

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 95**

**DER STADT FEHMARN**

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BOJENDORF**

**ZWISCHEN DER**

**DORFSTRASSE UND ACHTERN HOEBEN**

---

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 GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) 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  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Bebauung	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Erschließung	5
3.2.1	Eingriff und Ausgleich	5
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	10
5.3	Müllentsorgung	11
5.4	Löschwasserversorgung	11
5.5	Gasversorgung	12
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>12</b>
6.1	Einleitung	12
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	15
6.3	Zusätzliche Angaben	18
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>19</b>
7.1	Bodenschutz	19
7.2	Küsten- und Hochwasserschutz	20
7.3	Denkmalschutz	20
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>21</b>

### **Anlage:**

Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 29.03.2011

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan Nr. 95** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Bojendorf zwischen der Dorfstraße und Achtern Hoeben.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan 2010 Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Zusätzlich liegt Bojendorf im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und gliedert sich im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplanes als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet ein. Nach dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 2 liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Karte 3 stellt das Plangebiet als Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene dar. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II trifft keine Aussagen für das Plangebiet. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 verweist in seiner Karte 2 für das Plangebiet auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung, sowie auf einen strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitt.

Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf vom 26.06.1967 wie auch dem Entwurf der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Insel Fehmarn. Auch der aktuelle Landschaftsplan für die Insel Fehmarn sieht hier eine Baufläche vor. Die Stadt Fehmarn beschloss am 23.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95.

#### **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Die Stadt Fehmarn verfolgt mit der Planung das Ziel, den westlichen Teil von Bojendorf städtebaulich zu ordnen. Lediglich ein kleiner bebauter Bereich im Südwesten wird nicht überplant, da hier kein Planungserfordernis gesehen wird. In der nordwestlichen Hälfte des Plangebietes soll für eine vorhandenen Hofstelle sowie ein weiteres in Einzelbesitz befindliches Flurstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleiben.

Der Ferienhof im Südteil des Plangebietes plant eine Erweiterung seines Beherbergungsbetriebes um vier weitere Beherbergungsunterkünfte. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben und will auch durch die Bauleitplanung die längerfristige Entwicklung des Betriebes sichern. Das Planungsziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwick-

lung des Betriebes innerhalb der Ortschaft Bojendorf.

Der Ferienhof betreibt derzeit Schweinehaltung mit 698 Schweinemastplätzen, sowie einen Beherbergungsbetrieb im 5-Sterne Bereich. Im Zuge des Generationswechsels soll der Betrieb maßvoll erweitert und der Bauernhof baulich arrondiert werden. Es sind vier weitere Gebäude geplant. Zusätzlich sollen in bestehenden Gebäuden bzw. in Anbauten daran ergänzende Angebote (z. B. Wellness, Kosmetik) entstehen. Auch sind Räume für Verwaltung und Frühstück sowie weitere Gemeinschaftsräume geplant.

Der Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad erhöht sich nur unwesentlich, da teilweise auch landwirtschaftliche Nebengebäude abgerissen werden sollen.

In der Summe handelt es sich um eine moderate Erweiterung eine bestehenden Gewerbebetriebes in ortsplanerisch gut integrierter innerörtlicher Lage.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westteil der Insel Fehmarn, in der Ortschaft Bojendorf. Erschlossen durch die Dorfstraße im Osten, verläuft westlich des Plangebietes der Wirtschaftsweg Achtern Hoeben, dieser stellt gleichzeitig einen Teil des Ostseeküstenradweges dar. Westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Bolzplatz (kein Vereinssport).

Innerhalb des Plangebiets liegt zentral die Hofstelle, mit Silos und einer größeren Halle. Südlich schließt sich eine Einzelhausbebauung an und nördlich eine weitere Hofstelle mit teilweiser Wohnnutzung. Dort befindet sich an der Dorfstraße ein der Hofstelle zugeordneter Teich.

## 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Dorfgebiete	25.196 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	710 m <sup>2</sup>
Wasserfläche - Teich -	974 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche - RRB/Löschwasserteich -	336 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.723 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>28.939 m<sup>2</sup></b> <b>2,9 ha</b>

### **3.1 Bebauung**

Für die neu hinzu kommenden Unterkünfte innerhalb des MD-2-Gebietes sind Einzelhäuser geplant, ähnlich wie die bestehenden Ferienunterkünfte.

