

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 112 -östliche Straßenseite Bargmühl-

der

Stadt Fehmarn/

OT Wulfen

Kreis Ostholstein



Satzungsexemplar
Oktober 2014





VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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



Dipl.- Ing. Eike Jürgen Brandes

Landschaftsarchitekt

Eike Jürgen Brandes, Landschaftsarchitekt

Bearbeiter B-Plan:

- Eike Brandes
- Kerstin Langmaack
- Dörte Mehranshad

Bearbeiter Umweltbericht:

- Eike Brandes

Maria-Goeppert-Straße 1a

23562 Lübeck

Tel: 0451-3072085

Fax: 0451-3072246

Mail: info@eikebrandes.de



BCS stadt+region

Kerstin Langmaack, Stadtplanerin

Maria-Goeppert-Straße 1

23562 Lübeck

Tel.: 0451-317 504 50

Fax: 0451-317 504 66

Mail: luebeck@bcsg.de



Inhaltsverzeichnis

1	PLANGEBIET	5
1.1	GRÖßE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
1.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG IM BESTAND	6
1.3	ERSCHLIEßUNG	6
1.4	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
1.5	ALTLASTEN UND ALTLASTVERDÄCHTIGE FLÄCHEN	6
2	PLANERISCHE VORGABEN UND RECHTLICHE BINDUNGEN	6
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN (STAND 2010)	6
2.2	REGIONALPLAN 2004 - PLANUNGSRAUM II	7
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUAUFSTELLUNG GESAMTFLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
2.4	BEBAUUNGSPLAN	8
3	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	8
4	INHALTE DER PLANUNG	9
4.1	RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
4.3	STÄDTEBAULICHER VERTRAG/ ERSCHLIEßUNGSVERTRAG	10
4.4	HOCHWASSERGEFÄHRDETER BEREICH	11
4.5	FESTSETZUNGEN	12
4.5.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	12
4.5.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	12
4.5.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	13
4.5.4	<i>Stellplätze und Garagen</i>	13
4.5.5	<i>Nebenanlagen</i>	13
4.5.6	<i>Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</i>	13
4.5.7	<i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	13
4.5.8	<i>Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB</i>	14
4.5.9	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	15
4.5.10	<i>Erschließung</i>	16
4.5.11	<i>Ver- und Entsorgung</i>	16
4.5.12	<i>Klimaschutz – Energiekonzept</i>	18
5	KOSTEN	19
6	UMWELTBERICHT	20
6.1	DATENGRUNDLAGEN	20
6.2	IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	20
6.2.1	<i>Artenschutz</i>	21
6.3	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	22
6.3.1	<i>Ziele der Planung</i>	22
6.3.2	<i>Größe und Lage des Geltungsbereiches</i>	22
6.3.3	<i>Standortbeschreibung</i>	22
6.3.4	<i>Beschreibung der wichtigsten Plandarstellungen/Art und Umfang der Planung</i>	23
6.3.5	<i>Bedarf an Grund und Boden</i>	23
6.4	BESTANDSAUFNAHME – BESCHREIBUNG /ERMITTLUNG DER ZU BERÜCKSICHTIGENDEN UMWELTBELANGE	23
6.4.1	<i>Schutzgut Boden</i>	23
6.4.2	<i>Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)</i>	24
6.4.3	<i>Schutzgut Klima/Luft/Lärm</i>	24
6.4.4	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	24



6.4.5	<i>Schutzausweisungen, sonstige geschützte Objekte</i>	25
6.4.6	<i>Schutzgut Landschaft</i>	26
6.4.7	<i>Schutzgut Mensch und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt / landschaftsgebundene Erholung</i>	27
6.4.8	<i>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	28
6.4.9	<i>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes</i>	28
6.4.10	<i>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</i>	28
6.4.11	<i>Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter</i>	29
6.5	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	29
6.5.1	<i>Schutzgut Boden</i>	29
6.5.2	<i>Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)</i>	30
6.5.3	<i>Schutzgut Klima / Luft</i>	30
6.5.4	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	30
6.5.5	<i>Schutzgut Landschaft</i>	30
6.5.6	<i>Schutzgut Mensch und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt / landschaftsgebundene Erholung</i>	31
6.5.7	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	31
6.5.8	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	31
6.5.9	<i>Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</i>	31
6.5.10	<i>Die Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter</i>	31
6.6	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	32
6.7	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	32
6.7.1	<i>Vermeidung und Minderung</i>	32
6.7.2	<i>Ausgleich für die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur-haushaltes</i>	32
6.7.3	<i>Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind</i>	34
6.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	34
6.8.1	<i>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</i>	34
6.8.2	<i>Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</i>	35
6.8.3	<i>Kosten der Kompensationsmaßnahmen</i>	35
6.8.4	<i>Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB</i>	35
7	HINWEISE	35
7.1	<i>HINWEISE ZUM NETZAUSBAU</i>	35
7.2	<i>ARCHÄOLOGISCHES LANDESAMT</i>	36
7.3	<i>GOLFPARK FEHMARN E.V.</i>	36
8	BESCHLUSS DER BEGRÜNDUNG	37

Anhang 1: Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft – Bebauungsplan Nr. 112



1 Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „östliche Straßenseite Bargmöhl“ liegt in der kleinen Ortschaft Wulfen, welche sich im Süden der Ostseeinsel Fehmarn befindet und ein Ortsteil der Stadt Fehmarn im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein ist.

Wulfen liegt zwischen dem Burger Binnensee und der Ostsee, östlich gleich hinter der Fehmarnsundbrücke (B 207). Das Dorf gehört zum „Süderort“ und dem „Kirchspiel Landkirchen“. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 125. Die Entfernung zum Zentrum der Insel Fehmarn, dem Hauptort Burg, beträgt vier Kilometer.

Das Plangebiet liegt östlich und einschließlich der Straße Bargmöhl, südlich der vorhandenen Wohnbebauung Bargmöhl 3-39, westlich des Golfparks Fehmarn und nördlich zur offenen Landschaft.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 97 und 25/9 tlw. (Straße Bargmöhl), Flur 2 der Gemarkung Wulfen, Stadt Fehmarn und eine Gesamtfläche von ca. 0,9 ha.

Die Lage im Raum und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

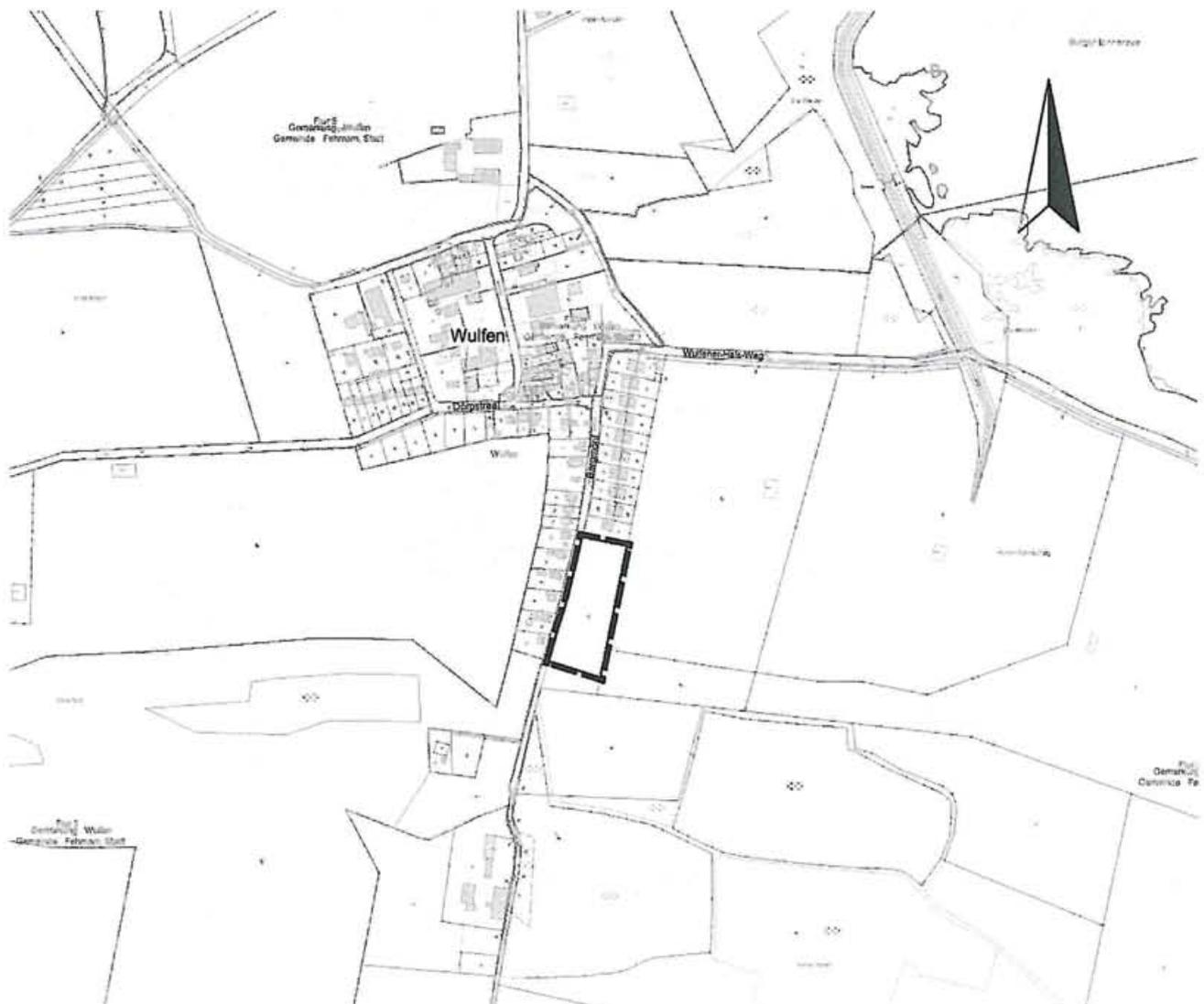


Abbildung 1 – Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 bestehen aus landwirtschaftlicher Nutzfläche.

1.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Bargmöhl erschlossen.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur im Plangebiet muss erstellt werden.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, wie Regional – und Kreisplanungen, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen (im Sinne von § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG) gemacht worden.

