

**zum Bebauungsplan Nr.109
der Stadt Fehmarn, OT Bannesdorf**



Für ein Gebiet im Ortsteil Bannesdorf,
südlich und rückwärtig der Meisterstraße

Planverfasser:

Ehlers+Ehlers GmbH & Co KG
Dipl.-Ing. Jan Peter Ehlers
Architektur | Städtebau

Niendorfer Weg 9 - 23769 Burg auf Fehmarn

fon: 04371 - 6622 fax: 03212-3060337
e-mail:ehlers.ehlers@t-online.de

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Anlass
- 1.3 Rechtliche und planerische Vorgaben

2. Bestandsaufnahme

3. Planungsziel und Planungskonzept

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Erschließung/ Ver- und Entsorgung
- 3.5 Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.6 Grünflächen/ Grünordnung
- 3.7 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild / Kompensation

4. Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 BauGB

- 4.1 Einleitung
- 4.2 Prüfung der einzelnen Belange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB
- 4.3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, gem. § 2 (4) BauGB in der Umweltprüfung ermittelt
- 4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 4.5 Umsetzung
- 4.6 Monitoring (gem. § 4c BauGB)
- 4.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

5. Kosten

6. Billigung der Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan 109 der Stadt Fehmarn befindet sich im Süden des Ortsteils Bannesdorf und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohngrundstücke an der Meisterstraße,
- im Osten durch einen Feuerlöschteich sowie Grünflächen,
- im Süden durch den Bannesdorfer Graben und
- im Westen durch eine Grünfläche.

Insgesamt umfassen die Geländeflächen im Geltungsbereich rund 19.500 qm. Die Flurstücke 61/39 sowie 61/34 sind Grundstücke der Stadt Fehmarn; die Flurstücke 61/20, 61/37, 61/38, 61/36, 61/29, 61/31, 61/32 sowie 61/35 befinden sich in Privatbesitz.



Abbildung: Luftbild Geltungsbereich

Die Lage und Begrenzung des Bebauungsplanes kann dem Luftbild sowie der Planzeichnung Teil A entnommen werden.

1.2 Anlass

Die Stadt Fehmarn möchte mittels der vorliegenden Planung u.a. die Voraussetzungen zur Existenzsicherung und Erweiterung eines Metallbaubetriebes im Ortsteil Bannedorf auf Fehmarn schaffen. Die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes stellt einen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation auf Fehmarn dar. Daher wird für das westliche Teilgebiet (N5) die Erweiterung des Metallbau-Betriebes vorgesehen. Auch die Stadt Fehmarn sieht auf den städtischen Grundstücken (Teilgebiet A1) eine bauliche Entwicklung vor.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2012 gefasst.

1.3 Rechtliche und planerische Vorgaben

Die Teilgebiete A1 und A2 befinden sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 17 der Gemeinde Bannedorf auf Fehmarn (heute Stadt Fehmarn) - Gebietsbezeichnung: Gewerbegebiet „Wester Weide“ von 1994. Für das westliche Gebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

Die übergeordnete Planung und deren rechtliche Bindungen bestehen aus:

- a) dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010
 - b) dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II
 - c) dem Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013
 - d) dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck
 - e) dem Landschaftsplan aus 2008
- a) Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sieht in Bezug auf die Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie vor, dass „alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen“ können. „Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen kann ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation vor Ort geleistet werden. In allen Gemeinden gibt es daher die Möglichkeit, dass sich bereits ortsansässige Betriebe erweitern können.“
- b) Auch der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II beinhaltet, dass Gemeinden (die sich nicht an Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung befinden) „Gewerbeflächenvorsorge für die Ansiedlung ortsangemessener Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe treffen“ sollen.
- c) Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen vor.
- d) Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – trifft keine Aussagen über das Plangebiet.
- e) Landschaftsplan aus 2008: Die Planung wird nicht berührt.

