

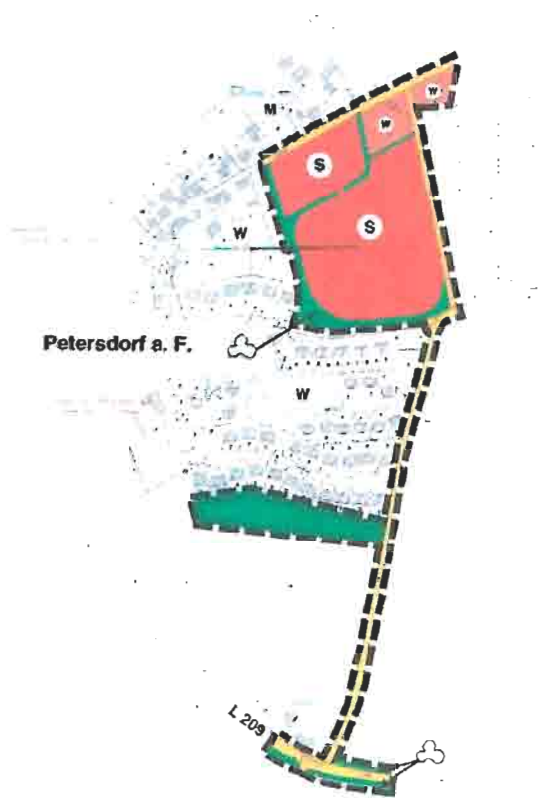
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Westfehmar Ortsteil Petersdorf Nord-Ost

Für das Teilgebiet 1:

Zwischen der Straße „Instenkoppel“ im Süden
und dem „Ratssollweg“ im Norden sowie westlich
des Wirtschaftsweges von Petershof nach Dänschendorf
(Planstraße B)

Für das Teilgebiet 2:

Bestehend aus dem südlichen Teil des Wirtschaftsweges
von Petershof nach Dänschendorf zwischen der Einmündung
in die Landesstrasse 209 im Süden und der Straße
„Instenkoppel“ im Norden (Planstraße A) sowie einer Fläche
zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft südlich
der Bebauung an der Straße „Fasanenweg“ und westlich
der Planstraße A



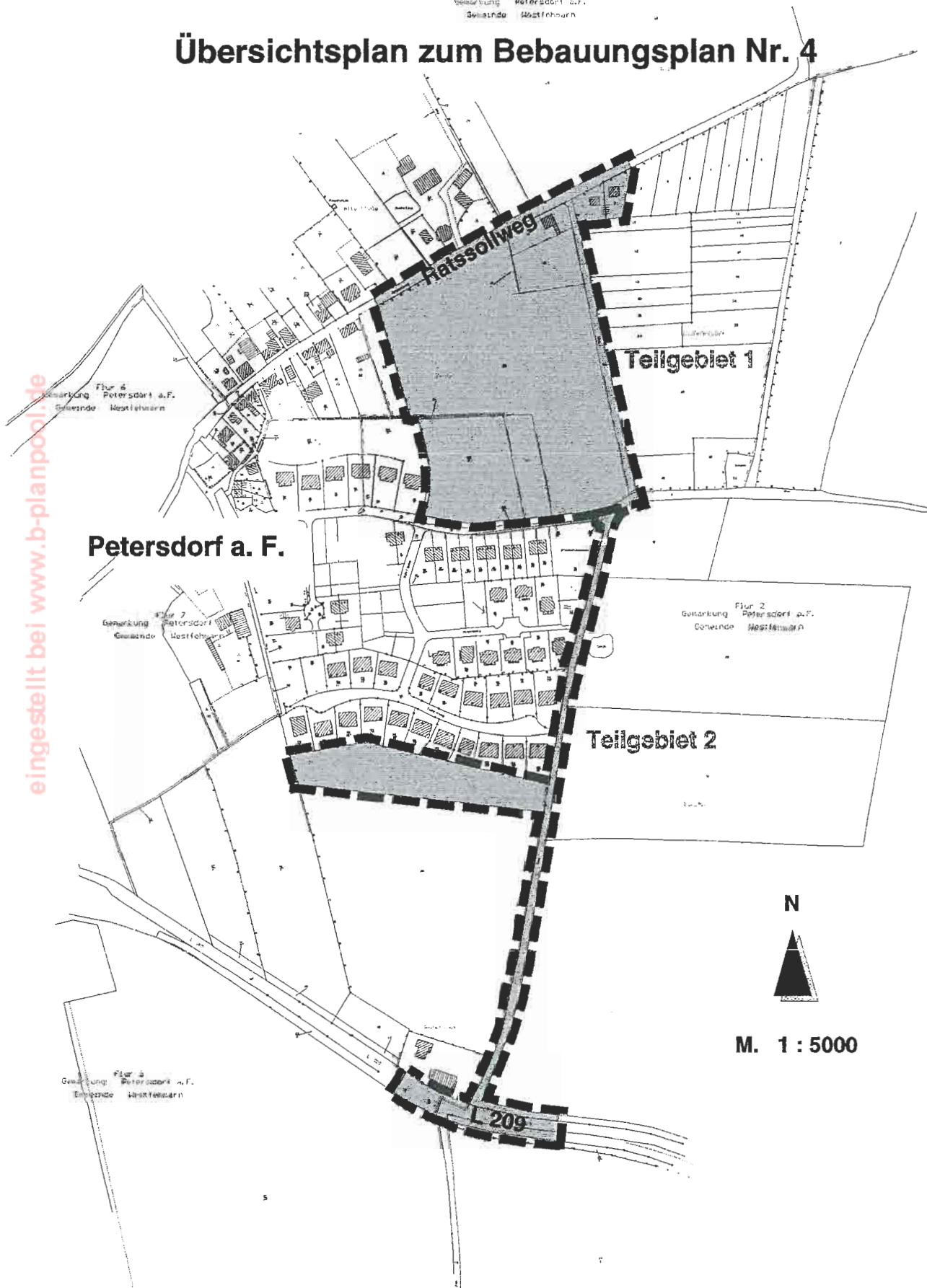
Gemeinde Westfehmar
Bahnhofstraße 5
23769 Burg auf Fehmarn
Tel.: 04371 / 508-0