2 Planerische Vorgaben und rechtliche Bindungen

2.1 Landesentwicklungsplan (Stand 2010)

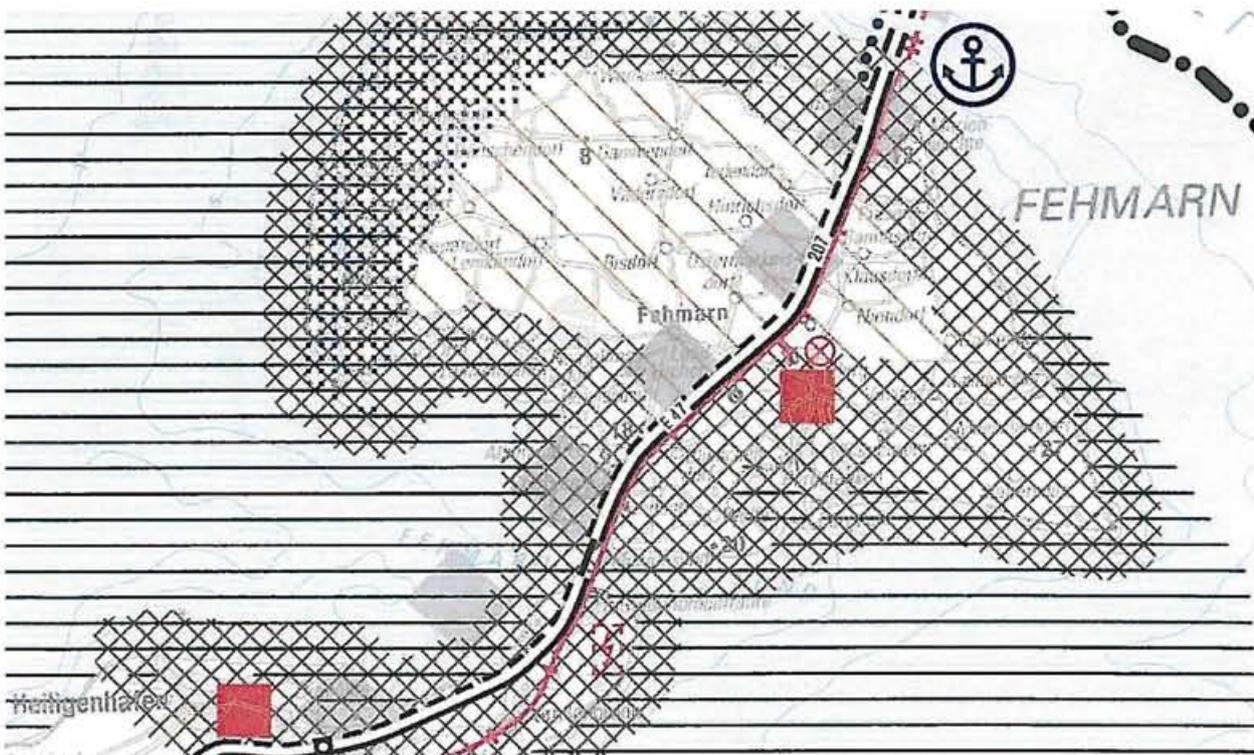


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan ordnet das Plangebiet dem ländlichen Raum zu. Nach dem Landesentwicklungsplan gehört die Insel Fehmarn zum Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung.

2.2 Regionalplan 2004 - Planungsraum II



Abbildung 3 - Auszug aus dem Regionalplan 2004 - Planungsraum II

Der Regionalplan für den Planungsraum II (Schleswig – Holstein Ost) des Landes Schleswig-Holstein –Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein– Gesamtfortschreibung 2004 trifft hinsichtlich des B-Planes Nr. 112 folgende planungsrelevante Aussagen:

- Das Stadtgebiet Fehmarn umfasst neben dem Hauptort Burg die Gemeinden Bannesdorf, Landkirchen und Westfehmar. Das Stadtgebiet wird als Unterzentrum eingestuft. Die gesamte Insel ist ländlicher Raum, der Küstenbereich ist Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.
- Der Nahbereich ist primär für den Tourismus, insbesondere für spezielle Touristengruppen wie Radfahrer, Reiter, Surfer, Gesundheitstouristen und Camper weiter zu entwickeln.

2.3 Flächennutzungsplan Neuaufstellung Gesamtlächennutzungsplan

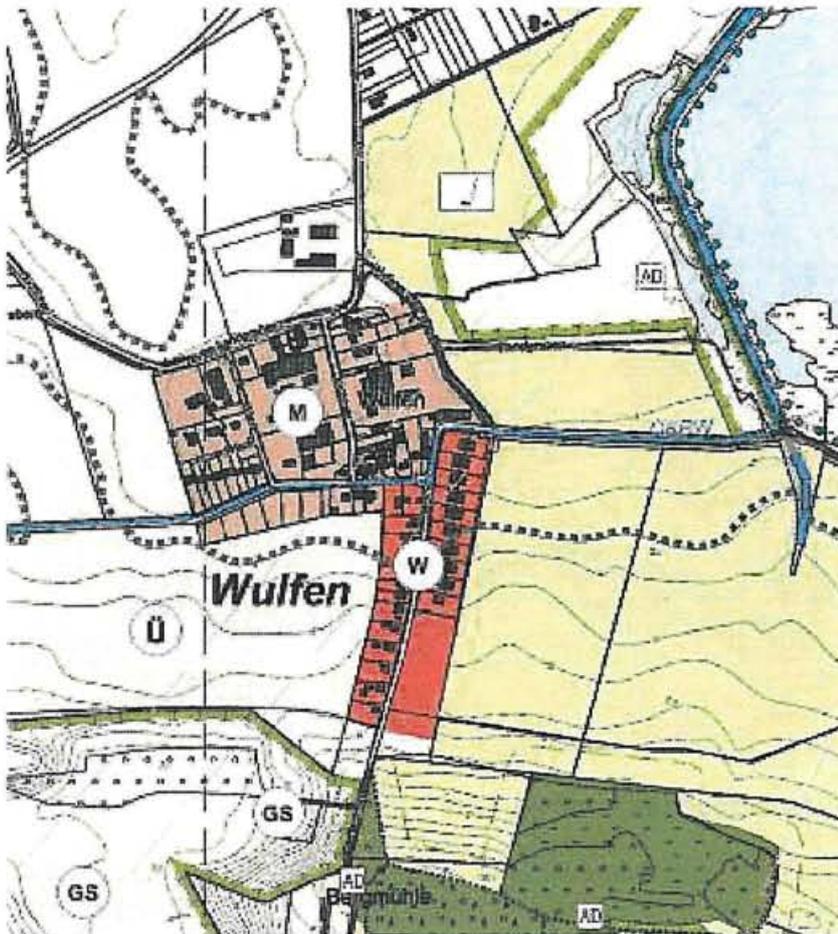


Abbildung 4 - Ausschnitt aus der Neuaufstellung Gesamtlächennutzungsplan

Die Kommunen der Insel Fehmarn haben sich zu Beginn des Jahres 2003 zur Stadt Fehmarn zusammengeschlossen. Vor dem Jahre 2003 war Wulfen ein Ortsteil der Gemeinde Bannesdorf. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Avendorf ist am 12. November 1970 vom Innenministerium genehmigt worden.

Die Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des B-Plans Nr. 112 im laufenden Verfahren und ist bereits rechtswirksam. In den Darstellungen der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes sind die Flächen des B-Plans Nr. 112 als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Somit wird der Bebauungsplan aus dem F-Plan entwickelt.

2.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 112 der Stadt Fehmarn OT Wulfen ist noch kein Bebauungsplan vorhanden. Das Gebiet wird über die B 207 und über die Gemeindestraßen Sietgrund, Am Reisdiek, Dörpstraat und die Straße Bargmühl erschlossen.

3 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn hat die Stadt u.a. festgelegt, in welchen Ortslagen eine Wohnbauentwicklung in den nächsten 15-20 Jahren stattfinden soll. Die primären Entwicklungen sind dabei auf das Unterzentrum Burg und die



größten Ortslagen (Petersdorf, Landkirchen) konzentriert. Es sind darüber hinaus auch in einigen weiteren Dörfern begrenzte Zuwächse über den Gesamtlächennutzungsplan vorbereitet.

Für den südwestlichen Bereich von Wulfen wurde Ende 2004 eine Abrundungssatzung mit 6 Bauplätzen aufgestellt. Dort sind noch 2 Bauplätze unbebaut. Es besteht Bedarf an neuen Bauplätzen.

Ansonsten ist Wulfen überwiegend von der Fremdenbeherbergung geprägt. Auch die 10 Doppelhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten im nordöstlichen Bereich der Straße Bargmöhl werden ausschließlich als Ferienwohnung genutzt.

Nunmehr beantragt der Eigentümer der Flächen (östliche Straßenseite Bargmöhl), die im Gesamtlächennutzungsplan für die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Wulfen vorgesehen sind, die Aufstellung einer Bauleitplanung.

Ziel der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 112 werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Ausweisungen aus der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn für den Bereich des OT Wulfen geschaffen.

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und die Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden auf der Insel Fehmarn.

Es werden folgende Ziele angestrebt:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Ausweisung von Verkehrsflächen

4 Inhalte der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

Mit dem Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen umgesetzt werden. Gleichzeitig werden die naturräumlichen Qualitäten dieses Standortes weitgehend geschützt und die Erschließung gesichert.

Zudem liegt das Plangebiet im Bereich der Flächen, die in der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes für die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Wulfen vorgesehen sind.

Die künftige Umsetzung dieser Wohnbauentwicklung ist ein wesentliches Ziel auf Fehmarn und wird mit dieser Planung weiter verfolgt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Auf der Fläche des Bebauungsplanes 112 "östliche Straßenseite Bargmöhl" ist ein neues Wohngebiet mit 10 Wohneinheiten zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 (nach neuer Grundstücksaufteilung, entwickelt aus Flurstück 97) und 25/9 tw. (Straße Bargmöhl), Flur 2 der Gemarkung Wulfen, Stadt Fehmarn und eine Gesamtfläche von ca. 0,9 ha. Es ist neben der Erschließungsstraße, einem öffentlichen Fußweg und 4 öffentlichen Stellplätzen nur Wohnbebauung geplant.

