

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 68

DER STADT FEHMARN

IM ORTSTEIL BURG

ZWISCHEN STRANDALLEE IM OSTEN UND REITHALLE IM WESTEN,

SOWIE ZWISCHEN DEM KAPELLENGRABEN IN NORDEN

UND DEM GRÜNEN WEG IM SÜDEN

„VOR DEM SÜDERENDE“

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.08.2004):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) 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

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	5
3.1	Bebauung	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünplanung	7
4	Immissionen	8
4.1	Immissionen	8
4.2	Reitsport	9
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	9
5.3	Müllentsorgung	9
5.4	Löschwasserversorgung	10
5.5	Gasversorgung	10
6	Hinweise	10
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
8	Kosten	11
9	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	11
10	Beschluss der Begründung	20

Anlage 1: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambeker Weg 146,
23879 Mölln; Gutachten Nr. 06-09-8, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68
„Reiterkoppell“ in Burg auf Fehmarn für ein Wohngebiet westlich der
Strandallee, Straßenverkehrslärmuntersuchung, erstellt am: 02.10.2006

*Hinweis: Im Beteiligungsverfahren gemäß BauGB wird auf das Beifügen des
Gutachtens verzichtet. Bei Bedarf kann es als PDF-Datei beim Planungsbüro
Ostholstein angefordert werden.*

Anlage 2: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 68 der Stadt Fehmarn

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 68 der Stadt Fehmarn, im Ortsteil Burg zwischen Strandallee im Osten und Reithalle im Westen, sowie zwischen dem Kapellengraben in Norden und dem Grünen Weg im Süden, „Vor dem Süderende“.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Landesraumordnungsplan 1998

Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 ist die Insel Fehmarn als ländlicher Raum und in den Küstenregionen als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Besonderheiten sind die Stadt Burg auf Fehmarn als Unterzentrum und Puttgarden als Hafen überregionaler Bedeutung mit überregionaler Fährverbindung.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 11.04.2006 sowohl zur 63. Flächennutzungsplanänderung als auch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 vor.

Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung und liegt als Entwurf vor. Die Bauleitplanung entspricht dem Landschaftsplan.

Die Stadtvertretung Fehmarn beschloss am 09.06.2005 die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Stadt Fehmarn verfolgt mit der Planung u. a. folgende Planungsziele:

- Entwicklung eines schlüssigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes für das Plangebiet.
- Nachfragegerechte Entwicklung weiterer Baulandflächen im Hauptort Burg.

Damit kann auch das Planungserfordernis begründet werden. Auf der Insel Fehmarn und hier verstärkt in Burg a. F. ist eine stetige Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Auch unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB ist aus Sicht der Stadt Fehmarn diese Planung erforderlich.

2 Bestandsaufnahme

Geologie, Boden, Altlasten, Wasser, Oberflächengewässer, Grundwasser

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten und Aufschüttungen vor. Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Unmittelbar an der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Entwässerungsgräben bzw. Vorfluter.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Egbert Mücke vom 24.10.2006 wurde im Geltungsbereich Stau-, Schichten- und Sickerwasser in einer Tiefe zwischen 1,6 m und 3,0 m festgestellt. Aufgrund der relativ gering durchlässigen, bindigen Bodenformationen kann das genannte Wasser nur langsam versickern und damit nur eingeschränkt das Tiefengrundwasser anreichern.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 68 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzbereichen, Wasserschongebieten oder Heilquellenschutzbereichen. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für das Vorhabengebiet in Planung.

Flora

Gemäß der Beschreibung der abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 nur Standorte mit einem ausgeglichenen Wasserhaushalt und mit einem hohen Wasser- bzw. Nährstoffspeichervermögen vor. Seltene oder besondere Lebensgemeinschaften würden sich daher eher nicht entwickeln.

Fauna

Zur Beschreibung der Fauna wurde eine „faunistische Potenzialanalyse“, die weit über den Geltungsbereich hinausgeht, erarbeitet. Diese ist Anlage zum Grünordnungsplan. In Bezug auf den Geltungsbereich können die Ergebnisse, wie folgt, zusammengefasst werden:

- Die Entwässerungsgräben/ Vorfluter stellen kein mögliches Laichgewässer dar.
- Die Gehölze an den Entwässerungsgräben/ Vorfluter werden von Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht.
- Der Acker stellt keinen Lebensraum für Brutvögel, Amphibien, Libellen, Reptilien, Fledermäuse, Heuschrecken, Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer (nur streng geschützte Arten).