Stand: 11.12.2002

1. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.1. Das Plangebiet – Geltungsbereich	4
2. Bestandsaufnahme – Analyse und Planungsanlass	4
2.1. Der Ortsteil Petersdorf	4
2.2. Rechtliche Bindungen	6
2.3. Planungsanlass	6
3. Formulierung der Zielvorstellungen	7
3.1. Städtebauliches Konzept, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
3.2. Nutzungskonzept, Art der baulichen Nutzung	9
3.3. Nutzungsarten	10
4. Umweltverträglichkeit	11
5. Grünordnung	11
5.1. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft	11
5.2. Eingriff- und Ausgleichsregelung	14
5.3. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	14
5.4. Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen	15
6. Verkehrserschließung	15
6.1. Kosten für die Verkehrserschließung	16
6.2. Stellplätze	16
7. Technische Ver- und Entsorgung	16
7.1. Wasser und Abwasser, Löschwasser	16
7.2. Energieversorgung	16
7.3. Abfallentsorgung	17
8. Lärmimmissionen	17
9. Bodenordnende Maßnahmen	17
10. Kosten	17

Flur 1
Gemarkung Petersdorf a.F.
Gemeinde Westfriesland

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4



Allgemeine Vorbemerkungen

1.1. Das Plangebiet - Geltungsbereich

Die Gemeinde Westfehmarh beabsichtigt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.10.2000, einen Bebauungsplan mit der Ordnungsnummer 4 für den Ortsteil „**Petersdorf Nord-Ost**“ aufzustellen.

Aus Gründen der Plandarstellung ist eine Unterteilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in zwei Teilgebiete vorgenommen worden:

Das **Teilgebiet 1** (50.396 m²) umfasst den Bereich zwischen der Straße Instenkoppel im Süden und dem Ratssollweg im Norden. Der Geltungsbereich endet im Osten hinter der Planstraße B (nördlicher Teil des Wirtschaftsweges von Petershof nach Dänschendorf).

Das **Teilgebiet 2** (16.668 m²) umfasst den südlichen Teil des Wirtschaftsweges von Petershof nach Dänschendorf (Planstraße A) zwischen der Einmündung in die Landesstraße 209 im Süden und in die Instenkoppel im Norden sowie eine Fläche zum Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft, die südlich des Wohngebietes an der Straße Fasanenweg und westlich der Planstraße A ausgewiesen wird.

Die Gesamtgröße der Teilgebiete 1 und 2 beträgt 67.064 m².

