B E G R Ü N D U N G gem. § 9 (6) BBauG

zur

2. Änderung des B-Planes Nr. 12
zum Teilbereich am Deich für das
Gebiet " Ortskern Dahmer Aue"

(Entlang der Deichstraße, zwischen Saar- u. Strandstraße)

Aufgestellt am: 8.12.1980 .....von der

Gemeinde Dahme
Amt Grube
Kreis Ostholstein

Bearbeitet: Oktober 1980
Architekt: Dipl.Ing Rolf Brügge
Planungsbüro: Am Neuen Markt 4, 2440 Oldenburg

2. Begründung

Planerische Grundlagen für den Ausbau des Ortskernes von Dahme bildet der B-Plan Nr. 12 in seiner neuesten Fassung als. 1. Änderung mit Genehmigung vom 6. März 1979.
Überholte Auflagen zum Hochwasserschutz und der Wunsch nach einer offenen Bauweise machen weiterhin eine " Zweite Änderung" des Bebauungsplanes für einen Teilbereich am Deich notwendig.

3. Rechtsgrundlagen

Die Gliederung der Gebietsbereiche nach ihrer Art zueinander bleibt unmittelbar am Deich gleich. Jedoch wird für die etwas zurückliegenden Flächen eine Ausweisung als allgemeine Wohngebiete vorgezogen. Die Veränderungen werden parallel mit dem F-Plan vorgenommen und werden damit gem. § 8 (2) BBauG abgestimmt.

4. Plangebiet

Von dem ca. 20 ha großen Plangebiet sind rd. 5 ha des Ortskernes entlang des Deiches von der Änderung betroffen. Es handelt sich um ein Teilstück an der Deichstraße zwischen der Saar- und Seestraße in rd. 110 m Breite. Die Grünanlagen am Wittenwiewerbarg ist in diesen Teil mit einbezogen worden.
Angaben zum Baugrund werden im Rahmen der Beteiligung vom geologischen Landesamt nachgetragen und im Anhang zur Begründung aufgenommen.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Gegenstand der Änderung sind folgende Punkte:

a) Herausnahme der Hochwasserauflage des ALW.
b) Ausweisung der überbaubaren Flächen bezogen auf die Grundstücksgrenzen
c) Auflockerung der geschlossenen Bauweise zu einer offenen Bauweise bei gleichzeitiger
d) Begrenzung der Geschoßzahl und Reduzierung der Nutzung bezogen auf die zulässige Geschoßzahlen in einzelnen Bereichen
e) Übernahme von Dachgeschossen für geneigte Dächer ersatzweise für Flachdach
f) Neugliederung von SO-zu WA-Gebieten
g) Anbindung der rückwärtigen Erschließung über die Deichstraße
h) Ergänzende Ausweisungen

zu a) Die Notwendigkeit des hochwasserfreien Ausbaues der Ortschaft Dahme hat sich als überholt herausgestellt, da davon ausgegangen wird das nach einer in Planung befindlichen Deichverstärkung ausreichend Schutz für Dahme gegeben ist.
Die Herstellung eines zwingend vorgeschriebenen ca. 2,0 m hohen Sockelgeschosses für Garagen kann damit als zu weit gehender Eingriff entfallen.
Der jetzige Zustand des Deiches bietet allerdings keine volle Sicherheit und es ist daher im Genehmigungsverfahren bei Bauanträgen mit Auflagen zurechnen. (z.B. Maßnahmen gegen Unterspülen der Fundamente).
Die maximale Sockelhöhe wird auf das für Dahme übliche Maß von 1,20 m begrenzt. Um für die Silhoulette der Bebauung in der Höhenabwicklung eine Einheitlichkeit zu erreichen, wurde eine Mindestgeschoßzahl von II Etagen eingeführt.

zu b) Um die Planung mehr auf das vorherrschende Ortsbild in offener Bauweise abzustimmen, werden die überbaubaren Grenzen stärker auf die vorhandenen Grundstückszuschnitte abgestellt. Damit wird die Form von künftigen Bauvorhaben mehr von der umgebenden vorh. Bebauung abzuleiten sein.
Die Anordnung der überbaubaren Flächen entlang der Deichstraße ist aus reinen städtebaulichen Gründen vorgenommen worden. Von Norden beginnend bei dem Grundstück 29 bishin zu dem Grundstück 23 wird eine Bauflucht parallel zum Deich errichtet. Die Gebäudestellung auf dem Grundstück Nr. 21 wird jedoch als Eckgrundstück ausgebildet. Es findet eine Überleitung von der Deichstraße zum Platz am Wittenwiewerbarg statt.Die Traufseite ist somit auf den Platz hin ausgerichtet, lediglich die Stirnseite ist zum Deich gewandt. Das Maß der Nutzung des Grundstücks Nr. 21 entspricht praktisch dem Bestand. Eine Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes auf dem Flurstück 23 ist nicht sinnvoll. Die notwendigen Abstandsflächen weder nach Süden oder Westen sind hier nicht berücksichtigt.
Um die Bedeutung des " Wittenwiewerbarg - Platzes" auch räumlich deutlich zu machen ist auf der Südseite gleichfalls eine Bauflucht mit den Gebäuden der Feuerwehr ausgewiesen.

