

BEGRÜNDUNG
ZUR
3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 34
DER STADT FEHMARN

FÜR

EIN GEBIET ZWISCHEN DEM „SENIORENZENTRUM BURG“ UND ÖSTLICH DER
KREISSTRAßE 49 (NIENDORFER WEG) IM NÖDRLICHEN TEIL DER ORTSCHAFT
BURG AUF FEHMARN

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 (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Planung	3
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3	Erschließung	4
3.1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.2	Grünplanung	5
3.2.1	Eingriff/Ausgleich	5
4	Schallschutz	6
5	Ver- und Entsorgung	6
6	Umweltbericht	6
6.1	Einleitung	6
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
6.3	Zusätzliche Angaben	13
7	Hinweise	13
7.1	Bodenschutz	13
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
9	Kosten	14
10	Beschluss der Begründung	14

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet zwischen dem „Seniorenzentrum Burg“ und der Kreisstraße 49 (Niendorfer Weg) im nördlichen Teil der Ortschaft Burg auf Fehmarn.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Fehmarn wurde am 30.09.1998 als Satzung be-

schlossen. Die 3. Änderung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes.

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn beschloss am 23.09.2010 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Es zeigte sich nach der Errichtung des 1. Bauabschnittes (26 seniorengerechte Wohnungen), dass keine ausreichende Nachfrage für den 2. Bauabschnitt (ebenfalls seniorengerechte Eigentumswohnungen) besteht. Daraufhin haben Gemeinde und Investor sich darauf verständigt, im 2. Bauabschnitt den Bedarf an Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser der ehemaligen Stadt Burg zu decken.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Fehmarn sieht allerdings für den 2. Bauabschnitt einen weiteren Solitär, ähnlich wie im 1. Bauabschnitt realisiert, vor. Das Ziel der Planung ist die Anpassung des Bebauungsplanes, um mehrere Baugrundstücke entwickeln zu können, diese zu erschließen und letztendlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebauen zu können.

2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde im 1. Bauabschnitt eine Wohnanlage mit 26 seniorengerechten Eigentumswohnungen errichtet, welche eine Erweiterung der südlich des Plangebietes gelegenen „Seniorenresidenz Burg“ darstellt. Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und westlich verläuft die Kreisstraße 49 Niendorfer Weg. Das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung ist bereits vollständig erschlossen und als Rasenfläche angelegt.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	5.246 m ²
Grünflächen privat	885 m ²
Verkehrsgrün	47 m ²
Verkehrsflächen	davon Verkehrsberuhigt 828 m ²
	1.795 m ²
Wasserfläche	299 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	8.272 m²
	0,8 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan legt als maximale Zahl von Vollgeschossen 3 fest. Diese wird in der 3. Änderung auf maximal 2 bzw. nördlich der Erschließungsstraße auf 1 Vollgeschoss verringert. Durch die Ausweisung von zukünftig eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise erfolgt eine Abstufung bezüglich der Höhenentwicklung gegenüber der freien Landschaft nach Norden.

Im nördlichen Bereich wird eine Firsthöhe von maximal 9m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, bzw. im südlichen Bereich 9,50m, festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für die drei Grundstücke im nördlichen Bereich auf 0,35 festgesetzt und im südlichen Bereich erfolgt eine Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude beträgt zwei, wobei in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig ist.

3.1.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Privatstraße, welche in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet wird. Hinzu kommen zwei neu zu errichtende Stichstraßen nach Süden. Im Zuge der Umwidmung der Straße wird die Stadt Fehmarn einen Erschließungsvertrag abschließen und alle erforderlichen Regelungen treffen.

Die bestehende fußläufige Verbindung an die südlich angrenzenden Flurstücke wird auf die östliche Seite des Teiches verlegt.

3.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird angepasst an das Planungsvorhaben als Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt.

3.2 Grünplanung

3.2.1 Eingriff/Ausgleich

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35 ändert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ermöglichte eine maximale Versiegelung des gesamten Plangebietes von 1.863 m². Gleichzeitig wurde für die 2. Änderung ein Ausgleichsbedarf von 2.713 m² ermittelt, wobei eine Ausweisung von 4.169 m² erfolgte. Es besteht ein „Ausgleichsflächenüberschuss“ von 1.456 m². Diese Ausgleichsflächen wurden nicht realisiert. Aus heutiger Sicht der Stadt Fehmarn sind diese Flächen auch entbehrlich, da diese Ausgleichsflächen aufgrund ihrer Lage dafür nicht geeignet sind. Es werden allerdings durch die 3. Änderung 1.547 m² der ausgewiesenen Ausgleichsfläche nicht mehr realisiert, woraus sich eine Differenz (1.456 m² - 1.547 m²) von 91 m² ergibt.