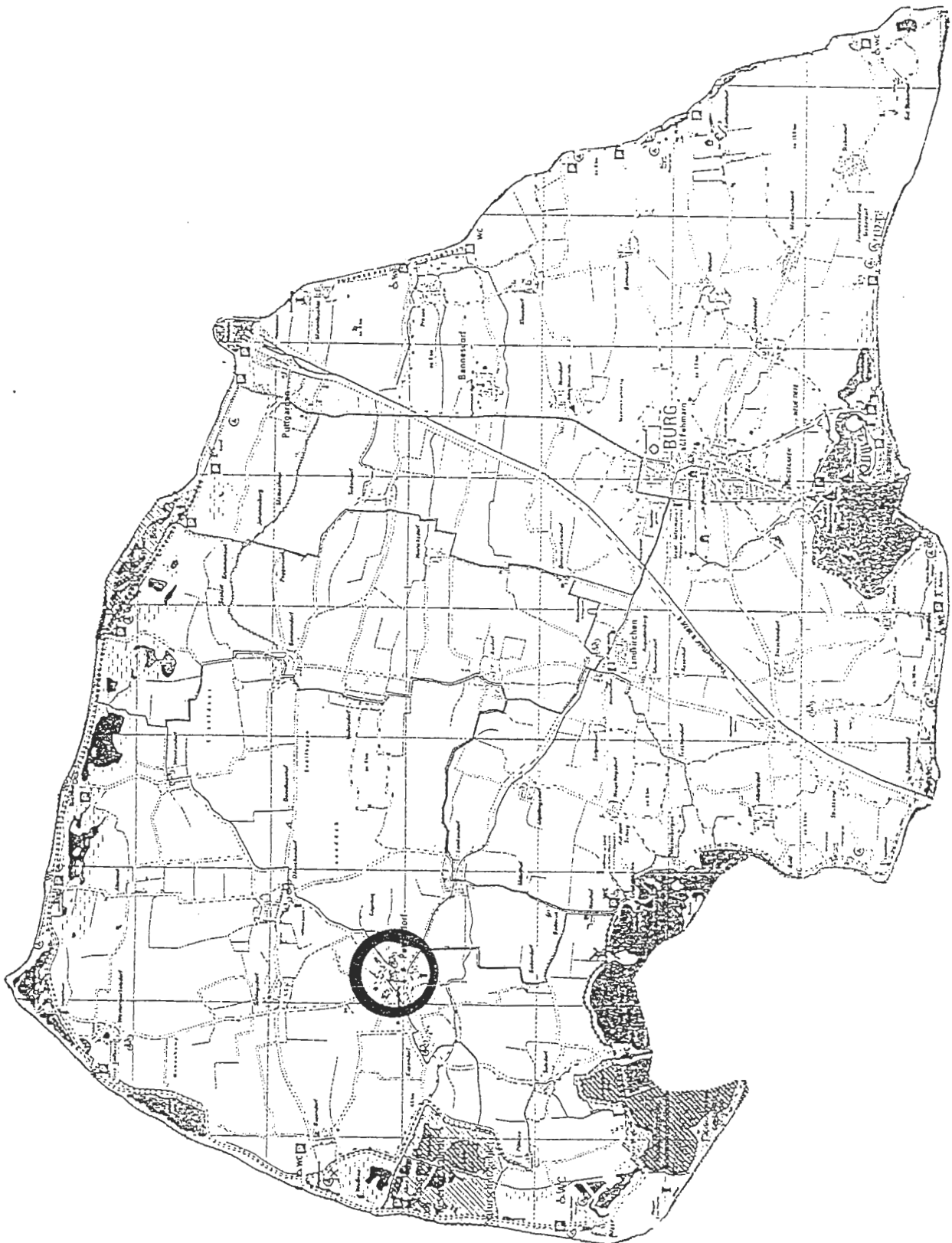
Das Teilgebiet 1 wird untergliedert in die Bereiche Sondergebiet (§ 11 BauNVO) **SO 1** (26.797 m²) **Kur- und Klinikgebiet** und Sondergebiet (§ 11 BauNVO) **SO 2** (6.989 m²) **Kur- und Klinikgebiet** im Norden sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) im Nordosten, beiderseits der Planstraße B.

2. Bestandsaufnahme – Analyse und Planungsanlaß

2.1. Der Ortsteil Petersdorf

Petersdorf, im Westen der Insel Fehmarn, ist über die L 209 erreichbar und verfügt über eine für ein Dorf überdurchschnittliche Infrastruktur. Filialen von Supermarktketten wie Edeka, Schlecker und Aldi sind ebenso vorhanden wie eine Apotheke, Kirche, physiotherapeutische Einrichtung, Kindergarten und Grundschule, Poststelle, Schreibwarengeschäft, Möbelhaus, Blumengeschäft, Elektrofirma, zwei Arztpraxen, Bäckereifilialen, Friseursalons, Bankfilialen und vier Gaststätten.

Abb. 1: Übersichtsplan der Insel Fehmarn, Lage des Ortsteils Petersdorf



2.2. Rechtliche Bindungen

Im Raumordnungsplan von Schleswig-Holstein (von 1998) wird die Insel Fehmarn als ein Raum für den Fremdenverkehr und die Naherholung dargestellt.

Das Zentrum für Infrastruktureinrichtungen bildet die Stadt Burg.

Die in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 geplanten Einrichtungen und deren spätere Nutzungen sind von den Infrastruktureinrichtungen Burgs nicht abhängig.

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Westfehmarn Ortsteil Petersdorf sind die geplanten Sondergebiete als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, zum Teil als WA-Gebiet.

Da der Bebauungsplan Nr. 4 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wird der Flächennutzungsplan durch die 11. Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplan angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 wurde bereits Anfang der neunziger Jahre behandelt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westfehmarn hat mit Beschluß vom 04.10.2000 den Aufstellungsbeschluß vom 29.05.1991 sowie den Entwurfs- und Auslegungsbeschluß vom 22.05.1995 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet Petersdorf Nord-Ost aufgehoben.

Ebenfalls am 04.10.2000 aufgehoben wurde der Aufstellungsbeschluß vom 06.03.1991 sowie der abschließende Beschluß vom 10.06.1996 zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westfehmarn für das Gebiet Petersdorf Nord-Ost.

