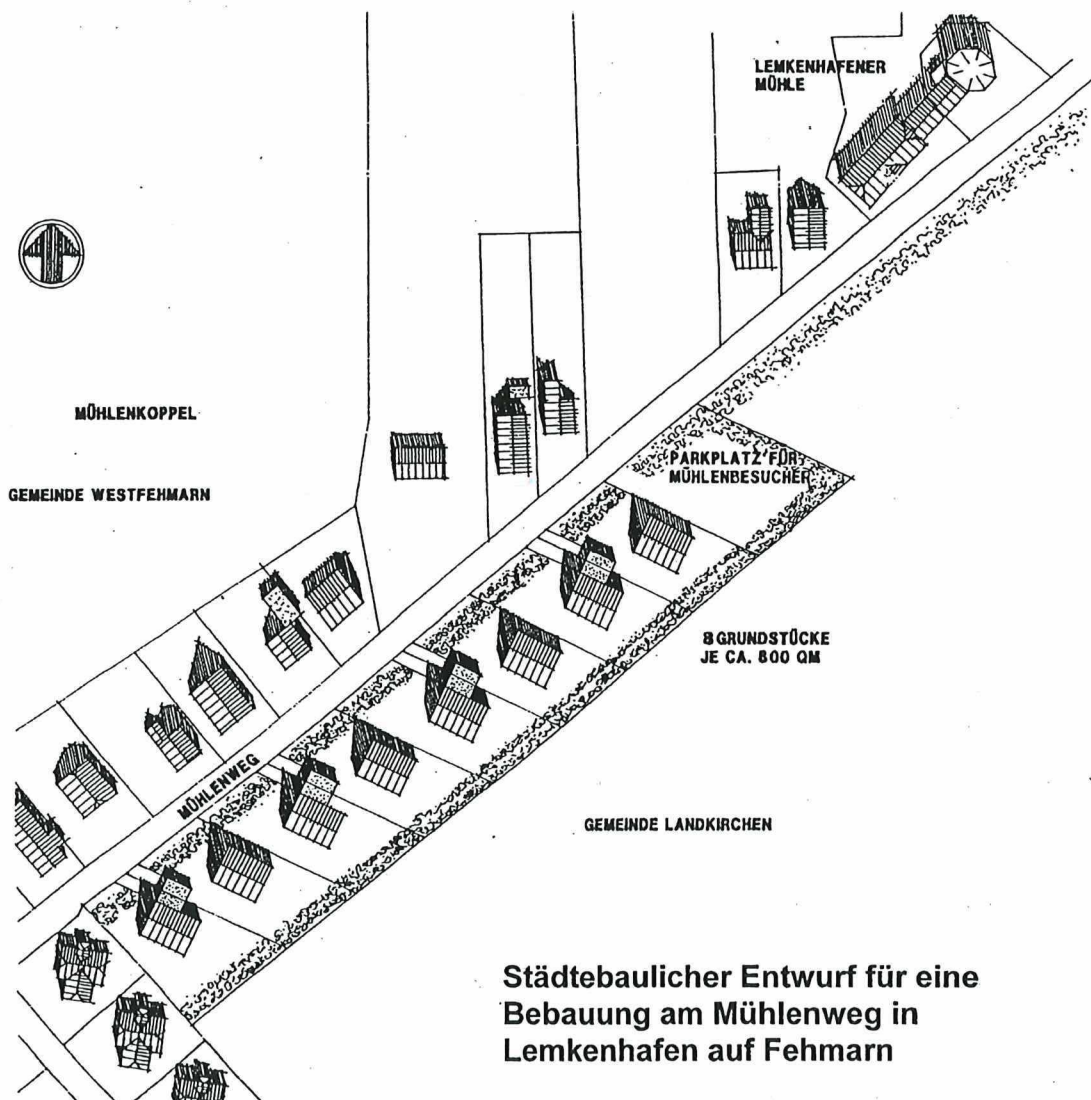


BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21
der Gemeinde Landkirchen - Kreis Ostholstein

