

Zusammenfassende Erklärung

zum Bauleitplanverfahren

des Bebauungsplanes Nr. 112
-östliche Straßenseite Bargmühl-

der

**Stadt Fehmarn/
OT Wulfen**



Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Tel.: 0451-317 504 50
Fax :0451-317 504 66
Mail: luebeck@bcsg.de



Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn hat die Stadt u.a. festgelegt, in welchen Ortslagen eine Wohnbauentwicklung in den nächsten 15-20 Jahren stattfinden soll. Die primären Entwicklungen sind dabei auf das Unterzentrum Burg und die größten Ortslagen (Petersdorf, Landkirchen) konzentriert. Es sind darüber hinaus auch in einigen weiteren Dörfern begrenzte Zuwächse über den Gesamtlächennutzungsplan vorbereitet.

Für den südwestlichen Bereich von Wulfen wurde Ende 2004 eine Abrundungssatzung mit 6 Bauplätzen aufgestellt. Dort sind noch 2 Bauplätze unbebaut. Es besteht Bedarf an neuen Bauplätzen.

Der Eigentümer der Flächen (östliche Straßenseite Bargmöhl), die im Gesamtlächennutzungsplan für die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Wulfen vorgesehen sind, hat die Aufstellung einer Bauleitplanung beantragt.

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 112 werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Ausweisungen aus der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn für den Bereich des OT Wulfen geschaffen.

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und die Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden auf der Insel Fehmarn.

Die künftige Umsetzung dieser Wohnbauentwicklung ist ein wesentliches Ziel auf Fehmarn und wird mit dieser Planung weiter verfolgt.

Es wurden folgende Ziele angestrebt:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Ausweisung von Verkehrsflächen

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Umweltprüfung wurden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst. Der entsprechende Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung zum Ausgleich der Umweltauswirkungen. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden umweltrelevanten Aspekte wurden in die Planungsüberlegungen eingestellt.

Für die Prüfung und den Umweltbericht wurden die folgenden Daten als Grundlage hinzugezogen:

- Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan
- Flächennutzungsplan
- Vorentwurf Bebauungsplan (Stand Okt.2013)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, (Stand 05.11.2013)



Für die Umweltprüfung relevant sind folgende Inhalte des Bebauungsplanes:

Schutzgut Boden: Durch die Versiegelung werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer, sowie als Archiv einer ggf. vorhandenen Natur- und Kulturgeschichte zerstört. Bei der Bewertung der Beeinträchtigung ist zu beachten, dass ausschließlich Fläche versiegelt wird, die derzeit als intensiv genutzte Weide/Mähweide genutzt wird.

Im Zuge der Errichtung der Wohnbausiedlung ist neben der Versiegelung eine Bodenzerstörung durch Bodenverdichtung in den umliegenden Flächen unumgänglich. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die Flächen einer grünplanerischen Entwicklung und Pflege zugeführt werden.

Bei einer Realisierung der Planungen ergeben sich folgende Flächennutzungsänderungen:

- Die versiegelte Fläche wird sich insgesamt von 700 m² auf bis zu 3.439 m² erhöhen (+ 2.739 m²).
- Der Anteil der naturfernen, unversiegelten Fläche erhöht sich von 0 m² auf 5.271 m² (private Grün- und Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet WA einschl. Flächen mit Pflanzgeboten).
- Der Anteil der naturnahen, unversiegelten Flächen (Kleingewässer) mit 40m² bleibt unverändert.

Durch die städtebauliche Konzeption kann davon ausgegangen werden, dass das Relief grundsätzlich erhalten bleibt und erhebliche, reliefverändernde Aufschüttungen und Abgrabungen nicht erfolgen.

Schutzgut Wasser: Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit vorerst nicht der Grundwasseranreicherung zur Verfügung.

Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität sind auf Grund der geringen Flächengröße bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Von einem Trockenfallen des Kleingewässers ist auf Grund der Baumaßnahmen nicht auszugehen

Schutzgut Klima/Luft: Durch die zusätzliche Versiegelung von max. 2.739 m² Boden wird das Klima im Bereich des Geltungsbereiches verändert (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden).

Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche klimatische Veränderungen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Einflüsse auf die Luftimmission durch schädliche Stoffe sind nur in sehr geringen Maße durch Kfz-Verkehr und Hausbrand zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/Flora und Fauna: Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein einzelner Baum vorhanden. Weitere Bäume wachsen unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um Ahorn, Birke und Kirschen. Bei keinem der Bäume im oder unmittelbar am Plangebiet des B-Planes 112 ist eine Fällung oder Kroneneinkürzung erforderlich.

Im Uferbereich des Kleingewässers im Südosten wie im übrigen Geltungsbereich ist, bedingt durch Pflege und Beweidung, keine potenziell wertvolle Vegetation vorhanden.

Der Geltungsbereich bietet für die hier relevante Tierwelt keinen besonderen schützenswerten Lebensraum.



Die Biotoptypen werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern.

Eine flächenmäßige Betrachtung ergibt folgendes Ergebnis:

Die Fläche ohne wesentliche Bedeutung für Flora und Fauna (versiegelte Fläche) wird sich von 700 m² auf 3.439 m² erhöhen (naturferne vollversiegelte Fläche).

Die Fläche an privaten Grünflächen wird sich auf 5.271 m² erhöhen.

- Die als naturnah zu bezeichnende Teich mit seiner Uferböschung bleibt mit 40 m² in seinem Bestand bewahrt. Eine Bebauung ist ausschließlich außerhalb der Uferböschung möglich.

Auf Basis der o.g. Zahlen ergibt sich durch die zusätzliche Vollversiegelung an Boden, eine Minderung des Lebensraumes für Flora und Fauna. Dieser wird durch die Bereicherung für Flora und Fauna durch private Gärten jedoch kompensiert. Somit ist ausschließlich von einem Wandel für Flora und Fauna im Geltungsbereich auszugehen.

Schutzgut Landschaft: Durch die geplanten Baumaßnahmen verlagert sich die Grenze des Ortsrandes von Wulfen in Richtung Südosten. Durch die Anpflanzung einer Hecke wird das Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege neu gestaltet.

Die Bauhöhe des neuen Wohngebietes mit einem First von bis zu 9,0 m, liegt auf gleicher Höhe wie die umliegende Bebauung und ist somit dem Ortsbild angepasst.

Ortsuntypische Elemente, die zu einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbild führen, sind durch die Festsetzungen im B-Plan ausgeschlossen.

Der Charakter von Wulfen als Ort in einem offenen Landschaftsraum, bleibt als typisches ortsprägendes Element in seinem Charakter und Eigenart erhalten.

Schutzgut Mensch und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt/ landschaftsgebundenen Erholung: Mit der Umsetzung der Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes Nr. 112 wird weiterer Wohnraum geschaffen.

Die touristische Nutzung wie z. B. Wandern, Radfahren, Naturbeobachtungen wird nicht eingeschränkt. Die Straße/der Weg Bargmöhl ist als Wanderweg rund um den Golfplatz weiterhin nutzbar. Für die Wulfener Berge sind keine Nutzungseinschränkungen im Bezug zur Freizeit und Erholung zu erwarten.

Eine Einschränkung aus gesundheitlicher Sicht und für die landschaftgebundenen Erholung ist durch die Baumaßnahme insgesamt nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das südlich des Geltungsbereiches in den Wulfener Bergen errichtete "Steinzeitliches Langbettgrab", wird durch die Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes 112 nicht beeinträchtigt. Durch die rund 175 m Abstand zum Wohnbaugebiet bildet es weiterhin ein für sich in der Landschaft stehendes kulturhistorisches Denkmal. Die vermuteten steinzeitlichen Gräber im Bereich der Wulfener Berge erfahren keine Überbauung.

