B E G R Ü N D U N G

zur 4. ÄNDERUNG des Bebauungsplanes Nr. 12 - Gebiet 'ORTSKERN / DAHMER AUE ' - der Gemeinde D a h m e · Kreis Ostholstein ; hier für das Gebiet westlich der Straße Am Deich - unbebaute Grundstücke Scharffenberg und Feuerwehrgerätehaus nebst Umgriff .

Gebietsbezeichnung hier :

Gebiet westlich der Straße Am Deich - unbebaute Grundstücke Scharffenberg und Feuerwehrgerätehaus nebst Umgriff .

Plangeltungsbereich : Siehe Planzeichnung i.M. 1 : 1.000 bzw. Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 - (ANLAGE 3) - ; sowie zusammengefaßte Übersicht i.M. 1 : 5.000 als Begründungsbeilage .

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. IS. 2256, ber. S. 3617) in Verbindung mit der BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. IS. 1763) auf der Grundlage

- des Änderungsbeschlußes der Gemeindevertretung vom 2.12.1982
- des Entwurfsbeschlußes der Gemeindevertretung vom ....15.06.1983 .

1.1 Allgemeine Hinweise .

Der B-Plan Nr. 12 für das Gebiet ' ORTSKERN/DAHMER AUE ' - wurde mit Erlaß des MDI vom 10.10.1973 - Az.: IV 81 b - 813/04-55.10 (12) teilweise genehmigt und am 27.06.1974 rechtsverbindlich . (Dieser B-12 Geltungsbereich sowie der seinerzeit von der Genehmigung ausgenommene Teil sind beiliegendem Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 zu entnehmen) .

Die 1. ÄNDERUNG des B-Planes Nr. 12 umfaßte seinerzeit 3 Teilbereiche, wovon 2 Teilbereiche (Teil 1 + 3) verblieben. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 wurde durch Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein am 06. M ä r z 1979 - Az.: 611.3 -010/ B 12 (1.) teilweise genehmigt und am 21.02.1980 rechtsverbindlich.

Der seinerzeit ungenehmigte Teil 2 wurde in der 2. Änderung zum B-Plan weiterverfolgt .
(Die Abgrenzungen + Bereiche hierzu sind ebenfalls beiliegendem Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 zu entnehmen) .

Die 2. ÄNDERUNG des B-Planes Nr. 12 wurde durch Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein am 31.03.1981 - Az.: 611. 0/2 - 010/B 12 (2) genehmigt und am 18.12.1981 rechtsverbindlich . (Abgrenzung + Bereich hierzu ebenfalls dem beiliegendem Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 zu entnehmen) .