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Insel Fehmarn im Süden des Ortsteils Bannesdorf. Das Gebiet südlich und rückwärtig der Meisterstraße ist rund 19.550 qm groß und als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden drei Teilgebiete:

Teilgebiet A1: ca. 3.201 qm

Teilgebiet A2: ca. 7.381 qm

Teilgebiet N5: ca. 9.067 qm

Auf dem nördlichen Teilgebiet A1 befindet sich ein Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr Bannesdorf und Gebäude des Bauhofes Bannesdorf/Stadt Fehmarn. Die maximal bebaubare Grundfläche auf diesem Teilgebiet ist nach dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Bannesdorf auf Fehmarn (jetzt Stadt Fehmarn) mit 700 qm festgesetzt. Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück sind noch nicht erfolgt und werden im Bebauungsplan Nr. 109 weiterhin festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt von Osten.

Das Teilgebiet A2 befindet sich im Besitz eines Metallbauunternehmens. Auf dem Grundstück befinden sich eine Gewerbehalle mit befestigten Abstellflächen sowie ein privates Wohnhaus mit anliegenden Grünflächen. Die maximal bebaubare Grundfläche auf diesem Teilgebiet ist nach dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Bannesdorf auf 1.800 qm + 400 qm, gesamt 2.200 qm festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls von Osten.

Das Teilgebiet N5 ist derzeit eine als Weidefläche genutzte Grünlandfläche, auf der die bauliche Erweiterung des ansässigen Metallbaubetriebes vorgesehen ist. Das Plangebiet ist eben und weist keinen nennenswerten Bewuchs auf, abgesehen von den Knickgehölzen an der westlichen Begrenzung sowie der Bepflanzung des Bannesdorfer Grabens.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern im Norden mit südwardigen Gärten, einem Feuerlöschteich sowie Grünflächen im Osten, dem Bannesdorfer Graben und landwirtschaftlichen Flächen im Süden sowie Grünland und ebenfalls landwirtschaftlichen Flächen im Westen.

3. Planungsziel und Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplanes 109 ist die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen eines ortsansässigen Unternehmens sowie eine mögliche Erweiterung auf den städtischen Grundstücken.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In den GE-Teilgebieten: A1, A2 und N5 werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Satz 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Satz 3: Vergnügungsstätten, hier: Spielhallen und Videotheken nicht Bestandteil dieser Satzung und somit nicht zulässig. Ausgeschlossen werden ebenfalls gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gem. des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Fehmarn mit einer Verkaufsfläche größer als 600 qm sowie Betriebe im Sinne des Grenzhandels. In den Teilgebieten A1, A2 und N5 sind in Orientierung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 (3) 1 BauNVO):

Damit auf dem Teilgebiet A1 die Möglichkeit einer Erweiterung besteht, wird hier auf eine maximal zulässige Bebauung von GRZ 0,6 erhöht. Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt damit 1.920 qm, wovon 700 qm Bestand sind. Dies ermöglicht eine maßvolle bauliche Erweiterung in der Zukunft.

Um eine angemessene Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens zu ermöglichen, wird auf dem Teilgebiet N5 die maximal überbaubare Grundfläche von 3.500 qm festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Maximale Höhe (§ 16 (2) 4 BauNVO):

Für die Gebäude im Teilgebiet A1 wird eine maximale Firsthöhe von 10 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe festgesetzt; für die Gebäude in den Teilgebieten A2 und N5 eine maximale Firsthöhe von 12 m. Vorhandene Gebäude sind hiervon ausgenommen. Die OK EG darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Geländehöhe liegen.

Überschreitung:

Eine Überbauung der Baugrenze ist in geringem Maß zulässig. Es dürfen Vorbauten wie Treppen, Balkone, Erker o.ä. bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Länge von 5,0 m die Baugrenze überschreiten - § 23 (3) BauNVO.

3.3 Bauweise

In den Teilgebieten A1, A2 und N5 sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig. In den Teilgebieten A1, A2 und N5 sind folgende Abweichungen von der offenen Bauweise zulässig:

Teilgebieten A1

- a1 = Grenzbebauung nach Westen ist zulässig
- a2 = Grenzbebauung nach Süden ist zulässig
- a3 = Grenzbebauung nach Osten ist zulässig

Teilgebieten A2

- a1 = Grenzbebauung nach Westen ist zulässig
- a3 = Grenzbebauung nach Osten ist zulässig
- a4 = Grenzbebauung nach Norden ist zulässig

Teilgebieten N5

a3 = Grenzbebauung nach Osten ist zulässig

3.4 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die vorhandenen Zufahrten von Osten bleiben bestehen. Das Teilgebiet A1 und A2 sind bereits verkehrlich erschlossen, die Erschließung des Teilgebiets N5 erfolgt über das östliche Teilgebiet A2 sowie über die bereits vorhandene private nördliche Zufahrt des Flurstücks 61/20 zur Meisterstraße.