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt, da hier ein Schweinemastbetrieb besteht. Eine vorliegende Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zu dem bestehenden Schweinemastbetrieb belegt die Verträglichkeit der Nutzungen (vom 29.03.2010), siehe auch Ziffer 4 dieser Begründung.

#### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Dorfgebiet 1 eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt um die bestehenden Scheunen und Bauernhäuser abzusichern. Im Dorfgebiet 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Dies ermöglicht die geplante Erweiterung des Beherbergungsbetriebes. Für die Bebauung an der Dorfstraße wird das Dorfgebiet 3 festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,25. Somit wird den Anwohnern eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit bis zu einem bestimmten Rahmen ermöglicht.

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Zusätzlich ist eine Zufahrt zum MD-1 Gebiet im Norden, abgehend von der Straße die die Ortschaft Bojendorf im Norden begrenzt. Eine Erschließung über den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg Achtern Hoeben ist von der Stadt Fehmarn nicht gewünscht, da teilweise die benötigten Leitungen in der Dorfstraße bereits anliegen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Fehmarn geschlossen.

Die inneren verkehrlichen Erschließungswege im MD-2-Gebiet ist gemäß DIN 14090 einschl. der erforderlichen Aufweitungen (Schleppradien) herzustellen und öff.- rechtlich zu sichern (Baulast).

#### **3.2.1 Eingriff und Ausgleich**

Für die MD-3 Gebiete und den nördlichen Teil des MD-1 Gebietes entstehen aufgrund der Planung keine neuen Eingriffe die nicht schon nach § 34 BauGB zulässig wären. Von daher bleiben diese in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unbe-

rücksichtigt.

Für den südlichen Teil des MD-1 Gebietes und das MD-2 Gebiet ergeben sich folgende Neueingriffe:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff	Abriss
<b>Dorfgebiet 1</b> - 0,3 -(Fläche 4.323m <sup>2</sup> )	1.297 m <sup>2</sup>	- 1.147 m <sup>2</sup>	= 150 m <sup>2</sup>	
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 150 %	1.967 m <sup>2</sup>	- 1.901 m <sup>2</sup>	= 66 m <sup>2</sup>	
<b>Dorfgebiet 2</b> - 0,2 -(Fläche 7.911 m <sup>2</sup> )	1.582 m <sup>2</sup>	- 936 m <sup>2</sup>	= 646 m <sup>2</sup>	- 170 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 100 %	1.582 m <sup>2</sup>	- 1.037 m <sup>2</sup>	= 545 m <sup>2</sup>	
<b>Davon Dorfgebiet 1 +2 (abzüglich Abriss):</b>			<b>1.237 m<sup>2</sup></b>	

Der Neueingriff wird mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 bilanziert und dadurch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 619 m<sup>2</sup> (1.237 m<sup>2</sup> \* 0,5 = 6,19 m<sup>2</sup>).

Der Ausgleich wird erbracht durch das Anpflanzen von Obstbäumen entlang eines 200 m langen Ackerstreifens auf einer Breite von 3,10 m Breite (= 620 m<sup>2</sup> Ausgleich). Hierfür wird alle 15 ein Obstbaum gepflanzt was in der Gesamtzahl 13 Bäume ergibt.

Zur regelmäßigen Pflege der Obstwiesen gehört die 1-2 malige Mahd pro Jahr, Für die Obstbäume ist in den ersten 5-10 Jahren der Erziehungsschnitt sehr wichtig. Hinzu kommen Pflanzschnitt und Auslichtungsschnitt. Weiterhin ist das Nachpflanzen von jungen Hochstämmen besonders zu beachten.

Der Ausgleich wird auf dem Flurstücks 61, Flur 3, Gemarkung Schlagsdorf, Fehmarn erbracht (siehe nachfolgende Abbildung).

