

B E G R Ü N D U N G   Z U R  
=====

3. Änderung des

BEBAUUNGSPLANES   Nr. 14  
=====

gem. § 9 (8) BBauG

für das Gebiet:

zwischen der   D A H M E R   A U E und  
der Straße auf der   L A N G E N   W I E S E

Aufgestellt am ..... *8. 12. 1980* ..... von der

Gemeinde Dahme  
Amt Grube  
Kreis Ostholstein

Bearbeitet:            im September 1980 vom  
Architekten:        Dipl.-Ing. Rolf Brügge  
Planungsbüro:        Am Neuen Markt 4, 2440 Oldenburg

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

<u>Kapitel</u>	<u>Seite</u>
1. Übersicht	1
2. Allgemein	2
3. Begründung	2
4. Rechtsgrundlage	2
5. Plangebiet	2
6. Städtebauliche Maßnahmen	4
7. Erschließung	7
8. Bodenordnende Maßnahmen	8
9. Ver- und Entsorgung	8
10. Öffentliche Einrichtungen	9
11. Grünflächen	9
12. Überschlägige Kosten	10
13. Erläuterungen zu den gestalterischen Festsetzungen	11
14. Hinweise	11

## II. Allgemein

Die Rechtskraft des B-Planes 14 der Gemeinde Dahme wurde auf Grund des "Betten Stop" nur stufenweise erreicht. Gleichzeitig erfolgte für das Konzept bereits zweimal eine Änderung. Die nun anstehende 3. Änderung soll für einen Teilbereich auf der Grundlage der Genehmigungsfassung vom 26.7.1972 vorgenommen werden.

## III. Begründung

Durch die Einführung der Konsolidierungsphase in den Küstenbereichen ist es notwendig, daß architektonische und städtebauliche Entwicklungskonzept auch in Dahme zu überdenken. Die Fortführung von Appartementbauten in Hochhäusern östlich der Wohnanlage Berolina scheint nicht mehr tragfähig. Unter Beibehaltung gewisser Kapazitätsvorgaben wird daher eine veränderte Bauform angestrebt. Die ursprüngliche Anzahl von 270 Appartements ist nun für rd. 120 Wohn einheiten in überwiegend offener I. bis II und IIIgeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Gestaltung wird gleichzeitig an die bestehenden Bedürfnisse nach natürlichen Baustoffen, wie Putz- oder Mauerwerksbau und Dacheindeckung mit Pfannen, angepaßt werden.

## IV. Rechtsgrundlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird parallel mit dem im 4. Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan abgestimmt. Damit ist die Entwicklung aus dem vorbereitenden Bauleitplan sichergestellt.

## V. Plangebiet

a) Der Änderungsbereich für den B-Plan erstreckt sich auf insgesamt 2,4 ha unbebaute Ortslage.

- b) Das Gelände befindet sich wie die gesamte Ortschaft unter der für die extreme Sturmfluten angegebenen Hochwassermarkte von + 3,5 ü. NN.

Der Bereich ist in der Planzeichnung mit einem entsprechenden Planzeichen umgrenzt. Bei der Bebauung dieser Flächen sind besondere Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen die ggf. möglichen Hochwasserstände erforderlich. ( z.B. Sicherung der Fundamente gegen Unterspülen)

Eine Anhebung der Erdgeschossebene auf 3,50 m ist jedoch nicht vorgesehen, da davon ausgegangen wird, daß nach einem künftigen Ausbau des vorhandenen Deiches ausreichende Maßnahmen getroffen sind. Der Landesschutzdeich in der jetzigen Form bietet allerdings keinen hinreichenden Schutz gegen Hochwasser. Daher ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen mit entsprechenden Auflagen zu rechnen.

c) Baugrund

Für den Bereich des Gebietes " Brook" liegt eine oberflächen-nahe geologische Übersichtskartierung vor, die eine überschlägliche Beurteilung der Untergrundverhältnisse erlaubt. In der Anlage ist eine angelegte Kopie dieser geologischen Aufnahme beigelegt. Es wird hieraus folgendes ersichtlich: Südlich der eingetragenen durchpunktierten Grenzlinie wird der eiszeitliche Untergrund, bestehend aus Geschiebemergel, unmittelbar in Terrainhöhe oder bis 1 m Tiefe unter Geländeoberfläche erreicht. Nördlich und östlich dieser Grenzlinie taucht der Geschiebemergel ab und wird von nacheiszeitlichen Strandwallbildungen überdeckt. In der schraffiert angelegten Fläche steht der Strandwallsand unmittelbar ab Geländeoberfläche an, in der weiß belassenen Fläche beidseits der Dahmer Aue ist zumeist eine geringmächtige Vermoorung auf dem Strandwallsand erfolgt, die jedoch meistens nur ca. 1 m Stärke erreicht. Innerhalb der Strandwallbildungen können im Sand Torflagen eingeschichtet sein.

