

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11,**

## **10. ÄNDERUNG DER STADT FEHMARN**

IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN

FÜR EINEN BEREICH SÜDLICH DER OSTERSTRASSE -ZUM OSTERSOLL-,

WESTLICH UND NÖRDLICH DER KANTSTRASSE, ÖSTLICH DER OSTERSTRASSE

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Gasversorgung	7
5.3	Wasserver-/ und -entsorgung	8
5.4	Müllentsorgung	8
5.5	Löschwasserversorgung/Brandschutz	8
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>8</b>
6.1	Einleitung	9
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	10
6.3	Zusätzliche Angaben	12
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
7.1	Bodenschutz	12
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>13</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 11, 10. Änderung der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn, für einen Bereich südlich der Osterstraße –zum Ostersoll-, westlich und nördlich der Kantstraße, östlich der Osterstraße.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der Ursprungsplan von 1978 sah für den rückwärtigen Bereich des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Gemeinschaftsgaragen vor. In den letzten 35 Jahren wurde die geplante Unterbringung des ruhenden Verkehrs so nicht umgesetzt und ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Die Anwohnerstellplätze wurden an der Osterstraße angelegt und die rückwärtigen Bereiche werden als Privatgärten genutzt. Somit kann entsprechend der Bestandssituation, die Aufhebung der geplanten rückwärtigen Erschließung und Gemeinschaftsgaragen erfolgen.

Vor dem Hintergrund einer zukünftigen Bebauung des östlichen Endes der Straße „Am Ostersoll“ erfolgt auch ein entsprechender Ausbau der Erschließungsstraße. Durch den geplanten Ausbau und auch durch den Wegfall der GFL-Rechte entsteht eine Baulücke zwischen den Häusern Nr. 20 und Nr. 20a. Dafür ist eine Erweiterung des Baufensters entlang der Straße „Am Ostersoll“ erforderlich. Eine weitere Bebauung innerhalb des rückwärtigen Bereiches ist mangels fehlender Erschließung nicht möglich.

Somit ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, welche eine Aufhebung der ursprünglich festgesetzten Nutzungsrechte im rückwärtigen Bereich, bei gleichzeitiger Erweiterung des Baufensters für das nördlichste Grundstück ermöglicht. Diese Nachverdichtungsmaßnahme entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 11.02.2014 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Der Ortsteil Burg wird als einziges Unterzentrum auf Fehmarn dargestellt.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes um das Unterzentrum Burg auf Fehmarn.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

Der Landschaftsplan von 2007 stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand als bauliche genutzte Fläche mit Wohnnutzung dar.

Das Plangebiet wurde zuletzt 1978 durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der ehemaligen Stadt Burg überplant. Es erfolgte seinerzeit eine Festsetzung eines Mischgebietes mit einer zweigeschossigen Bebauung entlang der Osterstraße.



Ausschnitt BP Nr. 11, 3. Änderung

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der 1. Änderung der „Gestaltungssatzung der historischen Altstadt im Stadtteil Burg auf Fehmarn (Gestaltungssatzung Innenstadt)“ in der Fassung von 2010. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone 3: Weitere Schutzzone.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral innerhalb von Burg, östlich des Marktes und Zentrums der Ortschaft. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Osterstraße im Westen, die Kantstraße im Süden und Osten sowie der Straße „Zum Ostersoll“ im Norden. Der Bereich ist vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Südlich des Plangebietes schließt sich ein Großparkplatz an, welcher direkt an die Flächen und Gebäude der Insel-schule Fehmarn grenzt.

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	8.070 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	240 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>8.310 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen ergeben sich nicht aufgrund des Planungsziels der Nachverdichtung.

### 3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1a BauGB, in denen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Des Weiteren soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden, indem stärker auf die Innenentwicklung in Form von Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung abgestellt wird. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches. Die Planung ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich zwar Auswirkungen durch veränderten Schattenfall, eine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand ist im Wesentlichen aber nur für die Morgenstunden im Winterhalbjahr zu erwarten. Dies betrifft des Weiteren nur die benachbarten Obergeschosse. Die Erdgeschosse liegen bereits heute durch den Bestand tlw. im Schatten. Ab Mittag/Vormittag nimmt die Verschattung der jeweils nördlich benachbarten Gebäude durch die nun mögliche zweigeschossige Bebauung ab. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbarbebauung bleibt gewährleistet.

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

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird gemäß dem Ursprungsplan weiterhin mit 0,4 festgesetzt. Allerdings wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,7 zukünftig verzichtet, zu Gunsten einer flexibleren baulichen Ausnutzung. Damit gehen auch die Änderungen im Bereich der maximalen Vollgeschosse einher. Ursprünglich waren im vorderen Bereich entlang der Ostertsraße maximal zwei und dahinter maximal ein Vollgeschoss zulässig. Mit der 10. Änderung sollen die Möglichkeiten einer Nachverdichtung möglichst vereinfacht und flexibler gehandhabt werden. An- und Umbauten sollen auch im rückwärtigen Bereich in zweigeschossiger Weise (auch ohne festgesetzte Firstrichtung) möglich sein.

#### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Ursprungsplan war für das Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt, diese wurde auch weitestgehend entlang der Osterstraße umgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung wird die Bauweise beibehalten, wobei für das erweiterte Baufenster an der Straße „Zum Ostersoll“ eine offene Bauweise festgesetzt wird. Das begründet sich in der eher lockeren und offenen Bebauung entlang der Straße „Zum Ostersoll“. Hier sieht die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ebenfalls eine offene Bauweise in Form von Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

#### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan: Satteldach und Dachneigung zwischen 20°-40° werden übernommen.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird weiterhin von der Osterstraße aus erschlossen. Das erweiterte Baufenster wird über die neue Straße „Zum Ostersoll“ erschlossen. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

### **3.6 Grünplanung**

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Es findet keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung statt, da die Grundflächenzahl weiterhin mit 0,4 festgesetzt wird. Die Erhöhung der Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich führt ebenfalls zu keiner Beeinflussung des Landschaftsbildes, da das Plangebiet innerhalb der zentralen Ortslage liegt. Es findet lediglich die Aufhebung von Gemeinschaftsgaragen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie eine Erweiterung eines Baufensters statt. Von daher wird auf eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung verzichtet.

### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist Verkehrslärm der L 209 ausgesetzt, die in diesem Straßenabschnitt als zweispurige Einbahnstraße von Süd nach Nord verläuft. Eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit einer zur sicheren Seite hin angenommenen Verkehrsstärke von 5000 dtV (Kfz/24h) zeigt für die nächstgelegenen Gebäude Beurteilungspegel von 56 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nacht. Damit sind die im Beiblatt der DIN aufgeführten Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht unterschritten. Es werden keine Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

### **5 Ver- und Entsorgung**

#### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

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

Bei dem nördlichsten Grundstück handelt es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück aus dem Bereich „Osterstraße“. Eine zusätzliche Erschließung des hinteren Teils des Grundstücks der NW- Sowie SW-Entwässerung kann seitens Stadtwerke Fehmarn, aus dem Straßenbereich „Zum Ostersoll“ sichergestellt werden. Ein SW und RW-Kanal ist dort vorhanden.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.5 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz 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.

Der Fachdienst Bauaufsicht einschließlich Brandschutz weist auf folgendes hin:

*„Bestehende Durchgänge von der Osterstraße zu rückwärtigen Grundstücksteilen sind zu erhalten und ggf. bei Neu- und Umbauten in einer Mindestbreite von 1,25 m bei einer lichten Höhe von 2,20 m zu schaffen, vergleiche auch § 5 LBO i. V. m. DIN 14090.“*

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. 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.

## 6.1 Einleitung

### 6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Planungsziel ist die Aufhebung der ursprünglich festgesetzten Nutzungsrechte im rückwärtigen Bereich, bei gleichzeitiger Erweiterung des Baufensters für das nördlichste Grundstück ermöglicht. Diese Nachverdichtungsmaßnahme entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1.1 und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

### 6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung s. Ziffer 1.2. und 3.3 der Begründung.

### 6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

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

Nicht erheblich betroffen, da keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet werden, keine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen vorliegt und Artenschutzbelange nicht berührt werden.

Es findet keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung statt, da die Grundflächenzahl weiterhin mit 0,4 festgesetzt wird. Die Erhöhung der Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich führt ebenfalls zu keiner Beeinflussung des Landschaftsbildes, da das Plangebiet innerhalb der zentralen Ortslage liegt. Durch die Aufweitung des Baufensters im nördlichen Bereich, erfolgt lediglich eine Umverteilung der zulässigen versiegelten Fläche im Plangebiet.

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

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

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

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich zwar Auswirkungen durch veränderten Schattenfall, eine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand ist im Wesentlichen aber nur für die Morgenstunden im Winterhalbjahr zu erwarten. Dies betrifft des Weiteren nur die benachbarten Obergeschosse. Die Erdgeschosse liegen bereits heute durch den Bestand tlw. im Schatten. Ab Mittag/Vormittag nimmt die Verschattung der jeweils nördlich benachbarten Gebäude durch die nun mögliche zweigeschossige Bebauung ab. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbarbebauung bleibt gewährleistet.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt.

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

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

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

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

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

**h) 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.**

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

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

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

**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 für keinen der o.g. Belange zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

### **6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden:**

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

Es handelt sich um ein vollständig bebautes Gebiet innerhalb der Ortslage Burg. Aufgrund der Planung wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht. Es findet keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung statt, da die Grundflächenzahl weiterhin mit 0,4 festgesetzt wird. Die Erhöhung der Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich führt ebenfalls zu keiner Beeinflussung des Landschaftsbildes, da das Plangebiet innerhalb der zentralen Ortslage liegt.

### **6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

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

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

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

Es findet keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung statt, da die Grundflächenzahl weiterhin mit 0,4 festgesetzt wird. Die Erhöhung der Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich führt ebenfalls zu keiner Beeinflussung des Landschaftsbildes, da das Plangebiet innerhalb der zentralen Ortslage liegt. Es findet lediglich die Aufhebung von Gemeinschaftsgaragen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie eine Erweiterung eines Baufensters statt. Von daher wird auf eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung verzichtet.

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

Planungsalternativen drängen sich nicht auf, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist. Zudem entspricht die Planung vollkommen den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a BauGB. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch [...] Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **6.3.1 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, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

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

Nicht erforderlich

#### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Planungsziel ist die Aufhebung der ursprünglich festgesetzten Nutzungsrechte im rückwärtigen Bereich, bei gleichzeitiger Erweiterung des Baufensters für das nördlichste Grundstück. Diese Nachverdichtungsmaßnahme entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Es findet keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung statt, da die Grundflächenzahl weiterhin mit 0,4 festgesetzt wird. Die Erhöhung der Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich führt ebenfalls zu keiner Beeinflussung des Landschaftsbildes, da das Plangebiet innerhalb der zentralen Ortslage liegt. Somit ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen und es werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **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 Teilversie-

gelung 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 Stadt keine Kosten aufgrund der Planung.

## 10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 24. Juni 2014 gebilligt.

Burg a.F., den 25. JUNI 2014



  
(Schmiedt)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 11, 10. Änderung ist am 15. OKT. 2014 rechtskräftig geworden.