

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11,

NEUAUFSTELLUNG

DER

GEMEINDE SIERKSDORF

FÜR DAS GEBIET AM NORDÖSTLICHEN ORTSRAND VON SIERKSDORF
ZWISCHEN DER BAHNLINIE LÜBECK/PUTTGARDEN UND DER OSTSEE
- MARE BALTICUM -

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 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	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	6
3.5	Grünplanung	6
4	Immissionen / Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Wasserver- / und –entsorgung	7
5.3	Müllentsorgung	7
5.4	Löschwasserversorgung / Feuerwehr	7
6	Hinweise	8
6.1	Bodenschutz	8
6.2	Bahnbetrieb	9
6.3	Schifffahrt	9
6.4	Gewässer	9
6.5	Küstenschutz	10
6.6	Archäologie	10
7	Kosten	10
8	Billigung der Begründung	10

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 11, Neuaufstellung der Gemeinde Sierksdorf für das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Sierksdorf zwischen der Bahnlinie Lübeck/Puttgarden und der Ostsee - Mare Balticum -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung der Gemeinde Sierksdorf für den Freizeit- und Familienpark „Mare-Balticum“ ist seit dem 18.12.2008 rechtskräftig. Bislang wurden jedoch nicht alle dort zulässigen Bauvorhaben verwirklicht. 2013 wurde seitens des Betreibers ein Bauantrag gestellt, bei dessen Prüfung sich herausgestellt hat, dass durch die Anrechenbarkeit von Balkonen, Terrassen etc. die zulässige Grundfläche überschritten wird, ohne dass das seinerzeit geplante Bauvolumen vergrößert wird. Die Gemeinde nimmt diesen Umstand zum Anlass, den Bebauungsplan Nr. 11 neu aufzustellen und die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche entsprechend anzupassen. Zur besseren Handhabung des Planungsrechts werden die Festsetzungen des Ursprungsplans bis zur 3. Änderung dabei zusammengeführt. Gleichzeitig plant die Gemeinde, die Festsetzungen für den öffentlichen Parkplatz im Nordwesten des Plangebietes an die nun vorliegende Ausbauplanung anzupassen. Die diesbezüglichen Regelungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 6.750 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Sierksdorf hat am 08.04.2014 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die geringfügige Anhebung der zulässigen Grundfläche zur Absicherung von Nebenflächen nicht tangiert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sierksdorf stellt Sondergebiet „Freizeit- und Familienpark“ und Grünflächen dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11 mit seinen Änderungen und Nr. 3, 12. Änderung. Diese setzen Sondergebiet „Freizeit- und Familienpark“, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Verkehrsflächen fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Sierksdorf am Ende der Straße Am Fahrenkroog zwischen Bahnlinie und Ostsee. Das Sondergebiet ist zu einem großen Teil bereits mit der Ferienanlage bebaut. Auch die Grünflächen wurden im Wesentlichen bereits hergerichtet. Südwestlich befindet sich der Ferienpark Sierksdorf, nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nordwestlich hinter der Bahnlinie liegt der Hansa-Park. Das Gelände ist bewegt und fällt nach Südosten zur Ostsee hin ab. Das Steilufer ist als Biotop nach den gesetzlichen Vorschriften geschützt.



Abb.: google earth pro (2010)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 3,98 ha	47 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,44 ha	5 %
Maßnahmenfläche	ca. 0,40 ha	5 %
Grünfläche:	ca. 3,60 ha	43 %
Gesamt:	ca. 8,42 ha	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche auch unter Einbeziehung von Balkonen, Terrassen etc. sind nennenswerte negative Umweltauswirkungen nicht verbunden. Die Anpassung ist im Wesentlichen einer geänderten Rechtsauffassung geschuldet, die derartige Bauteile nun der Hauptnutzung zuordnet.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm der Bahnlinie Lübeck-Neustadt i. H. ausgesetzt. Für das Plangebiet liegt eine Untersuchung zu Immissionen vor (Gutachten Nr. 01-07-06 vom 19.07.2001, Ibs Volker Ziegler, Mölln zum Bebauungsplan Nr. 11). Die empfohlenen Maßnahmen sind festgesetzt. Mit der Planung sind Veränderungen der überbaubaren Flächen nicht verbunden, so dass weitergehende Auswirkungen nicht erwartet werden. Die gegenwärtigen Planungen der Deutschen Bahn sehen einen Ausbau der Bestandsstrecke im Bereich Hansapark nicht vor. Vielmehr werden derzeit eine Stilllegung dieses Streckenabschnitts und eine Anbindung Neustadts auf Höhe der Ortschaft Roge avisiert. Die Gemeinde geht daher für die Zukunft von einer deutlichen Entlastung aus.

Der Betrieb des Feriendorfes ist mit dem Hansapark verknüpft, so dass die Feriengäste nicht als Nachbarn mit weitergehenden Schutzansprüchen zum Hansapark anzusehen sind.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die wesentliche Änderung der Festsetzungen gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 besteht in einer Anhebung der zulässigen Grundfläche, um die geplanten und bereits vorhandenen Nebenfläche (Balkone, Terrassen etc.) planungsrechtlich absichern zu können. Hierfür werden die Grundflächen der einzelnen Baufelder entsprechend angepasst. Die Gemeinde hat die Größe der Nebenflächen exakt ermittelt und trifft die Festsetzungen für die einzelnen Baufenster dementsprechend; eine größere Ausnutzung insbesondere durch weitere Gebäude ist nicht gegeben. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen werden der besseren Handhabung wegen zusammengeführt. Änderungen an der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise sind damit nicht verbunden.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Straße Am Fahrenkroog. Zufahrten zum südwestlich der Straße gelegenen Grundstück des Ferienparks Sierksdorf sollen nicht entstehen und sind dementsprechend ausgeschlossen.