Die nördlich und nordwestlich vom Geltungsbereich liegenden kleintelligen Grün-

landflächen mit Gewässern und Knicks sind deutlich artenreicher und haben eine höhere Bedeutung für die genannten Tiergruppen (bis auf Libellen und Schmetterlinge, Käfer). Wertmindern wirkt sich aber u. a. die geringe Flächengröße und die unzureichenden Gehölzstrukturen aus.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt auf der Schnittstelle zwischen den Landschaftsräumen „Stadlandschaft“ und „Kulturlandschaft“.

Das Landschaftsbild im und rund um den Geltungsbereich wird auf der einen Seite geprägt von Siedlungsflächen und Einzelhäusern und auf der anderen Seite durch kleinteiliges Grünland im Norden und einer weiträumigen und strukturarmen Ackerslandschaft im Süden, die bis zum Burger Binnensee reicht. Besondere Blickbeziehungen kommen nicht vor. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt sich der geschlossene Straßenbaumbestand (Allee) an der Strandallee aus.

In der Summe ist das Landschaftsbild im und rund um den Geltungsbereich wenig attraktiv bzw. nur von geringer „Eigenart“, „Vielfalt“ und „Schönheit“.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Netto-Bauland	36.501 m ²
Grünflächen	6.592 m ²
Verkehrsflächen	10.200 m ²
Geltungsbereich	54.683 m ²

3.1 Bebauung

Die Bebauung ist vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern geplant. Zur Auflockerung wird mittig eine Gruppe von sechs zweigeschossigen Gebäuden mit einer Höhenentwicklung der sonstigen Einzelhäuser angestrebt. Am nordwestlichen Rand des Gebietes sind auch zweigeschossige Einfamilienhäuser geplant. Insgesamt könnten so etwa 65 Baugrundstücke erschlossen werden. Für den öffentlich ruhenden Verkehr sind an den Straßen Baum überstandene Parkstände in ausreichender Anzahl geplant. Außerdem stehen an den Wendepunkten einige zusätzliche Parkplätze zur Verfügung. Ein fußläufig erschlossener Treffpunkt für Jung und Alt mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten wird in der mittleren Grünachse im Zuge der Verbindung Richtung Norden mit Überbrückung des Wasserlaufes angeboten.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Damit dürfen 30 % der Baugrundstücke mit dem Hauptgebäude überbaut werden. So werden z. B. auch die Voraussetzungen geschaffen, um eingeschossige Bungalows zu errichten, die eine relativ große Grundfläche aber nur eine geringe Firsthöhe haben.

Im Großteil des Plangebietes ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von max. 10m zulässig. Ergänzend dazu sind auch zweigeschossige Einzelhäuser mit selber Firsthöhe in Teilbereichen zugelassen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken zu schaffen, ist der Versiegelungsgrad gemäß § 19 (4) BauNVO angehoben (Textziffer 1.2).

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig, um eine übermäßige bauliche Verdichtung zu verhindern.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. In den Bereichen mit zweigeschossiger Bebauung sind jedoch nur Einzelhäuser zugelassen, da zweigeschossige Doppelhäuser häufig ein zu massives Bauvolumen besitzen, welches nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Um den öffentlichen Straßenraum gestalterisch nicht zu beeinträchtigen müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5 Metern einhalten (Textziffer 2.1). Aus dem gleichen Grund sind Wintergärten zwar außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Im Rahmen der baugestalterischen Festsetzungen sind nur Ziegel, Putz und Holz zulässig. Gestalterische Auswüchse, zum Beispiel durch Metallfassaden, werden so verhindert.

3.2 Erschließung

Der Grüne Weg soll ausgebaut werden. Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 68 soll auf der Nordseite ein Baumstreifen sowie ein geh- und Radweg angelegt werden. Ein Ausbau der Straße nach Süden ist jedoch nicht geplant. Dieses erfolgt erst im Zuge der Erschließung der Flächen südlich des Grünen Weges. Durch die Einbeziehung einzelner privater Flächen sichert sich die Stadt Fehmarn jedoch ein Vorkaufsrecht, um den späteren Ausbau auch eigentumsrechtlich zu ermöglichen.

