

Erläuterungen
zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
der Stadt Fehmarn
für den Ortsteil Wulfen

Die Stadtvertretung Fehmarn hat in ihrer Sitzung am *11.03.2004* die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Wulfen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB beschlossen.

1. Planungsanlass

Die Stadt Fehmarn hat für den Ortsteil Wulfen einen Flächennutzungsplan als Bestand. Dieser deckt den Geltungsbereich größtenteils ab und weist eine Nutzung als Dorfgebiet aus.

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

Der städtische Entwicklungswunsch wird durch die Überplanung von vorhandener Bebauung und Einbeziehung der 2 Abrundungsflächen angestrebt.

Für den Ortsteil Wulfen der ehemaligen Gemeinde Landkirchen liegen keine getrennten Zahlen und auch keine Erkenntnisse über Wohngebäude und den Wohnungsbedarf vor.

Landkirchen hatte am 31.12.1994 in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden 1.016 Wohnungen, am 31.12.2002 = 1.188 Wohnungen.

2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich umfasst die vorhandenen bebauten Grundstücke sowie 2 kleinere Abrundungsflächen, nordöstlich der Siedlungslage sowie am südwestlichen Ortsausgang.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

Wegen des dörflichen Charakters des Ortsteiles Wulfen sowie der freien Zugänglichkeit der Landschaft besteht in Wulfen kein Bedarf, einen Spielplatz gem. DIN 18034 vorzusehen. In der Praxis spielen Kinder und Jugendliche in den umfangreichen Grünanlagen am Rand der Wulfener Berge sowie auf den Freiflächen nördlich der Hofbergmühle.

4. Zulässige bauliche Nutzung

Die zulässige bauliche Nutzung auf den neu entstehenden Grundstücken wird durch einzelne planungsrelevante Festsetzungen in der Satzung geregelt. Die vorgesehene ergänzende Bebauung hat sich der vorhandenen Umgebung anzupassen. Diese ist als typisches Dorfgebiet anzusehen. Die geplante Bebauung soll daher in der offenen Bauweise (hier: nur Einzelhäuser zulässig) erfolgen. Zur Vermeidung einer unangeordneten Verdichtung wird die Mindestgrundstücksbreite im Bereich der zusätzlichen Baufläche mit 25 m festgesetzt. Die Grundstücke entstehen nicht unbedingt in rechteckiger Form, daher muss lediglich in einem Teil die Mindestbreite erreicht werden.

5. Hochwassergefahr

Auf die Hochwassergefahr wird hingewiesen, soweit der Ostseewasserstand über Deichhöhe ansteigt bzw. hohe Ostseewasserstände von der Binnenseite her eine freie Vorflut zum Binnenwasser nicht zulassen.

Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung als Überschwemmungsbereiche gekennzeichnet. Zur Vermeidung von Schäden ist die Anordnung von Sockel-, Brüstungs- und Schwellenhöhen auf 3 m üNN im Einzelfall zu prüfen. Gegebenenfalls sind Hochwasserschotts für die gleiche Höhe vorzusehen. Die Entwässerungseinrichtungen sind mit Rückstauklappen zu versehen.

Da die Hochwassergefahr weniger als ein Jahrhundertereignis darstellt wird von dem Abschluss von Haftungsfreistellungsverträgen abgesehen.

6. Richtfunkstrecken

Im südlichen Teil der Ortslage Wulfen verläuft eine Richtfunkstrecke.

7. Auswirkungen

- Landschaft

Die Satzung bezieht zusätzlich zu dem derzeitigen Siedlungsbestand zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1,38 ha mit in die Planung ein.

Die für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Flächen im südwestlichen Teil werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt, die im nordöstlichen Teil als Garten. Dieser Landschaftsteil hat somit eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Für den geplanten Eingriff in die Schutzgüter (Landschaftsbild, Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Klima und Luft sowie Wasser) sind für den durch die Satzung erfassten Teil Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet durchgeführt. Sie werden den vorgesehenen Eingriffen als Sammelausgleich zugeordnet. Die Herstellung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert. Die Maßnahmen selbst werden grundbuchlich gesichert.

Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung / Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	Maßnahmen zum Ausgleich
<u>a) Schutzgut Arten- und Lebens- gemeinschaften</u> Im Eingriffsbereich liegen keine geschützten Biotope (§ 15a LNatSchG), sonstige schutzwürdige Bereiche oder Landschaftsbestand- teile vor, die ein besonderes faunis- tisches Potenzial erwarten lassen. Arten der roten Liste sind hier nicht bekannt. Direkte Beeinträchtigung- en von Knicks finden nicht statt.	- / -	- / -
<u>b) Schutzgut Boden</u> Mutterbodenabtrag findet im Be- reich der geplanten Gebäude und der Stellplätze und Zufahrten statt. Vollversiegelung: nördlicher Teilbereich 2 südlicher Teilbereich 8 ----- Anzahl der Gebäude 10 Größen (Annahmen) Wohnhaus 96 qm Carport 35 qm Terrasse 30 qm Wege/Zufahrt 39 qm ----- 200 qm 8 Einheiten a 200 qm = 1.600 qm Ausgleich 1 : 0,5 = <u>800 qm</u>	Verwendung des Aushubbodens für Knickwälle	Ausgleich 1 : 0,5 = 800 qm, bestehend aus einer Sukzessi- onsfläche südlich an den neu ange- legten Knick angrenzend
<u>c) Schutzgut Wasser</u> Keine Reduzierung der Grundwas- serneubildung.	Das anfallende Niederschlagswas- ser versickert .	Gemäß Runderlass ist damit der Eingriff in den Wasserhaushalt ausgeglichen.
<u>d) Schutzgut Klima</u> Luftaustausch und Frischluftentste- hung werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffsbereiches und durch den auf der Insel Fehmarn häufig vor- kommenden Wind ist nicht mit Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.	- / -	- / -
<u>e) Schutzgut Landschaftsbild</u> Die Anordnung der Bebauung stellt einen Eingriff in das Landschafts- bild dar. Insbesondere aus westli- cher Richtung ist die vorhandene Bebauung einsehbar. Die Eingrün- ung der Bebauung am Westrand ist verbesserungsfähig. Aus diesem Grund ist der Bedeutung des Aus- gleichs besonderer Wert zu schen- ken.	Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden untersucht und abgewogen. Maßnahmen zur Mini- mierung bestehen aus einer Eingrün- ung/Ortsrandgestaltung.	Knickneuanlage 382 lfdm, davon 232 lfdm bisher Pflanz- streifen

8. Erschließung

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücke können über die vorhandenen Straßen angeschlossen werden.

Eine Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an den Bestand sichergestellt bzw. durch behördliche Einzelgenehmigungen zu sichern.

Die Stadt Fehmarn arbeitet an einem Konzept für die ordnungsgemäße Ortsentwässerung Wulfen und wird bei entsprechenden Ergebnissen eine Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vornehmen.

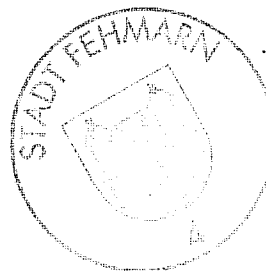
Für die Löschwasserversorgung sind im Umkreis von 300 m (bei harter Bedachung) 48 cbm/h für 2 Stunden bereit zu stellen.

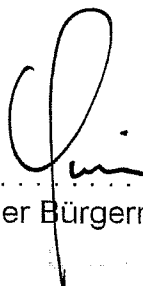
Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen werden nicht erforderlich.

9. Kosten

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden mit ca. 5.200 € veranschlagt. Sonstiger beitragsfähiger Erschließungsaufwand fällt nicht an.

Stadt Fehmarn, den 16. M. 2004




.....
Der Bürgermeister

Stand: 28.10.2003

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66