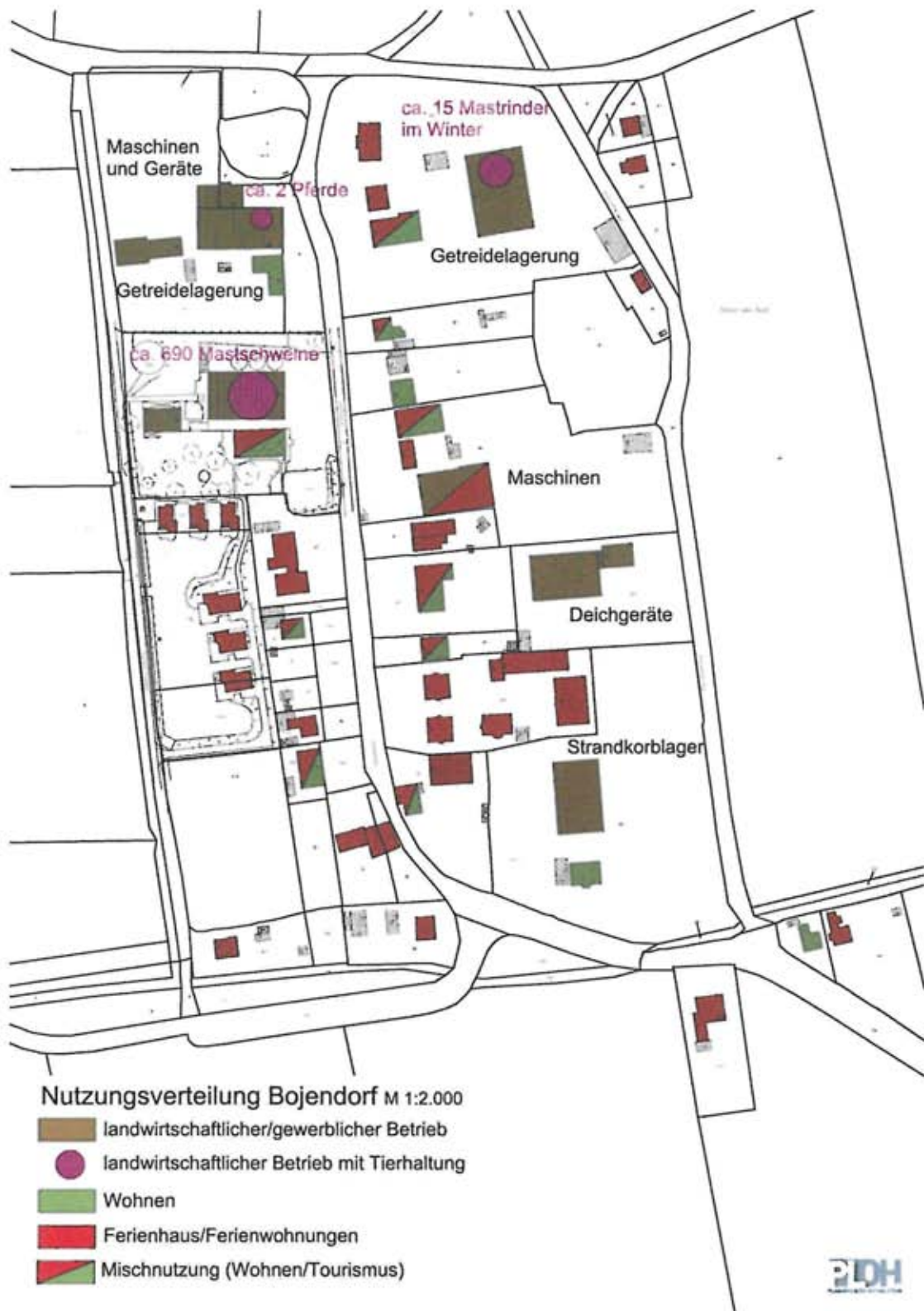


Ausgleichsfläche, Flur 3, Flurstück 61, Gemarkung Schlagsdorf a.F.