für das Gebiet
„Lemkenhafen - südöstlich des Mühlenweges“

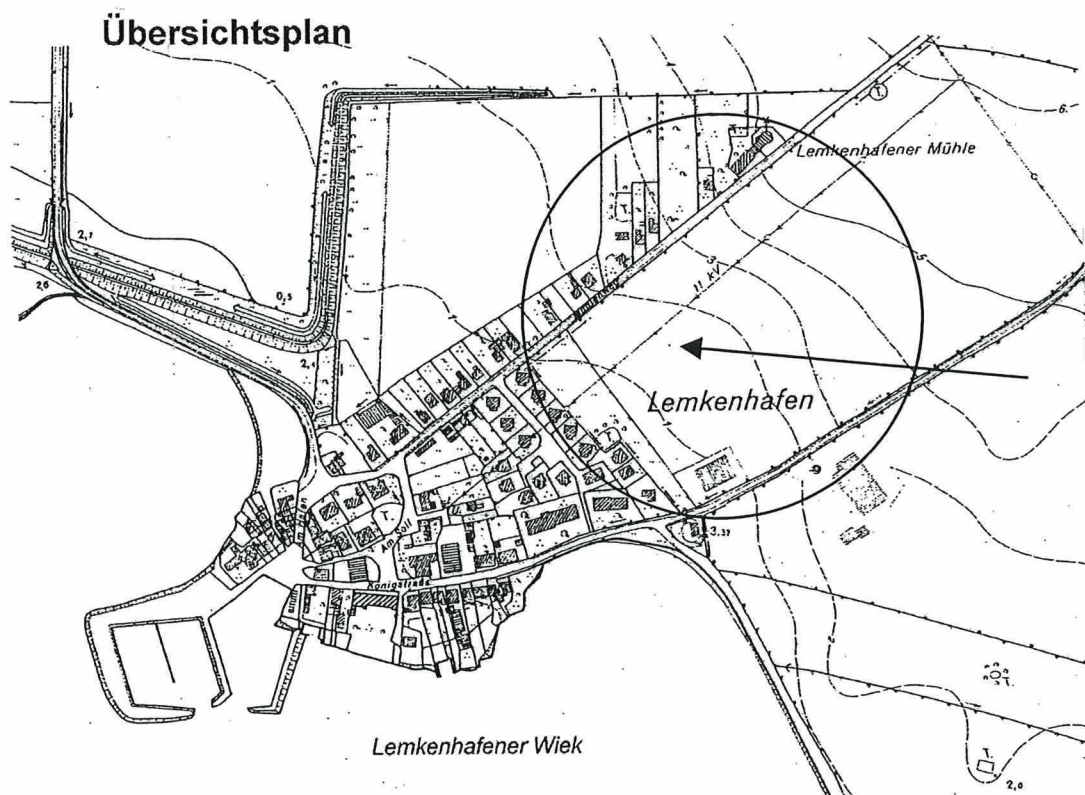


1. Grundlagen

Lage im Raum / Geltungsbereich

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Das Plangebiet umfaßt einen Teil des Flurstücks 12/3.

Das Plangebiet liegt im Gebiet der Gemeinde Landkirchen unmittelbar an der Gemeindegrenze Westfehmarn südöstlich des Mühlenweges und umfaßt eine Fläche von ca. 9.675 m². Diese Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es sollen nunmehr Einzelbauplätze für Einfamilienhäuser sowie ein Parkplatz mit Buswendeplatz für die Besucher des Mühlenmuseums ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfaßt 8 Baugrundstücke und den Parkplatz.



Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 21 gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986, und in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBL S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 28.1.1990
- Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Landkirchen weist die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Deshalb wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Boden- und Altlastenunbedenklichkeit

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Anders lautende Informationen liegen nicht vor.

2. Ziele und Zweck der Planung

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans ist das städtebauliche Erfordernis, den dringenden und konkreten Wohnbedarf der Gemeinde zu decken (§1 (3) BauGB). Die Gemeinde Landkirchen kann eine große Nachfrage für Baugrundstücke verzeichnen. Die Beleglisten für neue Baugebiete sind in kurzer Zeit voll, die Anzahl derer, die sich ein Eigenheim bauen wollen ist größer als das vorhandene Bauland. Die Bevölkerung wächst ständig, 1987 zählte die Gemeinde 2.135 Einwohner, 1997 waren es bereits 2.349, das bedeutet einen Zuwachs von 214 Einwohnern, das entspricht einem 10%igen Wachstum.

Bei den Interessenten für das Baugebiet südöstlich des Mühlenweges handelt es sich fast ausschließlich um Fehmaraner, Bürger aus Lemkenhafen, Lemkendorf und Burg a.F. und um 3 „auswärtige“ Familien, die ihren Wohnsitz nach Lemkenhafen verlegen möchten.

Die einheimische Bevölkerung hat ein starkes Interesse an einer Ansiedlung in Lemkenhafen. Die Tatsache, daß sich vorwiegend junge Familien ansiedeln wollen, bringt eine Belebung des Dorfes mit sich. Die Bevölkerungsstruktur weist eine starke Überalterung auf, die auch von den Bürgermeistern der Gemeinden als Problem geäußert wird.

Die Gemeinde beabsichtigt als neue Bauflächen eine ca. 9.675 m² große Fläche an der Gemeindegrenze Westfehmaran am Ortsrand von Lemkenhafen auszuweisen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken (§1 (5) BauGB).

Das Plangebiet südöstlich des Mühlenweges gehört zur Gemeinde Landkirchen und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Insofern besteht die Notwendigkeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes parallel den Flächennutzungsplan zu ändern, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es, unter weitestgehender Berücksichtigung von landschaftsprägenden Elementen eine angemessene Neubebauung der Fläche zu ermöglichen.

Bilanzierung des Bevölkerungsentwicklung

Zur Anzahl der dauernd genutzten Wohnungen kann keine definitive Aussage gemacht werden, als Wohngebäude beantragte und genehmigte Wohnungen werden zu einem nicht geringen Anteil an Touristen vermietet. Die Anzahl der als Ferienwohnungen genutzten Wohnungen ist nur begrenzt ermittelbar. Definiert sind nur die Zweitwohnungen und die als Ferienwohnungen beantragten und genehmigten Wohnungen. Es gibt nach Auskunft des Steueramtes 191 Zweitwohnungsbesitzer, die Anzahl der Zweitwohnungen in der Gemeinde Landkirchen kann damit aber leider nicht belegt werden, da nur die erste Zweitwohnung steuerlich erfaßt wird. Insofern

ist bei der Aufstellung der geplanten und genehmigten Bauvorhaben in den Jahren 1995-1997 zu berücksichtigen, daß nicht alle ermittelten Wohnungen als Dauerwohnung genutzt werden.

Diese Situation erweist sich als problematisch, weil in der Bilanzierung auch der Wohnraum dargestellt wird, der in der Realität nicht als Dauerwohnung zur Verfügung steht. Der im Rahmen der Flächenvorsorge ermittelte Bedarf kann hier somit nur eine rechnerische Größe darstellen. Dem Anspruch der realen Bedarfsermittlung kann diese Aufstellung aus o.g. Gründen deshalb nicht gerecht werden.

Die beantragten und genehmigten Bauvorhaben setzen sich wie folgt zusammen:

Art des Vorhaben	§ 34	§35	Abrundungssatzung	B-Plan Gebiet
1-Familienhaus	18 (50% FE)	2	2	1
Doppelhaus	4	-	-	12 (FE)
2-Familienhaus	1	-	-	1
4-Familienhaus	-	-	-	3
Mehrfamilienhaus	4 (3 FE)	-	-	1

zusätzlich: Erweiterungen und Umbauten, die zu Wohnraum führen, diese werden nahezu ausschließlich als Ferienwohnungen genutzt.

