

## **Stadt Fehmarn**

### **Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung der ehemal. Stadt Burg a.F.**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Kinderspielplatz zwischen Magdeburger und Leipziger Straße sowie die benachbarten Flurstücke 36/52, 36/42, 36/51 und 36/44.

### **Teil II Umweltbericht**

Auskünfte erteilt:

Stadt Fehmarn  
Fachbereich Bauen und Häfen  
Abt. Stadtplanung  
Ohrtstraße 22

23769 Fehmarn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Einleitung .....	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	3-4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	2-8
Bestandsaufnahme und Bewertung .....	4-8
Schutzgut Mensch .....	4
Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	4
Schutzgut Luft und Klima .....	5
Schutzgut Landschaft .....	5
Schutzgut Boden .....	5
Schutzgut Wasser .....	6
Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	6
Wechselwirkungen .....	6-7
Prognose .....	7
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen .....	7-8
Schutzgut Mensch .....	7
Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	8
Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	8
3. Zusätzliche Angaben .....	8
Beschreibung der wichtigsten Merkmale Der verwendeten, technischen Verfahren .....	8
Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung Der Planungsumsetzung .....	8
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	8-9

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 liegt in einem reinen Wohngebiet im südlichen Bereich des Ortsteiles Burg innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15, 1. Änderung der ehemaligen Stadt Burg. Eine Gesamt-Überplanung ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht notwendig.

Das Plangebiet wird nördlich von der Magdeburger Straße und südlich von der Leipziger Straße begrenzt. Neben dem hier liegenden Kinderspielplatz werden noch 4 Grundstücke mit in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, da sie von der Planung betroffen sein könnten.

Die Umplanung des Kinderspielplatzes in eine Wohnbaufläche erfolgt aufgrund der praktisch brach liegenden Fläche des Kinderspielplatzes. Der Spielplatz wird durch den in direkter Nachbarschaft gelegenen 2. Spielplatz gedeckt.

Städtebauliche Werte ( Größe des Geltungsbereiches ): ca. 4 538 qm

Reines Wohngebiet 3 697 qm

Verkehrsflächen: 841 qm

davon Straßenverkehrsflächen: 371 qm

davon Fuß- und Radwege: 470 qm

### 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

#### Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 15, 4. Änderung der ehemal. Stadt Burg a.F. ist es, die Fläche eines brachliegenden Kinderspielplatzes in eine Wohnbaufläche umzunutzen. Das relativ kleine Grundstück von etwa 780 qm wird zur Zeit durch eine Spielfläche und Abschirmungsgrün bestimmt.

Bei Umsetzung der Planung wird die Bodenversiegelung nicht erhöht sondern eher noch verringert. Die Flächenbilanzierungen hierzu sind in der Begründung unter der „Eingriff- und Ausgleichsregelung“ aufgeführt

Ein notwendiger Ausgleich nach § 8 BNatSchG und § 7 LNatSchG muss im Plangebiet deshalb nicht durchgeführt werden.

### **Ehemalige Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen**

Der Kinderspielplatz wurde gegenüber der umliegenden Wohnbebauung durch Hecken, Sträucher und Bäume abgeschirmt. Diese sollten die direkt benachbarten Grundstücke vor Lärm und auch gegen Einsicht schützen.

Bei der geplanten Umnutzung ist das Abschirmungsgrün in der vorhandenen Form nicht mehr notwendig und kann bei Bedarf beseitigt werden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Schutzgut Mensch**

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm aufgrund der Wohnerschließungsstraßen Magdeburger und Leipziger Straße sind nicht vorhanden.

Lärmbelastigungen der anliegenden Wohnbauflächen durch den Kinderspielplatz hingegen waren durchaus möglich. Im Falle der Umnutzung entfallen diese vollständig.

