

BEGRÜNDUNG

ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG DER STADT FEHMARN FÜR EINEN BEREICH AM SÜDLICHEN ORTSRAND VON ALBERTSDORF, SÜDLICH DER DORFSTRAßE (ABRUNDUNGSSATZUNG ALBERTSDORF)

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB (§ 13 (3) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 34 (5) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	2
	Rechtliche Bindung	2
	Geltungsbereich	2
2.	Planung	3
	Erschließung und Bebauung	
	Grünordnung	
3.	Kinderfreundlichkeit	3
4.	Immissionen	4
5.	Ver- und Entsorgung	6
6.	Kosten	7
7.	Beschluss	7

BESCHREIBUNG

zur Abrundungssatzung der Stadt Fehmarn für einen Bereich am südlichen Ortsrand von Albertsdorf, südlich der Dorfstraße (Abrundungssatzung Albertsdorf).

1. Allgemeines

Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Landkirchen stellt Albertsdorf als Dorfgebiet dar. Die Fläche des Geltungsbereiches ist davon allerdings nicht erfasst, so dass sich für die Planung ein Genehmigungserfordernis durch den Landrat des Kreises Ostholstein ergibt (§ 34 (5) Satz 2 BauGB). Auch der Landschaftsplan-Entwurf stellt hier Fläche für die Landwirtschaft dar. Gründe, die gegen die Planung sprechen, sind in beiden Planwerken nicht vorhanden.

Nach der Gemeindefusion ist beabsichtigt, die Entwürfe zum Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinden zusammenzuführen. Dies kann jedoch derzeit aufgrund mangelnder Kapazitäten nicht prioritär erfolgen.

Geltungsbereich

Die Satzung umfasst einen Erweiterungsbereich südlich der Dorfstraße in Arrondierung des Ortes und in Zusammenhang mit zwei vorhandenen Wohngebäuden (Flurstück 66/3).

2. Planung

Erschließung und Bebauung

Die Erschließung des Gebietes ist über die Dorfstraße gesichert.

Die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortes Albertsdorf ist von schmalen und sehr tiefen Baugrundstücken geprägt. Dort sind sogar Grundstückstiefen von über 100 Metern die Regel! Daher fügt sich die Planung gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Albertsdorf kann als Straßendorf bezeichnet werden, bei dem die Bebauung entlang der Dorfstraße angesiedelt ist. Auch im Plangebiet sind bereits zwei Wohngebäude vorhanden, die dem entsprechen. Das Gebiet ist bereits durch die nördlich angrenzenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude und die im Geltungsbereich gelegenen Wohngebäude baulich geprägt.

Ziele der Planung ist die planungsrechtliche Zulassung von 5 weiteren Baugrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Um eine ortsgerechte Bebauung zu erzielen, sind mehrere Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 22m. So wird erreicht, dass die Grundstücke eine dorfgerechte Breite erhalten. Eine Aufteilung in mehrere kleine Grundstücke wird so verhindert. Die maximale Firsthöhe wird auf 8,5m begrenzt, um eine orts- und landschaftsgerechte Bauhöhe abzusichern. Gleichzeitig wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,50m reduziert. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf max. zwei pro Wohngebäude begrenzt, um Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle auszuschließen. Zulässig ist so z. B. ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung.

Auch zu den Baumaterialien sind Vorgaben getroffen, um eine landschaftsgerechte Bauweise zu erzielen. So sind rote bis rotbraune Dachpfannen und Außenwände aus Holz oder Ziegel, ebenfalls in Rot oder rotbraun zulässig. Dieses entspricht der üblichen Bauweise auf Fehmarn.

Grünordnung

Zur Grünordnung sind auf zwei Ebenen planerische Vorgaben gemacht. Selbstverständlich werden für die Eingriffe im Plangebiet die erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen. Aber auch durch eine zeichnerische Festsetzung sind die landschaftsplanerischen Belange (hier das Landschaftsbild) besonders berücksichtigt:

Durch eine 10m breite von Bebauung frei zu haltende Fläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird verhindert, dass z. B. heute immer weitere Verbreitung findende Gartenhäuschen unmittelbar am äußersten Siedlungsrand angeordnet werden. Diese sind zwar zulässig, aber nur im nördlichen Teil der Baugrundstücke.

Zusammen mit der baugestalterischen Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke wird auch eine besser Begründung der Grundstücke erreicht. So wird sich diese Ortserweiterung auch besser in die Umgebung einfügen. Je 500m² angefangener Grundstücksgröße ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dazu zählen auch alle Obstbäume, allerdings keine schwachwüchsigen Zwergformen, wie sie heute im Erwerbsgartenbau üblich sind. Selbst auf dem kleinsten Grundstück müssen so mindestens 3 Bäume gepflanzt werden.

Zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung findet der Runderlass des Landes vom 03.07.1998 Anwendung. Für die Ausgleichsflächenermittlung wird mit dem Bau von fünf Einfamilienhäusern gerechnet. Es wird eine Grundfläche von 130m² zuzüglich 50% weiterer versiegelter Fläche für Nebenanlagen und Zufahrten zu Grunde gelegt. Es ergibt sich eine versiegelte Fläche von 975m². Eingriffe in die anderen Schutzgüter sind aufgrund der geringen Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Ausgleichsflächen und die ergänzenden Baumpflanzungen kompensiert. Die Fläche wird heute als Ackerland genutzt.