Die Abwicklung der Gebäude im südlichen Bereich der Deichstraße staffelt sich, sowohl in der Höhe als auch im Straßenabstand von dem kleinen Gebäude Nr.19 bis hin zu der dominierenden Bausubstanz des Eckgrundstücks an der Strandstraße. Die Anwendung des Gleichheitsprinzip kann hier nicht das adäquate Planungsmittel sein, da es gilt von den vorhandenen Gebäuden ausgehend Zwischenstufen und Überleitungen zur Harmonisierung der unterschiedlichenVorgaben (Nutzungswerte 0,6 bid 1,1 GFZ) zu erreichen
Das Ergebnis einer Einheitlichen Festlegung birgt außerdem die Gefahr einer eintönigen Gebäudeaufreihung in sich, was Orts gestalterisch nicht wünschendwert ist.

zu c) Um das Ziel einer aufgelockerten Bebauung zu unterstützen, werden die geschlossenen Bauriegel durch eine offene Bauweise ersetzt.

Begründung zu c:

Das Konzept des Bebauungsplanes sieht vor, entlang der Deichstraße eine Bauflucht in offener Bauweise zu errichten. Die Ausrichtung der Einzelgebäude ist so konzipiert, daß sie sich nach Osten zur See und nach Westen zu den rückwärtigen Gärten erstrecken. In diese Bereiche hinein werden dann auch überwiegend die notwendigen Fenster mit ihren Abstandsflächen ausgerichtet. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nach Norden und Süden sind lediglich die Bauwiche vorgesehen. Dies sind Abstandsstreifen von jeweils 3,00 m (bzw. 4,5 im III.Geschoß) die auf dem eigenen Grundstück freizuhalten sind. Innerhalb dieser Abstandsflächen sind zwar Fenster möglich doch als notwendige Fenster ist jeweils nur ein Fenster zulässig. Daher kann davon ausgegangen werden, daß die überwiegende Zahl der Räume von Osten und Westen belichtet werden muß. Eine andere Orientierung als die o.g. ist bei dem historischgewachsenen Zuschnitt der Grundstücke in Rechteckform in Ost-West-Richtung auch nicht möglich. Nachträglich läßt sich hier keine Änderung herbeiführen. Eine grundsätzliche Belichtung der Gebäude von einer südlichen Gartenseite ist daher nicht möglich.

zu d) Obwohl eine Bürgeranhörung im Beginn der Planung durchgeführt wurde, stellte sich erst nach der öffentlichen Auslegung heraus, daß eine große Anzahl der Betroffenen eine Senkung der Ausnutzung wünscht. Daher würde neben einer offenen Bauweise auch die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ von Fall zu Fall eingeschränkt.
Die 2. Änderung wurde gegenüber der Ursprüngsfassung des Bebauungsplanes überarbeitet und insbesondere das Maß der Nutzung reduziert. Auch die Höhenentwicklung wurde beschränkt. Dies erfolgte auf Anregung der dort betroffenen Einwohner. Die Reduzierung ist so weit vorgenommen worden, wie es vertretbar war, gegenüber den ursprünglichen Rechtsansprüchen einer höheren Ausnutzung. Eine weitere Reduzierung und Herabminderung war nicht möglich, weil sich dann die Grundstückseigentümer nicht mehr einverstanden erklärt hätten.

zu e) Die für Dahme ortsfremde Flachdachbebauung soll, wo es noch möglich ist, durch Dachgeschosse ersetzt werden. Es können dann vorherrschend geneigte Dächer in den bekannten freien Dachformen, wie Mansard-, Sattel- oder Walmdach, ausgeführt werden.