Eine zusätzliche Erschließung ist für die geplante Erweiterung nicht notwendig.

Ruhender Verkehr:

Lt. StErl vom 16. August 1995, geändert am 17.7.2000 ist für Handwerks- und Industriebetriebe 1 PKW-Stellplatz je 50-70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte nachzuweisen sowie 1 Abstellanlage für Fahrräder je 50-70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte.

Für Einfamilienhäuser sind 1 PKW-Stellplatz je Wohnung und 1 bis 4 Abstellanlagen für Fahrräder je Wohnung nachzuweisen.

Teilgebiet A1:

Für das Teilgebiet sind derzeit keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Teilgebiet N5:

Die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl vorgesehen und sichergestellt. Sie werden im Baugenehmigungsverfahren für den Erweiterungsbau Teilgebiet N5 nachgewiesen.

Ver- und Entsorgung:

Die eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) bleiben bestehen.

Eventuell vorgesehene Neubauten Teilgebiet A1 werden an die auf dem Grundstück vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen.

Die Neubauten im Teilgebiet N5 werden über die nördliche private Zufahrt des Flurstücks 61/20 an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Versorger: Zweckverband Ostholstein, E.ON, Wasserbeschaffungsverband Fehmarn, Stadtwerke Fehmarn/Wasser- und Bodenverband (als Abwasserbeseitigungspflichtiger für das Niederschlagswasser). Für die Grundstücke TG A2 und TG A5 ist derzeit keine Entsorgung d.d. Stadtwerke Fehmarn möglich. Diese Aufgabe wird vom Wasser- und Bodenverband übernommen und geregelt, welcher dafür ein Verbandsgewässer parallel zur Südseite der Grundstücke in Betrieb hat.

Niederschlagswasser/ Regenwasserversickerung:

Grundsätzlich erfolgt eine örtliche Versickerung des auf den nicht versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers. Für das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und Dachflächen ist eine Rückhalte- und Vorklarungsmaßnahme gem. Vorgaben für Gewerbegebiete an der südöstlichen Grenze der bebaubaren Fläche im TG N5 vorgesehen. Diese Fläche wird entsprechend der anfallenden Wassermengen (errechnet in Bezug auf die maximal bebaubare/versiegelbare Fläche) **innerhalb** des Baufensters vorgesehen. Größe und Umfang sind in Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Löschwasser:

Die ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 wird gewährleistet. Vorhandene Löschwassermenge: ca. 250 cbm/h werden durch den vorhandenen Löschwasserteich auf Flurstück 55/1 (Gesamtvolumen Löschwasserteich ca. 500 cbm) sowie zusätzlich durch zwei vorhandene Hydranten mit jeweils 30 cbm/h im vorgeschriebenen Radius des Geltungsbereichs sichergestellt.

Erforderliche Flächen für die Feuerwehr

Für den Fall der maximalen Ausnutzung der möglichen Flächen ist zu beachten, dass die notwendigen Umfahrten für die Feuerwehr mit den entsprechenden Radien/Schleppkurven im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen.

3.5 Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Geltungsbereich wurde eine Schalltechnische Untersuchung von der Firma LÄRMKONTOR GmbH mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Die Emissionskontingente im B-Plan Nr. 109 und die Vorbelastung aus den verbleibenden Gewerbegebieten im B-Plan Nr. 17 sind mit 60/45 dB(A) pro qm Tag/Nacht typisch für die Lärmemissionen aus Gewerbegebieten. Die DIN 18005/3 nennt für beide Zeiträume den Wert von 60 dB(A) pro qm, wobei der nächtliche Richtwert für Wohnnutzung im Gewerbegebiet 50 dB(A) pro qm beträgt.