Hinsichtlich der Baugrundeignung sind analog der geologischen Situation drei unterschiedliche Bereiche zu sehen: Im Bereich anstehenden bzw. hoch anstehenden eiszeitlichen Untergrundes " südwestlich der strich-punktierten Grenzlinie ist tragfähiger Baugrund vorhanden; es könnten

allenfalls örtlich geringfügige Fundamentvertiefungen infrage stehen. Im Bereich anstehenden Strandwallsandes (schraffierte Fläche): voraussichtlich bietet der Strandwallsand tragfähigen Baugrund; es sollte jedoch überprüft werden, ob im Strandwallsand Torflagen zwischengeschichtet sind, die ggf. eine Fundamentvertiefung oder Fundamentverstärkung zum Setzungsausgleich erforderlich machen. Im übrigen Bereich beiderseits der Dahmer Aue (weiß belassene Fläche) ist wegen der aufgelagerten Torfschichten bzw. zwischengelagerter Torfschichten eine Fundamentvertiefung oder ein örtlicher Bodenaustausch, d. h. ein Aushub von Torf und eine Schüttung von verdichtetem Kiessand voraussichtlich überall erforderlich. Die infrage stehenden Tiefen sind jedoch gering, so daß eine Bebauung auch unter diesen etwas erschwerten Gründungsbedingungen möglich und wirtschaftlich bleibt. Die geringe Höhenlage des Geländes und seine Lage im hochwassergefährdeten Strandgebiet sind ausschlaggebend dafür, daß Unterkellerungen von Gebäuden unterbleiben sollten, bzw. erforderlichenfalls gegen flurgleich anstehenden Grundwasser geschützt werden müssen.

## VI. Städtebauliche Maßnahmen

### A) Allgemein

Im bisherigen Bebauungsplan war ein 2,4 ha großes Gelände an der Dahmer Aue als Sondergebiet für Kur- und Ferienwohnanlagen mit Läden, Schwimmhalle, Hotel, Tennishalle und Restaurant gewidmet. Um eine Fortführung des Bereiches als Hochhaussiedlung zu vermeiden, strebt die Gemeinde nun an, ersatzweise auf 2,0 ha I bis III-geschossiges Gebäude in einem allgemeinen Wohngebiet zu errichten. Ein verbleibender Bereich von 4000 qm wird als Ausgleich für die nicht mehr zur Ausführung kommenden Anlagen wie Schwimmhalle, Restaurant, Tennishalle etc. der Gemeinde als Fläche für den Gemeinbedarf mit Gemeinschaftseinrichtungen übereignet.

B) Aufschließung "allgemeines Wohngebiet"

Ausgehend von der Straße im Brook wird das Gelände von Westen nach Osten durch eine Stichstraße mit Wendeplatz erschlossen. Entsprechend der Vergabe des genehmigten F-Planes wird zum Bachlauf der Dahmer Aue ein 35 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten. In diesem Teil beginnt die Siedlung mit einer Reihe von eingeschossigen freistehenden Hausgruppen. Nach Süden hin sind 36 Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise als Übergang zur Etagenhausbebauung vorgesehen.

Die dreigeschossigen Gebäude bilden als Abschluß zur Straße am Brook eine Bauflucht, die in Abschnitte gegliedert ist. Wie in der Legende zum B-Plan in einer Skizze dargelegt, werden die Gebäude zur Eigentumsbildung in Doppelhäuser geteilt. Die Kapazität des Baugebietes gliedert sich danach wie folgt gegenüber der alten B-Planfassung auf:

1) Alte Festsetzung B-Plan 14 SO-Gebiet Kur- und Ferienwohnungen

Sondergebiet mit rd. 24000 qm Bauland (GFZ 1.1)	
2,4 ha x GFZ 1,1 = 26400 qm Geschoßfläche	
Abzügl. Schwimmhalle-1000 qm "	
Tennishalle -1600 qm "	
Restaurant - 900 qm "	
Läden - 400 qm "	
Nebenanl. -1000 qm "	
<hr/>	

Geschoßfläche = 21500 qm für Wohnungen

Anzahl der Wohnungen einschl. Wandanteil

21.500 qm / 80 qm brutto = rd. 270 Wohnungen

2) Neu Ausweisung 3. Änderung B-Plan 14 WA-Gebiet

Allgemeines Wohngebiet mit 20000 qm brutto Bauland,  
bei einer Ausnutzung mit 0,5 bis 0,9 GFZ

Netto Grundstücksgröße/ Zahl der Gebäude/ Bauweise/ Geschoß-/ Zahl d.  
----- zahl Wohnungen -----

2.400 qm	9	Hausgruppen	I + D <sub>I</sub>	9 WE
9.000 qm	36	Reihenhäuser	II	72 WE
3.000 qm	2	Etagen- zeilen	III	39 WE

---

14.400 qm	47	verdichtete Bauweise (Stadthäuser)	I bis III	120 WE
-----------	----	--	-----------------	--------

---

4.000 qm / 3 Bereiche / Gemeinschaftsanlagen II Gemeinbedarfsflächen  
4.000 qm Grünanlagen entlang der Dahmer Aue  
1.600 qm verbleiben als Grün- und Verkehrsflächen zur Auf-  
schließung des Gebietes.

---

24.000 qm Siedlungsbereich

---

Gegenüber der genehmigten B-Planfassung werden durch die Fort-  
schreibungsmaßnahmen

270 WE - 120 WE = 150 WE herausgenommen.

### C. Bauweise

Durch die Reduzierung der Baumasse von 8-geschossigen Gebäuden auf überwiegend 2-geschossige Reihenhäuser wird der Maßstab in eine für den Menschen überschaubarere Dimension gebracht. Jeder Grundeigentümer kann seinen Wohnbereich in den Häusergruppen und Reihen ebenerdig erreichen und seinen PKW direkt am Gebäude abstellen.

Die Reihenhäuser sind auf eine Zeilenlänge von rd. 40 m begrenzt, so daß weitgehend wie bei den Hausgruppen eine offene Gebäudeansammlung entsteht.

Um gleichförmige Fassaden zu vermeiden, ist im Teil B - Text - des B-Planes eine rege Gliederung und auch Staffelung in der Höhe festgesetzt worden.

Für III-geschossige Etagengebäude ist ein Herabschleppen der Dächer zur Auflage gemacht. Durch das teilweise Herunterziehen der Traufflächen entsteht optisch auch hier lediglich eine zweigeschossige Bebauung.

Die Nutzung von 0,9 GFZ bringt es aber mit ein, daß die Stellplätze für die PKW's hier in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Um die Durchlässigkeit des Gebietes zu erhalten, dürfen außerhalb der Baugrenzen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Garagen sind demnach auf Wunsch in den Hauptbaukörper einzubeziehen bzw. nur im Zusammenhang zulässig.

## VII. Erschließung

### a) Äußere Verkehrsanbindung

Die Anbindung an die örtlichen Straßen wird durch die Straße am Brook als Verkehrsspanne vorgenommen, die den nördlichen Teil von Dahme sowie den angrenzenden Zeltplatz Europa erschließen.

### b) Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung für die 120 Wohneinheiten wird durch eine Stichstraße mit Wedehammer als "Wohnstraße" vorgenommen. Teilweise sind die Grundstücke über 45 m kurze Wohnwege als sonstige Verkehrsflächen anzufahren. Der Ausbau der Verkehrswege ist unter Beachtung des Charakters von Dahme als Erholungsort konzipiert.

In Anlehnung an den Entwurf zur Rast - E - sind die profile Ebenen gleich für gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer von Fußgänger und Autofahrer geplant, Zur Vermeidung von höheren Geschwindigkeiten und Kennzeichnung als Wohnstraße ist der Straßenbelag in Abschnitten durch Aufpflasterungen gekennzeichnet.

### c) Fußwege

Im Norden wird ein Weg als fußläufige Verbindung bis in die Ufer-Grünfläche der Dahmer Aue weitergeführt. Nach Osten führt ein Pfad zum Strand.

### d) ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Einstellplätze werden auf den Grundstücken selbst bereitgestellt. Parkboxen für 23 öffentliche Parkplätze (rd. 1/5 ) stehen an verschiedenen Punkten zur Verfügung.



### VIII. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände befindet sich im Besitz mehrerer Eigentümer ( s. Bei-  
blatt Eigentümerverzeichnis). Bei der Durchführung des B-Planes  
werden Grundstücksübereignungen vorgenommen. Die Möglichkeiten der  
Bodenneuordnung und Arrondierung gem. Teil IV BBauG sieht neben  
einer Umlegung weitere Maßnahmen wie ggf. eine Enteignung je nach  
Bedarf vor.

z.B.:

- a) Ein freihändiger Erwerb ist anzustreben
- b) Tausch von Grundstücken
- c) Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes für die Gemeinde  
durch Beschluß einer Satzung gem. §§ 25 und 27 BBauG.
- d) Erschließungs- und Übertragungsverträge zur Übereignung der  
öffentlichen Flächen abzuschließen, für die die Gemeinde laut  
B-Plan Satzung begünstigt wird.

### IX. Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung wird aus dem zentralen Versorgungsnetz des  
Zweckverbandes Karkbrook vorgenommen.

- b) Die Stromversorgung

erfolgt durch die Schleswag. Für die Versorgung des Plangebietes  
mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungs-  
flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen  
Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfs durch  
die Schleswag ermittelt, und werden dementsprechend zur Ver-  
fügung gestellt.

Ausreichend Freiraum ist hier insbesondere innerhalb der Grünan-  
lagen vorhanden, welches als Straßenbegleitgrün ausgewiesen ist.  
Die Überwachung und Instandhaltung betreibt die Niederlassung  
in Göhl bei Oldenburg.

- c) Abwasserbeseitigung/ Trennsystem

- 1) Schmutzwasser

Ein Anschluß der Schmutzwasserleitungen an die überörtliche  
Entsorgungsdruckleitung ist fertiggestellt. Das Abwasser wird  
in dem Klärwerk bei Cismar des Zweckverbandes Karkbrook be-  
seitigt. Kostenbeiträge ggf. auch für die Erweiterung der  
zentralen Anlagen werden innerhalb eines Erschließungsver-  
trages geregelt.

## 2) Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in die Dahmer Aue eingeleitet. Technische Hinweise zum Ausbau der Dahmer Aue sind dem Anhang zu entnehmen.

### d) Müll

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

### e) Feuerlöscheinrichtungen

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

### f) Telefoneinrichtungen

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

## X. Öffentliche Einrichtungen

Als Gemeindebedarfseinrichtungen stehen im anschließenden Vordeichgelände außerhalb des B-Plangebietes diverse Einrichtungen für Kur- und Freizeit zur Verfügung. Kommunale Einrichtungen und Läden für den täglichen Bedarf sind weiter innerhalb 400 m Entfernung leicht erreichbar.

## XI. Grünflächen

Das B-Plangebiet durchläuft der Bachlauf der "Dahmer Aue". Die Uferbereiche sind in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange in einer Breite von 35 bis 40 m als Schutzbereiche freigehalten worden. Dieser in seiner ursprünglichen Form erhaltene Naturraum stellt einen Grünzug dar, der die Verbindung von der freien Landschaft in den Ort hineinschafft. Dadurch wird auf eine hervorragende Weise eine Verflechtung von Natur und Ortslage erreicht. In diese Grünflächen sind Bolz-, Tennis- und Spielplätze neben großzügigen Parkanlagen angelegt.

Für die Hausgärten der bebaubaren Grundstücke ist eine entsprechende landschaftsgärtnerische freizügige Begrünung mit Bäumen, Stauden und Buschgruppen vorgesehen.

### XII.Überschlägige Kosten

a) Die äußeren Erschließungsanlagen sind vorhanden.  
Sie wurden mit insgesamt 1,2 Mill. DM für die Ferienanlage am Brooker Weg erstellt und ist damit voll abgeschrieben.  
Für die Aufschließung des Teilbereiches ergibt sich je Wohneinheit neben den Erwerbskosten für das Grundstück und den Anschlußgebühren für Strom, Wasser und Abwasser ein Beitrag für die Herrichtung des Bereiches als baureifes Gelände mit rd. DM 4.000,00 je WE.  
Die Kosten sind überschläglich als Schätzung zu bewerten.

#### b) Kostenrahmen

a) Ausbau des Straßenbaukörpers und Parkstreifen mit einseitigen Bürgersteigen (einschl. Kanal und Entwässerung)		
150 lfm. x DM 1.000,00	= DM	150.000,00
b) Wohnwege 85 lfdm x 650,- rd.	= DM	55.000,00
c) Anlage von Wanderwegen 300 lfdm x 220,--	= DM	66.000,00
d) Äußere Erschließung	= DM	10.000,00
Ausbau des Einlaufbauwerkes des Regenwassers in die Dahmer Aue sowie Herrichten der Böschungen	= DM	16.000,00
e) Grünanlagen Ufer- und Straßenbegleitgrün 4000 qm x DM 20,00	= DM	80.000,00
f) Kinderspielplatz	= DM	28.000,00
g) Bepflanzungen	= DM	21.000,00
h) Nebenkosten 15 %	= DM	<u>60.000,00</u>
Gesamtkosten	DM	486.000,00 =====

Die Gemeinde hat hiervon mindestens einen Betrag von ca. 10 % mit insgesamt rd. DM 50.000,00 selbst zu tragen.