Auf der östlichen Grenze des Plangebiets wird zwecks klarer Abgrenzung der Grundstücke und Ortsrandeingrünung, die Pflanzung einer Hecke mit lockerer Aufteilung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Bargmöhl, wobei das Grundstück Nr. 9 als Pfeifengrundstück umgesetzt wird und die Grundstücke 3, 4, 5, und 6 sich einen privaten 4 m breiten Weg zu je $\frac{1}{4}$ Anteil teilen. An der Straße Bargmöhl ist am östlichen Rand ein öffentlicher Gehweg mit einer

Breite von 1,50 m vorgesehen. Auf Höhe der Grundstücke 1 und 2, 7 und 8 werden je 2 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet, welche der Gehweg umrundet. Parallel zum Straßenrand sind weitere Baumpflanzungen auf den Grundstücken vorgesehen, die in lockerer Aufteilung stehen. Pro Baugrundstück soll mindestens ein Baum gepflanzt werden, wobei die auf den Grundstücken am Straßenrand festgesetzten Bäume die Grundstückseigentümer von der Pflicht der weiteren Pflanzung befreien.



Abbildung 5 – städtebauliches Konzept (ca. Grundstücksgrößen)

4.3 Städtebaulicher Vertrag/ Erschließungsvertrag

Städtebaulicher Vertrag/ Erschließungsvertrag

Da diese Planung von einem Investor umgesetzt wird, hat die Stadt Fehmarn einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag ist das Mittel der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investoren.

Städtebauliche Verträge sind im Baugesetzbuch in § 11 geregelt. Sie dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben und ergänzen somit das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts. Städtebauliche Verträge lassen sich in Maßnahmen, Zielbindungs- und Folgekostenverträge einteilen.

Für die Umsetzung dieser Planung ist es notwendig, die vorhandene Erschließung neu zu planen. Daher hat die Stadt mit dem Bauträger im selben Zug einen Erschließungsvertrag nach § 124 Baugesetzbuch abgeschlossen. Der Bauträger verpflichtet sich damit, die Erschließungsanlagen im Rahmen der städtischen Vorgaben auf eigene Kosten selbst herzustellen.



4.4 Hochwassergefährdeter Bereich

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz angeregt, dass das Plangebiet sich im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) befindet. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges auch höher eintreten.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ — Hochwasserrichtlinie — 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Artikel 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m

Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m

Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m

Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung

Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. Bei Unterschreitung der Höhe von + 3,50 m NN für Wohnräume zum dauernden Aufenthalt für Menschen schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.)
- evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagkappe)
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb („Ankerlast“)
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

Darüber hinaus, sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Menschen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Fehmarn und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen und gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt

durchführbar sein. Soweit in dem geplanten Bebauungsplan Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Die vorgenannten Aussagen sind allgemein für den umgebenden Bereich des Plangebietes getroffen worden. Nach Aussage des Kreises Ostholstein im Rahmen der Abwägung nach § 4 Abs. 2 BauGB und nach den Höhenlinien der DGK5 4.2005 liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 112 jedoch im Bereich von Höhenlagen von 5 bis 8 m Ü. NN. Demnach liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 112 nicht in einer hochwassergefährdeten Lage. Zudem ist der Bereich des Plangebiets in der Karte 7a des Generalplanes vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (Abb. 6-rosa gekennzeichnet) als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

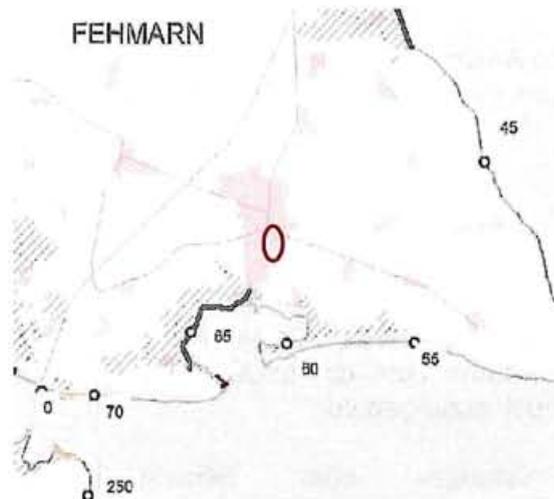


Abbildung 6 - Ausschnitt Generalplan Küstenschutz des Landes S-H-Fortschreibung 2012

4.5 Festsetzungen

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 BauNVO)

Um die Planung eines Wohngebietes realisieren zu können, wird hier die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um Beeinträchtigungen des allgemeinen Wohngebietes zu vermeiden, sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen sind aufgrund bereits ausreichend vorhandener Betriebe der Fremdenbeherbergung in Wulfen nicht zulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs und der begrenzten Erschließungskapazitäten nicht zulässig.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, § 17, § 18 und § 19 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Durch die Festsetzung der Firsthöhen soll die Kubatur der Baukörper hinreichend definiert werden. Das gestalterische Bild des Wohngebietes erfährt hierdurch verbindliche Grundstrukturen. Die



max. zulässige Firsthöhe je Wohnhaus wird auf 9,00 m über Oberkante der Erschließungsstraße Bargmöhl festgesetzt.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, aber eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Verdichtung zu verhindern, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper zu steuern, ist in Hinblick auf die vorhandene Bebauung die Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan auf max. 1 Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

4.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet ist als offene Bauweise festgesetzt. Bei Festsetzung der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Für eine einheitliche, städtebaulich ansprechende Aufteilung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet wird im Abstand von 5 m von der östlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche eine Baulinie festgesetzt. Die Gebäude müssen an der Baulinie und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Es werden zwei große, langgestreckte und parallel zur Straße verlaufende Baufenster ausgewiesen, die sich in einem Abstand von 6 m zueinander befinden.

Die Firstrichtung der zukünftigen Gebäude ist angepasst an die gegenüberliegenden Gebäude in Ost-Westrichtung festgelegt.

4.5.4 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.5.5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erzeugen, sind die Dächer und Dacheindeckungen von genehmigungspflichtigen Nebenanlagen in Material und Dachgestaltung den Wohngebäuden anzupassen.

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der Baulinie (bzw. deren gradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken, sind sonstige bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

Jeweils am Beginn der notwendigen Stichwege, sind auf einer Seite Mülleimerstellflächen vorgesehen.

4.5.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ wird die höchstzulässige Zahl in Wohngebäuden mit 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und mit 1 Wohneinheit bei Doppelhaushälften festgesetzt.

4.5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 21 LNatSchG)

i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Um die Grundstücke von der offenen Landschaft abzugrenzen, ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine mindestens 3 m breite Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen.

Hinsichtlich der Schaffung einer gleichmäßigen, ausreichenden Grünordnung im allgemeinen Wohngebiet, ist innerhalb des Plangebietes je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume einzurechnen. Somit zählt ein in der Planzeichnung an der Grenze zur Straße festgesetzter Baum auf den Grundstücksflächen als ein Baum für 500 qm angefangene Grundstücksfläche und es muss kein weiterer gepflanzt werden.

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

An den gekennzeichneten Stellen sind einheimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume (3xv, STU 18/20) anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm anzulegen. Artenliste: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Sorbus aria* (Mehlbeere).

Bei dem im Südosten des Plangebietes liegenden, rund 147 m² großen Kleingewässer, handelt es sich um kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 21 des Landesnaturschutzgesetzes. Gemäß der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22.01.2009 ist das vorhandene Kleingewässer mit den rund 147 m² kein geschütztes Biotop. Erst stehende Gewässer ab 200 m² Größe werden demnach als gesetzlich geschützte Biotope deklariert.

Es befinden sich ca. 40 m² der Wasserfläche im Plangebiet.

Hinweis:

Der im Geltungsbereich liegende Teil (40 m²) des in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten vorhandenen Kleingewässers (kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 des BNatSchG i.V.m. § 21 des LNatG) ist auf Dauer zu erhalten.

4.5.8 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Östlich des Plangebietes liegt der Golfplatz Fehmarn. Die Grüns 5 und 11 des Golfplatzes liegen im Einflussbereich des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 112. Im Bereich der Grüns kommt es zwangsläufig durch ungenaue Abschläge bzw. Annäherungsschläge zum Grün zu einer Gefährdung für Spieler und Dritte (hier die künftigen Bewohner des neuen Baugebietes) durch abirrende Golfbälle. Ohne die Regelung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann in diesem besonderen Fall nicht sichergestellt werden, dass durch abirrende Golfbälle eine Gefahr für Leben und Gesundheit besteht. Aus diesem besonderen Grund ist geplant, das Grün 5 so in Richtung Osten zu verschieben, dass ein Abstand von mindestens 30 m zur Grundstücksgrenze des Baugebietes entsteht. Damit wird gleichzeitig der gleiche seitliche Abstand zur Spielbahn erreicht. Das Grün 11 wird ebenfalls um ca. 30 m in östlicher Richtung verschoben.

Für die Realisierung der geplanten Bebauung wird innerhalb der in der Planzeichnung Teil A ausgewiesenen Baufelder eine „Fläche A“ und eine „Fläche B“ festgesetzt.

Auf der in der Planzeichnung als „Fläche B“ bezeichneten Fläche darf erst dann mit Baumaßnahmen zur Herstellung baulicher Anlagen begonnen oder diese Fläche als Fläche zum Aufenthalt von Menschen genutzt werden, wenn die Baumaßnahmen sowohl zur Verlegung des Grün 5 (Flurstück 4/20 der Flur 2, Gemarkung Wulfen) als auch die Baumaßnahmen zur Verlegung des Grün 11 (Flurstück 4/33 der Flur 2, Gemarkung Wulfen) auf dem benachbarten Golfplatz abgeschlossen wurden. Die Fläche der Grüns 5 und 11 sind als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung Teil A- außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - gekennzeichnet. Dem Begriff der ‚Baumaßnahmen‘ auf der ‚Fläche B‘ unterfallen auch sämtliche Vorbereitungsmaßnahmen, die der Herstellung baulicher Anlagen dienen. Dem Begriff der



„Baumaßnahmen“ auf den Grün 5 und 11 unterfallen ebenfalls sämtliche Vorbereitungsmaßnahmen, die der Verlegung der vorgenannten Grün dienen. Bis zum Eintritt der vorgenannten Bedingung sind auf der „Fläche B“ sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Unzulässig ist auch eine Nutzung der Fläche zum Aufenthalt von Menschen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Verlegung der Grün 5 und 11 des benachbarten Golfplatzes ist die „Fläche B“ voll nutzbar und die Bebauung oder die Nutzung als Gartenland nach Maßgabe des Bebauungsplans ist zulässig.