11	-	2	2
----	---	---	---

Der Wohnungsbestand ist ermittelt aus der Einwohnerzahl und dem Verhältnis der Personen pro Haushalt (2.349 Einwohnerzahl / 3 Personen = Haushalt). Bei einer ständigen Zunahme der privaten Haushalte wird der Bedarf noch steigen. Als 20%ige Flächenvorsorge ergibt sich: $783 \times 20\% = 156 \text{ WG} / 15 = 10,4 \text{ WG pro Jahr}$.

In Räumen mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung sollen die gewerblich genutzten Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Wochenendhäuser in einem angemessenen Verhältnis zu den Dauerwohnungen stehen. Im Plangebiet ist keine Ausweisung von Bauplätzen für einen unbestimmten Personenkreis, sondern für namentlich bekannte junge Familien mit dem Erfordernis nach Familienwohnraum. Einer Ausweitung von gewerblicher Vermietung ist durch Festsetzungen im B-Plan Einhalt geboten, es sind nur Einfamilienhäuser mit 1 Wohneinheit zulässig.

Die integrierte Dorfentwicklung der LRO sieht vor, gewachsene Dorfkerne zu erhalten und geeigneten Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Neue Baugebiete sollen dabei möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Die beiden Gemeinden Westfehmar und Landkirchen haben das Plangebiet als geeignet gesehen und werden wegen der Erschließungsanlagen einen städtebaulichen Vertrag abschließen.

Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte können im Planungszeitraum 1995 - 2010 eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20% des heutigen Wohnungsbestandes treffen (örtlicher Bedarf). Dabei sollen die Ziele der Freiraumsicherung beachtet, die Landschaft nicht großräumig zersiedelt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen (Landesraumordnungsplan - Entwurf 1995).

Eine großräumige Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Deshalb sollen neue Baugebiete möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Diese Anforderungen werden in der Planung berücksichtigt.

Die Gemeinde Landkirchen sieht diese bauliche Entwicklung aus o.g. Gründen als erforderlich an. Bei der Bemessung des Plangebietes wird die Größe und Struktur, die Naturraumpotentiale und die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes berücksichtigt.

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des Mühlenweges (Erschließungsstraße), parallel zur bereits vorhandenen, einseitigen Bebauung, als Abrundung dieses Ortsteils. Eine Zersiedlung im Sinne des Landesraumordnungsplanes liegt hier also nicht vor. Der Regionalplan II schreibt bei einer Bautätigkeit in Landkirchen, Orth und Lemkenhafen vor, daß Charakter und dörfliche Eigenart erhalten bleiben. Dieser Forderung wird im Bebauungsplan entsprochen.

Die beiderseitige Bebauung einer Erschließungsstraße ist einerseits die wirtschaftlichste, andererseits auch im Bodenverbrauch bis auf das unverzichtbare Maß einschränkbar. Der Anteil der Verkehrsfläche gegenüber dem Bruttobauland verringert sich und mit ihr die versiegelte Fläche im Bauland. Auch die Baukosten reduzieren sich durch Minimierung des Erschließungsaufwandes. Wie oben erwähnt, wird zur Sicherung der Erschließung des Baugebiets ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Gemeinden Westfehmarn und Landkirchen geschlossen.

Um eine Verkehrsentflechtung während der Sommermonate zu erzielen, ist am Ende der Baugrundstücke ein öffentlicher Parkplatz mit Wendeschleife für Busse für die Besucher des Mühlenmuseums vorgesehen. Es sind Stellplätze für ca. 15 Pkws und zwei Busse geplant. Durch den Parkplatz bleibt der Bereich vor der Mühle frei von parkenden Fahrzeugen. Eine erhebliche Verbesserung für den Busverkehr stellt die neue Wendemöglichkeit auf dem o. g. Parkplatz dar. Das Wenden der Busse hat bisher erhebliche Manöver verlangt. Diese Wendemöglichkeit kommt auch den Belangen der Feuerwehr und der Müllabfuhr entgegen.

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die acht Einfamilienhäuser bleibt durch die begrenzte Anzahl der Anwohner ohne erhebliche störende Auswirkungen. Der ÖPNV in Lemkenhafen stellt sich folgendermaßen dar: Die Autokraft bedient von Montag bis Samstag mehrmals täglich die Strecke von Orth nach Burg über Lemkenhafen, während der Schulzeit sind 5 Verbindungen von Lemkenhafen nach Orth und 3 Verbindungen nach Burg möglich. Während der Ferienzeit reduzieren sich die Fahrten jeweils um 2. Das Erreichen von Arbeitsplätzen ist durch die unzulänglichen Verbindungen am Nachmittag nur sehr eingeschränkt möglich. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind zeitlich flexibler gestaltbar, so daß hier die Möglichkeit der Benutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist. Für die Lemkenhafener Grundschüler ist die Grundschule in Petersdorf zuständig, hier befördert ein Linientaxi die Schulkinder. Somit ist die Beförderung sowohl zur Grundschule sowie zu weiterführenden Schulen in Burg als auch der ÖPNV in eingeschränkter Form abgesichert.

Das Vorhaben ist den Zielen der Raumordnung angepaßt (§1 (4) BauGB).

3. Siedlung und Landschaft

Das Plangebiet weist eine Fläche von 9.675 qm auf. Für die 8 Grundstücke wird nur Wohnbebauung zugelassen. Die Erschließung des Gebiets ist durch den Mühlenweg gesichert.

Aufgrund dieser geringfügigen Maßnahme kann nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde von einem Grünordnungsplan abgesehen werden.

Für die Gemeinden Westfehmarn und Landkirchen liegt ein Landschaftsplan vor.

