

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 115

DER STADT FEHMARN

IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN, FÜR EIN GEBIET

WESTLICH DER REITERKOPPEL

- REITANLAGE BURG AUF FEHMARN DES RINGREITVEREINS FEHMARN -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Erschließung	5
3.5	Grünplanung	6
4	Immissionen und Emissionen	6
4.1	Schall	6
4.2	Geruch und Staub	7
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Wasserver- und -entsorgung	8
5.3	Müllentsorgung	9
5.4	Löschwasserversorgung	9
6	Hinweise	9
6.1	Bodenschutz	9
6.2	Denkmalschutz	10
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	10
9	Billigung der Begründung	10

Anlage 1: „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 der Stadt Fehmarn für die Reitanlage des Ringreitvereins Fehmarn im Ortsteil Burg“, Nr. 13-02-3, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln, 18.02.2013

Anlage 2: „Immissionsprognose zur Bestimmung der Geruchs- und Staubimmissionssituation im Bereich des geplanten Bauvorhabens des Fehmarnsche Ringreitvereins in Burg auf Fehmarn“, Berichts-Nr.: P13-005-IP/2013, Odoumet GmbH, Frauenhoferstr. 13, 24118 Kiel

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Fehmarn für im Ortsteil Burg auf Fehmarn, für ein Gebiet westlich der Reiterkoppel - Reitanlage Burg auf Fehmarn des Ringreitvereins Fehmarn-

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Auf dem Gelände des Fehmarnschen Ringreitvereins soll eine Zuschauertribüne errichtet werden. Die auf dem Gelände bestehenden Reitplätze sowie die 1968 genehmigte Reithalle sind planungsrechtlich nicht abgesichert. Die Stadt unterstützt das Bauvorhaben und nimmt dies zum Anlass einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen, um geplante und bestehende Nutzungen abzusichern auch vor dem Hintergrund der umgebenden Wohnbebauung. Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.700 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 27.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Der Ortsteil Burg wird als einziges Unterzentrum auf Fehmarn dargestellt. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes um das Unterzentrum Burg auf Fehmarn. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet als Grünfläche -Reitplatz - dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Der Landschaftsplan von 2007 stellt das Plangebiet ebenfalls als Grünfläche dar, mit umlaufenden Knicks bzw. einem Redder.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich vom Ortsteil Burg, östlich vom Staakensweg und wird als Reitanlage genutzt. Im Norden und Osten begrenzen unbefestigte Feldwege, im Süden der „Grüne Weg“ das Plangebiet. Zwischen dem Staakensweg und dem Plangebiet besteht straßenbegleitende Wohnbebauung mit Gärten die sich zur Reitanlage orientieren. Östlich des Plangebietes befindet sich die „Reiterkoppel“, ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 68 von 2007) welches bereits vollständig bebaut ist. Südlich des Plangebietes und des „Grünen Weges“ schließt sich ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 35 von 1999) an. Das Plangebiet selbst wird als Reitanlage genutzt und ist mit einer Reithalle im östlichen Bereich bebaut. Des Weiteren bestehen derzeit vier Reitplätze im Plangebiet. Im südlichen Bereich, zwischen Straße und Reitanlage besteht ein straßenbegleitender Knick. Auch an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick, allerdings außerhalb des Geltungsbereiches.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Grünfläche - Reit- und Turnierplatz -	40.110 m ²
Verkehrsfläche	2.240 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.700 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	44.050 m² 4,4 ha

3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 der Stadt Fehmarn ergeben sich im Hinblick auf die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten nur geringfügige Änderungen. Diese betreffen im Wesentlichen die Errichtung einer Zuschauertribüne auf der Reitanlage, sowie die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung der bestehenden Reithalle. Das angefertigte Schallgutachten weist die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Schallschutzes nach. Dabei wurde einerseits der normale Reitbetrieb aber auch gesondert stattfindende Turnierveranstaltungen berücksichtigt.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Reitanlage wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung - Reit- und Turnierplatz - festgesetzt. Sie dient dem Betrieb eines Reit- und Turnierplatzes und zur Unterbringung der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Reithalle mit Erweiterungsmöglichkeiten ($GR < 2.500 \text{ m}^2$), sowie der geplanten Tribüne ($GR < 200 \text{ m}^2$).

Die Höhenfestsetzung erfolgt in Form einer Gesamthöhe der baulichen Anlage über Normal Null für die Tribüne und für die Reithalle.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Reithalle wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da diese eine Gesamtlänge von mehr als 50 m aufweist.

3.4 Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen und Wege gesichert.

In der weiteren Objektplanung werden Feuerwehruzufahrten erforderlich, die sich nicht mit den Zu- und Abfahrten der dargestellten Stellplananlagen überschreiten dürfen. Da sich die überbaubaren Flächen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden, ist entweder der Fuß- und Radweg für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar herzustellen, oder es sind von Stellplatzflächen unabhängige Feuerwehruzufahrten auf dem Grundstück selbst vorzusehen.