zu f) Die hinter der Bebauung an der Deichstraße liegenden Grundstücke sind auf Grund ihrer Struktur mehr dem Siedlungsgefüge am Witterwiewerbarg zuzuordnen. Die Art des Gebietes wird daher analog zu dem Charakter des Bereiches weiter südlich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

zu g) Bedingt duch die Herausnahme der Hochwasserbestimmung ist es nicht mehr notwendig die Höhenlage der Deichstraße anzuheben. Ursprünglich sollte die Straße im Rahmen der Deichverbreiterung um ca. 2,0 m aufgeschüttet werden. Von dieser Dammlage aus wären die Grundstücke dann nicht mehr anfahrbar gewesen und das Ursprüngkonzept des ß-Planes sah daher eine rückwärtig Erschließung der Deichbebauung vor. Ausgehend von der Saarstraße sollte sie ca. 50 m weiter westlich den Parkplatz kreuzend nach süden geführt werden. Dieses Vorhaben wird zugunsten einer kleinen Lösung gestriche. Über dem Parkplatz am Deich führt nun die Erschließungsstraße in den zurückliegenden, südlichen Bereich. Entsprechend dem vorhersehenden Charakter der Wohnbebauung am Witterwiewerbarg sind hier freistehende I.-geschossige Einzelgebäude vorgesehen.

Entlang der Straße sind die Gebäude versetzt angeordnet, so daß keine unmittelbar gegenüberstehenden Giebelfassaden entstehen.

zu h) Als ergänzende Ausweisungen werden in den B-Plan folgende Festsetzungen übernommen:

1) Im Bereich des Parkplatzes wird ein Baugrundstück für den gemeindeeigenen Fuhrpark als Standort berücksichtigt. Die Randbebauung des Parkplatzes wird dadurch stärker betont und dieser Punkt in Dahme kann innerörtlich zu dem " Platz " aufgewertet werden.
2) Für die Gestaltung der künftigen Bebauung wurde ein kleiner Katalog von Hinweisen aufgenommen.

Dacheindeckung:	rot bis dunkelbraune Pfannen (kleine Dachpappen)
Flachdächer:	Bekiesung
Dachform:	Sattel-,Walm-,Mansard-, bzw. dort wo vorh. Flachdach
Traufhöhe:	Dreigeschossiges max. 9,50 m
Firsthöhe:	Viergeschossigkeit max 12,50 m über Traufe max. 4,50 m
Traufständigkeit:	Bedingt durch die gemischte Bauweise, Flachdach/geneigtes Dach empfiehlt es sich für die Gliederung der Dachlandschaft Traufständige vorzunehmen. Giebelständigkeiten würde die Skyline durch spitze Dreiecksformen unterbreche
Außenwandgestaltung:	weiße Fassaden bzw. rot bis braune Verblendung. Die Fassadenflächen sind jeweils einheitlich zu gestalten. Von dem Grundmaterial sind max. 20% für andersartige Materialien, wie Farbbänder, Waschbeton Holzverkleidung etc. zulässig.
Sockelgeschosse:	Stelzengeschosse für Garagen haben jeweils 0,60 m gegenüber der Fassade zurückzuspringen.
Materialien Sockel	Glas, dunkelgetränkte senkrechte Holzverbretterung oder offenes Stützengeschoß

6.) B O D E N O R D N E N D E M A S S N A H M E N

Das Gelände befindet sich im Besitz mehrerer Eigentümer (sh. Beiblatt Eigentümerverzeichnis).
Bei der Durchführung 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 Enteilgnung und weitere Maßnahmen je nach Bedarf vor.

6.1. Ein freihändiger Erwerb ist anzustreben.

6.2 Tausch von Grundstücken.

6.3 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes für die Gemeinde durch Beschluß einer Satzung gem. §§ 25 u. 27 BBauG.

6.4 Erschließungs- und Übertragungsverträge zur Übereignung der öffentlichen Flächen anzustreben, für die die Gemeinde laut B-Plan Satzung begünstigt wird.

7.) E R S C H L I E S S U N G

7.1 Verkehrsanbindung

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

Ruhender Verkehr

Überwiegend werden die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt.
Reicht der Platz nicht aus, oder soll das Grundstück für den Garten erhalten bleiben, so können im Sockel der Gebäude ohne Anrechnung auf die Geschoßzahl Garagen entstehen.

8.) V E R - U N D E N T S O R G U N G

8.1 Die Wasserversorung 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 Leistungsbedarfs durch die Schleswag ermittelt und werden dementsprechend zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist eine Fläche im Bereich des Parkplatzes. Innerhalb der Grünfläche werden entsprechende Anlagen nicht gewünscht. 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 Klärwerk bei Cismar des Zweckverbandes Karkbrook beseitigt. Investionsbeitrag für eine Erweiterung des zentralen Klärwerkes werden innerhalb dieses Erschließungsvertrages geregelt.

b.) Oberflächenentwässerung

Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser ist, sofern es nicht in die " Dahmer Aue " eingeleitet wird, in Regenwasserleitungen den Vorflutern Gewässer II0 Nr. 12+ 96 zuzuführen.