Eine Realisierung der Planungen des B-Planes Nr. 112 hat keine negativen Auswirkungen auf weitere Kulturgüter und sonstige Sachgüter.



Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.10.2013 durchgeführt.

Es wurde durch den Fachbereich Bauen und Häfen eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchgeführt, von welcher die Ergebnisse und Anregungen zur Kenntnis genommen wurden.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 26.03.2014 bis 28.04.2014 während der Dienststunden stattfand, wurde am 18.03.2014 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und dem Fehmarnschen Tageblatt öffentlich bekannt gemacht.

Während dieser Zeit wurden Anregungen der Golf- und Sportanlagen Gesellschaft Fehmarn mbH & Co.KG, 23769 Fehmarn schriftlich über das Anwaltsbüro Schlarmann von Geysso, 21079 Hamburg und von der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Fehmarn, dem Gemeindeführer, vorgebracht.

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen § 3 Abs. 2 BauGB

Die Golf- und Sportanlagen Gesellschaft Fehmarn mbH hat das Anwaltsbüro Schlarmann von Geysso beauftragt und es wurden sehr umfassende Schreiben zur Problematik der Nähe des Golfplatzes zum geplanten Baugebiet in Bezug auf die Gefährdung durch abirrende Golfbälle der benachbarten Golfanlage für Spieler und Dritte (hier die künftigen Bewohner des neuen Baugebietes) vorgebracht. Es wurden aufgrund dieser Anregungen in der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und der Begründung Ergänzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eingearbeitet. Dieser besagt, dass im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden kann, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Auf Grundlage dieser Ergänzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, werden die Baufelder im Plangebiet in Fläche A und Fläche B geteilt. Die Grüns 5 und 11 sollen um 30 m in Richtung Osten verschoben werden, da diese im Einflussbereich der Baufelder im Bereich der „Fläche B“ liegen.

Auf der in der Planzeichnung als „Fläche B“ bezeichneten Fläche darf erst dann mit Baumaßnahmen zur Herstellung baulicher Anlagen begonnen oder diese Fläche als Fläche zum Aufenthalt von Menschen genutzt werden, wenn die Baumaßnahmen sowohl zur Verlegung des Grün 5 (Flurstück 4/20 der Flur 2, Gemarkung Wulfen) als auch die Baumaßnahmen zur Verlegung des Grün 11 (Flurstück 4/33 der Flur 2, Gemarkung Wulfen) auf dem benachbarten Golfplatz abgeschlossen wurden. Die Fläche der Grüns 5 und 11 sind als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung Teil A- außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - gekennzeichnet. Dem Begriff der ‚Baumaßnahmen‘ auf der ‚Fläche B‘ unterfallen auch sämtliche Vorbereitungsmaßnahmen, die der Herstellung baulicher Anlagen dienen. Dem Begriff der ‚Baumaßnahmen‘ auf den Grüns 5 und 11 unterfallen ebenfalls sämtliche Vorbereitungsmaßnahmen, die der Verlegung der vorgenannten Grüns dienen. Bis zum Eintritt der vorgenannten Bedingung sind auf der ‚Fläche B‘ sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Unzulässig ist auch eine Nutzung der Fläche zum Aufenthalt von Menschen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Verlegung der Grüns 5 und 11 des benachbarten Golfplatzes ist die „Fläche B“ voll nutzbar und die Bebauung oder die Nutzung als Gartenland nach Maßgabe des Bebauungsplans ist zulässig.