Die Immissionskontingente an den untersuchten Immissionsorten im Plangebiet schöpfen die vorgegebenen Richtwerte nicht aus.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109 wird daher wie folgt festgesetzt:

In den Teilgebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel weder

tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Tags: 60 dB(A) pro qm, nachts: 45 dB(A) pro qm.

Teilflächen der beiden Flächen können mit bis zu 5 dB(A) höheren Kontingenten versehen werden. (vgl. Anlage Lärmgutachten).

Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht maßgeblich gegenüber dem Ist-Zustand ändern.

3.6 Grünflächen/ Grünordnung

Teilgebiet A1: Die Ausgleichsmaßnahmen des B-Plans Nr. 17 sind noch nicht erfolgt, werden jedoch in Kürze hergestellt. Darüber hinaus sind außer der östlichen Hecke keine Grünstrukturen vorhanden. Die vorhandenen Grünflächen werden nicht verringert. Für die maximal überbaubare Fläche von max. 1.920 qm sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (vgl. 3.7).

Teilgebiet A2: Es ist keine Planung vorgesehen.

Teilgebiet N5: Die vorhandene Acker-/Grünlandfläche kann um maximal 3.500 qm überbaut werden. Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vgl. 3.7).

Die bestehenden Gehölzstrukturen sowie der wertvolle Knick bleiben erhalten und werden ergänzt.

3.7 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild / Kompensation

Teilgebiet A1: Der Ausgleichsbedarf beträgt 930 qm und wird im Kompensationspool der Stadt Fehmarn, im Bereich der nördlichen Seeniederung, auf dem Grundstück Gemarkung Dänschendorf, Flur 2, Flurstück 3/8 erbracht. Für den Ausgleich wird das Verhältnis 1 zu 0,5 gemäß Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998 angesetzt, da die vorhandenen Schotterflächen keine Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz darstellen.

Teilgebiet A2: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

Teilgebiet N5: Der Ausgleichsbedarf beträgt 2.625 qm und erfolgt auf dem Grundstück. Für den Ausgleich wird das Verhältnis 1 zu 0,5 für Flächen mit allgemeiner Bedeutung gemäß Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998 angesetzt, da für die neuen Gebäudeflächen/versiegelten Oberflächenbeläge Flächen aus landwirtschaftlicher Nutzung herausgenommen und zu einem artenreichen Grünland entwickelt werden. Dies wird mittels Saatgut artenreicher Wiesen und durch Anpflanzen heimischer Gehölze (vgl. Pflanzliste) erfolgen.

Der Vorhabenträger ist zudem bereit, seinen „Restanteil“ der nicht erfolgten westlichen Knickfläche von ca. 92 qm auf dem neuen TG N5 im Norden anzupflanzen.

Teilgebiet	Festsetzung B-Plan Nr. 17	Max. überbaubare Fläche in qm	Max. Neuplanung inkl. Überschreitung bis 0,8	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A1	700 qm	1.920 qm	2.560 qm (- 700 qm = 1860 qm)*	0,5	930 qm
A2	1.800 qm	Keine Änderung	Keine Änderung	-	-
N5	-	3.500 qm	5.250 qm	0,5	2.625 qm

* Für A1 ist der Ausgleich für die zusätzliche Flächennutzung zu erbringen, nicht für den Bestand.

Sträucher und Büsche:

Sträucher und Büsche sind der vorhandenen Bepflanzung in Art und Höhe anzupassen. Sie sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen herzustellen. Dies gilt insbesondere für den vorhandenen Knick an der westlichen Grenze des Grundstücks. Dieser wird vollständig erhalten und der Knickdurchbruch auf einer Länge von ca. 10 m geschlossen.

Bäume:

Je angefangene 100 qm Grünfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.

In der Ausgleichsfläche "artenreiches Grünland" werden standortgerechte heimische Laubbäume vorgesehen. Die Position der zu pflanzenden Bäume kann der Zweckmäßigkeit halber (hier u.a. der Pflege der Ausgleichsfläche) innerhalb der Fläche verschoben werden.