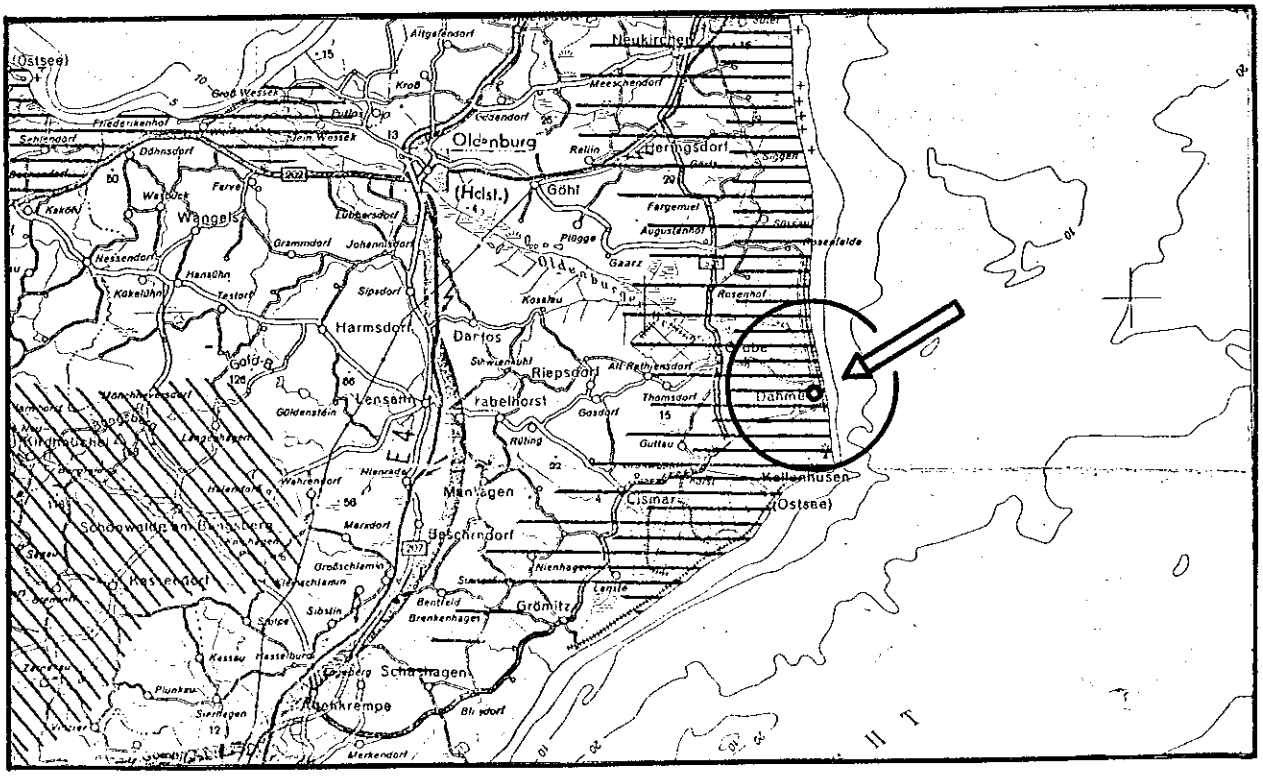
Die 3. ÄNDERUNG des B-Planes Nr.12 umfaßt ein Teilgebiet im Vordeichgelände - siehe beiliegenden Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 .

Die 4. ÄNDERUNG des B-Planes Nr. 12 umfaßt ein Teilgebiet südlich der Straße 'Am Deich' - östlich des vorhand. öffentl. Großparkplatzes gelegen - und liegt räumlich vollends in der seinerzeitigen 2. ÄNDERUNG des B-Planes Nr. 12 - (Abgrenzung + Bereich hierzu ebenfalls dem beiliegendem Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 - 'Werdegang B-12' - zu entnehmen).

2.0 LAGE UND UMFANG DER 4. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 12 :

Der Geltungsbereich umfaßt die in der Gemarkung Dahme, Flur -3- belegenen Grundstücke mit einer Gesamtgeltungsbereichsfläche von ca. 0,795 ha Umfang .

ORTSLAGE ——————→ siehe Skizze :



3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN :

3.1 Änderungs-/Planungsanlaß und Zielsetzung . (Generell)

Mit der 4. ÄNDERUNG des B-Planes Nr. 12 wird ein Bereich westlich der Straße 'Am Deich' + südlich des vorhand. öffentl. Großparkplatzes, - die alte Planung geringfügig korrigierend- , überplant . Die Korrekturen wurden erforderlich,

- um einerseits eine veränderte Konzeption für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses mittels Anbau an das vorh. Gebäude zu ermöglichen - und um
- andererseits die seinerzeitige Planstraße -E- nicht mit vollem Ausbauquerschnitt in das dort anliegende Wohngebiet (WA) hereinzuführen, (seinerzeitige Weiterführung als Planstraße -D-), sondern diese Straße am Ende des öffentlichen Parkplatzes in einem Wendehammer enden zu lassen, - und die Straße zur Erschließung des WA-Gebietes verkehrsberuhigt, d.h., gemäß RAS -E- als befahrbaren Wohnweg (als Mischfläche) auszuweisen, - damit Fremdverkehr außen vor bleibt, und zudem die hier in Nord-Süd Richtung verlaufende Fußwegverbindung diesen Weg künftig mitzunutzen vermag .