#### 4 Immissionen und Emissionen

In Bojendorf besteht eine intensive Wohn- und Ferienwohnnutzung. Unabhängig vom bauordnungsrechtlichen Genehmigungsstatus einzelner Einheiten ergibt sich aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine deutlich Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe. Diese Betriebe (vor allem westlich der Dorfstraße) können sich daher nicht beliebig entwickeln und müssen sich aufgrund der vorherrschenden Windrichtung in Bojendorf insbesondere an den Nutzungen an der östlichen Straßenseite orientieren.

Abbildung: Bestandsaufnahme der Nutzungen in Bojendorf



Die Bestandsaufnahme verdeutlicht, dass bereits aufgrund bestehender Nutzungen insbesondere im nördlichen Ortsteil keine uneingeschränkte Nutzung bzw. Erweiterung der Betriebe möglich ist. Im Umkehrschluss ist daher auch nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebs



bes Einschränkungen der vorhandenen Betriebe entstehen.

Nach einer Immissionsschutz-Stellungnahme (Anlage zur Begründung: Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp, 29.03.2011) der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 29.03.2010 zu dem Betrieb mit der Mastschweinehaltung liegt die ermittelte Geruchsstundenhäufigkeit, die von der Tierhaltung auf dem Hof Haltermann ausgeht, innerhalb des zulässigen Rahmens für ein Dorfgebiet. Somit werden in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer keine Bedenken gegen die Errichtung weiterer Beherbergungsunterkünfte im Plangebiet formuliert:

### „ 7. Berechnung der Immissionssituation

*In der Berechnung ist die vorhandene Tierhaltung des Betriebes ..., die über 698 Schweinemastplätze verfügt, berücksichtigt worden. Da die Dachflächen des vorhandenen Maststalles mit einer Photovoltaikanlage versehen und die bisherigen Abluftschächte zu einer zentralen Ablufführung im Firstbereich (Abluftaustrittshöhe ca. 12 m) zusammengefasst werden sollen, ist die geplante zentrale Ablufführung für den gesamten Stall als Quelle 1 in die Berechnung einbezogen worden. Weitere landwirtschaftliche Tierhaltungen werden nach Auskunft des Antragsstellers in der Umgebung nicht betrieben.*

*Geruchsquellen für die vorhandene Situation:*

Quelle	Tierzahl <sup>1)</sup> bzw. m	GV je Tier	GV bzw. m <sup>2</sup> je Quelle	GE/(s*GV) <sup>2)</sup> GE/(s*m <sup>2</sup> ) <sup>2)</sup>	GE/s
Nr. 1 Maststall	698 M	0,13	90,7	50	4.535

<sup>1)</sup> Tierart: K = Kühe, B = Bullen (1-2 Jahre), JV = Jungvieh (1-2 Jahre), Kä = Jungvieh (unter 1 Jahr), M = Mastschweine, A = Abferkelbuchten, S = Sauen und Eber, JS = Jungsauen

<sup>2)</sup> Quelle: Festlegung der Geruchsemissionsfaktoren im Landkreis Cloppenburg, GAA Hildesheim 2005 und nach Geruchsemissionsfaktoren aus dem Gründruck der VDI 3894

*In dem vorliegenden Fall ist die zentrale Ablufführung als vertikale Linienquelle in die Ausbreitungsrechnung eingegangen. Die vertikale Ausdehnung der Quelle wird dabei jeweils vom Boden bis zur Firsthöhe des Abluftaustrittes definiert. Die Rechenergebnisse (ermittelte Jahreshäufigkeiten für Geruch) sind durch das Programm AUSTAL View Version 6.0.1 für die Schweine mit dem tierartspezifischen Faktor 0,75 korrigiert worden und geben somit die belästigungsrelevante Kenngröße gemäß dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums wieder. Das grafische Ergebnis der Berechnung der geplanten Immissionssituation ist im Kapitel 8 in Form der zu erwartenden belästigungsrelevanten Jahreshäufigkeiten dargestellt worden, die nach den bisherigen Auslegungshinweisen der GIRL bzw. nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums für Dorfgebiete und Häuser im Außenbereich in der Regel 15 % der Jahresstunden und für Wohngebiete 10 % der Jahresstunden betragen sollen. In Einzelfällen sind Überschreitungen dieser Immissionswerte zulässig, wenn z. B. eine Situation durch gewach-*

