewässerstand kommt.

Die geführten Beschwerden der Anwohner, insbesondere auch von Kurgästen, über eine Geruchsbelästigung sind hinlänglich bekannt. Es bestehen keine etwaigen Bedenken die geplante Verrohrung im Bereich der Ortslage durchzuführen. Entscheidend wird sein bei dieser Maßnahme, optimale Gefälleverhältnisse zu erreichen. Der Ausgangswasserstand im Oldenburger Graben wird von dem Wasser- und Bodenverband Oldenburg mit - 1,9o m NN vorgegeben und dauerhaft garantiert.
Von dem dort aufgegebenen Wasserstand ist es nun erforderlich, die durchzuführende Gesamtmaßnahme den gegebenen Verhältnissen anzupassen.
Nach Tiefbauplanungen ist die vorgesehene Verrohrung am Verbandsgewässer so vorgesehen, dass die Rohrsohlentiefe am Beginn der Strecke auf 1,87 m NN verlegt wird. Für den weiteren Verlauf bedarf es vor Festlegung der Gewässersohlen jeweils örtlich der Abstimmung mit dem Verband.
Für die laufende Unterhaltung ist ein Raumstreifen von 8 m Breite in den offenen Bereichen des Verbandsgewässers von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen im Bereich des verrohrten Abschnittes und zwar beiseitig der Gewässermitte 5 m bedürfen der Zustimmung durch den Verband.

8.4 Müll

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Zweckverband OH. Die Lagerung und Beseitigung wird auf geordnete Deponien betrieben. Zur Abfallbeseitigung sind an den Abfuhrtagen die Müllgefäße bzw. Container an für Müllabfuhr befahrbare Straßen heranzustellen. Die Radien der Wendeplätze werden mit min 9.m ausgewiesen.

8.5 Feuerlöscheinrichtungen

Soweit das Gebiet durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen ist, werden die Versorgungsleitungen so angelegt, daß Löschwasser durch Hydranten entnommen werden kann. Weitere Löschwasserbedarf steht mit der durch das Plangebiet verlaufenden Dahmer Aue zur Verfügung.

8.6 Telefoneinrichtungen

Der Anschlußbedarf wird von der Post vordisponiert.
Einzelheiten, wie öffentlicher Fernsprecher, werden bei der Antragstellung berücksichtigt.

## 9. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Als Gemeinbedarfsflächen wurde ein Grundstück für die Erweiterung eines Gemeindehauses der Kirche berücksichtigt. Weitere komunale Einrichtungen sind innerhalb 2oo m Entfernung leicht erreichbar.

## 1o. GRÜNFLÄCHEN

1o.a Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bzw. Einzelflächen sind landschaftsgärtnerisch als belebte Vegetationsflächen anzulegen und Rasenflächen mit lockeren Baum- und Buschgruppenbepflanzungen zu gestalten.

1o.b Nachrichtliche Pflanzempfehlung:

Baumarten und Größen:

| Abkürzung | lath. Bezeichnung | Name |
|---|---|---|
| ap | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Ac | Acer campestre | Feldahorn |
| Ai | Alnus incana | Weisserle (Grauerle) |
| Bv | Betula verruscosa | Sandbirke |
| Cb | Carpinus betulus | Heinbuche |
| Psi | Pinus silestris | Gemeine Kiefer |
| Pa | Populus alba Nivea | Silberpappel |
| Ps | Prunus seotina | Traubenkirschen |
| Qp | Quercus pedunaculata | Stieleiche |
| Sa | Sorbus auceparia | Eberesche |

Sind die Arten in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet, so ist eine freie Auswahl möglich.

1o.c In den Randbereichen insbesondere in den mit Geländeprofil F bezeichneten Flächen an dem ehemaligen Graben sind die typischen vorhandenen Vegetationsformen zu erhalten und mit Neuanpflanzungen von Weiden zu verstärken.

Pflanzempfehlung

Baumarten:

| Abkürzung | lath. Bezeichnung | Name |
|---|---|---|
| S | Salix | Weide |
| Sm | Salix matsudana Toruesa | Zickzackweide |
| Sa | Salix alba | Trauerweide |
| Sd | Salix daphnoides | Reifweide |
| Sc | Salix caprea | Salweide |

1o.d Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen

1o.e Die Oberflächen der Standflächen der Parkplätze sind nur mittels Kiesgeröll zu befestigen (als wassergebundene Kieseldecken auszubauen).