A N M E R K U N G :

Gemäß alter Planung - 2. Änderung B-Plan Nr. 12 - war für diesen Abschnitt die Planstraße -D- gemäß Straßenprofil M 1: 100 mit einer Gesamtbreite von 10,50 m, in der B-Planzeichnung M 1:1000 dagegen jedoch nur mit 7,00 m Breite ausgewiesen - (bei einer Fahrbahnbreite von 4,50 m) ; - vermutlich wegen generellem Flächenmangel und zwecks Vermeidung zur Überbauung der Dahmer Aue, die westlich + parallel zur ehem. Planstraße -D- verläuft und in diesem Abschnitt verrohrt ist; so daß die dort ehem. festgesetzten Baumpflanzungen so ebenfalls nicht zu realisieren wären, da auf der Verrohrung stehend .

- Die seinerzeit festgesetzten Nutzungsziffern für das WA-Gebiet bleiben insgesamt unverändert, die Baugrenzen wurden bezugnehmend auf die Veränderungen entspr. korrigiert .

3.2 Planfestsetzungen . (Speziell)

3.2.1 Art und Umfang der gepl. Nutzungen .

- Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr, Teilgebiet -1- . Umfang gesamt ca. 0,145 ha .

  Vorgesehen ist die Erweiterung des vorh. 2-geschossigen Feuerwehrgerätehauses - und zwar mittels Anbau . Die nördlich davorliegende Planstraße -A- wurde von der gepl. Gebäudeerweiterung so weit abgerückt, ($\geq$ 10,00 m Stauraum), damit die Fahrzeuge bei Ausfahrt auf eigenem Gelände abgestellt werden können. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mittels einer max. zul. GF festgesetzt - vgl. Planzeichnung .

- WA-Gebiet, Teilgebiet -2- .
  Umfang gesamt ca. 0,385 ha .
  Das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bisherigen Planung blieb unverändert; die Baugrenzen und die künftig zu wählende Parzellierung der Grundstücke wurden der Veränderung, resultierend aus dem geänderten Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche entspr. angepaßt, wobei darauf hingewirkt wurde, daß diese Bauten keine allzu große Längenausdehnung erfahren .

3.3 Verkehrserschließung .

Das Plangebiet wird von der Planstraße -A- bzw. in Anbindung hieran, von dem befahrbaren Wohnweg -B- erschlossen. Die Planstraße -A-, Fahrbahnbreite seinerzeit 4,50 m, wird auf 4,75 m Breite ausgeweitet, einseitig zur Bebauung hin, mit einem überfahrbaren Bürgersteig von 1,50 m Breite versehen; - ca. analog Anliegerstraße Typ 2 - RAS -E- , endend in einem Wendehammer, Ø 16,00 m - ausreichend auch für 2-achsige Müllfahrzeuge. Die Planstraße -B- ist als befahrbarer Wohnweg, analog Typ 2 -RAS -E-, ausgewiesen als sog. Mischfläche, am Ende mit Wendehammer-zum Zurücksetzen - für Personenkraftwagen gemäß RAS -E - Bild 23 . (Vgl.hierzu auch Planzeichnung Teil -A- + Straßenprofile - nebst sonst. Hinweisen + Erläuterungen) .
Dadurch, daß dieser befahrbare Wohnweg künftig von Müllfahrzeugen nicht zu befahren ist bzw. werden soll, wurde am Wendehammer der Planstraße -A- eine Vorsorgungsfläche für das Aufstellen der Müllboxen für das WA-Gebiet vorgesehen, ebenso die öffentl. Parkfläche hierzu, um auch diesen Verkehr - wenn möglich - zuvor abzufangen .

3.3.1 Garagen, Stellplätze und öffentliche Parkplätze .

Die Garagen und Stellplätze sind entspr. dem Bedarf jeweils auf den eigenen Grundstücken vorzusehen. Auf eine direkte Festsetzung wurde aus Gründen größerer Flexibilität verzichtet . Der aus dem Wohngebiet resultierende Parkplatzbedarf (hier Annahme max. 30 WE/3 = 10 P) wurde am Wendehammer, - der Planstraße -A- , zu- + angeordnet .

3.4 Versorgungsflächen .

Die Gründe zur Ausweisung einer Versorgungsfläche als Gemeinschaftsfläche zum Abstellen der Müllboxen (M) am Ende südöstlich des Wendehammers der Planstraße -A- für das WA-Gebiet, wurden bereits unter Ziffer 3.3 genannt. Größe gesamt ca. 33,00 m^2 . Der Standort für die Versorgungsfläche Pump- (SW) + Trafostation, westlich des Wendehammers der Planstraße -A- gelegen, bleibt unverändert, lediglich der Flächenzuschnitt konnte aufgrund der Planstraßenkorrekturen etwas günstiger bemessen werden. Größe gesamt ca. 180,00 m^2 .