Der erforderliche Ausgleich nach dem o. g. Erlass errechnet sich wie folgt:

$975 \text{ m}^2 \times 0,5 = 488 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche.

In der Abrundungssatzung ist eine Ausgleichsmaßfläche in der entsprechenden Größe festgesetzt, auf der eine flächenhafte Gehölzpflanzung erfolgen soll. Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken weitere großkronige Laubbäume zu pflanzen (vgl. Textziffer 5.2). Der Ausgleich der geplanten Eingriffe wird so vollständig im Plangebiet erbracht.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB sind gemäß § 135a BauGB vom Vorhabensträger mit dem Baubeginn umzusetzen. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Stadt und den Vorhabensträgern abgesichert.

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Begünstigten zu tragen sind:

Gehölzpflanzung mit 4 Pflanzen pro m, versetzt, Sträucher 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm, einschl. Pflege ca. $165 \text{ lfm} \times 20,-\text{€} = 3.300,-\text{€}$

Folgende Arten kommen für die Pflanzung in betracht:

Acer pseudoplatanus
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea

Berg-Ahorn
Haselnuss
Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix capraea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Entlang der Erschließungsstraße befindet sich teilweise knickartiger Bewuchs. Auf die Einschränkungen bei möglichen Grundstückszufahrten aufgrund der Schutzvorschriften des § 15 b LNatSchG wird verwiesen.

Kulturdenkmal „Dodelstein“

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung befindet sich der als Kulturdenkmal eingestufte so genannte „Dodelstein“ (§ 1 (2) DSchG). Es soll der Grenzstein als frei erlebbares Objekt im Straßenbereich erhalten bleiben. Der Dodelstein soll nach dem Willen der Stadt Fehmarn künftig unbeeinträchtigt und für die Allgemeinheit erlebbar erhalten bleiben.

3. Kinderfreundlichkeit

Bei der städtebaulichen Planung der Stadt sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten. Durch die Planung werden weitere Baugrundstücke ermöglicht. Es sind Mindestgrößen der Baugrundstücke festgesetzt, so dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen sind, die den Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben. Für ältere Kinder und Jugendliche bestehen in Albertsdorf und dem Umfeld umfangreiche Spielmöglichkeiten.

4. Immissionen

Westlich des Ortes befindet sich eine Windenergieanlage. Diese wird in einigen Jahren abgebaut. Die erforderlichen Angaben der Abstände dieser Anlage zu den nächstgelegenen Wohnhäusern sind in der Planzeichnung enthalten.

Typ: MAN AEROMAN 14.8/33
 Leistung: 10kW
 Nabenhöhe: 23m
 Rotordurchmesser: 14,8m

Die Windenergieanlage wird spätestens mit dem Bezug der ersten Wohnung außer Betrieb genommen und abschließend abgebaut. Dieses wird auf Grundlage eines

Vertrages zwischen der Stadt und dem Anlagenbetreiber vor dem Inkrafttreten der Satzung geregelt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung übernimmt die EON-Hanse AG. Die Trinkwasserversorgung übernimmt der Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Die Abfall- und Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Entsorgung häusliche Schmutzwässer erfolgt voraussichtlich über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben nach DIN 4261. Eine Nachklärung erfolgt in einem Nachklärbecken. Details werden im Rahmen der Objektplanung festgelegt. Die gewählten Anlagen Bedürfen der Zustimmung und Genehmigung durch die Stadt Fehmarn, in Sonderfällen sind die der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein einzuholen.

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Das Löschwasser wird aus dem vorhandenen Löschwasserteich und aus dem Trinkwassernetz des Zweckverbandes entnommen. Gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) sind im Plangebiet mind. 48 m³/h Löschwasser für eine Löszeit von 2h bereitzustellen. Die Kapazität von 48 cbm/h ist ausreichend, sofern keine weichgedeckten Gebäude im Plangebiet vorhanden sind. Anderenfalls sind 96 cbm/h Löschwasser für zwei Stunden nachzuweisen. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

Zwischen den Flurstücken 63/3 und 66/3 verläuft das offene Verbandsgewässer 1.1.1.2. Das Verbandsgewässer wird regelmäßig mit dem Bagger gereinigt. Die maschinelle Gewässerunterhaltung darf auch weiterhin nicht behindert werden. Die südliche Hälfte des Flurstückes 63/3 wird von dem verrohrten Verbandsgewässer gekreuzt. Gemäß § 6 Abs. 4, 5 und 6 sind die Böschungen von Verbandsgewässern in einem Abstand von 6m Breite von Anpflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten. Rohrleitungen müssen in einem Abstand von 4,0m beidseitig der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben. Bäume und stark- sowie tief wurzelnde Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereich nicht gepflanzt werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein. Das Flurstück 63/3 ist somit stark in der Nutzung eingeschränkt. Die Eigentümer haben zu Gunsten des Verbandsunternehmens ein unterirdisches Durchleiten von Wasser in Rohrleitungen und die Unterhaltung bzw. Erhaltung dieser Leitung zu dulden.

6. Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten. Diese werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger übernommen.

7. Beschluss

Die Beschreibung wurde am 30. September 2004 von der Stadtvertretung gebilligt.

Burg a. F.,

10. NOV. 2004

Siegel



(Schmiedt)
- Bürgermeister -

Die Abrundungssatzung trat am 22.04.2005 in Kraft.