3.1 Bestandsaufnahme (landschaftliche und städtebauliche Situation)

Das Plangebiet befindet sich auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich der Gemeinde Landkirchen. Die nordwestliche Abgrenzung ist der Mühlenweg, die südwestliche ein vorhandene Bebauung mit Ferienhäusern. Nord- und südöstlich grenzt das Gebiet an freie Feldflur der Gemeinde Landkirchen. Der Mühlenweg befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Westfehmar, die südöstliche Straßenbegrenzungslinie ist die Gemeindegrenze zwischen den Gemeinden Landkirchen und Westfehmar. In diesem Bereich decken sich Gemeinde-, Flurstücks-, Geltungsbereichsgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie.

Das Plangebiet liegt etwa 130 m von der Küstenlinie entfernt, die Bebauungsfläche liegt zwischen 1,00 m und 3,00 m üNN und somit im ostseehochwassergefährdeten Bereich.

Entlang des Mühlenwegs befindet sich ein Knick, der von der unteren Naturschutzbehörde mit folgender Bewertung begutachtet worden ist: Straßenseitig ist der Knick gut erhalten, feldseitig hingegen in einem eher schlechten Zustand.

Entlang der Grenze zur Ferienhaussiedlung befindet sich ein Graben (Gewässer Nr. 5 des Wasser- und Bodenverbandes Teschendorf), der in den 100 m entfernten südlich gelegenen Teich mündet.

Die vorhandene einseitige Bebauung entlang des Mühlenweges besteht aus Wohnhäusern, die geplanten Einfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Seite werden den Ortsrand abrunden. Der Mühlenweg (Gemeindestraße) erschließt das künftige Baugebiet.

3.2 Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt in einem temporär überschwemmungsgefährdeten Bereich und ist im verbindlichen B-Plan als solcher gekennzeichnet. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen 1,00 m und 3,00 m über NN. Um eine mögliche Gefährdung der Bewohner auszuschließen, wurden gründliche Recherchen, das Hochwasser betreffend, angestellt. Gegenstand der Untersuchung war die Frage nach den höchsten Wasserständen und nach der Möglichkeit der Überflutung des Plangebietes und ob daraus resultierend die Festsetzung der Geländehöhe auf 3,25 m üNN oder gleichwertige alternative Schutzmaßnahmen notwendig sind, um eine bauliche Nutzung verantworten zu können. Diese o.g. Maßnahmen hätten zur Folge, daß die Häuser entweder auf Warften oder auf Stelzen errichtet werden müßten. Städtebaulich hätte das eine nachteilige Auswirkung, die, insbesondere in Hinblick auf die gegenüberliegende vorhandene Bebauung im Mühlenweg, von erheblichem Gewicht ist. Folgenden wissenschaftlichen Unterlagen bzw. Aussagen von Bürgern aus Lemkenhafen ist zu entnehmen, daß in den letzten Jahrzehnten keine Gefährdung durch Hochwasser gegeben war:

- die von der Stadt Heiligenhafen zur Verfügung gestellten Unterlagen über die Aufzeichnungen der Wasserstände in den Jahren 1973 bis 1995 zeigen, daß im November 1995 das Wasser 1,96 m über den Mittelwasserpegel gestiegen ist. Im davor zurückliegenden Zeitraum bis 1973 betrug der höchste Wasserstand 1,65 m über dem Mittelwasserspiegel.
- den vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern herausgegebenen gewässerkundlichen Jahrbüchern für das Küstengebiet der Ostsee ist

zu entnehmen, daß im Zeitraum von 1983 bis 1992 in der Meßstation Heiligenhafen das Wasser maximal 1,28 m über den Mittelwasserpegel gestiegen ist,

- vom Bundesamt für Schifffahrt und Hydrographie zur Verfügung gestellte Unterlagen belegen, daß nach der Wahrscheinlichkeit eines Hoch- und Niedrigwassers, das nach dem Verfahren von Gumbel berechnet wurde, in einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren das Wasser nicht höher steigen werde als 2,05 m über den Mittelwasserpegel,
- der seit seiner Geburt im Jahre 1928 in Lemkenhafen lebende Emil Maichrzack erklärt, daß nach seiner Erinnerung das Hochwasser niemals höher gestiegen sei als bis zum Haus Nr.19, dem das 1. Haus im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes gegenüberläge. Selbst sein Großvater, der seit 1865 in Lemkenhafen lebte, habe nie von höheren Wasserständen berichtet,
- der Gemeindewehrführer Gerd Kay berichtet von der Hochwasserkatastrophe im Jahre 1995, die das Lenzen in anderen Bereichen von Lemkenhafen notwendig gemacht habe. Selbst bei dieser Hochwassersituation lief das Wasser nicht in den nun überplanten Bereich. Auch bei der letzten Hochwasserkatastrophe im Jahre 1955 habe kein Wasser in diesem Bereich gestanden. Herr Kay teilte mit, daß niemandem in Lemkenhafen eine extremere Situation bekannt sei.

Die vorgenannten empirischen Werte belegen, daß das Plangebiet in den letzten Jahrzehnten keiner akuten Gefährdung ausgesetzt gewesen war, die die o.g. Maßnahmen erforderlich gemacht hätten. Den verbleibenden Restgefahren kann durch entsprechende bauliche Vorkehrungen ausreichend begegnet werden:

- Kennzeichnung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser erforderlich sind. Diese können etwa in einer baulichen Ausgestaltung, die ein Eindringen von Wasser erschwert oder darin bestehen, daß Schlafräume nur über 3,25 m üNN errichtet werden,
- Verzicht auf die Festsetzung einer Sockelhöhe und Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 10,50 m ermöglichen jedem Bauherrn nach seinem subjektiven Sicherheitsbedürfnis sein Haus derart zu gestalten, daß eine Gefährdung ausgeschlossen ist.