2.3. Planungsanlaß

Die in Deutschland stetig wachsende Zahl von Umwelterkrankungen – insbesondere an Haut und Lunge – läßt den Bedarf an Kuren für diese Patientengruppen ständig steigen. Die Insel Fehmarn ist als Standort zur Therapie der Umwelterkrankungen durch ihre gesunde Luft und das Reizklima besonders geeignet.

Auf Fehmarn sind z.Zt. drei Einrichtungen im Bereich der Mutter-Kind-Klinik vorhanden: Im Inselosten (Burgtiefe) die Kinder-Zentrum-Fehmarn GmbH, im Inselwesten das Therapeutikum Westfehmarn und die Fachklinik Bellevue.

Es besteht ein Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten im Bereich Umweltklinik und Mutter-Kind-Kuren.

Verschiedene Kostenträger haben ihr Interesse bekundet.

Für die Bewohner der Insel ist es erforderlich, in neuen Bereichen wie z.B. der Kur, Rehabilitation oder in der Gesundheitsvorsorge neue Arbeitsplätze zu schaffen.

In der geplanten Umweltklinik sollen sowohl Mutter-Kind-Kurende als auch chronisch Kranke aller Altersgruppen versorgt werden. Darüber hinaus sollen die Einrichtungen jedem offenstehen, der die Umweltklinik für einen Kur-, Rehabilitations- oder Gesundheitsaufenthalt nutzen möchte.

Auch wird die Einrichtung einer Dialysestation in Erwägung gezogen.

Die Umweltklinik soll verstärkt mit Mitteln der Ganzheitsmedizin arbeiten. Neben der schulmedizinischen Behandlung soll die Eigenverantwortung der chronisch Erkrankten durch Aufklärung und Schulung gefördert werden. Eine psychosoziale oder ernährungstechnische Beratung, die familientherapeutische Betrachtung und der Einsatz von Naturheilverfahren gehören ebenso zum Konzept.

3. Formulierung der Zielvorstellungen

3.1. Städtebauliches Konzept, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 soll die Gebäude entlang des Ratssollwegs (Straßenbebauung) mit den Gebäuden des Bebauungsplans Nr. 3 Instenkoppel verbinden.

Die eingeschossige Bebauung in offener Bauweise des Sondergebietes **SO 2** dient der Lückenschließung in der vorhandenen, eingeschossigen Bebauung entlang des Ratssollwegs. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgeschrieben. Es sind Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von 35 – 48° zulässig.

Die Bebauung des Sondergebietes **SO 1** soll als Hofanlage konzipiert werden.

Durch die zweigeschossige Bauweise entsteht ein Solitär-Körper, der als Blickfang städtebaulich von großer Bedeutung ist. Die Zweigeschossigkeit soll mittels Frontspießen, Erkern und Wintergärten eine erlebbare Kleinteiligkeit erhalten.

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer (SD/WD) mit Neigungen von 35 – 48° sowie Mansarddächer.

Um den ländlichen Charakter zu unterstreichen, sollte die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude nicht höher sein als die der alten Fehmarn-Scheunen, also ca. 11-13 m.

In der abweichenden Bauweise können auch Gebäude über 50 m Länge errichtet werden.

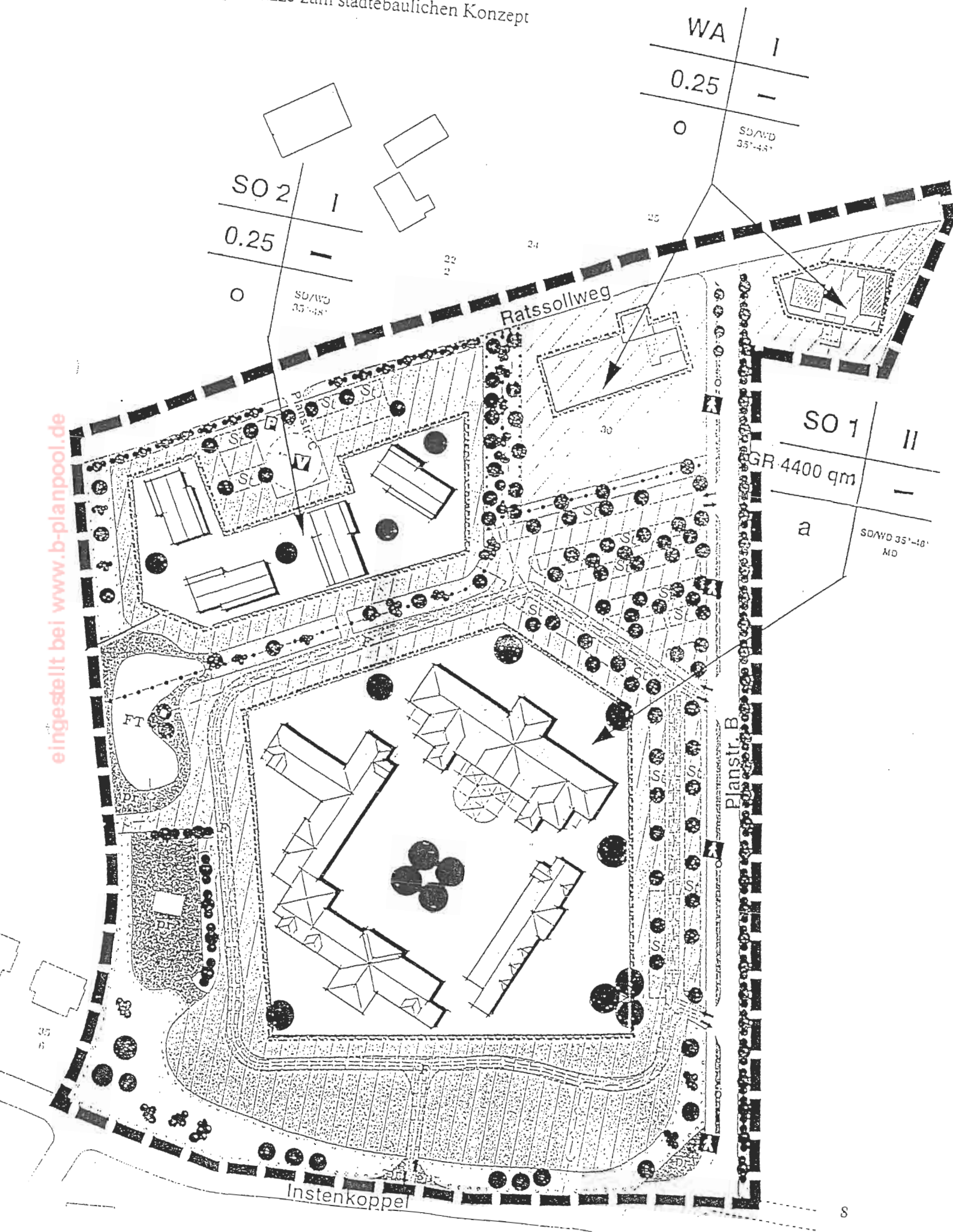
Die überbaubare Fläche beträgt 4.400 m².