Eine Zufahrt zu den privaten Baugrundstücken vom Grünen Weg ist durch eine zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen. Der öffentliche Straßenraum und die Verkehrssicherheit sollen nicht durch private Grundstückszufahrten beeinträchtigt werden.

Das Baugebiet wird durch ein hierarchisch aufgebautes Straßennetz erschlossen. Zunächst erfolgt eine Trennung der Verkehrsarten (Schnitt C-C). Nach Aufteilung der Verkehrs nach Westen und Osten sind gemischte Verkehrsflächen geplant, ohne eigenständige Gehwege.

Besonders wichtig ist die fußläufige Anbindung des Gebietes nach Norden, auf kürzestem Wege, zur Innenstadt.

Im Plangebiet können etwa 35 öffentliche Parkplätze nachgewiesen werden.

3.3 Grünplanung

Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden soweit wie möglich zu vermeiden, dürfen die Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Die „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ beeinflussen das Klima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus der Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Um das neue Baugebiet zu durchgrünen, wurden eine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke, die Pflanzung von Einzelbäumen und die Bepflanzung der Parkanlagen festgesetzt. Die „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sichern eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Baugebietes in den Landschafts- bzw. Naturraum.

Zur Begrünung der Parkplätze und Kreisel wurden an bestimmten Stellen Einzelpflanzungen festgesetzt. Die Baumscheibengrößen wurden definiert, damit die Bäume auch eine langfristige Entwicklungschance haben.

Damit die positiven Auswirkungen der grünordnerischen Festsetzungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Landschaftsbild“ langfristig erhalten bleiben, wird festgesetzt, dass die zu pflanzenden Gehölze auf Dauer zu erhalten, zu schützen und ggf. zu ersetzen sind.

Die Baumqualitäten und Stammumfänge wurden in den Pflanzlisten definiert, um das neue Baugebiet frühzeitig durch Bäume zu prägen.

4 Immissionen

4.1 Immissionen

Zu der Planung liegt ein Schallgutachten vor:

Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln; Gutachten Nr. 06-09-8, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Reiterkoppel“ in Burg auf Fehmarn für ein Wohngebiet westlich der Strandallee, Straßenverkehrslärmuntersuchung, erstellt am: 02.10.2006

Dieses ist der Satzung als Anlage beigelegt. Im Folgenden wird die Zusammenfassung des Gutachters wieder gegeben:

Zusammenfassung

Wir gehen bei der Bestimmung der erforderlichen Lärmschutzwallhöhe von der Maßgabe aus, dass der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags in den ebenerdigen Außenwohnbereichen sowie im Erdgeschoss eingehalten und im Ober-/Dachgeschoss um maximal 1 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird dann entsprechend der Differenz der Werte tags und nachts im Ober-/Dachgeschoss um maximal 4 dB(A) überschritten, der als Obergrenze des Abwägungsrahmens heranziehbarer Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) jedoch eingehalten.

Bei einer Wallhöhe von 3,5 m wird dieses Schallschutzziel an der ersten Baureihe ohne Einschränkungen erreicht.

Bei einer Wallhöhe von 3,0 m ist im Bebauungsplan Nr. 68 zusätzlich festzusetzen, dass im Ober-/ Dachgeschoss der ersten Baureihe keine Fenster von Aufenthaltsräumen an den östlich zur Strandallee hin orientierten Hausseiten angeordnet wer-

den.

Bei beiden Wallvarianten innerhalb des Abwägungsrahmens verbleibende Überschreitungen der Orientierungswerte sind durch passiven Schallschutz für die Außenbauteile auszugleichen. Für die östlichen, nördlichen und südlichen Gebäudeseiten der ersten Baureihe ist im Ober-/Dachgeschoss der Lärmpegelbereich III mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung erf. $R'_{w, res} = 35$ dB festzusetzen.

4.2 Reitsport

Die im Plangebiet vorhandene Reithalle und der Reitplatz werden vom Fehmarnschen Ringreiterverein betrieben. Es sind keine Pferde ständig dort eingestellt. In der Woche findet regelmäßig Trainingsbetrieb in der Halle und im Sommerhalbjahr auch auf dem Reitplatz statt. Darüber hinaus finden übers Jahr ca. 5 Turniere statt, davon eines meist im Juni über 3 Tage, welches als Großveranstaltung bezeichnet werden kann. Die westlich der Halle gelegene Wiese wird ebenfalls nur für die Turnierzwecke genutzt. Ansonsten erfolgt keine Beweidung.