Auch wird die bislang zulässige dreigeschossige Bebauung deutlich reduziert, so dass der Umfang der erforderlichen Eingrünung sich ebenfalls reduziert.

Die vorliegende Planung ermöglicht folgende Nutzungen:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
WA-0,35-Gebiet (Fläche 1.439 m ²)	504 m ²	-	0 m ²	=	504 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %	252 m ²	-	0 m ²	=	252 m ²
WA-0,30-Gebiet (Fläche 3.811 m ²)	1.143 m ²	-	0 m ²	=	1.143 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %	572 m ²	-	0 m ²	=	572 m ²
					2.471 m²
Bereits in der 2. Änderung maximal zulässige GRZ 0,4 (einschließlich Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung) (WA = 4.658 m ²)			1.863 m ²	=	- 1.863 m ²
			Gesamt:		608 m²

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden:

$$608 \text{ m}^2 \cdot 0,5 \text{ Ausgleichsfaktor} = 304 \text{ m}^2$$

- zuzüglich der 91 m² entfallenden Ausgleichsflächen = 395 m² Ausgleichsbedarf.

Als Ausgleich für die Eingriffe wird ein Gehölzstreifen von 343 m² Größe entlang der K 49 festgesetzt. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 52 m². Weitere geeignete Maßnahmen bieten sich im Plangebiet nicht an, somit verzichtet die Stadt Fehmarn

auf die Erbringen des verbleibenden Ausgleichs von 52 m².

4 Schallschutz

Nach einer überschlägigen Berechnung nach der DIN 18005 ist im Plangebiet nur der Lärmpegelbereich II festzustellen. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

Bezügliche der Versorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

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.

5.1 Löschwasserversorgung

Gem. Erl. des IM sind Löschwassermengen von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Löschwasserteiche müssen dabei der DIN 14210 entsprechen. 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.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt Fehmarn für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Stadt Fehmarn möchte im 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 34 den Bedarf an Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser der ehemaligen Stadt Burg decken. Das Ziel der Planung ist die Anpassung des Bebauungsplanes, um mehrere

Baugrundstücke entwickeln zu können, diese zu erschließen um diese letztendlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebauen zu können.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung im Bebauungsplan, Artenschutz
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BlmSchG ³ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkung	Lärmschutzfestsetzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Der Landesentwicklungsplan 2010 Schleswig-Holstein ordnet die Ortschaft Burg als Unterzentrum und als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ein.

c) Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)

Das Plangebiet ist erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Belang b)

Nicht betroffen, da die o.g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)

Das Plangebiet befindet sich an der Straße Niendorfer Weg (K49) wobei von Lärmimmissionen auszugehen ist. Allerdings ist nach einer überschlägigen Berechnung nach der DIN 18005 im Plangebiet nur der Lärmpegelbereich II festzustellen.

Somit gelten die o.g. Schutzgüter als nicht betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Belang d)

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Kulturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet und in der Umgebung.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Belang e)

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt bzw. des Zweckverbandes Ostholstein. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Belang f)

Die Energieversorgung der Flächen erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Stadt. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind an Gebäuden grundsätzlich möglich.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Belang g)

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn sieht für das Plangebiet eine Siedlungsentwicklung vor. Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Belang h)

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d (Belang i)

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ festzustellen. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und derzeit als Rasenfläche angelegt. Eine erhebliche Beeinflussung von Umweltmerkmalen erfolgt aufgrund der Planung nicht.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Versiegelung des Bodens im Plangebiet. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Allerdings wird die Fläche derzeit als Rasenfläche genutzt. Daher ist die Eignung dieser Flächen als Nahrungs- und Lebensraum für die Tiere eher gering. Somit hat die Fläche kaum Bedeutung für Flora und Fauna. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. bei verbindlicher Sicherung des heutigen Bestandes verbleibt es bei den derzeitigen Nutzungen.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer Rasenfläche zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Durch die Ausweisung eines Gehölzstreifens werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Geltungsbereich können ca. 608 m² zusätzlich zu der bereits zulässigen Grundfläche bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) im Bereich der WA-0,3 bzw. WA-0,35-Gebietes zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff
WA-0,35-Gebiet (Fläche 1.439 m ²)	504 m ²	0 m ²	504 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %	252 m ²	0 m ²	252 m ²
WA-0,30-Gebiet (Fläche 3.811 m ²)	1.143 m ²	0 m ²	1.143 m ²

Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 %	572 m ²	-	0 m ²	=	572 m ²
					2.471 m²
Bereits in der 2. Änderung maximal zulässige GRZ 0,4 (einschließlich Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung) (WA = 4.658 m ²)			1.863 m ²	=	- 1.863 m ²
Gesamt:					608 m²

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden:

$$608 \text{ m}^2 \cdot 0,5 \text{ Ausgleichsfaktor} = 304 \text{ m}^2$$

- zuzüglich der 91 m² entfallenden Ausgleichsflächen = 395 m² Ausgleichsbedarf.

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 304 m² zuzüglich der 91 m² für die nicht realisierten Ausgleichsflächen festgestellt. Als Ausgleich für die Eingriffe wird ein Gehölzstreifen von 343 m² Größe entlang der K 49 festgesetzt. Diese Maßnahmen werden eine Fläche von 343 m² ökologisch auf. Somit wird ein Großteil des Ausgleichs vor Ort erbracht. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 52 m² welcher extern erbracht wird.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35 ändert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ermöglichte eine maximale Versiegelung des gesamten Plangebietes von 1.863 m². Gleichzeitig wurde für die 2. Änderung ein Ausgleichsbedarf von 2.713 m² ermittelt, wobei eine Ausweisung von 4.169 m² erfolgte. Es besteht ein „Ausgleichsflächenüberschuss“ von 1.456 m². Diese Ausgleichsflächen wurden nicht realisiert. Aus heutiger Sicht der Stadt Fehmarn sind diese Flächen auch entbehrlich, da diese Ausgleichsflächen aufgrund ihrer Lage dafür nicht geeignet sind. Es werden allerdings durch die 3. Änderung 1.547 m² der ausgewiesenen Ausgleichsfläche nicht mehr realisiert, woraus sich eine Differenz (1.456 m² - 1.547 m²) von 91 m² ergibt.

Auch wird die bislang zulässige dreigeschossige Bebauung deutlich reduziert, so dass der Umfang der erforderlichen Eingrünung sich ebenfalls reduziert.

Wasser

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet.

Landschaftsbild/Ortsbild

Bisher stellt das Plangebiet eine Freifläche in der Bebauung entlang des Niendorfer

Weges dar und durch die geplante Bebauung wird ein Abschluss des Ortsrandes östlich des Niendorfer Weges gebildet. Im nördlichen Bereich der Bebauung wird eine entsprechende Ortsrandeingrünung als Abgrenzung angelegt. Durch die Ausweisung von zukünftig eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise erfolgt eine Abstufung bezüglich der Höhenentwicklung gegenüber der freien Landschaft nach Norden.

Zusammenfassung

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die baurechtliche Sicherung der Zufahren, der Straße sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die bisher als Rasenfläche angelegt ist und bereits durch eine Straße erschlossen ist. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z. B. Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zum Großteil als ausgeglichen. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 52 m² welcher extern erbracht wird.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzten Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für die Bauflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Umsetzung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Fehmarn geregelt.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, da die Errichtung einer weiteren Seniorenwohnanlage nicht mehr nachgefragt wird.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden somit wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

- f) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich bislang nicht.

- g) Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Das Monitoring erfolgt durch die Stadt Fehmarn im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

- h) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Planung sieht eine Ausweisung einer Wohnbaufläche für die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vor.

Die im Plangebiet zusätzlich entstehenden Eingriffe werden zum Großteil durch einen Ausgleich im Plangebiet kompensiert. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird extern kompensiert.

7 Hinweise

7.1 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 (Baust Straßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baust Straßen 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.

8 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.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Folgekosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 30. JUNI 2011 gebilligt.

Burg a.F., 01. JULI 2011




(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.34 ist am 01.07.2012 in Kraft getreten.