

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 100
DER STADT FEHMARN
FÜR
EIN GEBIET IM ORTSTEIL BURG WESTLICH ESCHENWEG

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ☒ BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) 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	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung des Bebauungsplanes	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Sonstige Festsetzungen	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Eingriffe	5
4	Ver- und Entsorgung	6
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Wasserver- und -entsorgung	6
4.3	Müllentsorgung	6
4.4	Löschwasserversorgung	6
4.5	Gasversorgung	6
5	Hinweise	7
5.1	Bodenschutz	7
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
7	Kosten	7
8	Beschluss der Begründung	7
9	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	8

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.100 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg, westlich Eschenweg.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt die Ortschaft Burg auf Fehmarn als Unterzentrum innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung dar.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Burg, welcher hier ebenfalls als Unterzentrum dargestellt ist. Die Nebenkarte des Regionalplanes stellt das Plangebiet innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung dar.

Der Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Fehmarn wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits bebautem Gebiet handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die zulässige Grundfläche entspricht ca. 1.250 m², somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Der Flächennutzungsplan von 1969 (Flächennutzungsplan Stadt Burg a.F. – Kreis Oldenburg) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Da die Planung eine Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche vorsieht erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn beschloss am 22.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Stadt Fehmarn benötigt dringend sozialen Wohnraum für die genannten Bevölkerungsgruppen und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Neben der Schaffung von neuem Wohnraum soll auch Ersatz für den abgängigen Bestand geschaffen werden. Die derzeitigen Bestandsbauten im Eschenweg sind komplett abgängig und sollen zeitversetzt zum Neubau zurück gebaut werden. Weiterer sozialer Wohnraum an der Hochfelder Mühle auf Fehmarn entfällt und verschärft somit die Situation.

Die Zulässigkeit von Vorhabens richtet sich im Plangebiet bislang nach § 34 Baugesetzbuch und orientiert sich aufgrund dessen an der umgebenden Bestandsbebauung die teilweise aus mehreren zweigeschossige Gebäude besteht. Die Planung sieht ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vor, kann aber in diesem Fall nicht auf die Bestandsbebauung zurückgreifen da diese durch aufgestellte B-Pläne entstanden sind und als Maßstab nicht angeführt werden dürfen. Das Planungserfordernis ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes der die nötigen Planungsrechte schafft. Das Ziel sind Festsetzungen die eine zweigeschossige Bauweise, einen angemessenen Versiegelungsgrad und die angestrebten Nut-

zungen, v.a. Unterkünfte für Obdachlose und Asylbewerber ermöglichen. Insbesondere letztere sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung nicht zulässig, so dass die Planung einer Fläche für Gemeinbedarf erforderlich ist.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebietes im Ortsteil Burg. Nördlich, westlich und östlich des Eschenweges gliedert sich überwiegend eine Einzelhausbebauung an. Südwestlich bestehen zwei Mehrfamilienhäuser, die durch einen dazwischenliegenden Garten vom Plangebiet getrennt sind.

Im Plangebiet selbst befinden sich vier Wohngebäude in Ost-Westausrichtung die derzeit schon teilweise als Sozialwohnraum genutzt werden.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinbedarfsfläche	2.820 m ²
Allgemeines Wohngebiet	890 m ²
Verkehrsfläche	460 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	4.170 m²
	0,42 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt entsprechend der Bestandsnutzung.

Fläche für Gemeinbedarf

Der Nordteil des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Es sollen neben Schlichtwohnungen auch Unterkünfte für Obdachlose und Asylbewerber entstehen. Es ist davon auszugehen, dass es sich gerade bei letzteren aufgrund der öffentlich-rechtlich veranlassenen Nutzungsnahme planungsrechtlich um keine Wohngebäude handelt, sondern diese eher als Anlagen für soziale Zwecke einzuordnen sind (vgl. Volker Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, 03.07.05, Seite 97). Diese Anlagen sind aufgrund der notwendigen Gebietsverträglichkeit und weil es sich dabei eben nicht um Wohnen handelt – in Wohngebieten (§§ 2-4 BauNVO) nicht zulässig. (vgl.

auch Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 3, 16.1)

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine ausreichendes Bauvolumen im Plangebiet zu ermöglichen bzw. abzusichern wird eine Grundflächenzahl von 0,35 für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Das ermöglicht die Errichtung von maximal 987 m² Grundfläche innerhalb des Plangebietes. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, orientiert an der umgebenden Bestandsbebauung. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Firsthöhe von 9 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3.1.3 Sonstige Festsetzungen

Um eine ausreichend große Wendemöglichkeit zu schaffen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anwohner und Rettungsfahrzeuge festgesetzt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch den bestehenden Eschenweg und dem davon abgehenden Wendehammer (als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt) erschlossen.