Die Stadt Fehmarn geht davon aus, dass vom Trainingsbetrieb tagsüber keine erheblichen belästigenden Emissionen ausgehen. Gesetzliche Vorgaben (vergleichbar einer VDI-Richtlinie) bestehen außerhalb der allgemeinen Regelungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts nicht. Die Anzahl der Turniere bewegt sich in einem Umfang der „seltenen Ereignisse“ (weniger als 15x jährlich).

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn. Die Versorgung des Gebietes ist über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz möglich.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – 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. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist über bereits bestehende Hydranten im Lotsenweg - Einmündung Erich-Heckel-Weg, Strandallee 25 und Grüner-Weg-Reithalle sichergestellt. Die Hydranten leisten jeweils mehr als die geforderten 96 cbm/2h.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG.

6 Hinweise

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:

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.

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.

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 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet: Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

8 Kosten

Es entstehen der Stadt Fehmarn keine Kosten. Diese werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger übernommen.

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

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

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Grundzüge des Bebauungsplans können, wie folgt, zusammengefasst werden:

Das Vorhabengebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m über Oberkante Fertigfußboden. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Gemäß Bebauungsplan darf die Grundfläche bis zu 75 % der GRZ für Nebenanlagen überschritten werden.

Anlage eines bis zu 3,5 m hohen Lärmschutzwalles an der „Strandallee“.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Landesraumordnungsplan 1998

Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 ist die Insel Fehmarn als ländlicher Raum und in den Küstenregionen als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Besonderheiten sind die Stadt Burg auf Fehmarn als Unterzentrum und Puttgarden als Hafen überregionaler Bedeutung mit überregionaler Fährverbindung.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 11.04.2006 sowohl zur 63. Flächennutzungsplanänderung als auch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 vor.

Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung und liegt als Entwurf vor. Die Bauleitplanung entspricht dem Landschaftsplan-Entwurf.

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

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

Das Plangebiet ist fast eben und wird im Norden und Westen durch einen offenen Wasserauf mit einer lückenhaften Randbegrünung begrenzt. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden

Nach Einschätzung der Stadt Fehmarn führt die Planung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Eine ergänzende faunistische Untersuchung liegt vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 hat keine Bedeutung für streng geschützte Tierarten. Auf Basis der Bestandsaufnahmen der Biotop- und Nutzungstypen und der vorhandenen Kartierungen kann das Vorkommen von Farn- und Blütenpflanzen gemäß Anhang IV im Bereich der zukünftigen Bauflächen ausgeschlossen werden.

Im Bereich der an den Geltungsbereich nördlich angrenzenden Grünlandflächen können oder kommen folgende streng geschützte Arten vor: Mäusebussard, Rohrweihe, Teichralle, Turmfalke, Waldohreule, Kammmolch, Fledermäuse und Heuschrecken vor. Bei den potenziell vorkommenden Arten und Tiergruppen handelt es sich ausnahmslos um Arten, die einen großen Ausschnitt der Kulturlandschaft benö-

tigen und keine Spezialisten für bestimmte Lebensraumtypen sind. Sie haben zum Teil einen Flächenanspruch der weit über das Untersuchungsgebiet hinausgeht.

Bei einer Realisierung der Planungen wird es zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen der o. g. Arten und Tiergruppen im Bereich der nördlich angrenzenden Grünlandflächen kommen. Da eine erhebliche Veränderung der Populationen auf der Insel Fehmarn bei einer Realisierung der Planungen nicht zu erwarten ist, wird nicht gegen den Verbotstatbestand gemäß Art. 12, 13 FFH-RL und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie / § 42 BNatSchG verstoßen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter wird nicht erwartet.

Schutzgüter Boden und Wasser:

Bei einer Realisierung der Planungen kommt es in der Summe zu einer zusätzlichen Versiegelung von 26.930 qm (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen).

Durch die Versiegelungen werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört.

Bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, privaten Grünflächen und bei der Herrichtung des Lärmschutzwalles kommt es zu Störungen des Bodenaufbaus (Aufschüttungen, Abgrabungen) sowie zu punktuellen Versiegelungen.

Bei der Bewertung der Eingriffsintensität ist zu berücksichtigen, dass die Böden derzeit anthropogen verändert sind. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der versiegelten Flächen mit wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen hergestellt wird (Zufahrten und Stellplätze).

