

Erläuterungen
zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
der Stadt Fehmarn
(ehemals Gemeinde Landkirchen)
für den südlichen Ortsteil Vadersdorf

Die Gemeindevertretung Landkirchen hat in ihrer Sitzung am 30.09.02 die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Vadersdorf gem. § 34 Abs. 4 Nr.1 und Nr.3 BauGB beschlossen. Nach der Zusammenlegung ist die Stadt Fehmarn entstanden.

1. Planungsanlass

Im Ortsteil Vadersdorf besteht eine Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan. Dieser deckt den Geltungsbereich dieser Satzung größtenteils ab und weist eine Nutzung als Dorfgebiet aus.

Planungsanlass ist den Innenbereich deutlich vom Außenbereich abzugrenzen und damit Klarheit bei der städtebaulichen Beurteilung der Lage des Vorhabens zu erlangen.

Der Entwicklungswunsch wird durch die Überplanung von vorhandener Bebauung und Einbeziehung der Abrundungsflächen in südlicher Richtung angestrebt.

Bis 1996 wurde ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 betrieben. Nach der Vorlage eines Immissionsschutzgutachtens wegen der vorhandenen Schweinemastbetriebe sowie eines Konfliktes wegen einer an die Ortsmitte in östlicher Richtung angrenzenden Windkraftanlage wurde das Verfahren eingestellt. Im Südosten der Ortslage ist für ein abgängiges landwirtschaftliches Gebäude eine Ersatzbebauung entstanden.

Für den Ortsteil Vadersdorf liegen keine getrennten Zahlen über Wohngebäude und den Wohnungsbestand vor. Landkirchen hatte am 31.12.1994 in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden 1.016 Wohnungen, am 31.12.2002 = 1188 Wohnungen.

2. Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich, der in der beigefügten Planzeichnung festgesetzt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst die vorhandenen bebauten Grundstücke sowie eine Abrundungsfläche, südöstlich der Siedlungslage am Ortseingang.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Bei dieser Satzung geht es zum einen darum, die nachweislich vorhandenen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, und zum anderen wird die Gemeinde abschließend klarstellen, dass die baulichen Anlagen dem Innenbereich zuzuordnen sind. Im Rahmen der Verbindung von einer Klarstellungssatzung und einer Ergänzungssatzung werden zwei unbebaute Flächen im Außenbereich, die auf Grund ihrer Größe und Lage nach nicht als zum Innenbereich gehörig definiert werden können, konstitutiv zum mit der Klarstellungssatzung abgegrenzten Innenbereich gehörig erklärt.

4. Zulässige bauliche Nutzung

Die zulässige bauliche Nutzung auf den neu entstehenden Grundstücken wird durch einzelne planungsrelevante Festsetzungen in der Satzung geregelt. Die vorgesehene ergänzende Bebauung hat sich der vorhandenen Umgebung anzupassen. Diese ist als typisches Dorfgebiet anzusehen. Die geplante Bebauung soll daher in der offenen Bauweise (hier: nur Einzelhäuser zulässig) erfolgen. Die Anzahl der möglichen Wohnungen wird begrenzt. Ferner wird eine Mindestgrundstücksgröße vorgesehen.

5. Immissionen

-Landwirtschaft

In Vadersdorf bestehen zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Schweinehaltung. Die Immissionsschutzkreise wurden im 1996 abgebrochenen Verfahren ermittelt. Sie überlagern diesen Geltungsbereich nicht.

-Windenergieanlagen

Die Entfernung zu den südöstlich und nordöstlich vorhandenen Windkraftanlagen beträgt ca. 400 m und unterschreitet den lt. Erlass einzuhaltenden Abstand von 500 m. Für die Bebauung der Flurstücke 7/7 bis einschl. 7/14 wurde ein TÜV- Gutachten erstellt.

Ferner ist der Rückbau der zwei betroffenen Anlagen durch den städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Bauleitplanung für den Windpark Fehmarn Mitte (von der Gemeindevertretung Landkirchen am 11.12.2002 gebilligt) geregelt. Er (der Rückbau) ist ab 2007 vorgesehen.

6. Auswirkungen

- Landschaft

Die Satzung bezieht zusätzlich zu dem derzeitigen Siedlungsbestand eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,18 ha mit in die Planung ein.

Die für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Dieser Landschaftsteil hat somit eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Für den geplanten Eingriff in die Schutzgüter (Landschaftsbild, Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Klima und Luft sowie Wasser) müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dafür ausgewiesenen Flächen durchgeführt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen bestehen aus einer 3 m breiten Pflanzung mit ortstypischen Gehölzen und bilden gleichzeitig den neuen Ortsrand.

Die Ausgleichsmaßnahmen für eine vollständige Kompensation des Versiegelungsumfanges werden an der Ostseite des Plangebietes vorgenommen.

Ausgleichsbedarf: Versiegelte Fläche 400m² / Faktor 1 : 0,5 / Fläche 200 m²

Die Kompensationsmaßnahmen bestehen aus der Herausnahme von 200 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung sowie einer Anpflanzung mit Gehölzen – 4 Einzelbäume sowie flächige Gehölzpflanzungen aus ortstypischen Gehölzen (Knickbewuchs). Die Fläche wird dauerhaft eingefriedet.

-Einrichtungen für Jugendliche und Kinder

In Vadersdorf sind Gemeinschaftseinrichtungen für Jugendliche und Kinder nicht vorhanden. Die entsprechenden Einrichtungen befinden sich in Landkirchen und Burg. Durch die zusätzlich vorgesehene Bebauung wird sich der örtliche Bedarf an solchen Einrichtungen nicht verändern.

- Erschließung

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eine Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an den Bestand sichergestellt.

Die Entsorgung häuslicher Abwässer hat über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 zu erfolgen. Die gewählten Anlagen bedürfen der Zustimmung und Genehmigung der Stadt Fehmarn.

Für die Löschwasserversorgung muss bei harter Bedachung eine Wassermenge von 48 cbm/h für zwei Stunden vorgehalten werden.

Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen werden nicht erforderlich.

- Erschließungskosten

Es fallen lediglich Kosten für die Kompensationsmaßnahmen an. Diese werden auf ca. 2.500 € geschätzt.

Fehmarn, den ... *10. 11. 2004*



[Handwritten signature]
.....
Der Bürgermeister
Schmiedt