*sene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt. Die Berechnung der Geruchsimmission soll nach der GIRL auf quadratischen Beurteilungsflächen erfolgen, deren Seitenlänge einheitlich 250 m beträgt. In Abweichung von diesem Standardmaß können geringere Rastergrößen — bis hin zu Punktbetrachtungen — gewählt werden, wenn sich die Geruchsimmissionen durch eine besonders inhomogene Verteilung innerhalb der immissionsschutzrechtlich relevanten Beurteilungsflächen auszeichnen. Dies ist häufig in landwirtschaftlich geprägten Bereichen anzutreffen. Um vor diesem Hintergrund die Auflösungsgenauigkeit der Ausbreitungsrechnung bezüglich der zu erwartenden Geruchsstundenbelastung erhöhen zu können, wurde die Kantenlänge der Netzmasche im Beurteilungsgebiet in Abweichung von dem o. g. Standardmaß auf ein Raster der Größe 25 m x 25 m reduziert. Das grafische Ergebnis ist im Kapitel 8 in Höhe der zu erwartenden belästigungsrelevante Kenngrößen unter Berücksichtigung des tierartspezifischen Faktors für den westlichen Bereich des Flurstückes 9, ..., dargestellt worden. Die für diesen Bereich ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten liegen zwischen 7,2 % und 12,3 % (entspricht einem Immissionswert von 0,072 bis 0,123). Der für ein Dorfgebiet geforderte Wert von 15 % der bewerteten Jahresstunden (entspricht einem Immissionswert von 0,15) wird somit in dem dargestellten Bereich eingehalten."*

Auszug aus der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 29.03.2010

## **5 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden.

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen (Mittelspannungsfreileitung und Mittelspannungskabel 10-122).

### **5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Neu zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen sind amphibiensicher zu gestalten. Informationen zur amphibienfreundlichen Gestaltung von derartigen Anlagen sowie Bezugsquellen für geeignete technische Einrichtungen finden sich auf der Internetseite von KARCH (Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz). <http://www.karch.ch/karch/d/ath/aentw/aentwfs2.html>

Frischwasser:

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser kann der vorhandenen und zu ergänzenden Kanalisation zugeleitet werden. Die durch die Schweinemasthaltung anfallenden Abwässer dürfen nicht zur Ableitung gelangen, sondern sind über die übliche, fachgerechte Gülleableitung vorzunehmen.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser der bestehenden Gebäude entlang der Dorfstraße wird in den vorhandenen städtischen NW-Kanal in der Dorfstraße eingeleitet. Die bestehenden und geplanten Gebäude im rückwärtigen Bereich (Achter Hoeben) im südlichen MD-1 Gebiet entsorgen das anfallende Niederschlagswasser über die bestehenden fünf Durchlässe in der Straße in das Verbandsgewässer Nr. 2.5.1.1, welches westlich des Plangebietes verläuft.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs und des gewerblichen Beherbergungsbetriebs ist darauf zu achten, dass die unbelasteten Teilströme (Dachwasser) von den belasteten Teilströmen (Parkplatzflächen, Verkehrsflächen, Lade- und Arbeitsflächen) getrennt geführt und die verschmutzten Teilströme einer Behandlung (z.B. Sandfang, Leichtflüssigkeitsabscheider) vor Einleitung zugeführt werden.

Die Oberflächenentwässerung wird in einem Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadtwerken geregelt.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren

Fehmarn" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein privater Löschwasserteich. Erforderliche Löschwasserteiche sind gemäß DIN 14210 herzustellen und mit einer frostfreien Entnahmestelle auszuführen. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz und zusätzlich aus dem bestehenden Löschwasserteich entnommen werden. 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.

## **5.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **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 verfolgt mit der Planung das Ziel, den westlichen Teil von Bojendorf städtebaulich zu ordnen. Lediglich ein kleiner bebauter Bereich im Südwesten wird nicht überplant, da hier kein Planungserfordernis gesehen wird. In der nordwestlichen Hälfte des Plangebietes soll für eine vorhandenen Hofstelle sowie ein weiteres in Einzelbesitz befindliches Flurstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleiben.