Die beiden südlich des Ratssollwegs und beiderseits der Planstraße B als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) ausgewiesenen Flächen ermöglichen die Erweiterung der bestehenden Bebauung. Dabei legt zum einen die Baugrenze und zum anderen die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 das Maß der Erweiterung fest.

In eingeschossiger, offener Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern bei einer Dachneigung von 35 – 48° gestattet.

Abb. 2: Skizze zum städtebaulichen Konzept

eingestellt bei www.b-planpool.de



3.2. Nutzungskonzept, Art der baulichen Nutzung

Der größte Bereich des Teilgebietes 1 im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Westfelmarn wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt:

- a) Fläche für Kur- und Klinikgebiet (SO 1)
- b) Fläche für Kur- und Klinikgebiet (SO 2)
- c) Flächen zur Erweiterung bestehender Bebauung (Allgemeines Wohngebiet (WA))

a) Fläche für Kur- und Klinikgebiet (SO 1):

Für die Fläche Kur- und Klinikgebiet sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- ◆ Klinikgebundene Beherbergungseinrichtungen (Mutter- und Kind-Wohneinheiten)
- ◆ Patienten-Wohneinheiten ohne Selbstversorgung
- ◆ Versorgungseinrichtungen und Nebenräume
- ◆ Therapie-, Sport- und Behandlungsräume
- ◆ Versammlungsräume
- ◆ Räume für Verwaltung
- ◆ Hausmeister- und Personalwohnungen
- ◆ Personal-Aufenthaltsräume
- ◆ Wintergärten und Freisitze

Auf der südöstlichen Freifläche im Sondergebiet SO1 wird ein Kinderspielfeld angelegt. Der Spielfeld wird mit Anpflanzungsflächen abgesichert.

b) Fläche für Kur- und Klinikgebiet (SO 2):

Innerhalb der Zweckbestimmung Kur- und Klinikgebiet sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- ◆ Klinikgebundene Beherbergungseinrichtungen (Mutter- und Kind-Wohneinheiten)
- ◆ Kindergarten mit Krabbelgruppe
- ◆ Personal-Aufenthaltsräume und Nebenräume

c) Flächen zur Erweiterung bestehender Bebauung (Allgemeines Wohngebiet (WA))

Auf den Flächen zur Erweiterung bestehender Gebäude südlich des Ratssollwegs und beiderseits der Planstraße B ist die Errichtung von Gebäuden oder die Erweiterung bestehender Gebäude in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO gestattet.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Ausnahmsweise zugelassen werden sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Ausgenommen werden hingegen gemäß §1(5) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im WA-Gebiet des Bebauungsplanes soll als Abgrenzung gegen das auf der anderen Seite des Ratssollweges gelegene Gebiet mit einer Mischgebietsstruktur dienen und einen Übergang zu den Nutzungen des anschließenden Sondergebietes bilden. Der § 1(5) BauNVO wird dadurch nicht verletzt, weil die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

3.3. Nutzungsarten

Insgesamt werden in den beiden Teilgebieten des Bebauungsplangebietes folgende Nutzungen ausgewiesen, die in den nachfolgenden Tabellen nach Art und Größe aufgeführt sind:

Teilgebiet 1 **Tabelle 1**

Nutzungsarten	Größe (qm) vorhanden	Größe neu
Verkehrsfläche Ratssollweg	1.911	-----
Planstraße B	1.301	1.468
Planstraße C	-----	430
Allgemeines Wohngebiet (westlich Planstr. B)	1.500	1.628
Allgemeines Wohngebiet (östlich Planstraße B)	1.739	-----
Sondergebiet SO 1	-----	26.797
Sondergebiet SO 2	-----	6.989
Anpflanzungsflächen am Rand der Sondergebiete	-----	4.276
Vorhandene Knicks und Anpflanzungen	1.333	-----
Grünflächen als Straßenbegleitgrün	-----	359
Wasserflächen	-----	665
Flächengrößen:	7.784	42.612

Gesamtgröße – Teilgebiet 1 : 50.396 qm

Teilgebiet 2 **Tabelle 2**

Nutzungsarten	Größe (qm) vorhanden	Größe (qm) neu
Verkehrsfläche Planstraße A	2.212	2.212
Landesstraße 209	1.449	-----
Grünflächen als Straßenbegleitgrün	-----	513
Vorhandene Knicks und Anpflanzungen	1.152	-----
Grünflächen als Straßenbegleitgrün	1.065	-----
Ausgleichsflächen westlich der Planstraße A und südlich der Bebauung „Fasanenweg“	-----	8.065
Flächengrößen:	5.878	10.790

Gesamtgröße – Teilgebiet 2 : 16.668 qm

Gesamtgröße der Teilgebiete 1 und 2 : 67.064 qm

4. Umweltverträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes ist nach der vorliegenden Planung eine Klinik mit mehr als 100 und weniger als 300 Betten vorgesehen. Die maximale zu bebauende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Nach § 3 c Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist in diesem Falle eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, um eine Einschätzung vorzunehmen, ob das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Die Vorprüfung des Einzelfalles wurde durchgeführt und ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien von der geplanten Klinikgebundene Beherbergungseinrichtungen (Mutter- und Kindkuren)-Kind-Klinik mit ihren randlichen Baufeldern keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 12 zu berücksichtigen waren und die das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen würden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht durchzuführen.

5. Grünordnung

5.1. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Unvermeidbaren Eingriffen muss nach § 7 LNatSchG und § 8 BNatSchG mit Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen begegnet werden.

Als Grundlage dazu dient die Eingriff- und Ausgleichsregelung nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Az.: IV 63.510.335 IX 33.5120) vom 03.07.1998.

Nach o.g. Runderlass werden die Schutzgüter bewertet nach:

- a) Arten und Lebensgemeinschaft,
- b) Boden,
- c) Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- d) Klima, Luft,
- e) Landschaftsbild

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

a) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die im Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgewiesene Sondergebietsfläche wird zur Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist damit für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften relativ wertlos.

Nur im nördlichen Bereich innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche befinden sich eine mit heimischen Sträuchern bepflanzte Fläche und ein Knick, der die südliche Seite des Ratssollwegs begleitet.

Im Rahmen der Bebauungsmaßnahmen auf den Sondergebietsflächen werden im Randbereich umfangreiche Eingrünungen vorgenommen. Diese werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Anpflanzungsflächen ausgewiesen und entsprechend mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die genannten Flächen nicht in die Flächenbilanzierung für die Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden, sondern als reine Durchgrünung des Baugebietes dienen. Dennoch werden hier neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen.

Südlich der Bebauung an der Straße Fasanenweg im Teilgebiet 2 wird eine Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgewiesen.

b) Schutzgut Boden:

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei den Eingriffsflächen zum größten Teil um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die keine wesentliche Bedeutung für den Naturschutz haben.

Flächenversiegelungen erfolgen durch die Bebauung sowie durch den Ausbau und den Bau neuer Straßen. Dabei sind notwendige Versiegelungen auf ein Minimum zu beschränken.

Der gemeinsame Runderlass geht bei der Eingriffs- und Ausgleichsregelung stets von einer maximalen Versiegelung aus, bezogen auf die Grundflächenzahl.

Diese Berechnungsgrundlage ist vor allem in Wohngebieten als nicht realistisch anzusehen, da die Praxis gezeigt hat, dass die zulässigen Grundflächenzahlen im allgemeinen lediglich zu 70 – 80% ausgeschöpft werden.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen regelt der § 19 Abs. 4 BauNVO das Verhältnis von Versiegelungen durch Hauptgebäude zu Nebenanlagen wie Garagen, Terrassen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen.

Dabei darf die zulässige Grundflächenzahl um 50 v.H. durch die Errichtung von o.a. Nebenanlagen überschritten werden, sofern im Bebauungsplan nicht andere Werte festgesetzt werden.

Der allgemeine Runderlass regelt auch die Höhe des notwendigen Ausgleichs bei Vollversiegelungen bzw. bei Teilversiegelungen, und zwar im Verhältnis 1 : 0,5 bzw. 1 : 0,3.