3.5 Schutzbestimmungen .

Gemäß Landesverordnung über den Schutz der Deiche und der Küsten (DKVO) vom 19.12.1980 - (GVOBl. Schl.-H. 1981, S.2) wurde in der Planzeichnung der Deichzubehörstreifen mit landseits 10,00 m und seeseits mit 20,00 m Breite - analog und soweit im B-Plan Geltungsbereich fallend - , als Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, ausgewiesen .
Weitere Schutzbestimmungen liegen nicht vor .

3.6 Grünplanung .

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 12 hatte für diesen Bereich zugleich Gebote zum Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern in Umfang mitfestgesetzt + als Empfehlung auch in der Art mitangegeben .
Wie unter Ziffer 3.1 bereits erwähnt, sind die seinerzeit vorgesehenen Baumpflanzungen westseitig der ehem. Planstraße -D-, jetzt Planstraße -B- nicht realisierbar, da diese dann auf die verrohrte Dahmer Aue zu stehen kommen würden; es verbleibt für diesen Bereich eine einseitige Baumpflanzung an der Ostseite der jetzigen Planstraße -B- , mittels 'Sorbus intermedia (Ehrh.) Pers. - Schwedische Mehlbeere' - .

A N M E R K U N G :

Die seinerzeit hier empf. Silberweide (Salix alba) mit der Begründung, charakteristisch für die Dahmer Aue, kann so für die verrohrte Dahmer Aue nicht mehr gelten, und wird aufgrund ihrer Größe + ihres Habitus dem gewollten Zweck eines Alleebaumes nicht gerecht.

Für die Bepflanzung der Straße 'Am Deich' wird statt Tanne (Pinus) - ebenfalls die Schwedische Mehlbeere gewählt, dergleichen für die Bepflanzung nördlich der jetzigen Planstraße -A- zum öffentl. Großparkplatz hin. Für die einzeln angeordneten (Solitärs) ein Blutahorn - (' Acer platanoides -Schwedleri- (K.Koch)') .
Ansonsten - vgl. Planzeichnung Teil -A- und Text Teil -B- hierzu .

3.7 Baugestalterische Festsetzungen .

Diese fußen zum einen in Anpassung an das dominant Vorhandene sowie in Anlehnung bzw. Übernahme der seinerzeitigen Festsetzungen innerhalb der 2. Änderung B-Plan Nr. 12, zum anderen soll ein begrenztes Gleichmaß für die gepl. Neubebauung erzielt werden, da die Reize offensichtlich mehr im städtebaulichen Zusammenhang + Gleichklang zu finden sind, - als im uneingeschränkten Individualismus.
Ansonsten vgl. Planzeichnung Teil -A- und Text Teil -B- hierzu .

4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS :

Soweit privatrechtliche Regelungen ausgenommen, ist beabsichtigt, die für die städtebauliche Ordnung erforderlichen Flächen bzw. Rechte auf dem Wege freier Vereinbarungen zu erlangen . Sollte dies nicht möglich sein, ist ggf. eine Umlegung gemäß § 45 ff, eine Grenzregelung gemäß § 80 ff bzw. eine Enteignung gemäß § 85 ff BBauG vorgesehen .

5.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN :

Das Gebiet ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vollständig erschlossen. Im einzelnen wie folgt :

5.1 Trinkwasserversorgung .

Die Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes Karkbrook .

5.2 Stromversorgung .

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG Schleswag. Für die Versorgung des Plangebietes mit elektr. Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen + sonst. Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und dementsprechend zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist die unter Ziffer 3.4 bereits erwähnte Fläche westlich am Wendehammer der Planstraße -A- gelegen . Baulichkeiten sind entspr. ein- und abzugrünen .