Zudem bietet die Topographie des Plangebietes den Bewohnern der niedrig gelegenen Häuser die Möglichkeit, sich auf kürzestem Weg in den höhergelegenen Häusern ihrer Nachbarn in Sicherheit zu bringen. Außerdem geht auch von dem an der südöstlichen Grenze anzulegenden Knick, der eine Höhe von 1,00 m, eine Breite des Knickfußes von 3,50 m und eine vierreihige Bepflanzung aufweist, eine gewisse hochwasserschützende Wirkung aus. Darüber hinaus wird die Gemeinde den Erschließungsträger im Rahmen des Erschließungsvertrages dazu verpflichtet, einen Hinweis auf die Hochwassergefährdung in die privatrechtlichen Grundstückskaufverträge aufzunehmen.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit der Hochwasserproblematik ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, daß diese Gefährdung nicht zu einem generellen Ausschluß der baulichen Nutzbarkeit des betreffenden Bereiches unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr führt, sondern daß möglichen Hochwassergefährdungen durch entsprechende Maßgaben im Baugenehmigungsverfahren begegnet werden kann. Gemäß § 3 LBO sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen für genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Vorhaben zu erfüllen. Die materiell-rechtlichen Einzelvorschriften der LBO entsprechen dem, was unter dem Gesichtspunkt Gefahrenabwehr verlangt wird, und sie sind von allen am Bau beteiligten Personen unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

3.3 Eingriffsermittlung

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zum allgemeinen Wohngebiet mit insgesamt 8 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sowie zu einem öffentlichen Parkplatz für die Besucher des Mühlenmuseums umgenutzt.

Die Fläche für das gesamte Plangebiet beträgt: ca. 9.675 m²

davon

Flächen für 8 Grundstücke	=	6.750 m ²
Flächen für 1 öffentlichen Parkplatz	=	970 m ²
Flächen für öffentlichen Gehweg	=	330 m ²
Flächen für Knickanlage und Grünanlage im Bereich des öffentlichen Parkplatzes:	=	1.625 m ²

WA-Gebiet: die zulässige GRZ ist mit 0,2 festgesetzt. Da die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden darf, basieren die im folgenden genannten Zahlen auf der Annahme einer maximalen Überbauung von 30%.

Für das ca. 6.750 m² große Baugebiet ergibt sich daraus:

WA-Gebiet gesamt 6750 m ² , davon 30%	=	2.025 m ²
öffentlicher Parkplatz	=	970 m ²
öffentlicher Gehweg	=	330 m ²
Summe effektiver Bodenbeanspruchung	=	<u>3.325 m²</u>

Es ist zwischen Vollversiegelung durch Gebäude und den gepflasterten Gehweg und Teilversiegelung durch befestigte Zufahrten (z.B. Rasenfugenpflaster) zu unterscheiden. Rasenfugenpflaster oder auch andere offenporigen Beläge im Bereich der Zufahrten und Hofflächen führen nicht zu einer vollständigen Versiegelung; bis zu 60% des Niederschlages können in den Untergrund eindringen, und stehen der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Erwartete effektive Versiegelung: Bei Gebäuden fließen 100% der Niederschläge ab. Diese Flächen sind mit 1,0 in der Bilanz enthalten; Zufahrten müssen durchlässig, d.h. mit mehr oder minder offenporigen Belägen befestigt werden. Dafür wird ein mittlerer Abflußwert von 0,7 zu Grunde gelegt; somit gehen die teilversiegelten Flächen mit dem Faktor 0,7 in die Berechnung ein.

Vollversiegelung

Gebäudeflächen	WA 0,2	=	1.350 m ²	
Garagen u. Nebenanlagen 8x (3x9)		=	216 m ²	
		=	1.566 m ²	
öffentlicher Gehweg		=	330 m ²	
			<u>1.896 m²</u>	1.896 m ²

Teilversiegelung

Mögliche Gesamtflächen-				
Inanspruchnahme (30% von 6.750 m ²)		2.025 m ²		
abzüglich Gebäudeflächen u. Garagen		- 1.566 m ²		
mögl. teilvers. Fläche (Zufahrten)		= 459 m ²		
öffentlicher Parkplatz		= 970 m ²		
teilversiegelte Fläche gesamt		1.429 m ²	x 0,7 =	1.000 m ²

Eingriffsfläche gesamt **2.896 m²**

3.4 Bodenausgleichsermittlung

Landes- und Bundesnaturschutzrecht bestimmen als Grundsatzregelung, daß ein Eingriff ausgeglichen ist, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Bei der Bemessung von Ausgleichsflächen geht es vorrangig nicht um quantifizierbare Kompensationsmaßnahmen, sondern um qualitativen Ausgleich. Dieser Ausgleich kann auf dem Baugrundstück ausgewiesen werden. Zum einen ist die Eingriffsfläche gering und zum anderen werden die nicht überbaubaren Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, ökologisch aufgewertet. Durch rechtsverbindliche Festsetzungen und Bestimmungen ist sichergestellt, daß dieser Zustand in absehbarer Zeit verwirklicht wird und auf Dauer erhalten bleibt.

Bemessung der Ausgleichsmaßnahme nach dem Erlaß für Eingriffs- und Ausgleichsregelung:

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist eine Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung (Gebäude und versiegelte Oberflächen) im Verhältnis 1 : 0,3 vorgesehen, für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (hier öffentlicher Parkplatz, Garagenzufahrten) im Verhältnis von 1 : 0,2.

Aus der in 3.3 ermittelten Eingriffsfläche berechnen sich folgende Ausgleichsflächen:

vollversiegelte Flächen:	$1.896 \text{ m}^2 \times 0,3$	= 568 m ²
teilversiegelte Flächen:	$1.000 \text{ m}^2 \times 0,2$	= 200 m ²
Ausgleichsfläche		= <u>768 m²</u>

Flächen für die Reduzierung des Ausgleichsbedarfs:

1. Einfriedung der Grundstücke entlang des Mühlenwegs. Ausgenommen davon sind Grundstückszufahrten und –zugänge. Hier sind geschnittene Laubholzhecken festgesetzt auf einer Länge von ca. 150 m. ($150 \text{ m} \times 1,0 \text{ m}$ Breite = 150 qm)
2. Einfriedungen der Grundstücke seitlich zwischen den Häusern mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken in einer Gesamtlänge von ca. 200 m. ($200 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}$ Breite = 240 m²)
3. Auf dem öffentlichen Parkplatz sind auf der dafür vorgesehenen Fläche für je 4 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum und 5 Sträucher anzupflanzen. Bei 15 Stellplätzen entspricht das 4 Bäumen und 20 Sträuchern (Lebensraum 4 Bäume = $4 \times 25 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$)
4. Anpflanzgebot von mindestens 2 klein- bis mittelkronigen Laubbäumen. Bei 8 Grundstücken ergibt das 16 Bäume. $16 \times 25 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$ ($150+240+120+400 = 910 \text{ m}^2$ Fläche für die Reduzierung des Ausgleichsbedarfs)

Der ermittelte Flächenbedarf für den Ausgleich kann durch die oben genannten Festsetzungen um 75% reduziert werden. Die Reduzierung sollte jedoch laut Erlaß nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen.

Fläche für die Reduzierung des Flächenbedarfs :	$910 \text{ m}^2 \times 75\% = 682 \text{ m}^2$
Ermittelter Flächenbedarf für Ausgleich :	$768 \text{ m}^2 \times 50\% = 384 \text{ m}^2$

Flächen für den Ausgleich

1. Knickwall mit Gehölzen auf einer Länge von ca. 40 m, mit einer Fußbreite von 2,50 m zwischen dem öffentlichen Parkplatz und dem angrenzenden Grundstück ($40 \times 2,50 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$)
2. Flächen zwischen der befestigten Fläche des Parkplatzes, dem östlichen und dem südöstlichen Knick = 370 m^2

Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von 370 m^2 + $100 \text{ m}^2 = 470 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz:

Als Bilanz ergibt sich in der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich:

<u>Schutzgut/ Eingriff</u>		<u>Ausgleichsbe-</u> <u>darf</u>		<u>Ausgleich</u>
Boden/ Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz		E/A Relation	Fläche	Maßnahme
Flächenverlust auf Grünland	1.896 m ²	0,3	568 m ²	100 m ² + 370 m ² = 470 m ²
	1.000 m ²	0,2	200 m ²	
gesamt	= 3.094 m ²		= 768 m ² 768/2 = 384 m²	
Knickentfernung	200 m	1:2	400 m	260 m Knicklänge, 4-reihige Bepflanzung beidseitig, am Knickfuß 1 m breiter Schutzstreifen

Der reduzierten Fläche für den Ausgleichsbedarf von 384 m^2 stehen 470 m^2 Ausgleichsfläche gegenüber.

Insgesamt sind die Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine volle Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter zu erbringen. Nach der Gegenüberstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen ergibt sich sogar ein Überschuß von 86 m^2 .

3.5 Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung

Zur Verringerung des Wasserabflusses ist das gering belastete Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen, so daß es einer Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Die Kapazitäten der vorhandenen Entwässerungsleitungen sind erschöpft, eine Aufnahme des zusätzlich anfallenden Niederschlagswasser ist nicht möglich. Aus diesem Grund ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine dezentrale Regenwasserversickerung vorgesehen.

Dezentrale Regenwasserversickerung

Die dezentrale Regenwasserversickerung stellt unter technischen Gesichtspunkten die einfachste Maßnahme dar, versiegelte Flächen zu entwässern. Durch sie wird die Grundwasserneubildung nachhaltig gestützt. Die Bodenbeschaffenheit der jetzt noch als Ackerland bewirtschafteten Flächen zeigt, daß selbst bei ergiebigen Regenfällen

keine Staunässe entsteht. Der Untergrund ist zwar lehmig aber in diesem Bereich sind keine undurchlässigen Schichten. Zur genauen Beurteilung wird vor Ausführung eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um die Durchlässigkeit des Bodens zu überprüfen.

Als Maßnahme für die Versickerung ist am südöstlichen Außenrand des Gebietes entlang des neuen Knicks eine durchschnittlich 3,0 m breite und 0,4 m tiefe, temporär wasserführende Mulde herzustellen.

Die obere Schicht der Sickermulde wird mit 0,3 m Mutterboden aufgefüllt und mit Gras eingegrünt. Dadurch wird das Regenwasser während der Sickerpassage gefiltert und gereinigt. Da die Mulden nur gelegentlich und kurzfristig beschickt werden, ist eine Verschlammung der Muldensohle nicht zu erwarten. Bei extrem starken und langanhaltenden Regenfällen und bei Frost kann die Mulde an der südöstlichen Grenze über einen Notablauf in den vorhandenen Graben entwässern. Der Wasser- und Bodenverband hat dieser Einleitung für die o.g. Ausnahmefälle in das Gewässer Nr.5 zugestimmt. Das notwendige Gefälle ist durch die natürliche Geländeoberfläche gegeben. Zur Sicherung des Notablaufes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger als Dienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen.

Die erforderliche Versickerungsfläche soll ca. 5-15 % der befestigten Fläche betragen, wenn die anstehenden Bodenverhältnisse eine ausschließliche Versickerung erlauben. Im Gegensatz zur Flächenversickerung kann die Versickerungsrate hier auch geringer sein als der Niederschlagszufluß, da ein zeitweiser Einstau in der Mulde möglich ist, und das Wasser einerseits teilweise verdunstet und andererseits allmählich im Untergrund versickern kann. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist die Regelung der Niederschlagswasserabflusses über eine Sickermulde eine gute Möglichkeit die überlasteten öffentlichen Leitungen nicht in Anspruch nehmen zu müssen.