Dies bedeutet, dass für 1 qm Vollversiegelung 0,5 qm und für 1 qm Teilversiegelung 0,3 qm Ausgleichsfläche geschaffen werden müssen.

Für den Ausgleich bei Vollversiegelungen durch Hauptgebäude erscheint diese Regelung klar, bei Nebenanlagen muss hier jedoch zwischen Vollversiegelungen durch Garagen oder separate Abstellräume und Teilversiegelungen, die durch den Bau von kieswassergebunden Flächen oder Flächen mit großen Fugenteilen (z.B. Betonrasensteinflächen) entstehen, unterschieden werden.

Bei der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 wird deshalb für Nebenanlagen zu einer Hälfte der Faktor 0,5 und zur anderen Hälfte der Faktor 0,3 zugrundegelegt.

c) Schutzgut Wasser:

Im Planungsgebiet existieren zur Zeit keine Wasserflächen. Das anfallende Regen- und Oberflächenwasser wird über verrohrte Leitungen in die Vorfluter geführt.

Die Planung sieht jedoch vor, im westlichen Teil des Sondergebietes SO 1 einen ca. 600 qm großen Teich anzulegen, der das Oberflächenwasser und das Regenwasser von den Dachflächen der zu errichtenden Gebäude in den Sondergebieten aufnehmen wird. Von hieraus wird es dann in das öffentliche Regenwasser-Leitungsnetz abgegeben. Der über das Sondergebiet verlaufende, zur Zeit verrohrte Graben kann aufgrund seiner tiefgelegenen Sohle nicht wieder geöffnet werden, da dann sehr tiefe, steil abfallende Grabenböschungen entstehen würden, die aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden müssten.

Die Anlage des o.a. Teiches wird aber auf jeden Fall einer Verbesserung des Kleinklimas führen und Lebensgemeinschaften wie Fröschen, Molchen, Libellen etc. eine Lebensgrundlage bieten.

d) Schutzgut Klima, Luft:

Durch die Ausweisung von ca. 13.000 qm Anpflanzungsfläche ist zu erwarten, dass sich das Kleinklima stark verbessert. Dabei dienen die Anpflanzungen auch der Windbrechung.

e) Schutzgut Landschaftsbild:

Die geplanten, breiten Bepflanzungen im Randbereich der Sondergebiete werden die hier entstehenden baulichen Anlagen gegen die Umgebung, nach Norden zum Ratssollweg, nach Süden zu der Bebauung an der Straße Instenkoppel und nach Osten zum Ortskern hin, stark eingrünen und damit auch optisch abschirmen.

Somit können die Eingriffe in das Landschaftsbild als ausgeglichen gelten.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche in Form einer breiten Anpflanzung südlich der Bebauung an der Straße Fasanenweg (Teilgebiet 2) werden die bestehenden Gebäude des Bebauungsplanes Nr. 3 Instenkoppel abgegrünt.

5.2. Eingriff- und Ausgleichsregelung

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Teilgebiet 1

Verkehrsflächen neu Planstr. C	430 x 0,5	=	215 qm
Straßenerweiterung Planstr. B	1 468 x 0.5	=	734 qm
Sondergebiet SO2 für Hauptgebäude	6 989 x 0.25 x 0.5	=	874 qm
für Nebenanlagen (Garagen etc.)	6 989 :2 x 0.125 x 0.5	=	218 qm
für Zufahrten, (offenfugig etc.)	7 199 : 2 x 0.125 x 0.3	=	135 qm
Allgemeines Wohngebiet (Mitte)) für Hauptgebäude	1 628 x 0.25 x 0.5	=	204 qm
für Nebenanlagen (Garagen etc.)	1 628 :2 x 0.125 x 0.5	=	51 qm
für Zufahrten, (offenfugig etc.)	1 628 : 2 x 0.125 x 0.3	=	31 qm
Sondergebiet (SO2) für Zufahrten	4 400 x 0.5	=	2 200 qm
Stellplätze(offenfugig)	6 600 x 0.3	=	1 980 qm
gesamt:			6 642 qm

Teilgebiet 2

Straßenerweiterung Planstr. A	2 212 x 0.5	=	1 106 qm
----------------------------------	-------------	---	----------

$$\underline{\text{Teilgebiet 1 + Teilgebiet 2 } 6\,642 + 1\,106 = 7\,748 \text{ qm}}$$

Für die im B-Plangebiet zu erwartenden Versiegelungen sind demnach 7 748 qm Ausgleichsfläche auszuweisen und der Grünordnung entsprechend anzulegen. Zur Verfügung stehen 8 065 qm, damit ist der notwendige Ausgleich erbracht.

5.3. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche südlich des Baugebietes Instenkoppel und westlich der Planstraße A festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von 8.065 qm und wird gem. § 9

Absatz 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der unter Punkt 6 im Text-Teil B des Bebauungsplanes aufgeführten Festsetzungen in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist zeitgleich mit den Eingriffen aufgrund von Baumaßnahmen durchzuführen und wird im Erschließungsvertrag geregelt.