Der Ferienhof im Südteil des Plangebietes plant eine Erweiterung seines Beherbergungsbetriebes um vier weitere Beherbergungsunterkünfte. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben und will auch durch die Bauleitplanung die längerfristige Entwicklung des Betriebes sichern.

Das Planungsziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Betriebes innerhalb der Ortschaft Bojendorf.

b) **Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

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

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

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Der Landesentwicklungsplan 2010 Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Zusätzlich liegt Bojendorf im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und gliedert sich im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplanes als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet 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.

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>3</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz

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

Innerhalb des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Mast-schweinehaltung von dem Geruchsemissionen ausgehen können. Nach einer Im-missionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 29.03.2010 zu dem Betrieb mit der Mastschweinehaltung liegt die ermittelte Ge-ruchsstundenhäufigkeit, die von der Tierhaltung auf dem Hof Haltermann ausgeht, innerhalb des zulässigen Rahmens für ein Dorfgebiet. Somit werden in der Stellung-nahme der Landwirtschaftskammer keine Bedenken gegen die Errichtung weiterer Beherbergungsunterkünfte im Plangebiet formuliert.

Nördlich angrenzend findet eine Getreidelagerhaltung statt. In 55 m nördliche Rich-tung zum nächsten geplanten Ferienhaus besteht eine provisorische Einhausung (aus Betonschalungssteinen) während der Getreideernte. Darin befindet sich ein Ölheizter für den Satzrockner innerhalb der Scheune. Man kann dort von keiner ge-räuschintensiven Durchlauftrocknung ausgehen wie sie beispielsweise in nordöstli-chem Bereich von Bojendorf zu finden ist. Die Planung selbst hat keine Auswirkun-gen auf den Menschen und seine Gesundheit, somit ist dieser Belang nicht betroffen.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Be-lang 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 ausge-gangen. 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 Beseiti-gung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt bzw. des Zweckverbandes Ostholstein. Beim Betrieb der Entsorgungseinrich-tungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzu-wenden. 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 Versor-gungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Ver-

ordnungen 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 Insel Fehmarn sieht für das Plangebiet eine Baufläche vor.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

**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 wird derzeit südlichen MD-1 Gebiet durch den landwirtschaftlichen Betrieb: die Hofstelle, mit Silos und einer größeren Halle genutzt. Im Südlichen Teil

schließt sich die Einzelhausbebauung an. Die Bereiche des Plangebietes in dem die zusätzlichen Beherbergungsunterkünfte entstehen sollen werden derzeit intensiv als Gartenflächen genutzt. 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 Garten 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 konventionell genutzten Gartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch das Anpflanzen von Obstbäumen auf einem 3,10 m breiten Streifen entlang einer Ackerfläche 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.

Für den südlichen Teil des MD-1 Gebietes und das MD-2 Gebiet ergeben sich folgende Neueingriffe:



Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff	Abriss
<b>Dorfgebiet 1</b> - 0,3 -(Fläche 4 323m <sup>2</sup> )	1.297 m <sup>2</sup>	-	1.147 m <sup>2</sup>	=	150 m <sup>2</sup>	
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 150 %	1.967 m <sup>2</sup>	-	1.901 m <sup>2</sup>	=	66 m <sup>2</sup>	
<b>Dorfgebiet 2</b> - 0,2 -Fläche 7.911 m <sup>2</sup> )	1.582 m <sup>2</sup>	-	936 m <sup>2</sup>	=	646 m <sup>2</sup>	- 170 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 100 %	1.582 m <sup>2</sup>	-	1.037 m <sup>2</sup>	=	545 m <sup>2</sup>	
<b>Davon Dorfgebiet 1 +2 (abzüglich Abriss):</b>					<b>1.237 m<sup>2</sup></b>	

Der Neueingriff wird mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 bilanziert und dadurch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 619 m<sup>2</sup> (1.237 m<sup>2</sup> \* 0,5 = 6,19 m<sup>2</sup>). Der Ausgleich wird erbracht durch das Anpflanzen von Obstbäumen entlang eines 200 m langen Ackerstreifens auf einer Breite von 3,10 m Breite (= 620 m<sup>2</sup> Ausgleich). Hierfür wird alle 15 m ein Obstbaum gepflanzt was in der Gesamtzahl 13 Bäume ergibt.