#### Bewertung:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheit ist eine Umnutzung des Kinderspielplatzes in eine Wohnbaufläche für die Anwohner vorteilhaft, zumal der Spielplatzbedarf durch den benachbarten Kinderspielplatz gedeckt wird.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die betroffene Fläche wird im Randbereich zwar durch Anpflanzungen gegenüber den vorhandenen Wohnbauflächen abgeschirmt, dabei können die hier vorhandenen Sträucher, Hecken und Bäume jedoch nicht als Lebensraum für Tiere angesehen werden, da dieses die Nutzung der Fläche als Spielplatz nicht zulässt. Pflanzenarten sind davon jedoch nicht betroffen. Deshalb soll im Rahmen der Umnutzung der südliche Zipfel des dreieckigen Grundstückes mit neuen Anpflanzungen versehen werden, die dann auch den Lebensraum für Vögel bilden könnten.

#### Bewertung:

Das geplante Wohngrundstück wäre bei Erhaltung der direkt angrenzenden Sträucher, Hecken und Bäume negativ durch Beschattung beeinflusst. Das gilt übrigens auch für die vorhandenen Wohngrundstücke in direkt anschließender Nachbarschaft. Außerdem wären bei starkem Wind die vorhandenen und neuen baulichen Anlagen durch die teilweise ziemlich hohen Bäume gefährdet.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die Umnutzung der Flächen von einem Kinderspielplatz zu einer Wohnbaufläche bewirkt keine negativen Auswirkungen auf das genannte Schutzgut.

#### Bewertung:

Schutzgut Luft und Klima stellen schon wegen der starken Luftumwälzung aufgrund der Insellage keinen gewichtigen Faktor dar.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im räumlichen Geltungsbereich wird zur Zeit vor allem durch Einfamilienhäuser bestimmt, die in den 80er Jahren errichtet wurden. In den dazu gehörigen Gärten sind auch viele Anpflanzungen in Form von Hecken, Sträuchern und auch Bäumen zu sehen, sodass von einer guten Durchgrünung des Wohngebietes auszugehen ist. Das Abschirmungsgrün des vorhandenen Kinderspielplatzes fällt vor allem durch die Höhe mancher Bäume etwas aus dem Rahmen, diese können bei Sturm die in direkter Nachbarschaft liegenden Wohngebäude gefährden.

#### Bewertung:

Bei einer Umnutzung hat das vorhandene Abschirmungsgrün an dem betroffenen Kinderspielplatz keinen Nutzungszweck mehr und unterliegt in seiner Höhe den gesetzlichen Nachbarschaftsregelungen. D.h., wenn Beschattungen auf die benachbarten Grundstücke aufgrund der Höhe der Anpflanzungen ausgehen, müssen diese beseitigt werden.

### **Schutzgut Boden**

Die betroffene Fläche im Plangebiet ist zum größten Teil versiegelt, da sie als Spielfläche genutzt wird. Obwohl die Fläche äußerst klein ist, können aufgrund des vorhandenen Spielplatzes und des öffentlichen Parkplatzes im Falle einer Umnutzung neue Ver- aber auch Entsiegelungen entstehen.

Dass kein Ausgleich erforderlich ist, wird durch die in der Begründung aufgeführte Flächenbilanzierung unter Eingriff- Ausgleichsregelung belegt.

Hier zeigt sich, dass bei einer Bebauung des Grundstückes insgesamt etwa 190 qm weniger Boden-Versiegelungen entstehen.

#### Bewertung:

Die Umnutzung der betroffenen Fläche schafft insgesamt keine größeren Versiegelungen, das Schutzgut Boden gilt deshalb als gesichert.

### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Wasserflächen, die zu schützen sind. Anfallendes Oberflächenwasser im Straßenbereich wird über das vorhandene Leitungsnetz für Regen- und Oberflächenwasser in den Burger Binnensee geleitet.

#### Bewertung:

Das Schutzgut Wasser wird aufgrund der o. a. Gründe im Rahmen der Planumsetzung nicht beeinträchtigt.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das durch die Planung betroffene Gelände sowie der sich an das Plangebiet anschließende Bereich weisen die genannten Schutzgüter nicht auf.

#### Bewertung:

Aufgrund der Vornutzung kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung deshalb nicht betroffen.