5.4. Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen

a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Flächige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (1 Pflanze je 2 qm, Schutz vor Wildschäden, Bodenvorbereitung und Herstellungspflege)

$$\begin{array}{rcll} 8.065 & \times & 15,00 \text{ DM} & = & 120.975,00 \text{ DM} \\ & & & = & 61.854,00 \text{ EURO} \end{array}$$

b) Pflanzgebot für großkronige Bäume:

$$\begin{array}{rcll} 52 \text{ Stck.} & \times & 1.000,00 \text{ DM} & = & 52.000,00 \text{ DM} \\ & & & = & 26.587,00 \text{ EURO} \end{array}$$

Für die Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich Kosten von **172.975,00 DM**
oder 88.441,00 EURO.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann vom Dorfkern über den Ratssollweg und über die Straße Grüner Brink, Instenkoppel und von der Landesstraße 209 am Petershof über einen asphaltierten Wirtschaftsweg erreicht werden.

Der Wirtschaftsweg soll zu einer Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) ausgebaut und auf 5,50 m verbreitert werden. Ein Grünstreifen von einem Meter Breite trennt den Geh- und Radweg von der Fahrbahn.

Die Planstraße B soll als Fortsetzung der Planstraße A zum Ratssollweg ebenfalls entsprechend ausgebaut werden.

Die Planstraßen A und B sind als 30 km Zonen geplant. Die Planstraße C als Stichstraße vom Ratssollweg in das Sondergebiet 2 wird verkehrsberuhigt ausgebaut.

Bei dem geplanten Verkehrskonzept wird die Einmündung der Planstraße A in die Landesstraße 209 neu gestaltet. Für die aus Richtung Petersdorf kommenden Fahrzeuge wird eine Linksabbieger-Spur angelegt. Eine entsprechende Grundriss-Detaildarstellung im Maßstab 1:500 wurde in die Planzeichnung unter „Straßenprofile“ aufgenommen.

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden durch einen Fußweg verbunden.

6.1. Kosten für die Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung werden **2.200.000,00 DM oder 1.124.842,00 EURO** veranschlagt.

6.2. Stellplätze

Die Konzentrierung der Flächen für Stellplätze in nordöstlicher Lage dient dazu, das Plangebiet möglichst weitgehend vom fließenden Verkehr freizuhalten.

Die interne Erschließung erfolgt über notfalls befahrbare, gepflasterte Wege oder Geröllrasen (Feuerwehrezufahrt).

Die Planzeichnung sieht insgesamt ca. 155 Stellplätze vor, davon ca. 15 Stellplätze im Bereich des Sondergebiets SO 1 und ca. 140 Stellplätze im Bereich des SO 2.

Ein genauer Stellplatznachweis muss bei Einreichen der Bauanträge erbracht werden.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1. Wasser und Abwasser, Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn gewährleistet, der das Gebiet an sein vorhandenes Leitungsnetz anschließt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Oberflächenentwässerung soll über Rohrleitungen zu dem im Sondergebiet SO 1 angelegten Teich erfolgen und das Wasser von dort in die vorhandenen Rohrleitungen abgegeben werden. Der Teich erhält einen Übergabeschacht zur Entnahme von Löschwasser, der den Bedarf zu ca. 50 % abdeckt. Die Löschwasser-Restmenge (50 %) wird vom Wasserbeschaffungsverband Westfehmar durch eine Versorgung mittels Hydranten vorgehalten.

Für die Löschwasserversorgung in den Sondergebieten sind 96 cbm pro Stunde über eine Dauer von zwei Stunden sicherzustellen.

7.2. Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung werden durch die Schleswig AG gewährleistet.

Geeignete Standorte für Versorgungseinrichtungen müssen kostenfrei und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt werden. Trafo-Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter Dienstbarkeiten zugunsten der Schleswig AG geregelt.

7.3. Abfallentsorgung

Der Zweckverband Ostholstein ist zuständig für die Abfallbeseitigung.
Es gelten Bestimmungen zur Abfalltrennung und -vermeidung.

8. Lärmimmissionen

Aufgrund einer eventuellen Ansiedlung von Gewerbebetrieben im nördlich des Ratssollweges gelegenen Mischgebiet werden Festsetzungen im Text-Teil B des Bebauungsplanes getroffen, die gewährleisten sollen, dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Sondergebiet 2 beachtet werden.

Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Das Schalltechnische Gutachten wird der Begründung beigelegt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich die Fläche des Teilgebietes 1 im Besitz des Vorhabensträgers befindet, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Für den Ausbau der Planstraße A muss ein etwa 5,00 m breiter Landstreifen an der östlichen Seite der Straße erworben werden.

Die näheren Einzelheiten dazu regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Westfehmar und dem Investor vom 10.12.2002.

10. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen Maßnahmen (Verkehrerschließung, technische Erschließung, Errichtung der Gebäude und Stellplätze, Ausgleichsmaßnahmen und Anpflanzungen) sind vom Investor zu tragen. Die näheren Einzelheiten dazu regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Westfehmar und dem Investor vom 10.12.2002.

Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde Westfehmar.
Burg, den 30.12.2002

.....
Gemeinde Westfehmar
Der Bürgermeister:

