

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IN BURG A.F., NÖRDLICH DES LANDKIRCHENER WEGES, WESTLICH DER
INDUSTRIESTRASSE UND ÖSTLICH DER TANKSTELLE IM GEWERBEGEBIET

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

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

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	11
4	Immissionen / Emissionen	12
4.1	Verkehr	12
5	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- / und –entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung	12
6	Hinweise	13
6.1	Bodenschutz	13
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
8	Kosten	13
9	Billigung der Begründung	13
10	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	14

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Burg auf Fehmarn, nördlich des Landkirchener Weges, westlich der Industriestraße und östlich der Tankstelle im Gewerbegebiet.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Vorhabenträger plant den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet qualitativ und strukturell an die derzeitigen und zukünftigen Standards im Bereich des Einzelhandels anzupassen. Dafür wird neben der Errichtung eines modernen Neubaus auch die Erhöhung der Verkaufsfläche - ohne Sortimentserweiterung - erforderlich. Damit geht auch eine strukturelle Neuordnung des gesamten Grundstückes einher, was sich beispielsweise in einer Neuordnung der Stellplatzflächen widerspiegelt. Um den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu stärken und an die derzeitigen Marktanforderung anzupassen, bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.950 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

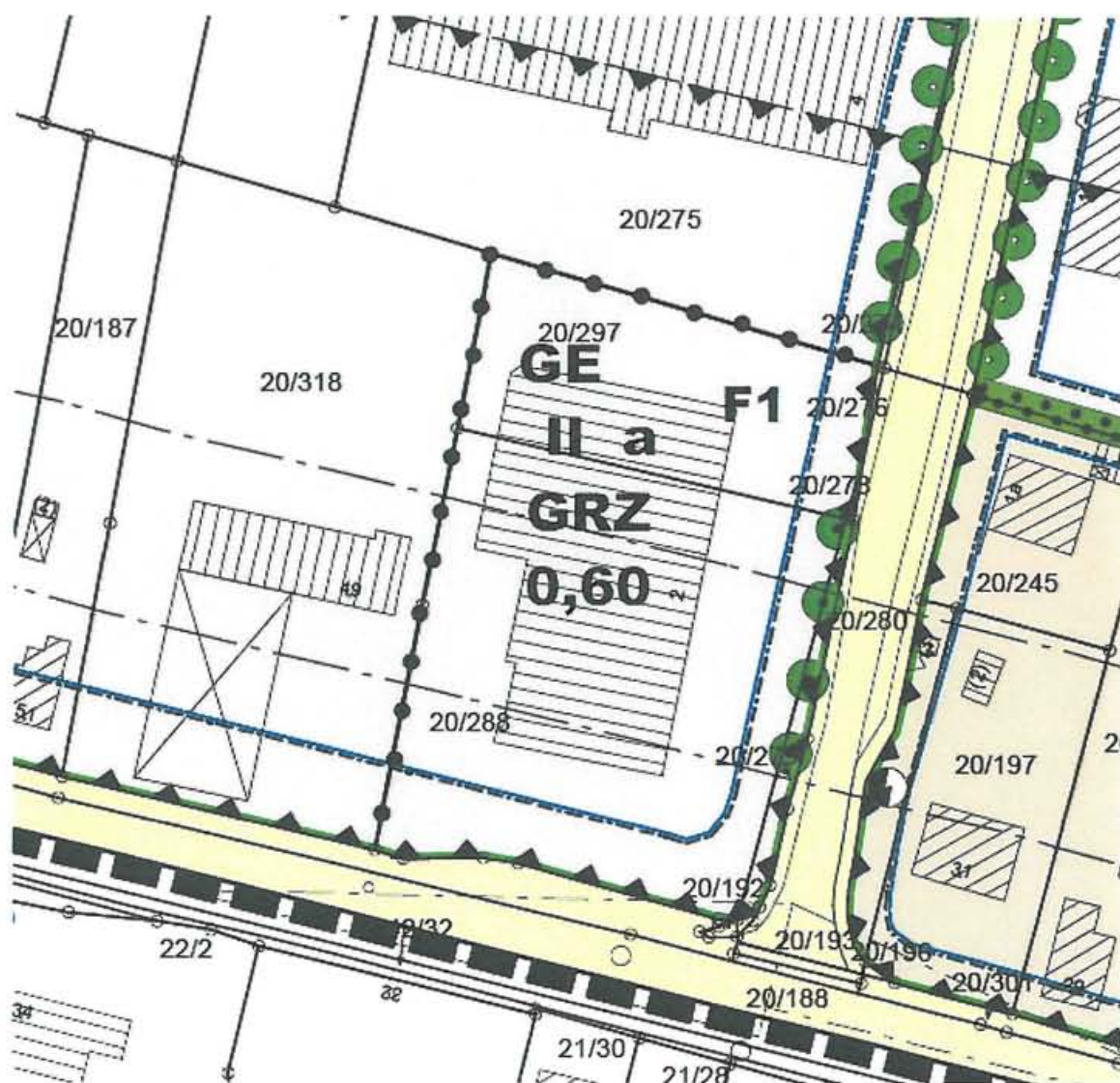
Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Der Ortsteil Burg wird als einziges Unterzentrum auf Fehmarn dargestellt.