Außerdem kann auf diese Weise das von den Dachflächen abfließende Wasser dem Boden im Baugebiet wieder zugeführt werden. Als positiv wird auch die Möglichkeit der sich daraus entwickelnden vielfältigen und naturnahen Pflanzenwelt gesehen.

Die maximale befestigte, abflußwirksame Fläche beträgt 1.566 m², die hierfür erforderliche Versickerungsfläche soll 5-15 % betragen. 15 % von 1.566 m² = 235 m². Die Mulde mit einer Länge von ca. 180 m Länge und einer Breite von 3 m ergibt eine Versickerungsfläche von 540 m², das sind 43 % der maximalen befestigten Fläche, damit weit mehr als gefordert wird. Das Muldenvolumen beträgt ca. 140 m³, das bedeutet, daß selbst bei einem ungünstigen Durchlässigkeitswert bei Lehmboden und einer Regenspende von 300 l/s x ha das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann und keine Notwendigkeit besteht, an die öffentliche, bereits überlastete Entwässerungsanlage anzuschließen. Wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung muß gesondert geregelt werden.

Begrenzung der Bodenversiegelung in Baugebieten

Um die Versiegelungsanteile gering zu halten, sind Garagen und Nebenanlagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen mit einem Abflußwert von 0,7.

Auch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 trägt zu einer Minimierung der Bodenversiegelung bei.

Der öffentliche Parkplatz soll mit einer kieswassergebundenen Oberfläche befestigt werden (Abflußwert 0,7), das nicht sofort an Ort und Stelle versickernde Wasser wird über Gefälle in Mulden abgeführt, die an den Randbereichen des Parkplatzes vorgesehen sind.

Ausgleich für Bodenversiegelung

Es ist davon auszugehen, daß die Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch die o.g. Maßnahmen als ausgeglichen anzusehen sind und damit eine Kompensation für die Flächenbeanspruchung durch die Bebauung gegeben ist.

Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gelten dann als ausgeglichen, wenn eine angemessene Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft erfolgt. Dabei sollen Art und Umfang der Bebauung sowie der jeweilige Landschaftstyp bzw. vorhandene ortstypische Randausprägungen berücksichtigt und einbezogen werden.

Durch den neu anzulegenden Knick ist die Abschirmung zur freien Feldflur wiederhergestellt. Darüber hinaus trägt die der Umgebung angepaßte, begrenzte Gebäudehöhe wesentlich zur Eingriffsminderung und guten Einbindung in die Umgebung bei. Das Gebiet selbst wird bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen gut durchgrünt, so daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden können.

3.6 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Entlang des Mühlenweges ist ein Knick zur Feldabgrenzung vorhanden. Dieser Knick ist auf der Straßenseite gut erhalten, auf der Feldseite hingegen ist er in einem eher schlechten Zustand. Nach vorliegenden Erfahrungen mit Knickverschiebung auf der Insel Fehmarn wird von der unteren Naturschutzbehörde keine Knickverschiebung sondern eine Neuanlage empfohlen. Um den erforderlichen Ausgleich im Verhältnis 1:2 (gemäß Knickerlaß) im Plangebiet herzustellen, wird die Neuanlage des Knicks nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in der Breite großzügig angelegt. Als wertgleiche Wiederherstellung ist ein Knick mit einer Knickfußbreite von 3 m vorgesehen, einer vierreihigen Bepflanzung und entlang des Knicks auf beiden Seiten ein je 1 m breiter Schutzstreifen. Der räumlich funktionale Zusammenhang bleibt gewahrt, der neue Knick entsteht parallel zu dem vorhandenen an der südöstlichen Grenze des Baugebietes.

Der vorhandene Knick muß auf einer Länge von ca. 200 m entfernt werden, die Länge des neuen Knicks beträgt an der südöstlichen Grenze ca. 218 m und 40 m entlang des zukünftigen Parkplatzes bis an den vorhandenen Knick heran. Die Länge des neuen breiteren Knicks beträgt somit 258 m. Die Knickneuanlage wird gegenüber den Baugrundstücken durch einen 1 m hohen Zaun (Grundstücksgrenze) getrennt, so daß keine Beeinträchtigung durch die Anwohner zu erwarten ist. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Knickentfernung durch den breiter angelegten neuen Knick mit vierreihiger Bepflanzung und einer zu beiden Seiten angelegten 1 m breiten Schutzzone als ausgeglichen gewertet werden.

3.7 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Den Eingriffen stehen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gegenüber :

- ⇒ Begrenzung der Bodenversiegelung in Baugebieten,
- ⇒ angepaßte Gebäudehöhe zur optimalen Einpassung des Gebietes in die Umgebung, der dörfliche Charakter bleibt erhalten
- ⇒ versickerfähige Oberfläche der Grundstückszufahrten,
- ⇒ Teilversiegelung des öffentlichen Parkplatzes,
- ⇒ Versickerung des Niederschlagwassers vor Ort in einer Sickermulde.

Zur Kompensierung des Eingriffs erfolgen Ausgleichsmaßnahmen:

- ⇒ heimische Sträucher und Gehölze als Einfriedung zwischen den Häusern
- ⇒ Laubholzhecken entlang des Mühlenwegs
- ⇒ auf jedem Grundstück werden mindestens zwei Bäume angepflanzt
- ⇒ Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1: 2, wobei hier der Ausgleich nicht in der Länge sondern in der Breite vorgenommen wird

Die geplanten Maßnahmen sind im Umfang und Qualität geeignet eine Kompensation für den Eingriff in das Schutzgebiet Boden zu bringen

4. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Bebauungskonzept - Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch eine vorhandene Straße (Mühlenweg) erschlossen. Südöstlich der Erschließungsstraße entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit acht eingeschossigen Einfamilienhäusern. Diese Bebauung rundet das Gebiet zum Ortsausgang hin ab. Die ausreichenden Versorgungsmöglichkeiten und die ruhige Lage in ländlicher Umgebung ergeben ein gutes Wohnumfeld für die jungen Familien, die sich hier ansiedeln wollen.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage zur bereits vorhandenen Bebauung wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,2 nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauung, ebenso die Begrenzung der Gebäudehöhe. Es ist ein Vollgeschoß zulässig, das Dachgeschoß kann ausgebaut werden. Die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus ist auf eine festgelegt, um eine übermäßige Nutzung mit Appartementwohnungen und die damit verbundenen Folgeprobleme auszuschließen.