Zur regelmäßigen Pflege der Obstwiesen gehört die 1-2 malige Mahd pro Jahr, Für die Obstbäume ist in den ersten 5-10 Jahren der Erziehungsschnitt sehr wichtig. Hinzu kommen Pflanzschnitt und Auslichtungsschnitt. Weiterhin ist das Nachpflanzen von jungen Hochstämmen besonders zu beachten.

Der Ausgleich wird auf dem Flurstücks 61, Flur 3, Gemarkung Schlagsdorf, Fehmarn erbracht.

### Landschaftsbild/Ortsbild

Die geplanten Beherbergungsunterkünfte werden im rückwärtigen Bereich von der Haupterschließungsstraße (Dorfstraße) aus gesehen errichtet. Somit stellen sie keine Beeinflussung des Ortsbildes dar, da sie auch aufgrund der Höhenentwicklung kaum wahrnehmbar sind. Das für die Insel Fehmarn typische Fortadorf, was grundsätzlich einen Angerdorftyp darstellt, zeichnet sich durch einen rechteckigen Dorfanger aus. Diese geometrische Form entsteht durch die Baufluchten in denen die Gebäude und Höfe um den Anger angeordnet sind. Auf diesen historische Aspekt der Dorfentwicklung und somit das Ortsbild nimmt die Planung keinen Einfluss, da die geplanten Gebäude im rückwärtigen Bereich entstehen und vom „historischen Dorfanger“ aus nicht

wahrnehmbar sind.

### **Zusammenfassung**

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen 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 intensiv als Garten genutzt wird. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (Herausnahme eines Ackerstreifens aus der Nutzung) 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 insgesamt als ausgeglichen.

### **Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Eine Umsetzung der Ausgleichsflächen wird gewährleistet, indem ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Fehmarn und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

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 Aufstellung eines Bebauungsplanes der die längerfristige Entwicklung des bestehenden Betriebes sichert und gleichzeitig auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb der Ortschaft Bojendorf abzielt. Der bestehende Ferienhof plant eine Erweiterung seines Beherbergungsbetriebes um vier weitere Beherbergungsunterkünfte. Ein alternativer Standort kommt somit für die Erweiterung nicht in Frage. Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheidet 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 Stadt 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:**

Der bestehende Ferienhof plant eine Erweiterung seines Beherbergungsbetriebes um vier weitere Beherbergungsunterkünfte. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben und stellt einen Bebauungsplan auf, um auch die längerfristige Entwicklung der Betriebe zu sichern. Das Planungsziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Betriebe innerhalb der Ortschaft Bojendorf. Die aufgrund der Planung entstehenden Eingriffe werden durch einen externen Ausgleich 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 (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 Mitteilung der Länderarbeits-

gemeinschaft 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.

## **7.2 Küsten- und Hochwasserschutz**

Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz. Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes durchführbar sein.

Die Dorfgebiete sowie die angrenzenden Grünflächen, Verkehrsfläche und Versorgungsflächen liegen im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) und können bei Ostseehochwasser jederzeit überspült werden. Die Festsetzung von Sockelhöhen über 3,50m über NN scheidet aus funktionalen und gestalterischen Gründen aus. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern muss im Planvollzug durch den Vorhabenträger entsprechende Berücksichtigung finden. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz bei Überschwemmungen sind zu treffen (z. B. Gründungen erosionssicher gegen Unterspülungen, keine Keller, Einbau von Hochwasserschotten).

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein sowie der Stadt Fehmarn zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung einer Bebauung in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land und der Stadt Fehmarn keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. Die Stadt Fehmarn wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit den Vorhabenträgern, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, Haftungsansprüche gegenüber der Stadt ausschließen.

## **7.3 Denkmalschutz**

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 hier sind gem. 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 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 keine Kosten aufgrund der Planung.

## 10 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 15.12.2011 gebilligt.

Burg, den 13. AUG. 2012



  
(Otto Uwe Schmiedt)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr.95 ist am 10. AUG. 2012 ..... in Kraft getreten.