Pflanzliste:

Heimische und standortgerechte Gehölze die u.a. für die Bepflanzung des Knicks verwendet werden können sind: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

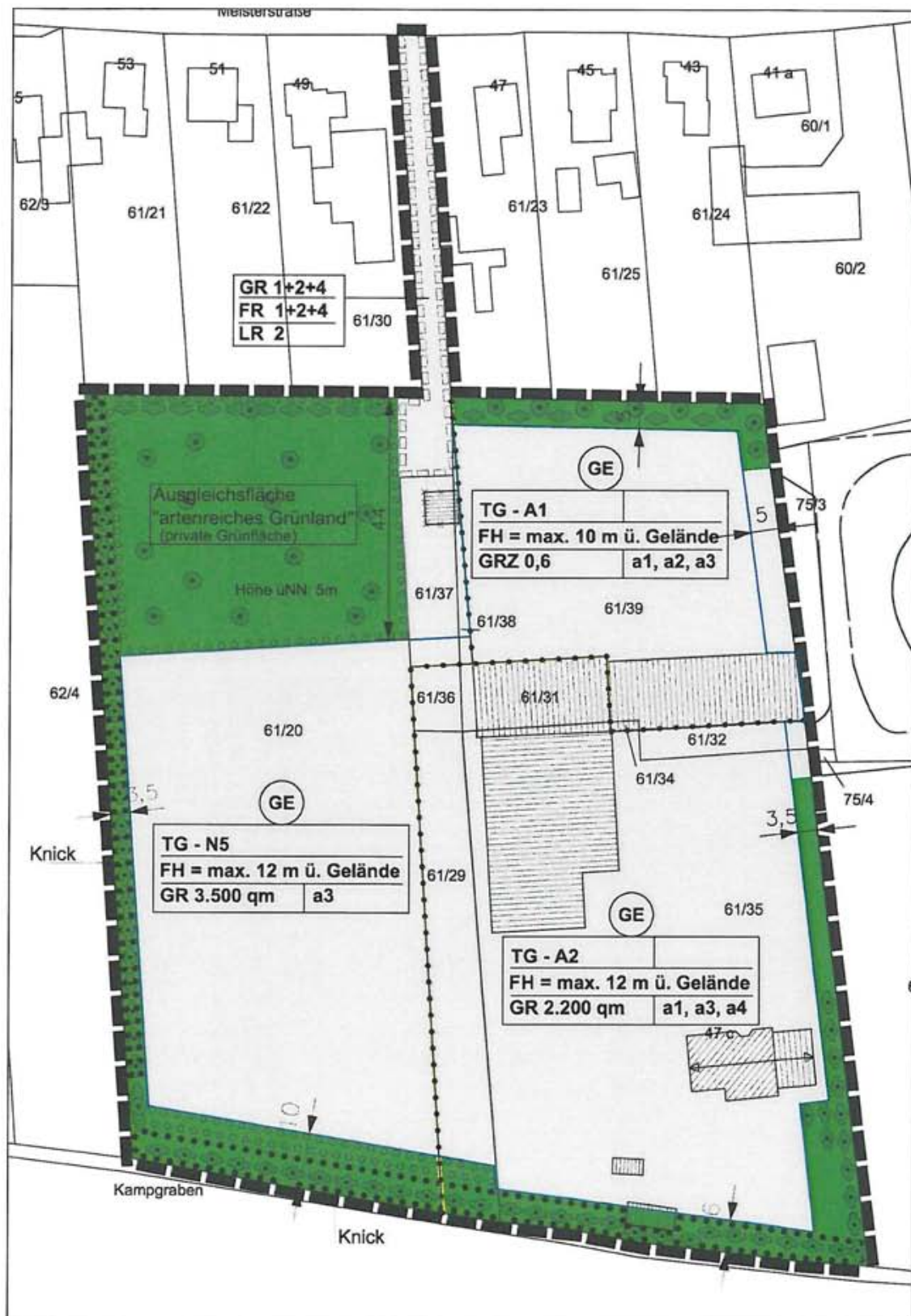


Abbildung: Ausschnitt B-Plan – Ausgleich Teilgebiet N5

4. Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 BauGB

4.1 Einleitung

Die Stadt Fehmarn möchte für einen ortsansässigen Betrieb die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterungen schaffen und somit auch langfristige Entwicklungsperspektiven gewährleisten, um auch in den kleineren Ortsteilen Fehmarns, wie Bannesdorf, die Wirtschaftsstruktur zu stärken und damit den Arbeits- und Wohnstandort zu sichern.