Die Festlegung der Bauweise sowie die Baugrenze entlang des Straßenzuges und die Festsetzung der Firsthöhe dienen der Sicherung der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Raumbildung. Da die Bebauung im hochwassergefährdeten Bereich liegt, wird von einer Festsetzung der Höhe der Erdgeschoßfußbodens abgesehen. Die Vorkehrungen zur baulichen und technischen Sicherheit werden im Bauantragsverfahren getroffen.

Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes und zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14

Abs. 1 BauNVO und Garagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Die Zuwegungen müssen eine versickerfähige Oberflächenbeschaffenheit aufweisen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Garten herzustellen. Es gibt eine Bindung für die Anpflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Gestalterische Festsetzungen

Dachformen: Die Festlegung der Dachformen wurde an die vorhandene Bebauung angepaßt. Die gewählte Dachneigung von 35° - 48° läßt einen Dachausbau zu. Für Garagen und Nebenanlagen werden Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Auf diesen Dächern besteht die Möglichkeit der Begrünung.

Bei den Fassadenmaterialien gibt es die Einschränkung für metallische Materialien.

Eingrünung: In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde sind Festsetzungen im Bebauungsplan für eine Einbindung in das Landschaftsbild getroffen worden. Ein Grünordnungsplan ist wegen der geringen Fläche nicht erforderlich. Der Ausgleich findet auf dem Plangebiet statt (s. hierzu auch Siedlung und Landschaft S. 7 bis 10).

Verkehr

Erschließung: Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Straße (Mühlenweg) gesichert. Diese Straße ist in ausreichender Breite vorhanden.

Ruhender Verkehr: Die nachzuweisenden Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den jeweiligen Grundstücken möglich. Vorgesehen ist je 1 Garage.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zusätzlich ist zur Verkehrsentsflechtung während der Sommermonate ein öffentlicher Parkplatz mit 15 Stellplätzen für Pkws sowie 2 Busparkplätzen für die Besucher des Mühlenmuseums vorgesehen. Der Grund und Boden des Parkplatzes verbleibt im Privateigentum. Die öffentliche Nutzung wird über eine beschränkte Dienstbarkeit rechtlich gesichert.

Fußweg: Entlang des Mühlenweges ist ein 1,5 m breiter öffentlicher Fußweg vorgesehen.

5. technische Ver- und Entsorgung

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Abwasser: Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schutzwasser wird der zentralen Anlage des Zweckverbandes Ostholstein zugeführt. Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Stromversorgung: Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der Schleswig AG.

Gas: Die Schleswig stellt ab Ende 1998 für die Energieversorgung Erdgas zur Verfügung. Es wird ein Anschlußzwang angestrebt, dafür ist eine Satzungsänderung erforderlich.

Fernmeldewesen: Im Bereich der Erschließungsstraße sind Trassen für Fernmeldeanlagen vorhanden. Die Versorgung erfolgt durch die Telekom.

Beseitigung von Abfällen: Müll und Abfälle werden gemäß der Satzung des Kreises Ostholstein durch den Zweckverband beseitigt. Abfallbehälter und Wertstoffsäcke sind an den Abfuhrtagen bereitzustellen.

Löschwasserversorgung: Nach Absprache mit dem Brandschutz ist für das geplante Baugebiet mit nur 8 eingeschossigen Einfamilienhäusern eine Löschwassermenge von 24 m³/Std. über 2 Stunden als ausreichend anzusehen. Nach Absprache mit dem Wasser- und Bodenverband kann diese Menge ohne weiteres mit dem vorhandenen Leitungsnetz abgedeckt werden. Die Löschwasserversorgung wird durch die entsprechende Anordnung von Hydranten (Lage und Standort erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr) innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit abgedeckt. (Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gem. Erlass des Innenministers vom 17. 1. 1979 – Az. IV 350 b – 166.30 vorgenommen werden.)

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Da für die Erschließung keine Flächen benötigt werden, sind Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich.

7. Ermittlung der Erschließungskosten

Bezüglich der Anschlüsse des Plangebietes an die Erschließungsanlagen wird zwischen der Gemeinde Westfehmar und der Gemeinde Landkirchen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Versorgungsleitungen liegen im Bereich der Gemeinde Westfehmar. Bezüglich der Anschlüsse wird zwischen dem Investor und der Gemeinde Landkirchen sowie der Gemeinde Westfehmar ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mitgeregelt. Die benötigten Flächen stehen im Eigentum des Investors.

Von einem Tiefbauplanungsbüro wird geprüft, ob die Dimensionierung der vorhandenen Schmutzwasserleitung für den Anschluß der acht EFH ausreichend ist.

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Plangebiet versickert. Für die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungssysteme werden die Kosten unmittelbar mit den Bauherren abgerechnet.

Voraussichtlich entstehende Erschließungskosten:

• Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) einschließlich Entwässerung für Regenwasser	160.000,00
• Öffentlicher Parkplatz	76.000,00
• Mulde und Knick im südöstlichen privaten Bereich	38.000,00
Gesamt brutto	274.000,00

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Landkirchen am
12. JULI 1999 1999 gebilligt.

Burg auf Fehmarn, den 04. AUG. 1999



Der Bürgermeister