Die Bebauung der Grundstücke in der Fläche A ist nach Satzungsbeschluss ohne Einschränkungen zulässig.

Die Erschließung (als tiefbauliche Massnahmen) der Grundstücke des Plangebietes ist für Fläche A und B ohne Einschränkungen zulässig.

Die Betreibergesellschaft des Golfplatzes hat sich gemäß einer privatrechtlichen Vereinbarung zum Umbau der genannten Spielelemente innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet, so dass der Sicherheitsabstand vom Rand der Grün bis zur östlichen Grenze des Plangebiets eingehalten wird.

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet ist auf Kosten des Investors auf der gesamten Länge des schraffierten Baufeldes (Fläche B) ein 1,50 Meter hoher Zaun zu errichten. Der Zaun ist im Abstand von 20 Metern zur östlichen Grenze des Plangebiets zu erstellen und darf erst mit Eintritt des Baurechts für die Fläche B entfernt werden.

4.5.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weiter gehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 84 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Regelungen.

Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen Anforderungen gestellt und Freileitungen ausgeschlossen werden.

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans legen die zulässige Höhe der Gebäude fest. Diese Regelung allein ist jedoch noch nicht dazu geeignet, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes mit dem ihnen zukommendem Gewicht zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund sind im Text Teil B des Bebauungsplanes Nr. 112 „östliche Straßenseite Bargmühl“ Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO festgesetzt. Diese regeln die Gestaltung der Dächer in Farbe und Dachneigung und die der Außenwände in Farbe.

Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachformen Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Sichtbare Dachflächen sind in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckungen



Die Dacheindeckungen sollen mit roten oder rotbraunen Dachpfannen erfolgen. Mattglasierte Materialien sind zulässig. Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

Gründächer sind zulässig.

Uneingeschränkt zulässig sind in die Dachfläche integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht.

In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser und für sichtbare Dachflächen einheitliche Dachformen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Einfriedungen

Es sind entlang der Grenzen von Grundstücken zu Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

4.5.10 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an und einschließlich der Straße Bargmöhl und wird über diese erschlossen. Die vorhandene Straßenführung wird in einer Breite von 4,75m weitergeführt und entsprechend ausgebaut. Der Straßenquerschnitt setzt für den dem Baugebiet zugewandten Gehweg eine einheitliche Breite von 1,50 m fest, der zwischen den öffentlichen Stellplätzen auf eine Breite von 2,00 m erweitert wird.

Hinsichtlich der Erschließung der Grundstücke wird dieser Fußweg überfahrbar gestaltet und die Zufahrten der Grundstücke sind gesichert. Der ruhende Verkehr wird auf 4 öffentlichen Parkplätzen an der Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstücke 1 und 2, 7 und 8 mit je zwei Parkplätzen in Längsaufstellung angeordnet.

Pro WE wird zudem ein privater Stellplatz auf den jeweiligen Privatgrundstücken festgesetzt.

Technische Erschließung

Die technische Erschließung hat über die jeweils vorgesehenen Bereiche zu erfolgen.

- Die Stromversorgung der Grundstücke kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.
- Das Plangebiet kann durch das bestehende Netz schmutzwasser-, regenwasser- und trinkwassertechnisch erschlossen werden. Es bestehen jedoch keine Vorstreckungen für die Grundstücke, sodass bei dem Anschluss an das bestehende Schmutz- und Regenwasserkanalnetz entsprechende Hausanschlüsse verlegt werden müssen.

4.5.11 Ver- und Entsorgung

Regenwasser

Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes verlaufen laut der Gewässerkarten des Zweckverbands Ostholstein (ZVO) die Verbandsgewässer 1.1.2 und 1.1 des WBV- Avendorf. Es ist davon auszugehen, dass das Verbandsgewässer 1.1.2 als Vorflut für das vorhandene RW- Netz dient.

Die Einleitungserlaubnisse in die Verbandsgewässer sind entsprechend neu zu beantragen. Sollte keine Einleitungserlaubnis für das RW- Netz vorhanden sein, ist eine neue Einleitungsstelle für das gesamt angeschlossene Gebiet zu erwirken.

Im Rahmen der Beantragung der geänderten bzw. neuen Einleitungsstelle ist die entsprechende Drosselung der Einleitungsmengen auf den landwirtschaftlichen Abfluss von maximal 1,21/s*ha sicherzustellen. Ob eine Oberflächenwasserbehandlung erforderlich wird, ist ebenfalls zu prüfen.



Die Stadtwerke Fehmarn sind zuständig für die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Stadt. Durch einen vorhandenen NW-Kanal in der Straße Bargmöhl ist die Erschließung hinreichend gesichert.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist im Erschließungsvertrag mit der Stadt Fehmarn unter Beteiligung der Stadtwerke Fehmarn zu regeln.

Nach der Herstellung der Erschließung entsteht Anschluss- und Benutzungszwang, sowie eine entsprechende Beitrags- und Gebührenpflicht.

Da es im Zuge der Planung zu einer Zunahme der abflusswirksamen Flächen kommt, erhöht sich die abzuleitende Niederschlagswassermenge.

Mit dem Erschließungsplaner wurde geklärt, dass die Regenrückhaltung im Plangebiet jeder Grundstückseigentümer selbst regeln soll.

Entweder es besteht die Möglichkeit, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern oder, sollte dies nicht möglich sein, sind die Grundstückseigentümer angehalten als alternative Regenrückhaltung verhältnismäßig große Rohre für ihre Regenwasseranschlüsse an die vorhandene Erschließung zu verwenden, um dann auch größere Mengen an Regenwasser ableiten zu können. Hier sollen zudem Drosselschächte zur Regulierung der Wassermengen in die Regenwassersysteme verwendet werden. Somit ist die ausreichende Regenwasserableitung im Plangebiet gewährleistet.

Schmutzwasser

Die Anschlüsse sollen an das vorhandene Kanalnetz vorgenommen werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über das städtische Schmutzwasserkanalnetz der zentralen Kläranlage zuzuführen. Es bestehen keine Bedenken, wenn weitere Anschlüsse zur Schmutzwasserbeseitigung an die Kläranlage im Rahmen ihrer zulässigen Auslastung vorgenommen werden. Bei Überschreitung der Auslastung ist bei der Wasserbehörde eine Änderung der bestehenden Genehmigung und Erlaubnis zu beantragen.

Schmutzwasseranlagen, Freigefällekanal und Unterdruckentwässerung, sind vorhanden.

Jedes Grundstück erhält einen eigenen Hausanschluss (auch die Hinterliegergrundstücke).

Feuerwehruzufahrten und Löschwasserversorgung

Feuerwehruzugänge sind für die rückwärtigen Grundstücke sicherzustellen und öffentlich rechtlich zu sichern.

In Absprache mit der Wasserbehörde und der Brandschutzbehörde unter Einbindung des Gemeindeführers wurde beschlossen, dass die Löschwasserversorgung über einen Feuerlöschteich nach DIN 14210 auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 96 im für die Feuerwehr erreichbaren Bereich der Straße Bargmöhl erfolgen wird.

Gemäß Erlass des Innenministers vom 30.8.2010 und dem VGW Arbeitsblatt W 405 der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren ist der Nachweis der Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m zu führen. Bei kleinen ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendgebieten ist der Löschwasserbedarf – ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m³/h anzusetzen. Für den Nachweis von 2 Stunden Löschzeit wird der Teich also ein Fassungsvermögen von mind. 96 m³ erhalten.

Der Teich wird die Abmessungen von 6 m Breite, 8 m Länge und 3 m Tiefe (mittig) erhalten.

Der Entnahmeschacht wird nahe der Straße liegen und verhindert somit eine zusätzliche Zuwegung zum Löschwasserteich.

Somit ist für das Plangebiet die Löschwasserversorgung sichergestellt.



Abbildung 7 – Lage des geplanten Löschwasserteiches

Müllentsorgung

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege werden auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein.

Das Lichtraumprofil ist nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken und in Stichstraßen muss der Wendepunkt einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.

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

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehälter an den Sammeltagen im Seltenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

Die Behälter sind nach der Abfuhr auch wieder zu entfernen, da dies kein „Dauerstandplatz“ ist und dieser wird optional mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage der Abfuhr“ ausgestattet.

4.5.12 Klimaschutz – Energiekonzept

Im Folgenden werden die zentralen Handlungsfelder der wesentlichen Bereiche für den kommunalen Klimaschutz, die in diesem Plangebiet relevant sind, dargestellt.

- Die vorgenannten Bereiche betreffen u.a. private Haushalte, Gewerbe und Dienstleistungen, Gebäude außerhalb der Kommunalverwaltung (z. B. energieeffiziente Gebäudesanierung). Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie



insbesondere Solarenergie empfohlen.

- Der Bereich des kommunalen Klimaschutzes für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (z.B. Städte- und Straßenbau, Steuerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), Ausbau von Fuß- oder Radwegenetzen), kommt in diesem Plangebiet ebenfalls zum Tragen. Hier sollen die Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen verwirklicht werden. Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen im Plangebiet zulässig.