5.3 Abwasserbeseitigung . (Vorh. Trennsystem)

5.3.1 Schmutzwasserentsorgung (SW) .

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral mit Anschluß an die vorh. Anlagen - (überörtliche Entsorgungsdruckleitung) - mit Weiterleitung zum zentralen Klärwerk bei Cismar des Zweckverbandes Karkbrook .
Weiteren Anschlüssen an die zentralen Abwasseranlagen wird seitens des ALW-Lübeck nur zugestimmt, wenn ein entspr. Leistungsnachweis des zentr. Klärwerkes erbracht bzw. ggf. eine entspr. Erweiterung des Klärwerkes vorgenommen wird bzw. worden ist.

5.3.2 Oberflächenentwässerung (RW) .

Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser ist, sofern es nicht der Dahmer Aue zugeleitet wird, in Regenwasserleitungen den Vorflutern - Gewässer II.O. Nr. 12 + 96 - zu zuführen .

5.4 Müllbeseitigung .

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Zweckverband Ostholstein. Die Lagerung + Beseitigung wird auf geordneten Deponien betrieben .

5.5 Löschwasserversorgung .

Die Löschwasserversorgung wird durch entspr. Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt . (Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350 b - 166.30 vorgenommen werden) .

6.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die in der 4. ÄNDERUNG zum B-Plan Nr. 12 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für den Ausbau der Planstraßen -A- + -B-, der öffentl. Parkplätze und den öffentl. Nur-Fußweganbindungen, der Ver- und Entsorgungsanlagen nebst gepl. Baumanpflanzungen soweit im öffentl. Bereich befindend, anteilig auf die beteiligten Grundeigentümer umgelegt . Die Gemeinde trägt mind. 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BBauG, dieser beträgt ca. DM 35.000,00 .

6.1	Ausbau der Planstraßen -A- und -B- einschließl. aller Anschlußausbildungen an die vorh. Straße 'Am Deich' + öffentl. Großparkplatz , den öffentl. Parkplätzen (ges. 10 Stück) sowie den Anschlüssen der öffentl. Nur-Fußwege im Änderungsbereich, incl. 14% * (Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung) .	b r u t t o ca.DM	315.000,00
6.2	Straßen-und Wegebeleuchtung zu Ziffer 6.1, incl. 14% *	b r u t t o ca.DM	7.000,00
6.3	Zentrale Abwässerbeseitigung (SW) zu Ziffer 5.3.1 einschl. Hausanschlußkanäle im Bereich der öffentl. Straßen, incl. 14% *	b r u t t o ca.DM	70.000,00
6.4	Zentrale Abwässerbeseitigung (RW) zu Ziffer 5.3.2 einschl. Hausanschlußkanäle im Bereich der öffentl. Straßen, incl. 14% *	b r u t t o ca.DM	25.000,00
6.5	Zentrale Wasserversorgung zu Ziffer 5.1 und Ziffer 5.5, incl. 7% *	b r u t t o ca.DM	25.000,00
6.6	Baum- + sonst. Anpflanzungen soweit im öffentl. Bereich stehend, nebst Pflanzgrubenausbildung, etc. - incl. 14% *	b r u t t o ca.DM	3.000,00
6.7	Ingenieurleistungen incl. Nebenkosten		in Einzelpositionen erfaßt -
	GESAMTKOSTEN	b r u t t o ca.DM	445.000,00

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :

(§ Ziffer 6.1, 6.2, 6.4 + 6.6)	b r u t t o	ca.DM	350.000,00
./. Kostenanteil der Gemeinde gemäß § 129 (1) BBauG mit = 10 %	b r u t t o	ca.DM	35.000,00
für Erschließungsbeiträge	b r u t t o	ca.DM	315.000,00

In diesen Kosten sind die einmaligen Anschlußgebühren bzw. Beiträge für Schmutz- und Regenwasser, Wasser- und Stromversorgung - sowie alle evtl. zu tätigenden Grunderwerbskosten n i c h t enthalten .

A u f g e s t e l l t :

2435 Dahme, den 28.06.1983 .....

Bürgermeister

Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Kreises Ostholstein - als allgemeine untere Landesbehörde - .

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

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung Dahme :

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

Bürgermeister

P L A N U N G :

Architekt B D A · Dipl.-Ing. Siegfried Senfft

2420 E u t i n · Waldstraße 05

2420 E u t i n · den 16. M a i 1983 .....

Planverfasser