Nachfrage und wirtschaftliche Rahmenbedingungen ermöglichen dem Betrieb eine Erweiterung. Mit Blick auf die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Erhaltung von Gewerbebetrieben auch in den kleineren Ortsteilen hat die Stadt Fehmarn am 13.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Darüber hinaus möchte die Stadt Fehmarn eine bauliche Erweiterung auf dem städtischen Grundstück, auf dem derzeit ein Bauhof sowie ein Gebäude der Feuerwehr vorhanden sind, ermöglichen.

Ziele:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ausschließlich Gewerbebetriebe wie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe inklusive erforderlicher Nebeneinrichtungen zugelassen. Ergänzend wird betriebsbezogene Wohnnutzung zugelassen.

Die zulässige Grundfläche inkl. der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Anlagen beträgt für das Teilgebiet A1 insgesamt 2.560 qm (davon 700 qm Bestand) sowie für das Teilgebiet N5 insgesamt 5.250 qm. Die zulässige bauliche Höhe liegt bei 10 m für Teilgebiet A1 und 12 m für die Teilgebiete A2 und N5.

Fachgesetzte und Fachplanungen:

Fachgesetz	Ziel	Umsetzung Berücksichtigung
BNatSchG	Die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter	Naturschutzfachliche Regelungen der Eingriffe im B-Plan Beachtung des Artenschutzes
BBodSchG	Nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern/ wieder herzustellen	Begrenzung von Versiegelungen des Bodens
BImSchG	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen

Die übergeordnete Planung und deren rechtliche Bindungen bestehen aus:

- a) dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010
- b) dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II
- c) dem Flächennutzungsplan von 2013
- d) dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck
- e) dem Landschaftsplan aus 2008

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

4.2 Prüfung der einzelnen Belange gem. § 1 (6) 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – BauGB § 1(6), 7. a):

Das Planungsgebiet ist betroffen, da Eingriffe nach BNatSchG vorbereitet werden. Für die entstehende Versiegelung von Flächen wird entsprechender Ausgleich festgelegt.

Die Erhaltungsziele und der Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete – BauGB § 1(6), 7. b):

Die genannten Schutzgebiete werden nicht berührt und nicht beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt – BauGB § 1(6), 7. c):

Für den Geltungsbereich wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Die Emissionskontingente im B-Plan Nr. 109 und die Vorbelastung aus den verbleibenden Gewerbegebieten im B-Plan Nr. 17 sind mit 60/45 dB(A) pro qm Tag/Nacht typisch für die Lärmemissionen aus Gewerbegebieten. Die DIN 18005 /3/ nennt für beide Zeiträume den Wert von 60 dB(A) pro qm, wobei der nächtliche Richtwert für Wohnnutzung im Gewerbegebiet 50 dB(A) pro qm beträgt.

Die Immissionskontingente an den untersuchten Immissionsorten im Plangebiet schöpfen die vorgegebenen Richtwerte nicht aus.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109 wird daher wie folgt festgesetzt:

In den Teilgebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Tags: 60 dB(A) pro qm, nachts: 45 dB(A) pro qm.

Teilflächen der beiden Flächen können mit bis zu 5 dB(A) höheren Kontingenten versehen werden. (vgl. Anlage Lärmgutachten).

Die Einschränkung des Gewerbegebietes hinsichtlich des zulässigen Störgrades stellt sicher, dass weder verkehrliche noch betriebliche Emissionen entstehen, die mit der umgebenden Bebauung unvereinbar wären. Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht maßgeblich gegenüber dem Ist-Zustand ändern.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter im Sinne des BNatSchG – BauGB § 1(6), 7. d):

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter verzeichnet.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf kulturelle Schutzgüter.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser – BauGB § 1(6), 7. e):

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans geltenden Bestimmungen, Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Entsorgung von Abwasser und Abfall wird von den örtlichen Entsorgern gewährleistet. Von einer Beeinträchtigung kann hier nicht ausgegangen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie – BauGB § 1(6), 7. f):

Die Versorgung mit Energie ist im Bestand gesichert. Es sind die geltenden Bestimmungen der LBO S-H. anzuwenden. Ein Nachrüsten von Solaranlagen oder anderer regenerativer Energieformen ist möglich und wird begrüßt.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes – BauGB § 1(6), 7. g):

Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine besondere Wertigkeit und damit auch keine Maßnahmen vor.