Checkliste zum Klimaschutz

Festsetzungen	Ziel	Prüfung auf Optimierungsbedarf
Festsetzung der Art und des Maß der baulichen Nutzung	Optimierte Kompaktheit	Nein
Festsetzung der Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Baukörperstellung, Nebenanlagen; Festsetzungen zur Bepflanzung	Optimierte Orientierung und geringe gegenseitige Verschattung (Möglichkeit der Anwendung passiver Solarenergienutzung)	Ja
Festsetzung der Baugrenzen, Festsetzung der Firsthöhe	Geringe gegenseitige Verschattung	Ja
Festsetzung von Versorgungsflächen -anlagen und -leitungen	Option auf Nah-/ Fernwärmeversorgung	Nein
Festsetzung von Gebieten mit eingeschränkter Verwendung von Brennstoffen (Immissionsschutz durch Verbrennungsverbote)	Luftreinhaltung	Nein
Festsetzung von Gebieten, in denen bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden können (Solarenergie)	Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	Ja
Hinweis auf den baulichen Standard	Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	Ja
Hinweis auf den Einsatz regenerativer Energien	Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	Ja
Örtliche Bauvorschriften Dachgestaltung, Fasadengestaltung, Gebäudetiefe	Optimale Kompaktheit	Nein

5 Kosten

Die Kosten für erforderliche Gutachten, die Erstellung des Bebauungsplans, der Erschließung und der Planungskosten (einschließlich der Kosten, die durch den Ausbau der Straße Bargmühl entstehen) werden vom Investor getragen.

Zudem wurde durch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.05.2014 festgelegt, dass der Investor zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung verpflichtet ist.



Bedingt durch die räumliche Nähe des Plangebiets zum benachbarten Golfplatz sollte der Beschluss die Aufrechterhaltung des laufenden Spielbetriebs absichern. Innerhalb einer am 26.08.2014 getroffenen Vereinbarung wurde die bauliche Veränderung der Grüns der Golfbahnen 5 und 11 beschlossen, um dem Schutzanspruch dauerhaft und abschließend nachzukommen. Die Vereinbarung beinhaltet ebenfalls eine Abmachung über die Kostenübernahme durch den Eigentümer des Plangebietes Herr Muhl. Der Stadt Fehmarn entstehen keine weiteren Kosten.

6 Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Prüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1 Datengrundlagen

Für die Prüfung und den Umweltbericht wurden die folgenden Daten als Grundlage hinzugezogen:

- Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan.
- Flächennutzungsplan
- Vorentwurf Bebauungsplan (Stand Okt.2013)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, (Stand 05.11.2013)

6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Landesnaturenschutzgesetz

Die folgenden Ziele des Umweltschutzes sind in § 1, § 2 sowie den §§ 8 und 9 LNatSchG in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG definiert:

- Mit dem Boden ist schonend umzugehen.
- Mit Gewässern ist schonend umzugehen.
- Die Pflanzen und Tiere und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen.

Die Natur ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturverträgliche Erholung des Menschen zu sichern.

- Mit den Bodenflächen ist sparsam umzugehen. Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit frei von baulichen Anlagen zu halten. Der Verbrauch von Landschaft, insbesondere durch Versiegelung, ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Mit der Umsetzung der Darstellung und Festsetzungen des B- Planes Nr. 112 der Stadt Fehmarn soll der erweiterte Bedarf an Einzelhäusern/Doppelhäusern entsprochen werden. Es soll attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

Aus den gesetzlichen Grundlagen ergibt sich als primäres Ziel die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Baugesetzbuch

Die Ziele des Umweltschutzes sind in § 1 und § 1a beschrieben.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, unnötige Versiegelungen werden vermieden und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert. Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt (Bodenschutzklausel).



Bundesbodenschutzgesetz

Die Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind in § 1 beschrieben. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Bodenschutzgesetz vom 12. Juli 1999 gibt in § 4 u. a. folgende Grundsätze und Pflichten an:

- Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden Bodenveränderungen zu ergreifen.

Altlasten und Altablagerungen sind im Gebiet nicht bekannt.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 dieses Gesetzes sind die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6.2.1 Artenschutz

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d. h., die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- **streng geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A der EG-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr.



338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna- Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;

- **besonders geschützte Arten:** sämtliche streng geschützte Arten (s. o.) sowie zusätzlich die Arten aus Anhang B der EG-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten und die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Gemäß der Ausführung zum Artenschutzrecht in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, stehen artenschutzrechtliche Belange bei einer Umsetzung der Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes 112 nicht entgegen.

6.3 Beschreibung des Vorhabens

6.3.1 Ziele der Planung

Die Stadt Fehmarn beabsichtigt, durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 112 zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Mit der Neuausweisung soll dem erweiterten Bedarf an Einzelhäusern/Doppelhäusern entsprochen werden. Es soll attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

6.3.2 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 112 hat eine Größe von 0,87 ha. Der Geltungsbereich liegt am Südrand des Ortsteils Wulfen.

Wulfen, ein Ortsteil der Stadt Fehmarn liegt in rund 3 km Entfernung zur Fehmarnsundbrücke und wenige hundert Meter entfernt zur Küste. Der Ort befindet sich laut Landschaftsprogramm im Landschaftsraum "Nord-Oldenburg und Fehmarn" in einem von der letzten Eiszeit geprägten Landschaftsraum. Weiterhin befindet er sich nahe der Ostsee auf 1-2m Höhe über NHN und damit im Überschwemmungsgebiet.

Wulfen wird von geringer landschaftlich strukturierter Fläche mit einzelnen Knicks eingefasst. Im Umland sind Kleingewässer vorhanden, meist runde kleine Wasserflächen. Eines dieser Kleingewässer befindet sich mit ca. 40 m² Wasserfläche zum Teil im Geltungsbereich.

Im Südosten, unmittelbar angrenzend am Geltungsbereich, liegt ein Golfplatz.

Ca. 200 m südlich des Geltungsbereiches liegen die Wulfener Berge mit einem kleinem Wäldchen und einer leicht gegliederte Höhenstruktur mit bis zu 18 m über NHN.

6.3.3 Standortbeschreibung

Der Geltungsbereich des B-Plan 112 bildet den zukünftigen südöstlichen Ortsrand von Wulfen. Er umfasst eine 8.750 qm große Fläche, mit den Flurstücken 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105,



106, 107, 108 (nach neuer Grundstücksaufteilung, entwickelt aus Flurstück 97) und 25/9 tlw. (Straße Bargmöhl), der Flur 2 der Gemarkung Wulfen, Stadt Fehmarn.

Es handelt sich um eine in ihrer Höhe leicht gegliederte Fläche.

Die Straße Bargmöhl besitzt einen gut 6 m breiten Straßenraum mit einer rund 4,5 m breiten, asphaltierten Fahrbahn. Separate Fusswegebereiche oder andere Abgrenzungen zur Fahrbahn sind nicht vorhanden.

Die Straße selber wird nur wenig befahren. Sie endet einige hundert Meter südlich an der Ostsee.

Die unmittelbare Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt im Norden durch Doppelhausbebauung, im Westen durch Einfamilienhäuser, im Südwesten durch landwirtschaftliche Fläche und im Osten durch den Golfplatz.

Die Fläche im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 112 wird derzeit als Weide/Mähweide genutzt.

6.3.4 Beschreibung der wichtigsten Plandarstellungen/Art und Umfang der Planung

Der B-Plan Nr. 112 weist das vorgesehene Baugebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

Auf den Grundstücken sind Überfahrten zu den rückwärtigen Grundstücken vorgesehen. Durch diese Überfahrten und den nicht untersagten Nebenanlagen, ist von einer weiteren Versiegelung im Wohnbaugebiet auszugehen.

Da die Straße "Bargmöhl" auf Grund der Bebauung ausgebaut werden soll, ist der Straßenraum mit in den B-Plan aufgenommen worden. Hierbei handelt es sich um die Fahrbahn, einen Fußweg, Kfz-Stellplätze und Straßenbäume.

Im B-Plan 112 ist ein Pflanzgebot für 13 hochstämmige Obstbäume (Text) und für 8 standortgerechte Laubbäume (Zeichnung) festgesetzt.

6.3.5 Bedarf an Grund und Boden

Folgende Flächennutzung ist durch die Festsetzungen des B-Planes zu erwarten:

geplante Flächennutzung im Geltungsbereich	Fläche in m ²	in %
bebaubare Fläche	1.506	17
Zuschlag für Nebenfläche	753	9
Straßenverkehrsfläche	1.180	13
Private Grün- und Freifläche	5.271	60
Teichfläche (im Geltungsbereich liegende Fläche)	40	1
Gesamtsumme der zukünftige Flächennutzung	8.750	100

Das nicht geschützte Kleingewässer wird in die Darstellung des B-Planes aufgenommen.

6.4 Bestandsaufnahme – Beschreibung /Ermittlung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

6.4.1 Schutzgut Boden

Bei den Böden im Geltungsbereich handelt es sich, aufgrund der Nähe zur Ostsee und dem anstehenden Grundwasser um Pseudogley-Parabraunerde und Gley-Pseudogley (Umweltatlas, Landesamt Schl.-Hol.). Der Bodenwasseraustausch wird in diesem Stauwasserböden als gering angesehen.

Die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist mit 1200 kmol/ha ist sehr hoch (Umweltatlas, Landesamt Schl.-Hol.).



Schutzwürdige Bodenformen sind nicht bekannt.

Aufgrund der geohydrologischen Bedingungen sind im Geltungsbereich keine oberflächennahen Rohstoffe zu erwarten (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 a BBodSchG).

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten und Aufschüttungen vor.

6.4.2 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Entwässerungssenken oder Gräben vorhanden. Der Straßenraum Bargmöhl entwässert in die angrenzenden unversiegelten Flächen.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Kleingewässer in Form eines Teiches mit den Ausmaßen von ca. 15 m x 15 m incl. der Böschungsbereiche. Die Wasseroberfläche des Teiches beträgt ca. 147 m². Nur rund 40 m² hiervon befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Der Wasserstand ist schwankend.

Das Plangebiet befindet sich nach den Höhenlinien der DGK 5 auf einer Höhe von 5-8 m und liegt somit in keinem Hochwasserrisikobereich.

Genauere Daten zur Grundwassersituation liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten oder anderen Wasserschongebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für diesen Bereich in Planung.

Untersuchungen zur Grundwasserqualität bzw. zu Grundwasserverschmutzungen durch die Anwendung von Mineräldüngern, organischen Düngern und Gülle sind nicht bekannt.