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeit unversiegelten Böden (+26.930 qm) stehen auch die Auswirkungen in das Schutzgut „Wasser“. Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser wird als gering verschmutzt eingestuft (Erschließungsflächen, Dach- und Platzflächen).

Da das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser aufgrund der geologischen Bedingungen nicht auf den Baugrundstücken versickert werden kann, wird es in ein Regenwasserrückhaltebecken („Fläche für Versorgungsanlagen“) zwischengespeichert und gedrosselt in den Vorfluter (verrohrt südlich des „Grünen Weges“) eingeleitet.

Das Wasser wird damit dem Naturhaushalt an dieser Stelle entzogen und dient damit

nicht mehr der Grundwasseranreicherung. Bei der Bewertung der Auswirkungen ist aber zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung für die Anreicherung des Tiefangrundwasserkörpers hat.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter wird jedoch von der Stadt Fehmarn nicht erwartet.

Schutzgut Klima/ Luft:

Durch die Flächennutzungsänderung wird sich das Kleinklima im Geltungsbereich verändern (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden).

Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche klimatische Veränderungen sind aufgrund der allgemein unbelasteten klimatischen Situation nicht zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen belasteten und unbelasteten Räumen sind nicht erkennbar oder bekannt.

Die genannten Beeinträchtigungen sind aufgrund des o. g. Sachverhaltes nicht erheblich. Es liegt damit kein Eingriff nach § 7 LNatSchG vor.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima:

Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist derzeit nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Durch eine Verschiebung des Siedlungsrandes kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Es sind jedoch Eingrünungsmaßnahmen geplant. Daher ist eine erhebliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung nicht erkennbar.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird sich bei der Realisierung des Baugebietes von einer Kulturlandschaft (Typ: Agrarlandschaft) mit weiträumigen Blickbeziehungen bis zum Burger Binnensee zu einer kleinteiligen und überwiegend versiegelten Siedlungsfläche mit Verkehrsflächen, Einfamilienhäusern / Doppelhäusern und privaten Grün- und Freiflächen verändern. Der derzeitige Siedlungsrand wird nach Osten bzw. Süden verschoben.

Die Anlage eines Lärmschutzwalles trägt zu einer weiteren „Verwallung“ der Landschaft bei.

Die oben genannten Veränderungen sind nicht erheblich, da das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt wird und soweit wie möglich in die Landschaft durch Bepflanzungsmaßnahmen integriert wird.

biologische Vielfalt:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einer einstweiligen Sicherung kommen im Geltungsbereich sowie im räumlichen, funktionalen Zusammenhang zum B-Plan Nr. 68 nicht vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Naturparken oder Naturerlebnisräumen.

Im räumlichen und funktionalen Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet liegt ca. 1,1 km entfernt (1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ - Teilbereich „Kohlhofinsel“).

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Gebiete hat die Planung in dieser Hinsicht nicht. Im Plangebiet wird der Immissionsschutz gewährleistet. Details sind im Bebauungsplan auf Grundlage des Schallgutachtens geregelt.

Die im Plangebiet vorhandene Reithalle wird vom Fehmarnschen Ringreiterverein betrieben. Es sind keine Pferde ständig dort eingestellt. Es findet in der Woche regelmäßig Trainingsbetrieb in der Halle und im Sommerhalbjahr auch auf dem Reitplatz statt. Darüber hinaus finden übers Jahr ca. 5 Turniere statt, davon eines meist im Juni über 3 Tage, welches mit einer "Großveranstaltung" vergleichbar ist. Die westlich der Halle gelegene Wiese wird ebenfalls nur für die Turnierzwecke genutzt. Ansonsten findet keine Beweidung statt.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:

Alle Schutzgüter werden gar nicht oder insgesamt nicht erheblich berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgut Mensch:

Keine erheblichen Auswirkungen. Landwirtschaftliche Flächen bleiben erhalten.

Schutzgut Tiere:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen:

Die Planung hat auf den Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen keinen Einfluss.

Schutzgut Boden:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.

Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen, da der Ortsrand lediglich verlagert wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Keine Auswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht oder nicht erheblich berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 2.2 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Bei einer Realisierung der Planung werden maximal 26.930 qm Boden durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen zusätzlich versiegelt. Durch die Versiegelungen und Bodenverdichtungen wird das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört oder beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeit unversiegelten Böden stehen auch die Auswirkungen in das Schutzgut „Wasser“. Auf den versiegelten oder bebauten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit zunächst einmal nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität sind bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Durch die Neuversiegelung von rund 26.930 qm unversiegelter Fläche wird das Kleinklima verändert. Über die Eingriffsfläche hinausgehende, erhebliche oder nachteilige klimatische Veränderungen sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und im Zusammenhang mit der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Die Biotoptypen im Geltungsbereich werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern. Die Versiegelung von derzeit unversiegelten Flächen verursacht einen Wertverlust in Bezug auf das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird sich bei der Realisierung des Baugebietes von einer Kulturlandschaft (Typ: Agrarlandschaft) mit weiträumigen Blickbe-

ziehungen bis zum Burger Binnensee zu einer kleinteiligen und überwiegend versiegelten Siedlungsfläche mit Verkehrsflächen, Einfamilienhäusern / Doppelhäusern und privaten Grün- und Freiflächen verändern. Der derzeitige Siedlungsrand wird nach Osten bzw. Süden verschoben.

Die o. g. Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden", „Wasser“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ sind erheblich und nachhaltig. Es liegt damit - in Bezug auf die genannten Schutzgüter - ein Eingriff nach § 7 LNatSchG vor.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden vom Vorhabenträger die Flurstücke 116/20, 120/29, 46/19 und 45/18 in der Flur 2 Gemarkung Gammendorf erworben und an den „Naturschutzverein nördliche Seenniederung e. V.“ überschrieben. Außerdem ist vom Vorhabenträger an den „Naturschutzverein nördliche Seen e. V.“ ein Geldbetrag für Renaturierungsmaßnahmen zu überweisen.

Unter Berücksichtigung der im gemeinsamen Runderlass „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ formulierten Kompensationsverhältnisse können bei einer Realisierung der o. g. Kompensationsmaßnahmen alle Eingriffe ausgeglichen werden.

Zuordnung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Flächen werden bei einer Realisierung des Vorhabens vom Vorhabenträger erworben und an den „Naturschutzverein nördliche Seen e. V.“ überschrieben. Außerdem ist vom Vorhabenträger an den „Naturschutzverein nördliche Seen e. V.“ ein Geldbetrag für Renaturierungsmaßnahmen zu überweisen.

Voraussichtliche Kosten für die Kompensationsmaßnahmen

In der folgenden Tabelle stellt die voraussichtlichen Kosten für die Flächen für Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen dar. In den Kosten sind berücksichtigt: Bodenbearbeitung (nur Feinplanum), Gehölzlieferung und -pflanzung, Fertigstellungspflege (eine Vegetationsperiode), Gehölzqualitäten s. Pflanzlisten.

Basis der Einzelpreise ist der Facharbeitertarif sowie Pflanzware aus einer Markenbaumschule. Detaillierte Angaben sind nur auf der Ebene einer abgestimmten Vorentwurfsplanung möglich.

Maßnahmen	Fläche in m²	EP/ in €	GP in €
1. Anpflanzung von Gehölzflächen (Maßnahmenfläche)	4.970 qm	15,0	74.550
Summe in € gerundet			75.000
2. Fläche für Maßnahmen/ Wiesenfläche an- legen	4.200 qm	0,1	420
3. Fläche für Maßnahmen/ Einzäunung	500 lfm	4,0	2.000
4. Fläche für Maßnahmen/ sonstige Maßnah- men wie Rückbau der Drainage, Ausmage- rung.	pauschal		2.500
Summe in € gerundet			5.000
Gesamtsumme in € gerundet			80.000

- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:
Es gibt im Stadtgebiet alternative Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung. Angesichts der günstigen Lage des Plangebietes sollen die Flächen nördlich des Grünen Weges zunächst planmäßig voran gebracht werden.

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 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 sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht entstanden.

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

Durch die nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Stadt Fehrmann plant ein Wohngebiet zur Befriedigung des örtlichen Bedarfes nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau. Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m über Oberkante Fertigfußboden. Entlang der der „Strandallee“ ist ein Lärmschutzwall erforderlich.

für zwischen Staakensweg und Strandallee ein ganzheitliches städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept. Bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen zu Wohnbauland umgewidmet werden. Biotope, Gehölze und Grünländereien bleiben erhalten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehrmann am 29.06.2007 gebilligt.

Burg a. F.,

(Schmidt)
Siegel
- Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 68 ist am 01.07.2007 in Kraft getreten.