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen vor.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – trifft keine Aussagen über das Plangebiet.

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 dürfen. – BauGB § 1(6), 7. h):

Verkehrsbedingte Emissionen/ Immissionen sind nicht im größeren Maße als bisher zu erwarten. Es wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, b und d - BauGB § 1(6), 7. i):

Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar.

Es wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

4.3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, gem. § 2 (4) BauGB in der Umweltprüfung ermittelt

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Belang	betroffen	Nicht betroffen
Schutzgüter		
Schutzgut Arten und Lebensräume		x
Schutzgut Boden	x	
Schutzgut Wasser		x
Schutzgut Klima / Luft		x
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander		x
Schutzgut Landschaftsbild	x	
Biologische Vielfalt		x
Sonstige		
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Vermeidung von Emissionen		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		x
		x

Es sind ausnahmslos nur für den Belang gem. BauGB § 1(6), 7. a) = „Auswirkungen auf Tiere Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ festgestellt worden. Die Ausführungen im Folgenden beschränken sich somit auf diesen Aspekt.

Bestandsaufnahme der Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden:

Das Plangebiet wird derzeit schon teilweise für die in der Planung beschriebenen Belange (Gewerbebetrieb) genutzt.

Es wird eine weitere Flächenversiegelung vorgenommen in Bereichen, die zum jetzigen Nutzungsbereich (Gewerbenutzung) gehören (Teilgebiet A1) und die bisher als Acker-/Grünlandfläche dienten – Teilgebiet N5.

Das Teilgebiet N5 wurde bis vor kurzen als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt: hier u.a. intensiver Weizenanbau. Nach Grundstücksübernahme durch den Vorhabenträger wurde die Fläche als Weide für Pferde, Ziegen und Schafe zur Tierhaltung genutzt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Weidefläche sowie der angrenzenden gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen weist das Teilgebiet N5 keine Merkmale eines besonders geeigneten Standortes für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung der beabsichtigten Planung erfolgt eine Versiegelung des Bodens einer derzeitigen Grünlandfläche.

Eine besondere Lebensraumbedeutung für geschützte Arten ist nicht bekannt.

Die Fläche, die bisher als Acker- und Weidefläche genutzt wurde, hat für Kleintiere eine untergeordnete Bedeutung als Aufenthalts- und Nahrungsraum, da sie zudem begrenzt wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen und gewerblichen Flächen.

Eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt ist somit nicht zu erkennen.

Durch die Schließung des Knickdurchbruchs sowie die Pflanzung heimischer Laubbäume und Obstbäume wird eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei dem ebenfalls derzeit schon geringfügig bedeutsamen Bereich für die Tierwelt.

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

Die bestehenden Gehölzstrukturen sowie die wertvollen Knicks auf dem Teilgebiet N5 bleiben erhalten und werden ergänzt.

Zum Schutz des artenreichen Knicks im Süden des Teilgebietes wird zudem ein breiter Freistreifen festgesetzt.

Darüber hinaus wird auf die Verwendung von gebietstypischen und standortgerechten Gehölzen sowie wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen für die Zufahrten und Stellplätze Wert gelegt.

Durch einen Erweiterungsbau des ansässigen Gewerbebetriebes entstehen geringfügige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Zum Ausgleich dieser wird eine neue Knickpflanzung im Norden sowie die Schließung eines vorhandenen Knicks im Westen vorgenommen.

Teilgebiet A1: Der Ausgleichsbedarf beträgt 930 qm und wird im Kompensationspool der Stadt Fehmarn, im Bereich der nördlichen Seeniederung, auf dem Grundstück Gemarkung Dänschendorf, Flur 2, Flurstück 3/8 erbracht. Für den Ausgleich wird das Verhältnis 1 zu 0,5 gemäß Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998 angesetzt, da die vorhandenen

Schotterflächen keine Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz darstellen.