Aufgrund der Anregung des Gemeindeführers der Freiwilligen Feuerwehr Fehmarn wurde ein Feuerlöschteich südlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches in der Planung ergänzt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange und ihre Berücksichtigung

Nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 04.10.2013 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

1. Deutsche Telekom, 23554 Lübeck
2. Zweckverband Ostholstein, 23723 Sierksdorf
3. Swf Stadtwerke Fehmarn
4. Wasser- und Bodenverband Avendorf a.F. Oldenburg, 23758 Oldenburg
5. Golf Club Fehmarn e.V.
6. Kreis Ostholstein, der Landrat, 23701 Eutin
7. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz
8. NABU Schleswig-Holstein, 24534 Neumünster

Die Anregungen und Hinweise von dem NABU, dem Landesbetrieb für Küstenschutz und dem Golfclub Fehmarn e.V. wurden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Golfclubs Fehmarn e.V. wurden jedoch im Verfahren wie unter den vorgenannten Darstellungen der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Golf- und Sportanlagen Gesellschaft Fehmarn mbH gleichermaßen berücksichtigt.

Die Anregungen des Wasser- und Bodenverbandes und des Zweckverbandes Ostholstein wurden unter dem Punkt Ver- und Entsorgung in der Begründung aufgenommen. Die Hinweise der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Fehmarn wurden unter dem Punkt Hinweise in der Begründung ergänzt.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die von der Planung berührt sein könnten, erfolgte parallel zur vorgenannten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2014.

Anregungen zur Planung wurden von folgenden Trägern und Behörden vorgebracht:

1. Deutsche Telekom, 23554 Lübeck
2. Schleswig-Holstein Netz AG, 23684 Pönitz
3. Swf Stadtwerke Fehmarn, 23769 Fehmarn
4. Zweckverband Ostholstein, 23723 Sierksdorf
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 24106 Kiel
6. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz, 24114 Kiel
7. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, 24837
8. Wasser- und Bodenverband Avendorf a.F., 23753 Oldenburg
9. NABU Schleswig-Holstein, 24534 Neumünster
10. Kreis Ostholstein, Fachdienst Bauordnung, 23701 Eutin
11. Golf Club Fehmarn e.V., über Anwaltsbüro Schlarmann von Geyso, 21079 Hamburg
12. Freiwillige Feuerwehr Stadt Fehmarn, der Gemeindeführer, 23769 Fehmarn



Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Anregungen und Hinweise von dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, dem Landesbetrieb für Küstenschutz, dem Archäologischen Landesamt und dem Wasser- und Bodenverband Avendorf wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen der Deutschen Telekom, der Schleswig-Holstein Netz AG und dem Archäologischen Landesamt wurden unter dem Punkt Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Die Anregungen des Zweckverbandes Ostholstein wurden unter dem Punkt Ver- und Entsorgung in der Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahmen von den Stadtwerken Fehmarn, dem Zweckverband Ostholstein und dem Kreis Ostholstein teilweise werden in der Begründung unter Punkt 4.5.10 -Erschließung-berücksichtigt.

Aufgrund der Anregungen des NABU wurden der Text Teil B (Pkt. 6.3) und die Planzeichnung Teil A in Bezug auf das vorhandene Kleingewässer, welches teilweise im Geltungsbereich liegt, ergänzt.

Die Anregungen des Kreises wurden in Bezug auf das potentiell signifikante Hochwasserrisikogebiet, das vorhandene Kleingewässer, welches teilweise im Geltungsbereich liegt, den Inhalt des städtebaulichen Vertrages, den Knick und die Löschwasserversorgung im Plangebiet berücksichtigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowohl zum Konzept als auch zum Standort darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

In der Umgebung vom B-Plan 112 sind keine weiteren Flächen (Wohnbaupotential des Landschaftsplan Fehmarn) vorgesehen. Auch bliebe bei alternativen Standorten die Belastung der Schutzgüter dieselbe. Eine Einbindung der Wohnhäuser in den Ortsteil Wulfen ist anderorts kaum in gleicher für Umwelt, Natur und dem Landschaftsbild schonender Weise zu ermöglichen.

Stadt Fehmarn, den 26. JAN. 2015


Bürgermeister

