

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 30

**FÜR DAS GEBIET AM STAAKENSWEG
DER GEMARKUNG BURG/FEHMARN**

Stand: 12.02.1997

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30
Für das Gebiet am Staakensweg
der Gemarkung Burg/Fehmarn**

eingestellt bei www.b-planpool.de

Bürgermeister

Burg/Fehmarn

Gliederung

- 1 Geltungsbereich vorhandene Nutzung/Umgebung**
- 2 Grundlage und Verfahrensablauf**
- 3 Anlaß und Ziel der Planung**
- 4 Planinhalt und Abwägung**
- 5 Grünplanung**
- 6 Kosten**

B-Plan Nr. 30 „Am Staakensweg“ Burg/Fehmarn

1.) Geltungsbereich - vorhandene Nutzung/Umgebung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr.30 befindet sich südlich von Burg auf Fehmarn, in der Nähe zum Burger Binnensee bei Burgstaaken. Die Haupterschließungsstraße ist der Staakensweg als Tempo 30 Zone, zwischen Grundstück und Straße befindet sich eine Straßenallee aus 6 Mehlbeer-bäumen. Das direkte räumliche Umfeld bildet ein Wohngebiet. Das Planungsgebiet selbst weist momentan eine brach liegende Weide mit kleinem Wasserbiotop auf, die Gesamtfläche beträgt ca. 5.041 m². Das Flächengebiet gehört zur Gemarkung Burg/Fehmarn (25) Flur 13.

2.) Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage dieses Bauleitverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBauO S-H) ; alle in der jeweils geltenden Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet „Am Staakensweg wurde von der Stadt Burg auf Fehmarn am.....beschlossen.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro P+R (Steindamm 33, 20099 Hamburg) beauftragt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BAuGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG fand in der Zeit vom..... bis statt.

Die Stadt Burg auf Fehmarn hat in der Sitzung am..... den Entwurf des B-Planes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BAuGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1-3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom..... bis.....statt. Dieser Beschluß wurde am..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Für den B-Plan Nr. 30 ist nach Abstimmung mit der Unteren-Naturschutzbehörde Eutin kein Grünordnungsplan erforderlich, ein Freistellungsantrag wird parallel zum B-Plan gestellt. Die grünordnerischen Belange sind im B-Plan Teil A und Teil B berücksichtigt.

3.) Anlaß und Ziel der Planung

- 3.1** Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet am Staakensweg ergibt sich aus der Zielsetzung, die Gebietsflächen für eine künftige Wohnnutzung zu sichern, welche sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt und nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ihre Gestaltung findet.

3.1.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nach heutigen ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten wurde eine Verdichtung festgeschrieben, in der Form von Hausgruppen „in einem back-to-back-Typ“ im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Im Verhältnis von Landverbrauch zu neu geschaffenem Wohnraum ist dieser Typ besonders wirtschaftlich. Die Bebauung fügt sich in ihrer Geschossigkeit, Form, Farbe und Materialwahl in das vorhandene städtebauliche Umfeld ein, durch das Material Holz in der Außenfassade (Flächenanteil ca. 50 %), sonst vorwiegend Ziegelmauerwerk, durch die Festlegung der Farbe der Pfannen, wird eine Planung erstrebt die den „genius loci“ berücksichtigt, darüber hinaus hohe Wohnqualität für die dort lebenden Menschen bietet.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach Abs. (3) 3-5 ist nicht zulässig, um den einheitlichen Charakter der Wohnnutzung nicht zu stören und die Verwendung der hochwertigen Fläche mit einem Konzept für das Wohnen nicht einzuschränken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- 4.2.1** Nach § 19 (4) BauNVO ist der Flächenanteil für Nebenflächen auf 80 v. Hundert (höchstens jedoch 0.8 der Grundfläche) erhöht worden, um ausreichend Abstellflächen für die nicht unterkellerten Baukörper (Kellerersatzräume) im östlichen Bereich zu sichern.

4.3 Erschließung

Die Zuwegung erfolgt vom Staakensweg aus, in Form einer verkehrsberuhigten Straße mit Wendekopf, an dieser befinden sich die Gemeinschaftsgaragen in Form von Carports.

4.3.1 Ruhender Verkehr/Einordnung

Die Stellplätze für die Bebauung sind als Carports vorgesehen (offene Garagen), deren Dächer extensiv begrünt werden sollen (o 10 cm Substratschichtstärke).

4.4 Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen sind die offenen Garagen (Carports) und der private Kinderspielplatz.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluß an die vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen.

4.5.1 Die Müllflächen sind im hinteren Zufahrtsbereich festgesetzt und die Abfallbehälter selbst sollen in Form einer Berankung oder Heckenstruktur begrünt werden.

Verweis auf § 10 der Abfallwirtschaftssatzung

4.6. Gestalterische Anforderungen

- 4.6.1 Die Gebäudeaußenwände sind aus Ziegelmauerwerk zu errichten, ca. 50 % der Außenwände können aus Holz hergestellt werden.
- 4.6.2 Dacheindeckungen sind in rot oder rotbraunen Dachpfannen zu gestalten. Solarzellen in der Dachfläche sind zulässig.