6.4.3 Schutzgut Klima/Luft/Lärm

Die Insel Fehmarn weist ein gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima auf, das für ihre vielen sonnenreichen Tage bekannt ist (Region mit den meisten Sonnentagen Deutschlands). Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 6 bis 7 m/s. Der Niederschlag ist geringer als in den meisten Teilen Deutschlands und beträgt bei der Messstation Landkirchen, nicht weit von Wulfen, nur 572,6 mm Niederschlag/Jahr.

Als mittlere Lufttemperatur wird im "Neuen Biologischen Atlas" für den Januar 0.5°-1°C und für den Juli 16.0°-16.5° angegeben. Die Temperaturen liegen damit im Winter über dem Landesmittelwert, da die Ostsee als Wärmelieferant dient.

Geruchsemissionen für den Geltungsbereich sind nicht vorhanden.

Detaillierte Daten zur Luftqualität liegen nicht vor. Generell kann im Bereich von Wulfen, auf Grund der Lage am Meer, von einer sehr guten Luftqualität ausgegangen werden.

6.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora

Die potenzielle natürliche Vegetation wird durch die Eigenschaften des Bodens geprägt.

Der Geltungsbereich selber besitzt eine Ausprägung von feucht- bis nassliebender Vegetation. Außerdem ist der Boden, wie fast alle natürlichen Böden auf der Insel, sehr nährstoffreich.

vorhandene Pflanzengesellschaft auf der Weide:

- Weidelgras-Weißklee-Weide (*Lolio-Cynosuretum*)
- Gesellschaft des Weißen Straußgrases (*Agrostis stolonifera*-Gesellschaft)

vorhandene Vegetation am Straßenrand:

- Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) *Cichorium intybus*
- Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*),
- Pastinak (*Pastinaca sativa*)
- Nordisches Labkraut (*Galium boreale*)
- Weiß-Klee (*Trifolium repens*)
- Kleine Mädesüß (*Filipendula vulgaris*)



- Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche, wie auch der Straßenrandbereich, bilden keine hochwertigen Pflanzengesellschaften. Auch sind augenscheinlich keine Pflanzen vorhanden, die gemäß §44 BNatSchG unter Schutz gestellt sind.

Ein einzelner Baum "Zitter-Pappel (*Populus tremula*)" ist im Geltungsbereich vorhanden. Sechs weitere Bäume befinden sich unmittelbar nördlich auf dem Nachbargrundstück. Eine Fällung oder ein Kronenschnitt der Bäume ist im Rahmen der Baumaßnahme nicht notwendig.

Weitere Bäume befinden sich unmittelbar östlich und nördlich des Geltungsbereiches. Auch hier ist ein Eingriff durch das Bauvorhaben nicht erforderlich. Knicks, Feldgehölzgruppen oder einzelne Sträucher sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Am Ufer des Kleingewässers ist auf Grund der intensiven Nutzung als Golfplatz keine typische Ufervegetation vorhanden.

Fauna

Bei dem Bereich handelt es sich um ein vergleichsweise monoton genutzten Biototyp. Dennoch ist potenziell mit dem gesamten typischen Arteninventar an Nahrungsgästen der Freiflächen zu rechnen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit Bodenbrütern im Geltungsbereich nicht zu rechnen. Für Säugetiere oder größere Wildtiere ist der Geltungsbereich derzeit als Lebensraum ungeeignet. Aufgrund nicht vorhandener Altbäume, kann der Bereich als wichtiger Lebensraum für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Ein ornithologisches Gutachten ist aufgrund des o.g. Sachverhaltes nicht erforderlich.

In dem Kleingewässer ist – aufgrund der geringen Flächengröße - mit Amphibien (z.B. Grasfrosch, Teichfrosch) nicht zu rechnen.

6.4.5 Schutzausweisungen, sonstige geschützte Objekte

Das vorhandene Kleingewässer mit rund 147 m² Wasserfläche, ist gemäß § 30 BNatSchG kein geschütztes Biotop. Dieses sind erst stehende Gewässer ab 200 m² Größe¹.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturparken, Naturerlebnisräumen und Biotopverbundsystemen.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einer einstweiligen naturschutzrechtlichen Sicherung vor.

Das FFH-Gebiet 1532-321 mit der Bezeichnung "Sundwiesen Fehmarn" beginnt südwestlich in rund 620 m Entfernung vom B-Plan 112. Es beinhaltet außer ökologisch wertvollen Salzwiesen auch die Steilküste am Wulfener Hals.

Große Teile der Ostsee, rund 570 m südlich des B-Planes, einschließlich des Burger Binnensees sind als EU-Vogelschutzgebiet 1633-491 "Ostsee östlich Wagrien" ausgewiesen.

Unmittelbare Einflüsse auf die Schutzgebiete sind bei der Umsetzung und Darstellung der Festsetzungen des B-Planes 112, auf Grund der Entfernung von mehr als 500 m zum Geltungsbereich und dem geringes Bauvolumen, nicht zu erwarten.

¹ gemäß Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. 01.2009

6.4.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild um Wulfen wird durch seine Weite geprägt. Die charakteristische Eigenart einer Landschaft die "Ruhe" ausstrahlt, wird durch das spärliche Vorhandensein von einzelnen Akzenten unterstrichen.

Wesentliche Blickbeziehungen sind vom Geltungsbereich zum Burger Binnensee (siehe Abb. 7, Bild 2 der EA-Bilanzierung) und über den Golfplatz in Richtung Osten (Bild 5 der EA-Bilanzierung) vorhanden.

Als charakterisierende Eigenart sind die Wulfener Berge zu bezeichnen. Sie bilden mit ihren bis zu 18 m über NHN eine augenscheinlich wahrnehmbare Erhöhung (Bild 3 der EA-Bilanzierung).



Abbildung 8 - Bild 2 (der EA-Bilanzierung) Der Geltungsbereich mit dem Burger Binnensee im Hintergrund



Abbildung 9 - Bild 3 (der EA-Bilanzierung) Von der Bargmühl in Richtung „Wulfener Berge“



Abbildung 10 - Bild 5 (der EA-Bilanzierung) Blick vom Geltungsbereich über den Golfplatz

Durch die offene Lage, bestehen Blickbeziehungen zum Wohngebiet.

6.4.7 Schutzgut Mensch und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt / landschaftsgebundene Erholung

Das nördliche und westliche Umfeld des Geltungsbereiches ist geprägt durch den Ortsteil Wulfen mit seiner Einzelhausbebauung. Landwirtschaftliche Betriebe sind in Wulfen vorhanden.



Eine touristische- /Freizeitnutzung ist in Form von Ferienwohnungen, dem Golfplatz und der Ostsee mit dem überregional bedeutsamen Campingplatz (Wulfener Hals) im Umfeld vorhanden. Die Wulfener Berge werden als Naherholungsgebiet (z. B. Wandern, Radfahren, Naturbeobachtungen) genutzt. Die Straße Bargmöhl bildet hierbei eine Erschließungsfunktion, da sie einen Teil des Rundweges um den Golfplatz bildet.

6.4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des B-Planes 112 kommen keine Kulturdenkmäler vor.

Rund 175 m südlich des Geltungsbereiches, in den Wulfener Bergen, befindet sich das kulturhistorische Denkmal "Steinzeitliches Langbettgrab", ein 2010 errichteter Nachbau von über 100 m Länge. In diesem Areal befand sich ein bedeutendes steinzeitliches Gräberfeld mit Großsteingräbern aus der Zeit von 3600 - 3200 v. Chr. Es muss davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Wulfener Berge weiterhin steinzeitliche Gräber im Erdreich vorhanden sind (Bezeichnung: archäologisches Denkmal, AD).

Sachgüter stellen die landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gebäude und die Siedlungsgrundstücke des Ortsteils Wulfen dar.

6.4.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes

Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan (Planungsraum II) Ostholstein/Lübeck befindet sich der Geltungsbereich im Bereich "Strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitte". Weiterhin wird er als Bereich mit besonderer Erholungseignung definiert. Gefordert werden für diesen Bereich insbesondere der Schutz des Landschaftsbildes an der Ostseeküste und eine nachhaltige Entwicklung für den Tourismus.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 112 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Wasserschongebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für diesen Bereich in Planung.

Abfall- und Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Bei einer Realisierung des B-Planes 112 erfolgen Lärm- und Geruchsemissionen (KFZ-Verkehr, privater Hausbrand, Freizeitlärm). Es erfolgt keine über das übliche Maß hinausgehende Abfallerzeugung.

Ein besonderes „Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien“ besteht nicht.

Altlasten

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung sind keine Altablagerungen bekannt. Altstandorte für Altablagerungen sind auch nicht bekannt. Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten im Kreis Ostholstein ist im Geltungsbereich keine Eintragung vorhanden.

6.4.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung sind keine Flächen bekannt, in denen die festgelegten Umweltqualitätsnormen der Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG) überschritten werden.



6.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich bestehen zwischen den Komponenten des „Naturhaushaltes“, „Mensch / Bevölkerung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ differenzierte und unterschiedlich starke Wechselwirkungen. Wechselwirkungen sind z. B.:

- Die Auswirkungen des Klimas (Niederschlagsmengen und Temperaturmittelwerte) auf die Bodenbildung und auf die Bodenentwicklung.
- Die Auswirkungen der Bodeneigenschaften und / oder das Klima auf die natürlichen oder anthropogenen Pflanzengesellschaften.
- Die Auswirkung der Bodenart auf die Biotoptypen.
- Der Grundwasserstand auf den Pflanzenbewuchs.

Außerdem kann festgestellt werden, dass jede Veränderung innerhalb eines Schutzgutes Auswirkungen auf ein oder mehrere andere Schutzgüter hat. So beeinflusst bspw.:

- Die Versiegelung von Boden die Grundwasserneubildungsrate und das Klima.
- Der flächendeckende Eintrag von Säurebildnern aus der Luft die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und damit die Grundwasserqualität, aber auch die natürliche Vegetation.
- Die flächendeckende Eutrophierung der Landschaft erheblich die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften und das Wachstum der Pflanzen.

In Bezug auf die Bestandssituation kommen zwischen den zu bewertenden Schutzgütern keine besonderen Wechselwirkungen vor.

