

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 121

DER STADT FEHMARN

IM ORTSTEIL NIENDORF AUF FEHMARN,
SÜDLICH DES KLAUSDORFER WEGES,
ÖSTLICH DER STRAÙE „ZUM SÜDERSCHLAG“ UND
WESTLICH DES SÜDERWEGES

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 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	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
4	Immissionen / Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Gasversorgung	8
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
5.4	Müllentsorgung	8
5.5	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

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 121** der Stadt Fehmarn im Ortsteil Niendorf auf Fehmarn, südlich des Klausdorfer Weges, östlich der Straße „zum Süderschlag“ und westlich des Süderweges.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Innerhalb der Ortslage Niendorf auf Fehmarn sieht der Flächennutzungsplan Nachverdichtungspotenziale südlich des Klausdorfer Weges vor. Die Wohnbauliche Entwicklung soll sich

in gewissen Maße bis auf Höhe des Süderweges bzw. darüber hinaus fortsetzen. Das geht auch mit einer wohnbaulichen Umnutzung der rückwärtigen Hausgartenbereiche einher. Die Stadt Fehmarn unterstützt eine städtebaulich angemessene, aber gleichzeitig auch ökonomisch sinnvolle Bebauung an dieser Stelle. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, bedarf es einer Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundflächen im Allgemeinen Wohngebiet beträgt mit insgesamt ca. 750 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 16.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt die Ortschaft Niendorf im Ländlichen Raum dar. Weitere Aussagen trifft der Regionalplan nicht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt den südlichen Teil von Niendorf, somit auch das Plangebiet, als Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Nutzung, Dorfbebauung und teilweise als mesophiles Grünland dar. Die Planung entspricht weitestgehend den Darstellungen des Landschaftsplanes und weicht nur geringfügig davon ab, indem Teile des mesophilen Grünlandes als Wohnbaufläche überplant werden.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Niendorf auf Fehmarn. Der nördliche Bereich ist mit Wohnhäusern entlang des Klausdorfer Weges bebaut. Südlich daran schließen sich hinter den Hausgärten Grünlandflächen bis zum Wirtschaftsweg im Süden an.



Luftbild, Quelle: <http://service.kreis-oh.de/flexviewer/>

Östlich grenzt an das Plangebiet die Stichstraße Süderweg, an deren Südseite sich eine Einzelhausbebauung angliedert. Südlich dieser Wohnstraße schließt eine ackerbaulich genutzte Fläche an. Südwestlich wird das Plangebiet von einer Garage mit daneben liegender rückwärtiger Erschließung begrenzt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	3.050 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	830 m ²
Private Grünfläche - Hausgarten -	3.060 m ²
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	300 m ²
Gesamt:	7.240 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen ergeben sich nicht aufgrund des Planungsziels der Nachverdichtung.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1a BauGB, in denen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Des Weiteren soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden, indem stärker auf die Innenentwicklung in Form von Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung abgestellt wird. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches. Die Planung ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden.

Mit der Nachverdichtung/Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ferienwohnungen sind grundsätzlich im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da sie sich nicht mit dem Dauerwohnen vereinen lassen und dies grundsätzlich zu Konflikten führt. Analog dazu sind auch Beherbergungsbetriebe an dieser Stelle nicht gewünscht und sollen im Wohngebiet nicht zugelassen werden. Aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes und dessen Erschließungssituation, in Kombination mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen eines Beherbergungsbetriebes, hält die Stadt Fehmarn die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes an dieser Stelle für ungeeignet und möchte hier dem Dauerwohnen als Planungsziel den Vorzug einräumen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird gemäß den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 7 und Nr. 8 sowie gemäß der vorhandenen Dorfstruktur auf 0,25 festgesetzt. Zusätzlich wird eine 20% Überschreitung der maximal zu versiegelnden Flächen für Terrassen und Balkone festgesetzt.

Des Weiteren wird für das nördliche Baugrundstück am Spielplatz ein Vollgeschoss mit einer Firsthöhe von max. 9,00 m über OKEGFF und eine Traufhöhe von 3,50 m über OKEGFF festgesetzt. Bei gleichbleibender Traufhöhe wird für die südlich angrenzenden Baugrundstücke eine Firsthöhe von 8,50 m über OKEGFF festgesetzt.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Analog zur Festsetzung für die Überschreitung der GRZ für Terrassen und Balkone, werden diese auch außerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Flächen zugelassen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Als Baugestalterische Festsetzung werden für das gesamte Plangebiet nur Sattel- und Walmdächer zu gelassen.