4.7 Kinderspielplatz

Ein privater Kinderspielplatz ist im baumfreien, Einsicht gewährenden Grünbereich vorgesehen.

4.8 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Feuerwehr der Stadt Burg auf Fehmarn. Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leitung, für die Dauer von zwei Stunden, aus der zentralen Frischwasserversorgung entnommen. Der Löschwasserbedarf beläuft sich auf 48 m³/h im Umkreis von 300 m.

Anzahl und Standort der notwendigen Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen werden mit der Feuerwehr abgestimmt.

Die Zuwegung zu den Gebäuden im östlichen Bereich erschließt sich durch eine 5m breite Feuerwehrumfahrt um die südlichere Hausgruppe, über die die Feuerwehr im Brandfall auch mit ihren Leitern und Schläuchen zum nördlichen Gebäude gelangt.

5. Grünplanung
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
§ 8a BNatSchG

5.1 Bestand

Die Fläche stellt sich derzeit hauptsächlich als Weide dar, auf der sich Stellenweise Stauden und Brombeergebüsche entwickelt haben. Entlang der westlichen (Staakensweg) und der süd-westlichen Grundstücksgrenze befinden sich noch Abschnitte einer ehemaligen Knickpflanzung (Weißdorn, Holunder, Haselnuß).

Innerhalb der Fläche liegt ein kleiner Weiher, dessen Größe einschließlich der Böschungsflächen etwa 500m² beträgt. Die durchschnittliche Wassertiefe liegt bei ungefähr 1-1,5m. Der Weiher steht in keinem Kontakt zu anderen Gewässern. Auf seiner nördlichen Seite stehen mehrere Weiden in Form von kleineren Bäumen oder Großsträuchern. Der Weiher ist als geschütztes Biotop gemäß § 15 Landesnaturschutzgesetz zu erhalten.

Im Wasser befindlicher Unrat, wie Autoreifen, Metall etc., beeinträchtigen den ökologischen Wert des Gewässers. Die heruntergetretene bzw. erodierte Böschungsfläche, wie auch die vorherrschenden Pflanzenarten der Weide (Nährstoffzeiger), weisen auf eine bisher landwirtschaftlich genutzte Weide hin.

Der angrenzende Grünbestand der Nachbargrundstücke variiert von Hecken im Süden bis hin zum Fichtenbestand im Norden. Zwischen Grundstücksgrenze und Straße stehen 6 Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*, Stammdurchmesser : 34 cm, Höhe 6.0 m), die einer Straßenallee angehören.

5.2 Gestaltung

Die Gestaltung der hausnahen und anderen Grünflächen, die neben Baum- und Strauchbepflanzungen auch Rasenflächen vorsehen, berücksichtigt vorrangig die grünordnerischen Aspekte sowie die Nutzung durch Menschen.

Die Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) verfolgen hingegen das Ziel einer ökologischen Kompensation des Eingriffs. Auf beiden Flächen sollen einheimische Gehölze verwendet werden.

Im Bereich des kleinen Weihers soll durch die festgesetzten Maßnahmen (siehe Festsetzungen im B-Plan) der Erhalt und die natürliche Weiterentwicklung des Kleinbiotops gesichert werden.

Die umliegende Abpflanzung soll eine unterstützende Schutzfunktion übernehmen.

Neben der Naturschutzfunktion soll der Weiher ferner die Aufgabe der Oberflächenwasserrückhaltung übernehmen. Ein Überlaufsystem soll die verzögerte Abgabe des Wassers an die Kanalisation gewährleisten. Hierdurch wird eine kontinuierliche Wassereinspeisung in den Weiher gesichert. Die Wassertiefe sollte bei ca. 1,5 m liegen.

Voraussetzung für die Zweitnutzung ist eine naturnahe Gestaltung der Uferbereiche (Flachwasserzonen, Erosionskanten, Teilbepflanzung) und ein dem angepaßter Ausbau des Ein- und Überlaufes mit Natursteinen und Holz. In diesem Fall ist die Nebenfunktion als Regenrückhaltebecken mit den Zielen des Landesnaturschutzgesetzes (siehe 5.1) zu vereinbaren.

Der süd-westlich verlaufende Abschnitt der ehemaligen Knickpflanzung (ca. 20 m) wird innerhalb der Planung berücksichtigt und erhalten.

Auf den Dächern der Carports kann die extensive Dachbegünung (Substratdicke $\varnothing$ 10 cm) neben den gestalterischen Aspekten, einen zusätzlichen Nahrungsraum für Insekten bieten.

Im Zusammenhang mit der Zufahrt auf das Grundstück muß eine der straßenbegleitenden Mehlbeeren (vgl. 5.1) gefällt werden. Ein Ausbau der Zufahrten zwischen zwei bestehenden Bäumen, deren Abstand 6,0 m beträgt, würde wahrscheinlich zum Verlust beider Bäume führen.