6.5 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Nach § 2a (1) 4 – Umweltbericht – BauGB sind die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu beschreiben. In der Umweltprüfung ist daher auch die Erheblichkeit der negativen Veränderungen zu ermitteln.

6.5.1 Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer, sowie als Archiv einer ggf. vorhandenen Natur- und Kulturgeschichte zerstört. Bei der Bewertung der Beeinträchtigung ist zu beachten, dass ausschließlich Fläche versiegelt wird, die derzeit als intensiv genutzte Weide/Mähweide genutzt wird.

Im Zuge der Errichtung der Wohnbausiedlung ist neben der Versiegelung eine Bodenzerstörung durch Bodenverdichtung in den umliegenden Flächen unumgänglich. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die Flächen einer grünplanerischen Entwicklung und Pflege zugeführt werden.

Bei einer Realisierung der Planungen ergeben sich folgende Flächennutzungsänderungen:

- Die versiegelte Fläche wird sich insgesamt von 700 m² auf bis zu 3.439 m² erhöhen (+ 2.739 m²).
- Der Anteil der naturfernen, unversiegelten Fläche erhöht sich von 0 m² auf 5.271 m² (private Grün- und Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet WA einschl. Flächen mit Pflanzgeboten).
- Der Anteil der naturnahen, unversiegelten Flächen (Kleingewässer) mit 40m² bleibt unverändert.

Durch die städtebauliche Konzeption kann davon ausgegangen werden, dass das Relief grundsätzlich erhalten bleibt und erhebliche, reliefverändernde Aufschüttungen und Abgrabungen nicht erfolgen.



6.5.2 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)

Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit vorerst nicht der Grundwasseranreicherung zur Verfügung.

Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität sind auf Grund der geringen Flächengröße bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Von einem Trockenfallen des Kleingewässers ist auf Grund der Baumaßnahmen nicht auszugehen.

6.5.3 Schutzgut Klima / Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung von max. 2.739 m² Boden wird das Klima im Bereich des Geltungsbereiches verändert (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden).

Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche klimatische Veränderungen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Einflüsse auf die Luftimmission durch schädliche Stoffe sind nur in sehr geringen Maße durch Kfz-Verkehr und Hausbrand zu erwarten.

6.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora und Fauna

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein einzelner Baum vorhanden. Weitere Bäume wachsen unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um Ahorn, Birke und Kirschen. Bei keinem der Bäume im oder unmittelbar am Plangebiet des B-Planes 112 ist eine Fällung oder Kroneneinkürzung erforderlich.

Im Uferbereich des Kleingewässers im Südosten wie im übrigen Geltungsbereich ist, bedingt durch Pflege und Beweidung, keine potenziell wertvolle Vegetation vorhanden.

Der Geltungsbereich bietet für die hier relevante Tierwelt keinen besonderen schützenswerten Lebensraum.

Die Biotoptypen werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern.

Eine flächenmäßige Betrachtung ergibt folgendes Ergebnis:

- Die Fläche ohne wesentliche Bedeutung für Flora und Fauna (versiegelte Fläche) wird sich von 700 m² auf 3.439 m² erhöhen (naturferne vollversiegelte Fläche).
- Die Fläche an privaten Grünflächen wird sich auf 5.271 m² erhöhen.
- Die als naturnah zu bezeichnende Teich mit seiner Uferböschung bleibt mit 40 m² in seinem Bestand bewahrt. Eine Bebauung ist ausschließlich außerhalb der Uferböschung möglich.

Auf Basis der o.g. Zahlen ergibt sich durch die zusätzliche Vollversiegelung an Boden, eine Minderung des Lebensraumes für Flora und Fauna. Dieser wird durch die Bereicherung für Flora und Fauna durch private Gärten jedoch kompensiert. Somit ist ausschließlich von einem Wandel für Flora und Fauna im Geltungsbereich auszugehen.

6.5.5 Schutzgut Landschaft

Durch die geplanten Baumaßnahmen verlagert sich die Grenze des Ortsrandes von Wulfen in Richtung Südosten. Durch die Anpflanzung einer Hecke wird das Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege neu gestaltet.

Die Bauhöhe des neuen Wohngebietes mit einem First von bis zu 9,0 m, liegt auf gleicher Höhe wie die umliegende Bebauung und ist somit dem Ortsbild angepasst.



Ortsuntypische Elemente, die zu einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbild führen, sind durch die Festsetzungen im B-Plan ausgeschlossen.

Der Charakter von Wulfen als Ort in einem offenen Landschaftsraum, bleibt als typisches ortsprägendes Element in seinem Charakter und Eigenart erhalten.

6.5.6 Schutzgut Mensch und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt / landschaftsgebundene Erholung

Mit der Umsetzung der Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes Nr. 112 wird weiterer Wohnraum geschaffen.

Die touristische Nutzung wie z. B. Wandern, Radfahren, Naturbeobachtungen wird nicht eingeschränkt. Die Straße/der Weg Bargmöhl ist als Wanderweg rund um den Golfplatz weiterhin nutzbar. Für die Wulfener Berge sind keine Nutzungseinschränkungen im Bezug zur Freizeit und Erholung zu erwarten.

Eine Einschränkung aus gesundheitlicher Sicht und für die landschaftsgebundenen Erholung ist durch die Baumaßnahme insgesamt nicht zu erwarten.

6.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das südlich des Geltungsbereiches in den Wulfener Bergen errichtete "Steinzeitliches Langbettgrab", wird durch die Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes 112 nicht beeinträchtigt. Durch die rund 175 m Abstand zum Wohnbaugebiet bildet es weiterhin ein für sich in der Landschaft stehendes kulturhistorisches Denkmal. Die vermuteten steinzeitlichen Gräber im Bereich der Wulfener Berge erfahren keine Überbauung.

Eine Realisierung der Planungen des B-Planes Nr. 112 hat keine negativen Auswirkungen auf weitere Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

6.5.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der Umsetzung der Darstellung und Festsetzungen des B-Planes Nr. 112 ist gewährleistet, dass alle Immissionswerte eingehalten werden.

6.5.9 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Darstellung und Festsetzungen des B-Planes Nr. 112 stehen der Nutzung erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie nicht entgegen.

6.5.10 Die Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter

Kumulative Umweltauswirkungen sind "Wirkungen auf ein Schutzgut, die durch eine Mehrzahl unterscheidbarer anthropogener Belastungsbeiträge bzw. Belastungsfaktoren verursacht werden"² Damit bilden kumulative Wirkungen die Gesamtwirkung aller auf ein Schutzgut (Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotope und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) wirkenden Belastungen aus.

Bisher besteht weder eine Definition kumulativer und synergetischer Wirkungen noch gibt es ein einheitliches Verständnis in der Fachwelt darüber, was konkret unter ihnen zu verstehen ist.³

Zwischen den zu bewertenden Schutzgütern kommen keine besonderen Wechselwirkungen vor.

² (Siedentrup 2005)

³ (Aschemann 2005, Siedentop 2005)



6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung

Bei einer Durchführung der Planung sind Eingriffe durch Bodenversiegelung unvermeidlich. Bei einer Nichtdurchführung wird der Umweltzustand weder verbessert noch verschlechtert. Die Fläche würde aller Voraussicht weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

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

6.7.1 Vermeidung und Minderung

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Pflanzung einer Hecke entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Golfplatz.
- Pflanzgebot für 13 hochstämmige Obstbäume (textliche Festsetzung) und für 8 standortgerechte Laubbäume (zeichnerische Festsetzung) auf festgesetzter Fläche.
- Planrechtliche Sicherung des am Teich vorhandenen Baumes.
- Planungsrechtliche Sicherung des Kleingewässers im Geltungsbereich.
- Das von den befestigten Flächen abfließende normal und stark verschmutzte Niederschlagswasser wird gemäß den techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation behandelt.

6.7.2 Ausgleich für die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) erfolgt durch die Herstellung und Bepflanzung eines 3 m breiten und 230 m langen Knicks auf dem Flurstück 1, Flur 4 der Gemarkung Wulfen (690 qm). Parallel zum Knick ist ein 3 m breiter Schutzstreifen zu sichern (690 qm). Im Knick sind keine Bäume zu pflanzen.

Die Kompensationsfläche befindet sich südlich des Entwässerungsgrabens des Ortes Wulfen (s. Abb. 5) auf intensiv genutztem Grünland in ca. 6 m Abstand zur Böschung des Entwässerungsgrabens.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des derzeitigen Eigentümers der Wohnbauflächen im Geltungsbereich des B-Planes.

Die Maßnahme wird vor Baubeginn vom Landeigentümer realisiert.

Um den Mindestabstand von 6 m (zu erhaltener Pflege- und Wirtschaftsweg) zum Gewässer einzuhalten, wird der Knick z.T. im Hangbereich des bisherigen Walles angelegt. Die Gewässerunterhaltung, wie die Zugänglichkeit zum Entwässerungsgraben für den Wasser- und Bodenverband, wird hierdurch weiterhin uneingeschränkt möglich sein.