8.4 M Ü L L

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Zweckverband OH.
Die Lagerung und Beseitigung wird auf geordneten Deponien betrieben.

8.5 Feuerlöscheinrichtungen

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

8.6 Telefoneinrichtungen

Der Anschlußbedarf für allgemeine Telefonanschlüsse würde der Postverwaltung im Aufstellungsverfahren zur Kenntnis gebracht. Die Einrichtungen von " öffentlichen " Fernsprechern, unter anderem mit Fernsprechhäuschen, wird in allen Einzelfällen gesondert zu der Aufstellung eines B-Planes von der Deutschen Bundespost geprüft. Berechtigten Anträgen wird erst nach dieser Prüfung im Rahmen der gegebenen technischen Möglichkeiten entsprochen. Ansonsten sind die Fernsprechleitungen nach dem Vorschriften der Deutschen Bundespost zu verlegen.

9.) Ö F F E N T L I C H E E I N R I C H T U N G E N

Als Gemeinbedarfsfläche wurde ein Grundstück für die Erweiterung der Feuerwehrhäuser berücksichtigt.
Weitere komunale Einrichtungen sind innerhalb 200 m Entfernung leicht erreichbar.

10.) G R Ü N F L Ä C H E N

Im B-Plangebiet ist die Grünanlage des " Wittenwiewerberges" gelegen.
Bei der Errichtung eines Kinderspielplatzes ist hier an eine kleine Fläche für Kleinkinder gedacht. Gerade durch die Einrichtung einer derartigen Fläche zum Verweilen für Mutter und Kind wird vermieden, daß dort wildes Ballspielen stattfindet. Zur Grünabschirmung dieses Bereiches wird an den Rändern eine kleine Verwallung vorgenommen. Die Bepflanzung wird auf Buschgruppen begrenzt, so daß die Sichtbeziehungen zwischen dem Deich und der Kirche erhalten bleibt.

11.) ÜBERSCHLÄGLICHE K O S T E N E R M I T T L U N G

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

Herstellung einer Strichstraße	ca	=	DM	145.000,--
Herstellung von Wohnwegen	Ca	=	DM	5.000,--
Herstellung von Parkplätzen	ca	=	DM	16.000,--
Ausbau des Bachufers	ca	=	DM	5.000,--
Anteil zur Herstellung eines Kinderspielplatzes(nebst Grunderwerb)	ca	=	DM	30.000,--

Anpflanzen von Bäumen usw.	ca	=	DM 13.000,--
Straßenbeleuchtung	ca	=	DM 8.000,--
Entwicklungskosten bis 1986	ca.	=	DM 222.000,--

Die Gemeinde hat gem. § 129 (1) BBauG 10% ca. DM 22.000,00 des Erschließungsaufwandes zu tragen und es ist bis 1986 ein jährliches Investitionsvolumen von ca. DM 3.700,00 im Gemeindehaushalt zu berücksichtigen.
Die restlichen für die Aufschließung entstehenden Kosten werden von den Grundeigentümern übernommen. Es ist je Gebäudeeinheit ein Aufwand von ca. DM 20.000,00 zu erwarten.

12.) Erläuterung zu den gestalterischen Festsetzungen

Die Auswahl der Festsetzungen in Bezug auf Dachneigung und Materialien wird entsprechend der vorh. Struktur des Seebades Dahme getroffen.
Die Außenwandflächen sind einheitlich innerhalb abgegrenzter Gebiete vorzunehmen.
20% der Fassadenflächen können hingegen mit anderen Materialien versehen werden.
Als künftige Dachform ist für den Ortskern Dahme überwiegend geneigtes Dach festgelegt worden.

13.) Archäologische Dankmäler:

Im Planbereich liegt ein archäologisches Denkmal, das in das Denkmalbuch eingetragen ist und gem. §§ 5 und 6 DSchG unter Denkmalschutz steht. Es handelt sich um eine frühgeschichtliche Burganlage, die mit der Nr.1 im Buch der Bodendenkmale geführt wird.
Alle Maßnahmen, Bauvorhaben und Eingriffe, die archäologische Denkmäler gefährden oder ihre Umgebung beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörden (§ 9 DSchG). Die rechtswidrige Beschädigung oder Zerstörung dieser Denkmäler ist strafbar (§ 304 STGB).

Dahme, den 8.12.1980

.....
(- Bürgermeister -)