3.4.1 Stellplätze

Während des gesamten Jahres erfolgt der normale Reitbetrieb in der Reithalle und dem Reitplatz 1. Die dafür erforderlichen Stellplätze befinden sich auf dem Vorplatz der Reithalle. An den Turniertagen hingegen ist mit einem erhöhten Stellplatzbedarf zu rechnen. Dafür dienen die abgemähten Wiesen als PKW-Stellplätze.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. In dem vorhandenen Knick sind keine Eingriffe geplant, weitere Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

3.5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Der Knick an der südlichen Grenze des Reitplatzes wird als „zu erhalten“ festgesetzt.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Schall

Die im Plangebiet vorhandene Reithalle und der Reitplatz werden vom Fehmarnschen Ringreiterverein betrieben. Es sind keine Pferde ständig dort eingestellt. In der Woche findet regelmäßig Trainingsbetrieb in der Halle und im Sommerhalbjahr auch auf dem Reitplatz statt. Darüber hinaus finden übers Jahr ca. 5 -10 Turniere statt, davon eines meist im Juni über 3 Tage, welches als Großveranstaltung bezeichnet werden kann. Die westlich der Halle gelegene Wiese wird ebenfalls nur für die Turnierzwecke genutzt. Ansonsten erfolgt keine Beweidung. Die Stadt Fehmarn geht da-

von aus, dass vom Trainingsbetrieb tagsüber keine erheblichen belästigenden Emissionen ausgehen. Gesetzliche Vorgaben (vergleichbar einer VDI-Richtlinie) bestehen außerhalb der allgemeinen Regelungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts nicht. Die Anzahl der Turniere bewegt sich in einem Umfang der „seltenen Ereignisse“ (weniger als 15x jährlich).

Bezüglich der Auswirkungen der Reitanlage auf die umgebenden Wohngebiete im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes wurde ein Schallgutachten erstellt:

„Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 der Stadt Fehmarn für die Reitanlage des Ringreitvereins Fehmarn im Ortsteil Burg“, Nr. 13-02-3, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln, 18.02.2013

Das o.g. Schallgutachten unterscheidet zwischen zwei Nutzungen auf dem Reitplatz:

1. Normaler Reit-, Übungs- und Trainingsbetrieb und
2. Turnierveranstaltungen.

Normaler Reit-, Übungs- und Trainingsbetrieb

Für den tagsüber stattfindenden Normalreitbetrieb ergeben sich keine Konflikte mit Schallschutz.

Turnierveranstaltungen

Für die Turnierveranstaltungen wurde der „worst-case“ berechnet, d.h. eine Veranstaltung einmal im Jahr an vier Tagen. Für diesen Fall, aber auch bei kleineren Turnieren können die geltenden Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Allerdings stellen diese Turniere besondere Ereignisse und Veranstaltungen dar und heben sich vom allgemeinen Reitbetrieb ab. Somit zählen die insgesamt 10 Turniere im Jahr zu den seltenen Ereignissen und halten die dafür geltenden - um 10 dB(A) höheren - Immissionswerte ein. Das Gutachten macht dabei Ausführungen zur Optimierung bzw. Begrenzung der Lautsprecheranlage am Reitplatz 3 und 4, welche sich bei Bedarf im Rahmen von Genehmigungsverfahren geregelt werden können. Auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Turnierveranstaltungen sind aufgrund der Seltenheit nicht zu berücksichtigen.

4.2 Geruch und Staub

Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte für die Geruchs- sowie die Staubgesamtbelastung für die umliegende Wohnbebauung wurde eine Immissionsprognose angefertigt:

„Immissionsprognose zur Bestimmung der Geruchs- und Staubimmissionssituation im Bereich des geplanten Bauvorhabens des Fehmarnsche Ringreitvereins in Burg auf Fehmarn“, Berichts-Nr.: P13-005-IP/2013, Odoumet GmbH, Frauenhoferstr. 13, 24118 Kiel

Dabei wurden die aufgrund von Pferden auf der Reitanlage verursachten Geruchsimmissionen, sowie eventuelle Staubimmissionen aufgrund der zwei vorhandenen Sandplätze im Plangebiet untersucht. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund der Planung zu keiner Überschreitung der Richtwerte bzw. Grenzwerte kommt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserver-/ und -entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Fehmarn abgeführt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Leitungsnetz gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter (östlich des Plangebietes) eingeleitet. Dieser Vorfluter ist ein Entwässerungsgraben in der Trägerschaft der Stadtwerke Fehmarn und Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlagen. Im Planvollzug sind ggfs. Möglichkeiten zur Rückhaltung zu schaffen.

Hinweise des Wasser- und Bodenverband Fehmarn Nord-Ost vom 18.04.2013:

Das Plangebiet liegt außerhalb der Verbandsgrenzen des Wasser- und Bodenverbandes Fehmarn Nord-Ost. Gemäß den Gewässerkarten des WBV liegen die hier vorhandenen Gewässer somit nicht im Zuständigkeitsbereich des Verbandes und entwässern direkt in die Ostsee. Da sich der o.g. Vorfluter in der Trägerschaft der Stadtwerke Fehmarn befindet und somit nicht der Unterhaltung des WBV obliegt, hat der WBV keine Einwände zur Aufstellung des B-Plans Nr. 115 hervorzubringen, sofern der Vorfluter ebenfalls direkt in die Ostsee entwässert. Erfolgt jedoch im weiteren Verlauf dieses Vorfluters ein Anschluss an ein Verbandsgewässer, wären wiederum

die Belange des WBV betroffen. In diesem Fall muss überprüft werden, in welchem Maße sich die zum Abfluss kommenden Oberflächenwassermengen durch die zusätzlich versiegelten Flächen erhöhen und ob hierfür eine Einleiterlaubnis vorhanden ist. Die hierin genehmigten Einleitmengen dürfen durch die zusätzlich anfallenden Regenwasserabflüsse im B-Plangebiet nicht überschritten werden. Andernfalls müsste eine Einleitgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt oder für eine entsprechende Regenrückhaltung gesorgt werden.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baust Straßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baust Straßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vor-

gaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 16.05.2013 gebilligt.

Burg a.F., den 20. MAI 2013




(Schmiedt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 115 ist am 21. AUG. 2013 in Kraft getreten.