Die Gemeinde Sierksdorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Dabei sind Stellplätze mit Zufahrten im Sondergebiet mit dem Index 3 analog zu den bisherigen Festsetzungen nicht zulässig.

Öffentliche Parkplätze sind im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Die bereits im Bebauungsplan Nr. 3, 12. Änderung der Gemeinde Sierksdorf dafür festgesetzte Fläche wird an die nun vorliegenden Ausbauplanung angepasst.

3.5 Grünplanung

Die Festsetzung der Grün- und Maßnahmenflächen erfolgt analog zum Ursprungsplan mit seinen Änderungen. Dazu wurde seinerzeit auch ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Festsetzungen zur Grünordnung nehmen darauf Bezug. Im Bereich der Parkplätze im Nordwesten des Plangebietes werden die abschirmenden Pflanzungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 übernommen und lediglich an die Straßenplanung angepasst. Die vorhandene Pumpstation wird als Symbol festgesetzt. Die Anpflanzfestsetzungen sind in diesem Bereich unter Beachtung der Belange der Ver- und Entsorgungsträger umzusetzen.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Die Gemeinde Sierksdorf hat sich dennoch entschieden, die zusätzlichen Versiegelungen (1.230 m²) auszugleichen, vergrößert dafür die Maßnahmenfläche M1 im Südosten des Plangebietes und setzt darüber hinaus eine Maßnahmenfläche zur Abschirmung der Parkplätze im Nordwesten des Plangebietes fest.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). In Grünstrukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet. Durch die zusätzlich geplanten Gehölzflächen ist vielmehr von einer Verbesserung auszugehen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen der Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden berührt. Die Deutsche Bahn AG beabsichtigt im Zusammenhang mit der geplanten festen Fehmarnbelt-Querung den zweigleisigen Ausbau und die Elektrifizierung dieser Bahnstrecke. Die gegenwärtigen Planungen der Deutschen Bahn sehen einen Ausbau der Bestandsstrecke im Bereich Hansapark nicht vor. Vielmehr werden derzeit eine Stilllegung dieses Streckenabschnitts und eine Anbindung Neustadts auf Höhe der Ortschaft Roge avisiert. Die Gemeinde geht daher für die Zukunft von einer deutlichen Entlastung aus. Die Gemeinde berücksichtigt für diesen Bebauungsplan dennoch zur sicheren Seite hin den derzeitigen Zustand mit entsprechenden Verkehren. Auf Grundlage eines vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens zum direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Sierksdorf (Nr. 01-07-6, Ziegler, Mölln) sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Geschützte Außenwohnbereiche können im Schatten der Gebäude nach Südosten angelegt werden oder durch sonstige Abschirmmaßnahmen im Rahmen der Gartengestaltung geschaffen werden.

Im Hinblick auf den benachbarten Hansapark wird auf die vorliegenden Gutachten und Genehmigungen verwiesen. Darüber hinaus ist der Betrieb des Feriendorfes mit dem Hansapark verknüpft, so dass die Feriengäste weiterhin nicht als Nachbarn zum Hansapark anzusehen sind.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Im Plangebiet ist eine Pumpstation vorhanden und gekennzeichnet. Die vorhandene Druckrohrleitung ist zu beachten.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung / Feuerwehr

Der Feuerschutz in der Gemeinde Sierksdorf wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Sierksdorf" 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. Das Gebiet ist weitgehend bebaut und erschlossen. 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.

Verkehrsflächen, die als Feuerwehrezufahrt/-umfahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen dienen, sind gemäß DIN 14090 auszubauen, zu kennzeichnen, ständig freizuhalten, unabhängig von PKW-Stellplätzen zu führen und durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen sowie für eine Achslast von 10 t auszuliegen.

6 Hinweise

6.1 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 Bundesbodenschutz-gesetz 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 Mittei-

lung 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.

6.2 Bahnbetrieb

Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören z.B. Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

6.3 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojen, Liegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

6.4 Gewässer

Im Plangebiet verläuft das Verbandsgewässer Nr. 4 a des Wasser-und Bodenverbands Neustädter Binnenwasser. Die Verbandssatzung ist zu beachten.

6.5 Küstenschutz

Der Planungsbereich liegt in einem Küstenabschnitt mit Steilufer. Gemäß § 78 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 1 LWG (Landeswassergesetz) ist es an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante verboten

- schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen ,
- Sand1 Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen ,
- Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern,
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen vorzunehmen.

Der Meeresstrand liegt ebenfalls im Planungsbereich. Auf dem Meeresstrand und auf dem Meeresboden in einem Bereich von weniger als 6 m Wassertiefe unter Seekarten-Null und von 200 m Entfernung von der Küstenlinie ist es gemäß § 78 Absatz 3 in Verbindung mit Absatz 1 LWG verboten

- schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen,
- Sand1 Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen,
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen vorzunehmen.

6.6 Archäologie

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten durch die Errichtung des Parkplatzes (ca. 265.000 €).

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sierksdorf am 30.06.2014 gebilligt.

Sierksdorf, 07.08.2014

Siegel

(Weidemann)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 11, Neuaufstellung ist am 06.08.2014 rechtskräftig geworden.