### XIII. Erläuterung zu den gestalterischen Festsetzungen

Bei der Auswahl der Festsetzungen in Bezug auf Dachneigung und Materialien wurden natürliche Baumaterialien wie Putz und Mauerwerksbau bevorzugt.

Die Außenwand ist entweder mindestens 11<sup>5</sup> cm stark verblendet oder mit Putz auszuführen.

10 % der Fassadenflächen können hingegen mit anderen Materialien versehen werden (wie Holz, Farbbänder etc.)

Als künftige Dachform ist für die Ortslage an der Dahmer Aue Satteldach mit roter bis brauner Pfanneneindeckung vorgesehen.

### XIV. Hinweise

#### Schifffahrt

Es wird darauf hingewiesen, daß für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ( wie z. B. Stege etc.), die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in die Ostsee erstrecken, eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich ist.

Gem. § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 2. April 1968 ist darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung noch von Autoscheinwerfern darf Licht hoher Intensität zur See hinausgestrahlt werden.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner rote, grüne oder blaue Lichter noch mit manachromatisch-gelben-Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar werden.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel, Adolfstr. 14, 2300 Kiel.  
Für die Ausnahmeregelungen des § 17a WHG wird ein gesonderter Antrag gestellt.

Dahme, den

... 8.12.80 .....

.....  .....

Bürgermeister

Anhang zum B-Plan Nr. 14

Hauptvorfluter für die Ableitung aller anfallenden Oberflächenwasser ist die Dahmer Aue, am Verbandsgraben Nr. 1.1 Der Verlauf dieses Gewässers beginnt bei Station 0 + 0 am Oldenburger Graben. Bis zu Station 1 + 132 m ist dieses Versandsgräber offen. Der anschließende Bereich zwischen den Stationen 1 + 132 bis 1 + 814 ist verrohrt mit Betonrohren. NW 1000

Die Station 1 + 132 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. An Station 1 + 814 ist dieses Gewässer erneut offen bis zur Station 3 + 330. Der Endpunkt dieses Gewässers liegt bei Station 4 + 266, so daß sich insgesamt eine Länge von 4.266 m für die Dahmer Aue ergibt.

Der Ausgangswasserstand im Oldenburger Graben wird mit - 1,90 m NN vorgegeben und vom Vorstand dauerhaft garantiert. Bei dem von dort aufgegebenen Wasserstand ist es nun erforderlich, die durchzuführende Gesamtmaßnahme den gegebenen Verhältnissen anzupassen.

Diese Notwendigkeit ergibt sich aus dem Ergebnis, daß die im oberen Verlauf des Gewässers zu planenden Maßnahmen eine volle mögliche Entwässerungstiefe erzielen.

Es sind bei der Durchführung der Maßnahmen folgende Hinweise zu beachten:

- 1) Für die nach den Planunterlagen vorgesehenen Verrohrungen am Verbandsgräber 1.1. wird gefordert, 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.
- 2) Die Regulierung der Dahmer Aue im offenen Bereich (Station 0 + 0 - 1 + 132 m) hat zu Lasten der Baumaßnahme zu erfolgen. Dabei ist ein Profil nach den anfallenden Abflußwerten zu wählen und eine Böschungsneigung von 1 : 1,5 herzustellen. Die Böschungen sind fachgerecht auszuführen, der Wasserlauf durch Faschinen zu sichern.

c. Die Einlauf- und Auslaufbauwerke für den verrohrten Bereich sind in geeigneter Bauweise herzustellen. Bei der Festlegung und Ausführung dieser Bauwerke ist eine Absprache mit dem Vorstand zu treffen.

Für die laufende Unterhaltung ist ein Räumstreifen von 8 m Breite in den offenen Bereichen des Verbandsgewässers von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen im Bereich des verrohrten Abschnittes und zwar beidseitig der Gewässermitte 5 m bedürfen der Zustimmung durch den Vorstand.

Auszug aus der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg.

Dahme, den 8. 12. 1980

.....

..... *Sprecht* .....  
Bürgermeister