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

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Um der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB genüge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Das Plangebiet wurde zuletzt 2011 durch den Bebauungsplan Nr. 60 Neuaufstellung der Stadt Fehmarn überplant. Es erfolgte seinerzeit die Absicherung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Gewerbegebietes „F1“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m².



Ausschnitt Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Burg auf Fehmarn und wird über den Landkirchener Weg, welcher selbst von der E47/B 207 abgeht, erschlossen. Das Plangebiet gehört zu dem Gewerbegebiet zwischen Industriestraße, Meereszentrum und Steinkamp. Hier hat sich in den letzten Jahren eine Mischung zwischen großflächigen Einzelhandel, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Mischnutzungen (Wohnen und Ge-

werbe) angesiedelt. Der Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet wird östlich durch eine Zufahrt von der Industriestraße aus erschlossen. Die Kundenparkplätze sind rund um das Gebäude südlich, östlich und westlich angeordnet. Westlich an den Betrieb grenzt eine Tankstelle, welche direkt vom Landkirchener Weg aus erschlossen wird. Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Einzelhandelsbetrieb der sich auf Grenzhandel spezialisiert hat. Am Landkirchener Weg, direkt vor dem Einzelhandelsbetrieb, besteht eine Bushaltestelle.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet:	4.970 m ²
Verkehrsfläche:	1.100 m ²
Gesamt:	6.070 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen ergeben sich nicht aufgrund des Planungsziels der Nachverdichtung bzw. der Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1a BauGB, in denen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Des Weiteren soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden, indem stärker auf die Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung abgestellt wird. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches. Die Planung ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Mit der Nachverdichtung/Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

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

Die Stadt Fehmarn hat 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept anfertigen lassen, um die Einzelhandelsentwicklung auf der Insel zu steuern. Demnach befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Sonderstandortes Landkirchener Weg“, der vor allem als Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen soll. Die vorhandenen Betriebe die mit zentrenrelevanten Kernsortimenten handeln, sollen gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bestandsschutz genießen, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen.

Die nun geplante Erhöhung der Verkaufsfläche ergibt sich u. a. auch aus dem Wunsch heraus die Waren angemessen und moderner zu präsentieren. Dabei soll keine Erweiterung des Sortimentes vorgenommen werden. Es handelt sich um eine Qualitätssteigerung, beispielsweise durch eine größere und kundenfreundlichere Aufstellung der Waren, breitere Gänge und eine übersichtlichere Strukturierung des Marktes. Eine weitere Begründung der Anhebung der Verkaufsfläche findet sich in den Gerichtsurteilen wieder, die eine Veränderung der rechtlichen Definition der Verkaufsfläche beschreiben. Demnach müssen alle Bereiche, die Verkaufsabschlüsse fördern, zur Verkaufsfläche gezählt werden (Kassen- und Eingangsbereiche, Fleischtheke u. ä.). Die heute vorhandene Verkaufsfläche hat eine Größe von ca. 900 m² und wurde fast vollständig mit ca. 800 m² auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fehmarn 2009 berücksichtigt. Davon ausgehend zielt die Planung auf eine Anpassung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.200 m² ab.

