

B E G R Ü N D U N G      Z U R

ZWEITEN TEILGENEHMIGUNG (Restteil)

D E S

B E B A U U N G S P L A N E S   N R .   1 4

=====

(T2)

gem. § 9 (8) BBauG

der Gemeinde Dahme / Kreis Ostholstein

für das Gebiet " auf der langen Wiese "

zwischen dem Deich und der Dahmer Aue

sowie der Saarstraße und dem Parkplatz im Norden

Aufgestellt:                      Nov. 1977

ARCHITEKT:                      Dipl.-Ing. Rolf Brügge

Planungsbüro:                    Hinterhorn 5, 2440 Oldenburg



gem. Beschluß  
der GV vom:

12. Okt. 1978

INHALTSVERZEICHNIS

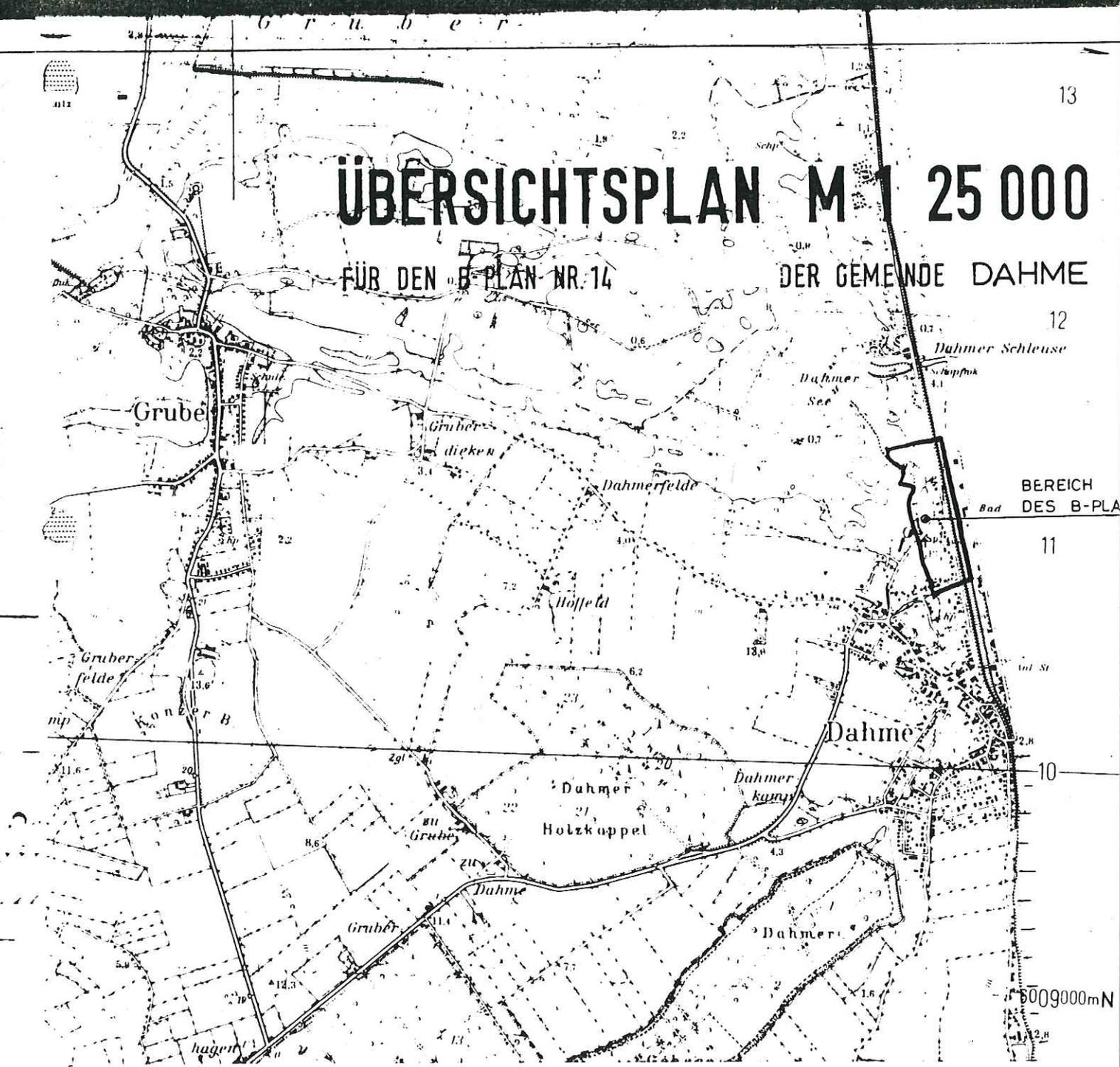
<u>Kapitel</u>		<u>Seite</u>
1.	Übersicht	1
2.	Allgemein	2
3.	Begründung	2
4.	Rechtsgrundlage	2
5.	Plangebiet	3
6.	Städtebauliche Maßnahmen	3b
7.	Bodenordnende Maßnahmen	4
8.	Ver- und Entsorgung	4
9.	Öffentliche Einrichtungen	6
10.	Grünflächen	6
11.	Überschlägliche Kosten	7
12.	Erläuterung zu den gestalterischen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