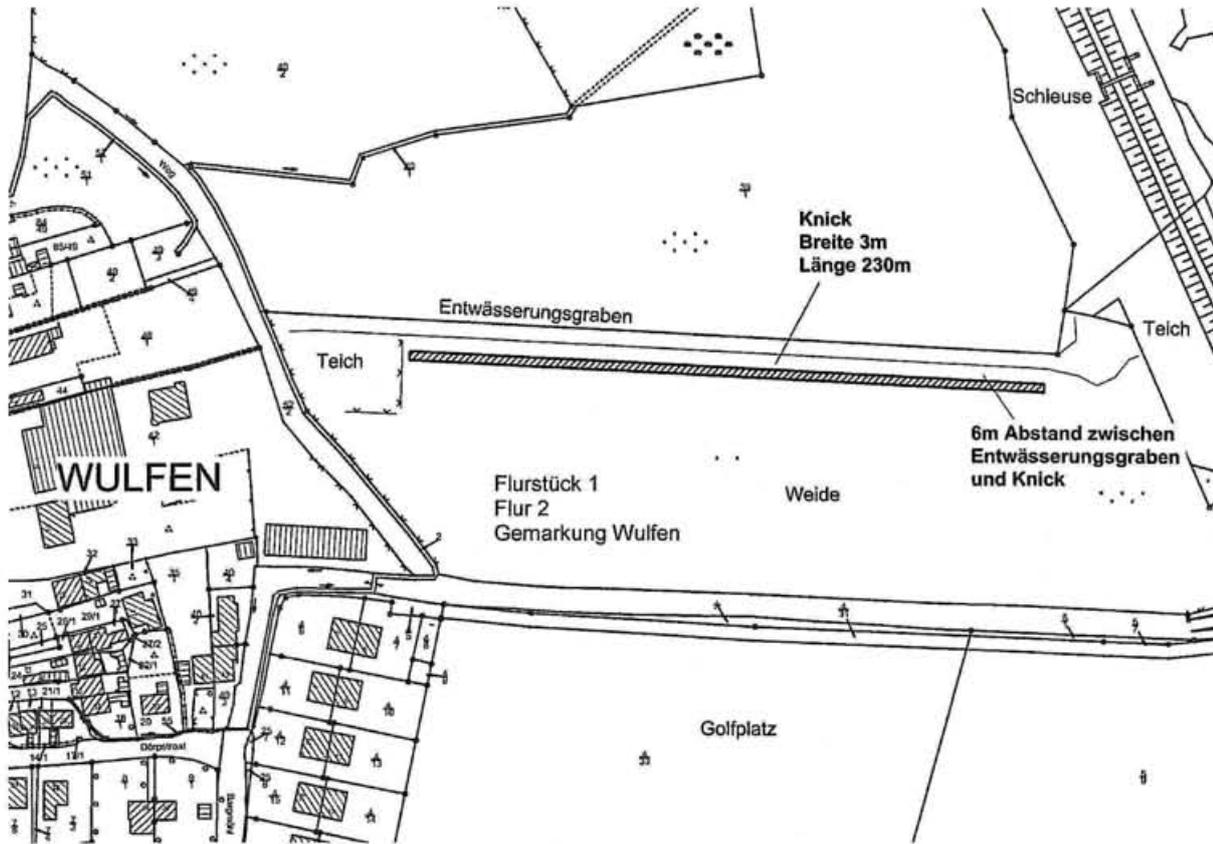


Abbildung 11 - Lage der Kompensationsmaßnahme

Die Breite des Wallfußes beträgt 3 m, die Wallhöhe ca. 1,00 m mit einer Kronenbreite von 2,0 m zum anstehenden Deich. Der Wall ist dreireihig mit Sträuchern im Abstand von 1 x 1 m zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in Gruppen mit je 3-5 Pflanzen einer Art erfolgen.

Mindestqualitäten sind: **S** als verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Größe 60-100.

Es sind nur folgende Gehölzarten zulässig:

15%	<i>Euonymus europaea</i>	(Europäisches Pfaffenhütchen)	S
15 %	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gewöhnliche Heckenkirsche)	S
10%	<i>Malus sylvestris</i>	(Holz-Apfel)	S
10%	<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)	S
10%	<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)	S
10%	<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)	S
10%	<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)	S

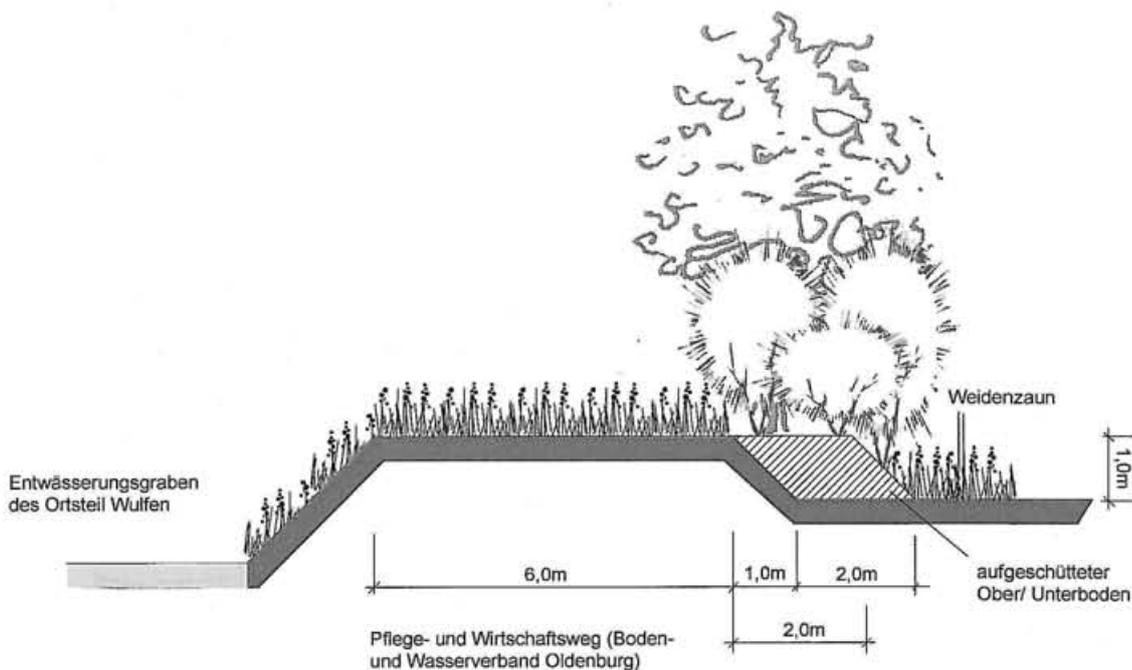


Abb.7 Regelquerschnitt der Kompensationsmaßnahme

Für die Neuanlage des Knicks auf rund 230 m Länge sind rund 685 Gehölze erforderlich.

Der neu angelegte Knick ist zum Schutz vor Verbiss einzuzäunen.

Um ein Freischneiden der Gehölzpflanzung während der Fertigstellungspflege zu vermeiden, ist eine Mulchung der Gehölzflächen durchzuführen.

Die Gehölzpflanzung ist nach DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Vegetationsperioden fachgerecht – ohne die Verwendung chemischer Hilfsmittel - zu pflegen.

Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Der abnahmefähige Zustand ist in der DIN 18916 geregelt. Ausfälle von 5 % der Gesamtstückzahl bei den einzelnen Arten sind zulässig, wenn trotz der Ausfälle ein geschlossener Eindruck entsteht.

6.7.3 Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

In der Umgebung vom B-Plan 112 sind keine weiteren Flächen (Wohnbaupotential des Landschaftsplan Fehmarn) vorgesehen. Auch bliebe bei alternativen Standorten die Belastung der Schutzgüter dieselbe. Eine Einbindung der Wohnhäuser in den Ortsteil Wulfen ist anderorts kaum in gleicher für Umwelt, Natur und dem Landschaftsbild schonender Weise zu ermöglichen.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 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

„Technische Verfahren“ sind im Rahmen der Umweltprüfung nicht verwendet worden. Eigene Faunistische oder Floristische Gutachten waren nicht erforderlich. In der Summe sind keine erheblichen Schwierigkeiten aufgetreten.



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

Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung der (zum Zeitpunkt der Planung) unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen durchzuführen. Die Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) dienen der Abhilfe erheblicher, sich nachteiliger Umweltauswirkungen (Prognoseunsicherheiten), denen bei frühzeitiger Anzeige durch geeignete Maßnahmen begegnet werden kann. Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

6.8.3 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahme wird vor Baubeginn vom Landeigentümer realisiert.

Für die Erstellung des Knicks am Wulfener Entwässerungsgraben ergeben sich durch die erforderlichen Bodenarbeiten, Anpflanzungen, dem Wildschutzzaun und der 5-jährigen Pflege geschätzte Kosten von 35.- € pro m². Damit belaufen sich die Kosten bei 690 m² auf 24.150.- €.

6.8.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Anlass der Aufstellung des B-Planes 112 "östliche Straßenseite Bargmühl" ist der Wunsch zur Errichtung von bis zu 10 Wohneinheiten am südöstlichen Rand des Ortsteil Wulfen.

Diese Fläche wird im Landschaftsplan von Fehmarn (Dez. 2007) als Bereich bezeichnet, der sich gut für eine weitere Bebauung eignet.

Durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 112 „östliche Straßenseite Bargmühl“, werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht, da bis zu 2.739 qm derzeitig unversiegelter Boden versiegelt werden dürfen.

Bei einer Anwendung des Baurechtserlasses entsteht ein rechnerischer Kompensationsflächenbedarf von 1.370 qm.

Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) erfolgt durch die Herstellung und Bepflanzung eines 3 m breiten und 230 m langen Knicks auf dem Flurstück 1, Flur 2 der Gemarkung Wulfen (690 qm). Parallel zum Knick ist ein 3 m breiter Schutzstreifen zu sichern (690 qm).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und bei Umsetzung der o. g. Kompensationsmaßnahme können alle Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

7 Hinweise

7.1 Hinweise zum Netzausbau

Telekom

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. „Vor diesem Hintergrund hält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.“



Im Falle eines Netzausbaus durch die Telekom, bittet diese aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

ZVO

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung mit dem ZVO abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von der ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit der ZVO Gruppe abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

Schleswig-Holstein Netz AG

Bei Baumpflanzungen im Bereich von 2,5 m sind Maßnahmen zum Schutz der Leitungen mit Schleswig Holstein Netz AG abzustimmen.

7.2 Archäologisches Landesamt

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 20.12) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.3 Golfpark Fehmarn e.V.

Der östlich am Plangebiet gelegene Golfpark Fehmarn grenzt direkt an das Plangebiet an. Die Problematik der Abstandsflächen wird als nachbarlicher Belang des Golfparks bei der Ausweisung des neuen Plangebietes im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung unter Einbeziehung der Stadt Fehmarn einvernehmlich geregelt.

Eine Wohnnutzung im östlichen Plangebiet kann erst nach Herstellung ausreichend großer Abstandsflächen – entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung (FLL) und Deutscher Golfverband e.V. (DGV) – zwischen den Grüns der nächstgelegenen Spielbahnen 5 und 11 und dem Plangebiet stattfinden.



8 Beschluss der Begründung

Stadt Fehmarn, den 26. JAN. 2015



Bürgermeister