Bezüglich der Auswirkungen und der Verträglichkeit der Erweiterung bindet der vorhandene Einzelhandelsbetrieb bereits jetzt schon Kaufkraft (ggf. aus der Innenstadt), worauf sich der Einzelhandel und die Kunden eingestellt haben. In der Prognose kann man daher davon ausgehen, dass eine nachträgliche Erweiterung in der Regel erheblich geringere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hat, als die Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Die Stadt Fehmarn visiert zudem die Fortschreibung ihres Grenzhandelskonzeptes von 2006 an. Das Ziel der Fortschreibung ist eine Steuerung und maßvolle Weiterentwicklung der Sonderform des Einzelhandels auf der Insel Fehmarn. Um dem Gesamtkonzept nicht vorzugreifen, möchte die Stadt Fehmarn die Ansiedlung eines Grenzhandelsbetriebes innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 nicht zulassen. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fehmarn von 2009, ist der sog. Grenzhandel durch Einkäufe durch internationale Besucher (vor allem aus dem skandinavischen Raum) geprägt, die aufgrund der deutlichen Preisunterschiede, insbesondere spezielle Angebote im Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) einkaufen. Aufgrund der sehr speziellen und schmalen Angebotspalette dieser Grenzhandelsmärkte, sind diese Märkte unter Nahversorgungsgesichtspunkten sehr überlegt zu betrach-

ten bzw. die weitere Entwicklung sorgfältig zu planen. Zusammenfassend wird noch einmal darauf verwiesen, dass die Ansiedlung eines Grenzhandelsbetriebes derzeit nicht den Planungszielen der Stadt Fehmarn entspricht.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Bisher war das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig war hier ein Einzelhandelsbetrieb, der mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handelt, wobei zentrenrelevante Sortimente nur untergeordnet zulässig waren. Die Verkaufsfläche war auf maximal 900 m² begrenzt. Die Festsetzung als Sondergebiet wird in diesem Falle erforderlich, da durch die geplanten Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen des Einzelhandelsbetriebes, eine Erweiterung der Verkaufsfläche nötig wird und damit die Grenze zur Großflächigkeit überschritten wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 setzt somit ein Sondergebiet –Einkaufszentrum– fest, dass der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dient, der mit Waren des täglichen Bedarfs aus dem nahversorgungsrelevanten Sortiment handelt. Das entspricht dem derzeit gehandelten Sortiment innerhalb des Plangebietes. Da es sich wie unter Textziffer 3.3 dieser Begründung beschrieben, um keine Erweiterung des Sortimentes handelt, bedarf es nur der Absicherung der derzeitigen Bestandsnutzungen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fehmarn von 2009 stellt in der Tabelle 7 eine Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente, getrennt nach „nahversorgungsrelevant“ und „nicht nahversorgungsrelevant“ zusammen. Gemäß des Zulässigkeitskataloges des Sondergebietes -Einkaufszentrum- sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Das entspricht den Vorgaben des ersten Teils der Tabelle:

Tabelle 7: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Fehmarn

Zentrenrelevante Sortimente (davon gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant):
Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischereiwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.) Getränke (inkl. Wein / Sekt / Spirituosen)
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln) Parfümerieartikel Freiverkäufliche Apothekenwaren
Schreib- u. Papierwaren Zeitungen und Zeitschriften

**Zentrenrelevante Sortimente
(nicht nahversorgungsrelevant):**

Reformwaren / Biowaren / Feinkost
Sortimentsbuchhandel, Antiquariat

Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
Wäsche und Miederwaren, Bademoden

Schuhe
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

Glas, Porzellan, Feinkeramik
Schneidwaren und Bestecke
Haushaltswaren
Geschenkartikel

Spielwaren, Modellbau
Baby- und Kleinkindartikel
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
Musikinstrumente und Zubehör
Sammlerbriefmarken und -münzen

Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Fahrräder und Zubehör

Antiquitäten
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
Haus-, Bett- und Tischwäsche
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
Teppiche (Einzelware)

Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bü-
geleisen etc.) und Zubehör
Leuchten und Lampen

Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
Videokameras und Fotoartikel
Telefone und Zubehör
Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör, Software

Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Hörgeräte
Augenoptikartikel

Uhren, Schmuck
Zoologischer Bedarf

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Fehmarn, Mai 2008

Die Ansiedlung eines reinen Schuhgeschäfts beispielsweise ist nicht Planungswille der Stadt und gemäß des Zulässigkeitskataloges nicht zulässig.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die 1.200 m² Verkaufsfläche auch eine Bäckerei einschließen. Ausgeschlossen werden hingegen eigenständige Schank- und Speisebetriebe, sowie weitere gastronomische Einrichtungen. Der Ausschluss dieser Nutzung dient dazu das Planungsziel - Erneuerung des ansässigen Einzelhandelsbetriebes - zu erreichen, ohne neue Nutzungen, die in Konkurrenz zu bestehenden Einrichtungen im Gewerbegebiet treten könnten, zuzulassen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zukünftig werden bei gleichbleibender GRZ nicht mehr zwei, sondern nur noch ein Vollgeschoss zugelassen. Dabei ist anzumerken, dass sich das Grundstück nach Nordwesten vergrößert hat, indem es einen Teil des ursprünglichen Flurstücks 20/138 nun mit überplant (jetzt neu: Flurstück 237).

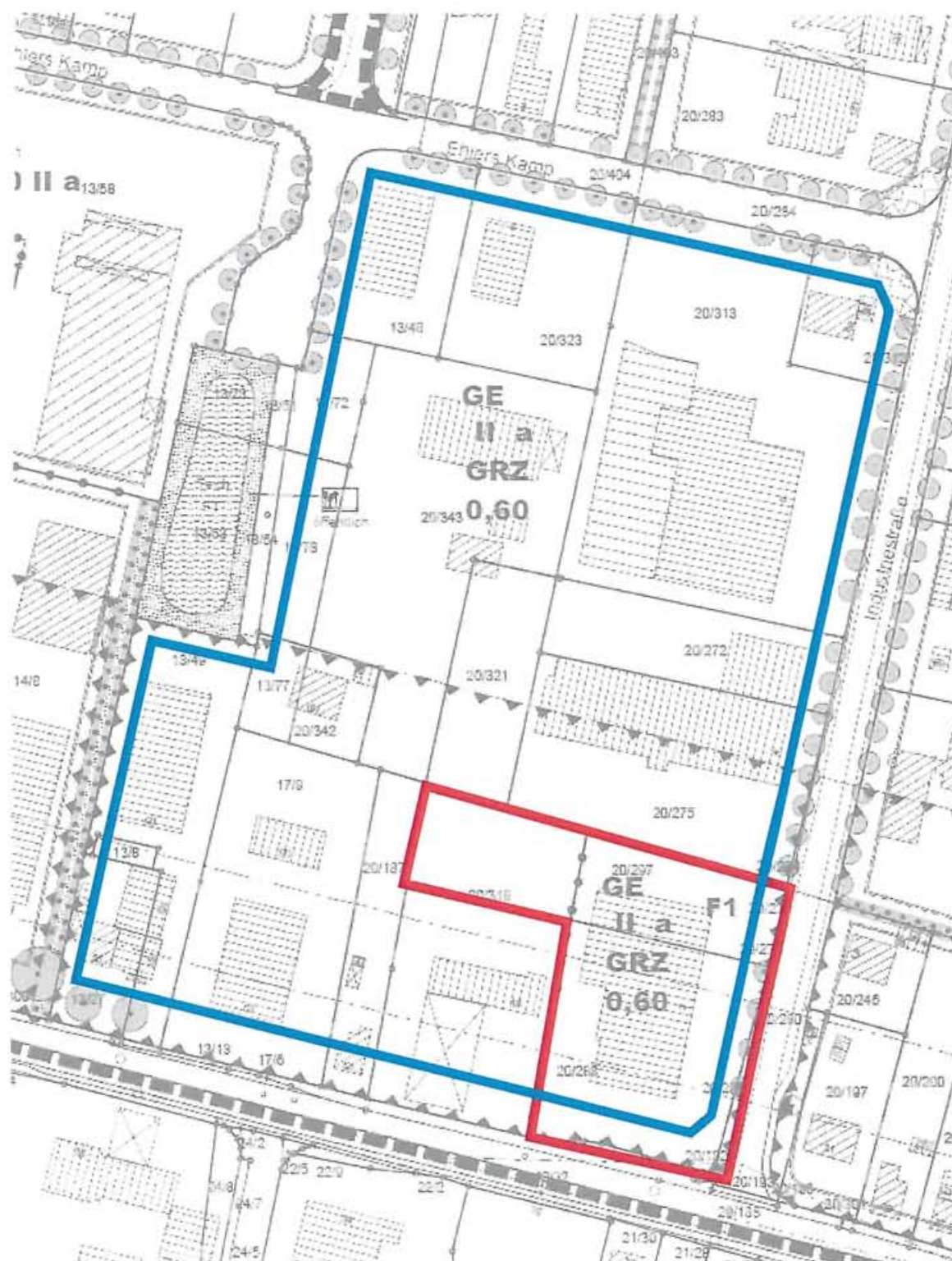
Zukünftig wird auch eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt, um einer unkontrollierten Höhenentwicklung entgegen zu wirken.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird analog zum Ursprungsplan weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt, da wieder die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge von mehr als 50 m geplant ist.

Die Festsetzungssystematik des Baufensters wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Das bedeutet, dass nur ein Baufenster für den gesamten „Block“ zwischen Ehlerskamp, Landkirchener Weg und Industriestraße festgesetzt wird (siehe folgende Abbildung). Damit soll eine flexible Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ebenfalls an die neue Planung angepasst und im Osten, in Richtung Industriestraße, bis auf 3 m Abstand zur Straße erweitert.



Ausschnitt BP Nr. 60 Neuaufstellung, Baugrenze und Plangebiet der 1. Änderung

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan wurden ebenfalls in die 1. Änderung übernommen. Diese regeln vor allem die straßenseitige Fassadengestaltung im

Plangebiet, sowie die Dacheindeckung. Weiterhin werden detaillierte Festsetzungen zu den zulässigen Werbeanlagen im Plangebiet getroffen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin von Osten durch eine Zufahrt von der Industriestraße aus erschlossen. Die Anlieferung kann möglicherweise über eine separate Zufahrt von der Industriestraße aus erfolgen. Der Eingang selbst wird so verlegt, dass er direkt von der Stellplatzanlage aus zu erreichen ist.

Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Die Kundenparkplätze werden im Gegensatz zur jetzigen Situation, nur noch im südlichen Bereich, vorgelagert vor den Neubau angeordnet.

3.6 Grünplanung

Die vier ursprünglich festgesetzten Einzelbäume entlang der Industriestraße müssen im Rahmen des Straßenausbaus der Industriestraße entfallen. Zudem weisen die Bäume verhältnismäßig viel Totholz und trockene Astpartien auf.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird die Festsetzung getroffen, dass die Stellplatzanlage mit Bäumen zu bestellen ist. Je zehn Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, in Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Die vorhandenen Einzelbäume im Plangebiet werden erhalten. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

4.1 Verkehr

Auf das Plangebiet wirken Immissionen vom Landkirchener Weg ein. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden übernommen. Es handelt sich dabei um die Lärmpegelbereiche III bis IV aus den Anforderungen an den Schallschutz an den Gebäuden resultieren.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan, da sich der Versiegelungsgrad nicht verändert. Das bedeutet, dass das anfallende Schmutzwasser weiterhin der zentralen Kläranlage in Burg über die vorhandenen Leitungen zugeführt wird. Auch das Niederschlagswasser wird weiterhin abgeleitet und dem Schöpfwerk Burgstaaken zugeführt.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen. Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“. Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 19. DEZ. 2014 gebilligt.

Burg a.F., 19. DEZ. 2014




(Schmiedt)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung ist am 23. JAN. 2015 rechtskräftig geworden.