# ÜBERSICHTSPLAN M 1 25 000

FÜR DEN B-PLAN NR. 14

DER GEMEINDE DAHME



BEREICH  
DES B-PLANS

5009000mN

2

- 2 - GEMEINDE  
DAHME  
KREIS OSTHOLSTEIN

Gem. Beschluß  
der GV vom:  
12. OKT. 1979



## II) ALLGEMEIN

Der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Dahme konnte am 26.7.1972 durch die eingeleitete Konsolidierungsphase nur zum Teil genehmigt werden.

Die Genehmigung schließt die fertiggestellte Ferienanlage, Haus Berolina, sowie mehrere geplante Gebäudekomplexe mit gestaffelter I- bis III-geschossiger Bauweise ein. (Der Geltungsbereich der Genehmigung erstreckt sich auf das Gelände westlich der Dahmer Aue).

## III. BEGRÜNDUNG

Für die westliche Ortslage von Dahme wird ein Abschluß der baulichen Entwicklung angestrebt. Es ist der Ortsrand zu arrodieren und besonders die vorhandene großzügig ausgebaute Erschließungsstraße Brookweg einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Entlang des Deiches wird es für eine vorhandene Bebauung im Rahmen der Bestandsaufnahme notwendig, einen städtebaulichen Ordnungsrahmen festzulegen.

In Dahme sind weiterhin Baugrundstücke für Familienheime bereitzuhalten, um überwiegend für Ortsansässige die Möglichkeit zu schaffen einen eigenen Wohnsitz zu begründen. Die Art der Bebauung soll so konzipiert sein, daß der Ausbau der Gebäude auch als Familienpension erweitert werden kann. Dieses soll bewußt im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes geschehen, um eine städtebauliche Mischung und den Familienbadcharakter von Dahme zu wahren. Die Entwicklung ist geeignet, den Mittelstand zu stärken.

## IV) RECHTSGRUNDLAGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist parallel mit dem im 2. Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan abgestimmt und wird daher aus dem F-Plan entwickelt.



gem. Beschluß  
der GV vom:

12. OKT. 1970

V) PLANGEBIET

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 zu erwartenden Naturgewalten erforderlich.

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist mit entsprechenden Auflagen zu rechnen.

Baugrund

Für den Bereich des Gebietes "Brook" liegt eine oberflächennahe 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 schaffriert angelegten Fläche steht der Strandwallsand unmittelbar ab Geländeoberfläche an, in der weiß belassenen Fläche beiderseits 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



gem. Beschluß  
der GV vom:

12. OKT. 1970

Strandwallsandes (schaffrierte 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 anstehendes Grundwasser geschützt werden müssen.

VI) STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

Gleichzeitig mit dem zweiten Planabschnitt wird der erste Teil geändert. Gegenstand der Änderung ist eine Herabzonung von einer III-geschossigkeit zu Gunsten für eine offene Einfamilienhausbebauung. Damit stehen der Gemeinde Dahme bisher gebundene Kapazitäten mit insgesamt 48 WE wieder frei zur Verfügung. Von diesem Guthaben an verfügbaren Wohneinheiten werden für die Durchführung dieser Maßnahme 38 Einheiten zu verrechnen sein.

Folgende Maßnahmen werden abgestrebt:

a) Am Deich sind insgesamt 18 Gebäude vorhanden.

In Anlehnung an den vorherrschenden Charakter der Bebauung wird für diesen Teil künftig eine zweigeschossige offene Bauweise für Wohnhäuser und Pensionen festgesetzt.

b) Ein Geländeteil der ehemaligen Gesamtkonzeption der Anlage Berolina soll jetzt für bauwillige Dahmer als Bauland zur Verfügung gestellt werden. Vorsehen sind 13 II-geschossige Gebäude mit Sattel- oder Scheddach. Die Grundstücke erhalten einen Zuschnitt von ca. 600 qm. Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,5 (GFZ) kann damit je Baugrundstück eine Ausnutzung mit 300 qm Geschoßfläche erreicht werden.

c) Unterschiedliche Nutzungsfestsetzungen

Das Maß der Nutzung ist für das Gebiet mit durchschnittlich GRZ 0,25 und GFZ 0,5 bestimmt. Im südlichen Planbereich wird das Maß der Nutzung zur Überleitung zum anschließenden Baugebiet (B-Plan 12) auf die Werte von GRZ 0,4 und GFZ 0,7 angehoben. Das Ansteigen der Nutzwerte zur Mitte des Ortes ist eine in der Sache bedingte städtebauliche Gegebenheit, die auch hier zum Ausdruck kommt. In umgekehrter Richtung nach Norden erfolgt dadurch zur Peripherie hin ein Abflachung der Baumassen, die zu einer



sinnvollen Überleitung in die Landschaft führt. Das Maß ist daher in Anpassung an die vorhandenen örtlichen Voraussetzungen erfolgt.