Um zu verhindern, dass im Plangebiet städtebaulich unverträglich viele Wohnungen entstehen, werden Mindestgrößen für die Baugrundstücke und die Beschränkung der Wohnungszahlen je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte aufgenommen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine private Stichstraße vom Klausdorfer Weg aus erschlossen. Diese mündet in einen 20 m großen Wendehammer, von dem nach Süden abgehend die weiteren Baugrundstücke über eine private Stichstraße erschlossen werden.

Für die Stichstraße nördlich des Wendehammers wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie für alle Fahrzeuge des Rettungswesens festgesetzt. Dadurch soll auch größeren Rettungsfahrzeugen die Einfahrt in das Wohngebiet erleichtert werden. Die Ortschaft Niendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Öffentliche Parkplätze können im Bereich des Wendehammers (außerhalb des 20m Radius) ausgewiesen werden.

3.6 Grünplanung

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

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.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Im südlichen Bereich wird eine private Grünfläche -Hausgarten- festgesetzt. Diese Fläche wird den südlichen Wohngrundstücken als Hausgarten zugeordnet. Die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, die wesensmäßig mit der Nutzung verbunden oder notwendig sind, sind zulässig. Somit ist die Errichtung eines Gartenschuppens oder ähnliches innerhalb der Grünfläche möglich. Zudem erfolgt eine Festsetzung, dass auf der Grünfläche zehn großwachsende Obstbäume (Sämlingsveredelung) im Abstand von 8 x 8m anzupflanzen sind.

Im nördlichen Bereich, direkt am Klausdorfer Weg wird eine öffentliche Grünfläche -Spielplatz- ausgewiesen. Dieser befindet sich günstig gelegen, zentral in der Dorfschaft Niendorf.

4 Immissionen / Emissionen

Aufgrund der zusätzlichen Baugrundstücke kommt es zu zusätzlichen Emissionen infolge eines erhöhten Verkehrsaufkommens. Allerdings handelt es sich dabei nur um ca. fünf bis sechs zusätzliche Baugrundstücke. Die Stadt Fehmarn geht davon aus, dass eine Verträglichkeit der Planung innerhalb des bestehenden Wohngebietes grundsätzlich gegeben ist.

5 Ver- und Entsorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit der ZVO Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von der ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und -entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss und ggf. Erweiterung an das vorhandene Netz des Zweckverbandes Ostholstein. Für die Abwasserentsorgung ist zu prüfen ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, ist im Gebiet eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluss und ggf. Erweiterung an das vorhandene städtische Netz. Das weiterführende Gewässer „Schüttelschlaggraben“ ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser von ca. 4.000 m² bebauter und ca. 3.500 m² unbebauter Fläche schadlos abzuführen. Das Verbandsgewässer entwässert anschließend frei in die Ostsee. Auf eine Regenwasserrückhaltung kann aus Sicht des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes verzichtet werden. Es ist jedoch grundsätzlich darauf zu achten die zusätzlichen Einleitmengen möglichst gering zu halten.

Eine Regenwasserklärung für die als „gering verschmutzt“ einzustufenden Wassermengen ist aus Sicht des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes daher ebenfalls nicht erforderlich. Die Anlage eines Sandfanges (z.B. Sandfangschacht) wäre wünschenswert.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Es wird ein entsprechender Müllsammelplatz dargestellt. Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein. Das Lichtraumprofil ist nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken und in Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.

5.5 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. Es liegt ein Löschwassernachweis vor der bestätigt, dass 111 m³/h Löschwasser für zwei Stunden im Umkreis von 300 m des Plangebietes zur Verfügung stehen. 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. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Um unnötige Verdichtungen des südlichen Bereichs, der als Grünfläche vorgesehen ist, zu vermeiden, sollte diese Fläche nicht befahren und nicht als Lagerplatz genutzt werden.

Bei der Anlage von Baustraßen 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 Vorgaben (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

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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 Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 25. Juni 2015 gebilligt.

Burg a.F., 23. JULI 2015




(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 121 ist am 22. JULI 2015 rechtskräftig geworden.