3.3 Eingriffe

Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist.

Nutzung	Bestand	Planung		Neueingriff
Gemeinbedarfsfläche 0,35 (2.820 m ²)	600 m ²	987 m ²	=	387 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %	415 m ²	494 m ²	=	79 m ²
WA-0,3-Gebiet (890 m ²)	121 m ²	267 m ²	=	146 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %	55 m ²	134 m ²	=	79 m ²
	1.191 m²	1.882 m²	=	691 m²

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich um ca. 691 m², aber da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird ergeben sich keine Ausgleichserfordernisse. Das begründet sich in der Zielsetzung der Nachverdichtung den Vorrang einzuräumen was mit einem sparsamen Flächenumgang einhergeht.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

4.2 Wasserver-/ und -entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Burg über die bereits vorhandene SW-Leitung zuzuführen.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über die bereits vorhandenen NW-Kanäle abzuführen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Fehmarn" gewährleistet. Das Baugebiet wurde 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. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. 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.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 Hinweise

5.1 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. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. 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 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.

7 Kosten

Es entstehen aufgrund der Planung der Stadt Fehmarn Kosten.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 22.03.2012 gebilligt.

Burg a.F., den 23. APR. 2012



Siegel

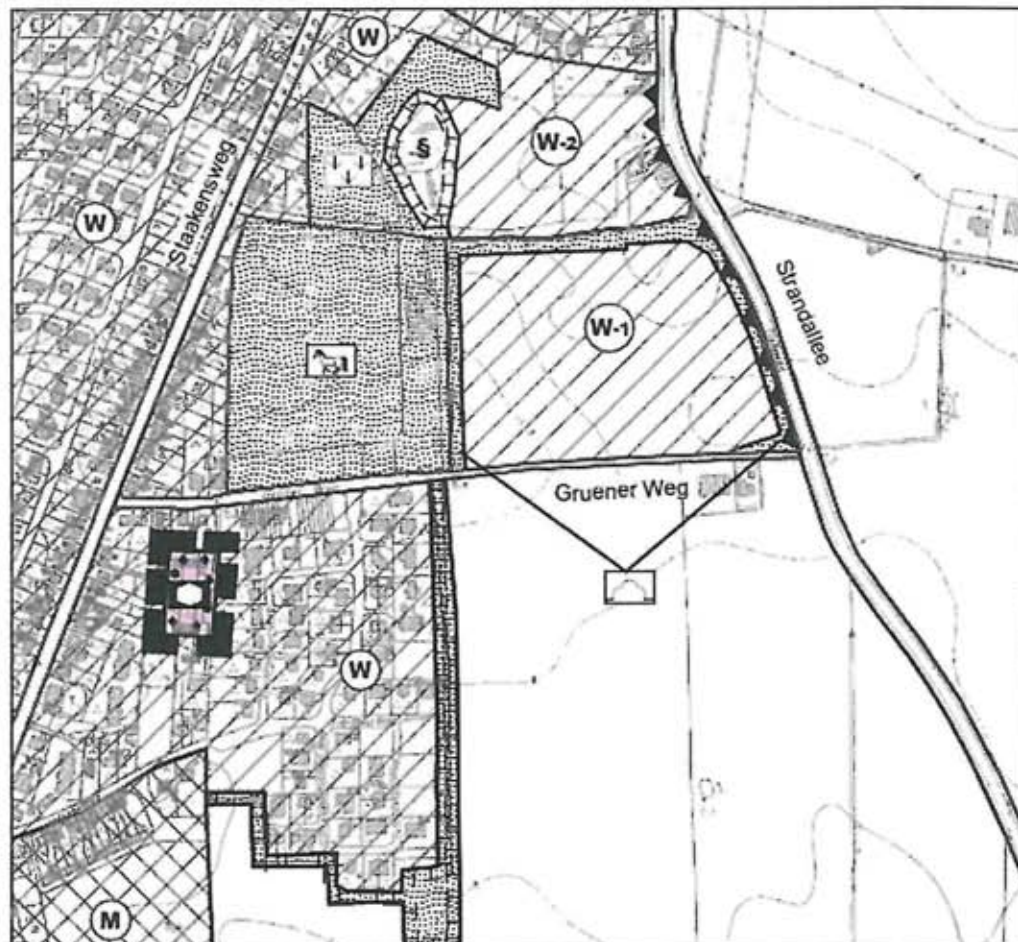
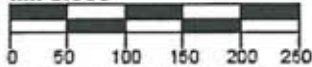
(Handwritten signature)
(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 100 ist am in Kraft getreten.

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Fehmarn, die mit Wirkung vom 2.3. APR. 2012 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Burg a.F., den 2.3. APR. 2012



Stadt Fehmarn
- Der Bürgermeister -

(Otto-Lue Schmiedt)
Bürgermeister