Teilgebiet A2: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

Teilgebiet N5: Der Ausgleichsbedarf beträgt 2.625 qm und erfolgt auf dem Grundstück. Für den Ausgleich wird das Verhältnis 1 zu 0,5 für Flächen mit allgemeiner Bedeutung gemäß Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998 angesetzt, da für die neuen Gebäudeflächen/versiegelten Oberflächenbeläge Flächen aus landwirtschaftlicher Nutzung herausgenommen und zu einem artenreichen Grünland entwickelt werden. Dies wird mittels Saatgut artenreicher Wiesen und durch Anpflanzen heimischer Gehölze (vgl. Pflanzliste) erfolgen.

Teilgebiet	Festsetzung B-Plan Nr. 17	Max. überbaubare Fläche insg.	Max. Neuplanung inkl. Überschreitung bis 0,8	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A1	700 qm	1.920 qm	2.560qm	0,5	930 qm
A2	1.800 qm	Keine Änderung	Keine Änderung	-	-
N5	-	3.500 qm	5.250 qm	0,5	2.625 qm

Sträucher und Büsche:

Sträucher und Büsche sind der vorhandenen Bepflanzung in Art und Höhe anzupassen. Sie sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen herzustellen. Dies gilt insbesondere für den vorhandenen Knick an der westlichen Grenze des Grundstücks. Dieser wird vollständig erhalten und der Knickdurchbruch auf einer Länge von ca. 10 m geschlossen.

Bäume:

Je angefangene 100 qm Grünfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.

In der Ausgleichsfläche "artenreiches Grünland" werden standortgerechte heimische Laubbäume vorgesehen. Die Position der zu pflanzenden Bäume kann der Zweckmäßigkeit halber (hier u.a. der Pflege der Ausgleichsfläche) innerhalb der Fläche verschoben werden.

Pflanzliste:

Heimische und standortgerechte Gehölze die u.a. für die Bepflanzung des Knicks verwendet werden können sind: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

4.5 Umsetzung

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird durch die Grundstückseigentümer gesichert.

4.6 Monitoring (gem. § 4c BauGB)

Die Überwachung der Maßnahme wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben seitens der Stadt Fehmarn erfolgen.

4.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit diesem Bebauungsplan schafft die Stadt Fehmarn die Voraussetzungen für die Erweiterung und Sicherung eines Betriebes in Bannesdorf sowie für eine mögliche Erweiterung von städtischen Nutzungen.

Mit der Planung wird es möglich, bauliche Entwicklungen zu steuern, also einerseits zu ermöglichen und andererseits zu begrenzen, um den Außenbereich zu schonen.

Mit den geplanten Nutzungen gehen Flächenversiegelungen einher, die an gleicher Stelle und im Kompensationspool der Stadt Fehmarn ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Erhebliche Immissionen, sei es verkehrlicher oder betrieblicher Art, sind nicht zu befürchten, die geplanten Nutzungen werden gebiets-/ umfeldverträglich sein.

Insgesamt ist die Bauleitplanung geeignet, den Ortsteil strukturell zu stärken und damit den Wohn- und Arbeitsstandort zu sichern.

5. Hinweise

Bodenschutz

Sollten Bodenbewegungen notwendig sein, wird auf die maßgeblichen Vorschriften zur Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen gem. § 7

Bundesbodenschutzgesetz verwiesen. Der Flächenverbrauch ist gering zu halten, die Wiederherstellung nach Beendigung der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand der nicht bebauten Flächen ist fachgerecht durchzuführen.

Die Vorgaben zum fachgerechten Umgang mit Oberboden (§ 6 BBodSchG + §12 BBodSchV) sind zu befolgen, weiterhin finden die DIN 19731 und 18915

Anwendung. Nicht benötigter Boden ist zweckmäßig möglichst nahe dem Standort wieder zu verwenden. Schädliche Bodenveränderungen sind gem. § 2 LBodSchG unverzüglich zu melden.

6. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung keine Kosten.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 Stadt Fehmarn wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 24.6.14 gebilligt.

.....
Stadt Fehmarn, 25.6.14



.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan 109 der Stadt Fehmarn ist am 06.11.14 in Kraft getreten.