Die Anwendung des Gleichheitsprinzips ist hier aus ortsplanerischen Gründen abzulehnen, da städtebaulich eine unbefriedigende gleichförmige Gestaltung zu befürchten ist. Die Notwendigkeit eines gleitenden Überganges von der Landschaft zur Ortsmitte stellt daher die Begründung für die festgesetzten Nutzungen dar.

#### VII) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Gelände befindet sich im Besitz mehrerer Eigentümer (s. Beiblatt Eigentümerverzeichnis). Bei der Durchführung des B-Planes werden Arrondierungskäufe 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.

- 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 Über-eignung der öffentlichen Flächen abzuschließen, für die die Gemeinde laut B-Plan Satzung begünstigt wird.

#### VIII) 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 Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt, und werden dementsprechend zur Verfügung gestellt. 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 beseitigt.

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.



Gem. Beschluß  
der GV vom:

12. Okt. 1978

IX) 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.

X) 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.

Nachfolgend wird ein tabellarischer Pflanzkatalog für Durchführungsmaßnahmen empfohlen.

- 6 - GEMEINDE DÄMMER KREIS OSCHLOLSTEIN  
 gem. Beschluß der GV vom: 12. OKT. 1978

Baumarten und Größen:

a) Abkürzung	lath. Bezeichnung	Name
Ap	Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Ai	Alnus incana	Weisserle (Gra)
Bu	Betula verrucosa	Sandbirke
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
C x e	Crataegus x lavallu	Hagedorn
Ps	pinus silestris	Gemeinde Kiefe
PaN	Populus alba Nivea	Silberpappel
Ps	Prunus seotina	Traubenkirsche
Qp	Quercus pedunculata	Stieleiche
Sa	Sorbus aucaparia	Eberesche

b) In den Randbereichen insbesondere in dem Geländebereich zur Dahmer Aue sind die typischen vorhandenen Vegetationsformen zu erhalten und mit Neuanpflanzungen von Weiden zu verstärken

Baumarten:

Abkürzung	lath. Bezeichnung	Name
S	Salix	Weide
SmT	Salix matsudana Torussa	Zickzackweide
Sa	Salix alba	Trauerweide
Sd	Salix daphnoides	Reifweide
Sc	Salix caprea	Salweide



Gem. Beschluß  
der GV vom:

12. OKT. 1973

XI) ÜBERSCHLÄGLICHE K O S T E N

a) Sämtliche Erschließungsanlagen und Ver- sowie Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Sie wurden mit insgesamt 1,2 Mill. DM für die Ferienanlage am Brookerweg erstellt und ist damit voll abgeschrieben. Je Wohneinheit ergibt sich 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 20.000,-- je Grundstück.  
Die Kosten für den Großparkplatz betragen im Endausbau ca. DM 500.000,--.

b) Kostenrahmen

a) Ausbau des Straßenbaukörpers am Deich mit beidseitigen Bürgersteigen. 420 lfdm x DM 280,--	= DM 117.600
b) Anlage von Wanderwegen 560 lfdm x DM 150,--	= DM 84.000
c) Äußere Erschließung Ausbau Pumpstation	= DM 20.000
Regenrückhaltebecken	= DM 26.000
d) Grünanlagen Uferbegleitgrün und Wiesen 10.000 qm x DM 20,--	= DM 200.000
e) Nebenkosten 20 %	rd. = DM 90.000
Gesamtkosten	DM 537.600 =====

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



Gem. Beschluß  
Der GV vom:

12. Okt 1978

XII) 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 sollte weiß geputzt oder verkleidet ausgeführt werden.

30 % der Fassadenflächen können hingegen mit anderen Materialien versehen werden.

Als künftige Dachform ist für die Ortslage Dahme Satteldach und Scheddach in den Randbereichen vorgesehen.

XIII) H I N W E I S E

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.

Dahme, den 4. April 1979



Der Bürgermeister:  
.....*[Signature]*.....



Gem, Beschluß  
der GV vom:

12. OKT. 1978

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 100.

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 Verbandsgewässer 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.



Gem. Beschluß  
der GV vom:

12. OKT. 1978

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 beiseitig der Gewässermitte 5 m bedürfen der Zustimmung durch den Vorstand.

Auszug aus der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg.

Oldenburg, den 12.10.78

Der Ortsplaner