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Beeinträchtigung durch Verkehrslärm	—
Pflanzen	• Zerstörung eines Teiles der Ruderalflora aufgrund von Versiegelungen	—
Tiere	• Geringe Zerstörung von Lebensräumen	—
Landschaft	• Beeinträchtigung durch eine teilweise Beseitigung von Anpflanzungen	•

Wasser	• Keine Beeinträchtigungen	—
Klima	• Keine nennenswerten Beeinträchtigungen	—
Kultur und Sachgüter	• Keine Beeinträchtigungen	—
Wechselwirkungen	• Keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen	—

**Erheblichkeit:**

- Geringe Auswirkungen
- Keine Auswirkungen

## 2.2. Prognose

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes kann die bestehende Situation nicht nur erhalten sondern teilweise auch verbessert werden.

### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene und brachliegende Kinderspielplatz zu einer wilden Müllkippe verkommen. Bei einer Besichtigung wurden bereits jetzt einige leere Flaschen und Dosen gefunden. Ein solcher Zustand wäre für die direkt benachbarten Wohngrundstücke unzumutbar.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür stehen eine Reihe Maßnahmen zur Verfügung, die teilweise als Übernahme in den B-Plan gedacht sind.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen aufgrund nachteiliger Umweltauswirkungen:

### 2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Umnutzung des Spielplatzes in eine Wohnbaufläche würde sich sehr positiv auf das o.a. Schutzgut auswirken, zumal der Spielplatzbedarf durch eine vorhandene, benachbarte Spielplatzfläche gedeckt ist. Auch die Beschattung der vorhandenen und geplanten Wohnbaufläche durch das teilweise sehr hohe Abschirmungsgrün des Kinderspielplatzes würde verringert.

### 2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Falle einer Umnutzung des Kinderspielplatzes in eine Wohngebietsfläche

wäre das vorhandene Abschirmungsgrün auf der Spielplatzfläche betroffen. Eine Abschirmung gegenüber dem Wohngebiet wäre nicht mehr notwendig. Dabei wird darauf hingewiesen, dass der Lebensraum für Tiere wie Singvögel in Hecken, Sträuchern und Bäumen direkt auf dem Spielplatz nicht gegeben ist. Bei einer Umnutzung würden im südlichen Zipfel des Grundstückes die Sträucher, und Hecken erhalten und durch einige Neuanpflanzungen erweitert. Dann wäre auch ein Lebensraum für Tiere gegeben, weil die tierfeindlichen Spielplatzimmissionen wegfielen. Neuanpflanzungen von Hecken entlang des Geh- und Radweges und an der benachbarten Grundstücksgrenze würden sich positiv auf den Lebensraum für Singvögel auswirken. Das Schutzgut Pflanzen würde durch die o.a. Neuanpflanzungen wieder hergestellt.

- Durch die Umnutzung und einige Neuanpflanzungen wird der Lebensraum für Tiere verbessert.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage des Grundstückes mitten in einem Wohngebiet gibt es keine bessere Umnutzung.

## 3. Zusätzliche Angaben

### Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten, technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998.

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung bei Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung der Planungen fallen keine besonderen bauordnungsrechtlichen Auflagen an. Es sollte jedoch darauf hingewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung und bei Beseitigung der Hecken am Geh- und Radweg neue Anpflanzungen gesetzt werden, die in der Größe auf das neue Wohngebäude abgestimmt sind.

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das neue Wohnbaugrundstück im Bebauungsplan umfasst einen Kinderspielplatz und Einen öffentlichen Parkplatz (7 Parkplätze). Das Plangebiet liegt innerhalb eines reinen Wohngebietes. Bei Umsetzung der Planung würde der asphaltierte Parkplatz beseitigt, das hätte das sehr positive Auswirkungen sowohl auf die vorhandene Bebauung als auch auf die neue Wohnbaufläche, zumal neu anfallenden Versiegelungen kleiner sind als die vorhandenen.