Ferner ist eine größere wildgewachsene Weide am Weiher aufgrund ihrer Nähe zur Baufläche zu fällen.

Als Ersatz für die abgängigen Bäume sollen auf den Pflanzflächen entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze und um das Regenrückhaltebecken 14 Hochstammbäume (z.B. Mehlbeere oder Wildapfel) gepflanzt werden, die die Abpflanzungen begleiten.

5.3 Grünflächen-Bilanz

Nachfolgend sind die derzeitigen und zukünftigen Flächennutzungen des Planungsraumes quantifiziert gegenübergestellt.

Aus der Gegenüberstellung wird erkennbar, daß ein wenig mehr als die Hälfte der Gesamtfläche infolge der Überbauung versiegelt wird. Dieses bedeutet einen vollständigen Verlust der ökologischen Bodenfunktionen.

Im Bereich der Wege, Terrassen und Stellplätze (Pflasterflächen) soll das Oberflächenwasser innerhalb der Grünflächen versickern, so daß auf diesen Flächen die Grundwasserneubildungsfunktion erhalten bleibt.

Dem Verlust von Wiesenfläche soll dadurch entgegengewirkt werden, daß ca. 1/4 des Grundstücks durch eine geschlossene Pflanzung ökologisch aufgewertet wird.

Ferner soll die extensive Dachbegrünung der Carports den Verlust an Wiesenflächen reduzieren, indem sie Insekten als Nahrungshabitat dient.

Die ökologische Funktion des Wasserbiotops kann infolge der Säuberung und der Sicherung durch Abpflanzung geringfügig erhöht werden. Allerdings wird hier ein Nutzungsdruck durch spielende Kinder nicht zu verhindern sein. Die vorgesehene Oberflächenwasserrückhaltung und Teilversicherung entspricht einer zeitgemäßen Planung.

UDO KUMMER

FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

Bebauungsplan Nr.30

Staakensweg, Burg auf Fehmarn

Flächen-Bilanzierung

Stand: 29.2.96

	Fläche	Flächengröße /m2	Versiegelung /m2 *	Baum-/Strauch- bestand /m2	Rasen/Wiese /m2	Wasserfläche / m2
1	BESTAND	5.210	0	100	4.950	150
	PLANUNG					
2	überbaute Flächen (Gebäude GR ohne KR)	1.300	1.300	0	0	
3	Kellerersatzräume (KR)	140	140	0	0	
4	Verkehrsflächen/Zufahrten	440	440	0	0	
5	Stellplätze (Carports) mit Dachbegrünung	320	240	0	320	
6	Wegeflächen, Terrassen und Sonstige	980	735	0	0	
7	sonstige und hausnahe Grünflächen	340	0	100	240	
8	Flächen mit Pflanzbindung gem. §9 (1) 25a BauGB	1.170	0	1.170	0	
9	Schutzfläche gem. §9 (1) 25b BauGB	520	0	100	270	150
10	Gesamtfläche:	5.210	2.855	1.370	830	150

* Die Versiegelung wurde bei Wegen, Terrassen u.ä. mit 75 % berechnet
Die Flächengrößen 3, 6 und 7 wurden nach Entwurf geschätzt

6. Kosten

Die Kosten für die Erschließung der Flächen trägt der Bauträger.

UDO KUMMER

FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

Bebauungsplan Nr. 30

Staakensweg, Burg auf Fehmarn

Kostenüberschlag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gem. § 8a BNatSchG

Stand: 4.2.97

	Fläche	Baum- u. Strauchbestand			Rasen bzw. Wiese		
		Größe/m ²	Kosten/m ²	Gesamtkosten	Größe/m ²	Kosten/m ²	Gesamtkosten
1	Stellplätze (Carports) mit Dachbegrünung	0	0,00	0,00	320	70,00	22.400,00
2	sonstige und hausnahe Grünflächen	100	130,00	13.000,00	240	10,00	2.400,00
3	Flächen mit Pflanzbindung gem. §9 (1) 25a BauGB	1.170	55,56	65.000,00	0	0,00	0,00
4	Schutzfläche gem. §9 (1) 25b BauGB	100	60,00	6.000,00	270	4,50	1.215,00
5	Zwischensummen-Ausgleichskosten			84.000,00			26.015,00
6	Gesamtsumme (gerundet) : DM 110.000,00						

Gesamtsumme: 110.000,00 DM
 Gesamtgrundstücksgröße: 5.210 m²
 = Kosten-Grünausgleich: ca. 21,00 DM/m²

Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nach Rohbaufertigstellung.

Gesamtsumme: 110.000,00 DM
 Gesamtgrünfläche: ca. 2.200 m²
 = Kosten-Grünausgleich: ca. 50,00 DM/m²

aufgestellt:

Hamburg, den 12.02.1997
 ARCHITEKTURBÜRO P+R

BÜRO U. KUMMER
 LANDSCHAFTSARCHITEKT