1o.f Die Asphaltierung von Flächen ist nur für Hauptverkehrsstraßen und Fahrgassen zulässig. (Müllplätze-, Wasch- und Vorgartenstellplätze sollten gepflastert werden).

1o.g Die inneren Erschließungswege sind mindestens kieswassergebunden auszuführen.

1o.h Eine Befestigung der Flächen, die in der Planzeichnung als Fußgängerbereiche ausgewiesen sind, ist zulässig. (Zulässige Materialien: Klinker, Naturstein- und Betonpflasterstein, kein Asphalt.)

1o.i Entlang des Bachgebietes sind Grünflächen vorgesehen und im Vordeichgelände befinden sich Parks, in denen Spielplätze und Freizeitanlagen bereit stehen. Für die Parkplatzanlage am Deich wurden Grünabschirmungsstreifen vorgesehen. (sh. Anhang zur Begründung).

1o.j Neben Empfehlungen von einzelnen Bäumen und Sträuchern nach Art und Maß sind auch weitere Bestimmungen über die Modellierung der Geländeprofile zu beachten.

## 11. ÜBERSCHLÄGLICHE KOSTENERMITTLUNG

Die Aufstellung erfaßt die überschläglichen Kosten der Erschließung und die Schmutzwasserleitungen der Stichstraße :

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Herstellung einer Stichstraße | ca. | = | DM | 45.000,-- |
| Herstellung von Wohnwegen | ca. | = | DM | 8.000,-- |
| Herstellung von Parkplätzen | ca. | = | DM | 6.000,-- |
| Ausbau des Bachufers | ca. | = | DM | 5.000,-- |
| Anteil zur Herstellung eines Kinderspielplatzes (nebst Grunderwerb) | ca. | = | DM | 6.000,-- |
| Anpflanzen von Bäumen usw. | ca. | = | DM | 3.000,-- |
| Straßenbeleuchtung | ca. | = | DM | 8.000,-- |
| Entwicklungskosten bis 1985 | ca. | = | DM | 81.000,-- |

Die für die Aufschließung entstehenden Kosten werden von den Grundeigentümern übernommen.
Die Gemeinde hat gem. § 129 (1) BBauG 1o % ca. DM 8.ooo,-- des Erschließungsaufwandes zu tragen und es ist bis 1985 ein jährliches Investitionsvolumen von ca. DM 1.ooo,-- im Gemeindehaushalt zu berücksichtigen.

## 12. ERLÄUTERUNG ZU DEN GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Auswahl der Festsetzungen in Bezug auf Dachneigung und Materialien wird entsprechend der vorh. Struktur des Kurortes Dahme getroffen.
Das Außenmauerwerk ist weiß geputzt oder verkleidet auszuführen. 3o % der Fassadenflächen können hingegen mit anderen Materialien versehen werden.
Als künftige Dachform ist für den Ortskern Dahme überwiegend Flachdach festgelegt worden.

Sichtbare Sockelhöhen sollten nur max. bis o,4 m zulässig sein. (Darüber hinausgehende Sockel können als Warften aufgeschüttet werden). Offene Sockelgeschosse als Garagen sind ohne Aufschüttungen möglich. (weitere Angaben sh. Text Teil B der Satzung).

Innerhalb der hochwassergefährdeten Flächen unterhalb der Geländehöhen NN + 3,5o m sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Unterspülung undWellenschlag bei Hochwasser erforderlich.

## 13. HINWEISE

### Schiffahrt

Es wird darauf hingewiesen, daß für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (wie z.B. Anlagesteg),die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in die Ostsee erstrechen, eine strom-schiffahrtspolizeicliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasser-straßengesetz erforderlich ist. Gem. § 34 des Bundeswasser-straßengesetzes vom 2. April 1968 ist darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schiffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung noch von Autoschein-werfern darf Licht hoher Intensität zur See hinausgestrahlt werden.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit nonochromatisch-gelben Natriumdampf-lampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
(Wasser- und Schiffahrtsamt Kiel, Adolfstraße 14/28, 2300 Kiel)

### Bodendenkmal

Im Zusammenhang mit dem auf dem Flurstück 22/10 vorhandenen Boden-denkmal ist bei allen Bauvorhaben auf dem gesamten Flurstück 1 Monat vor Baubeginn der Erdarbeiten das Landesamt für Vor- und Frühge-schichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorp, 2380 Schleswig, zu informieren.

Dahme, den 26. Juli 1979

Der Bürgermeister

.....