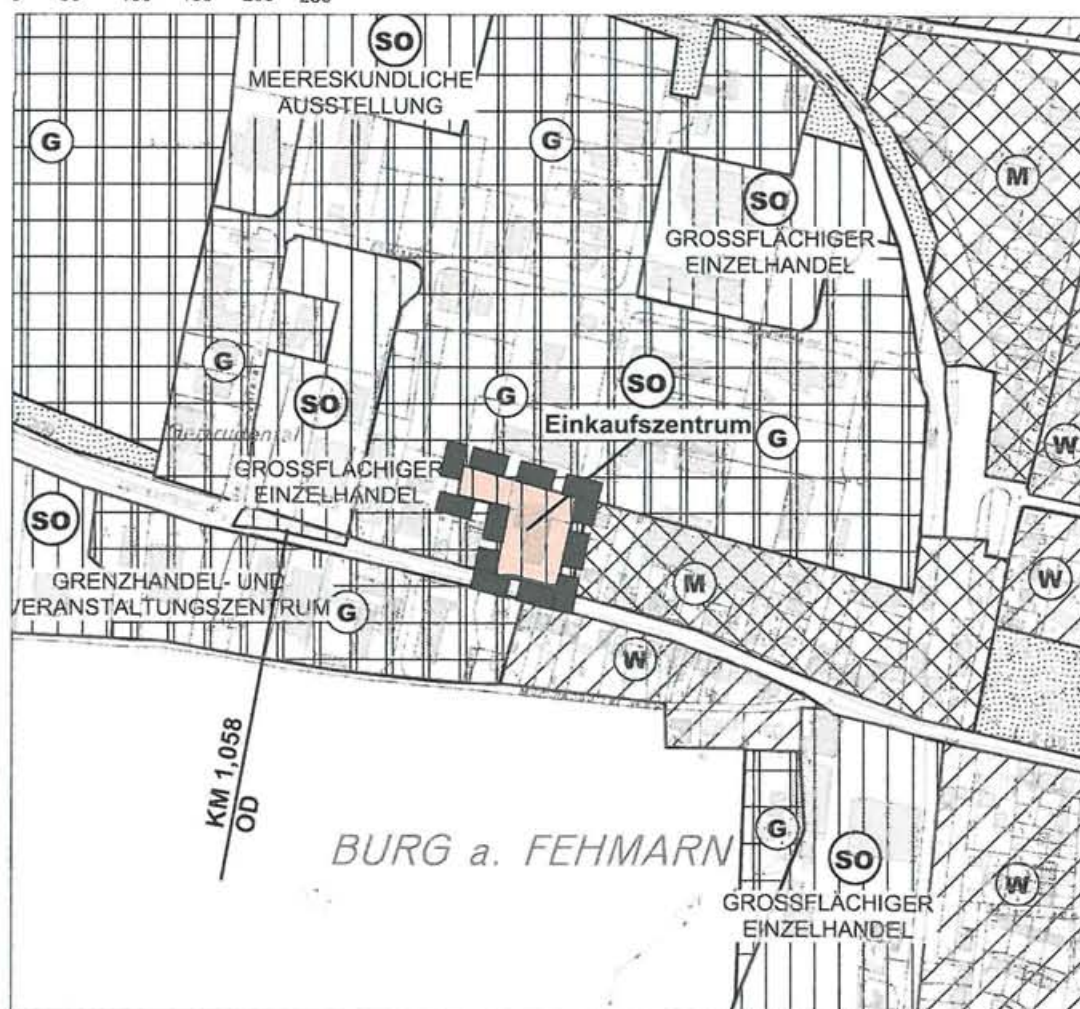
10 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FEHMARN DURCH BERICHTIGUNG

für ein Gebiet in Burg a.F., nördlich des Landkirchener Weges, westlich der Industriestraße und
östlich der Tankstelle im Gewerbegebiet
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000

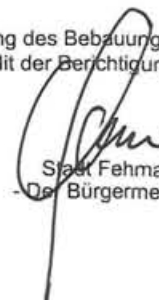


Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Fehmarn, der mit Wirkung vom 23. JAN. 2015 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes.

Burg a.F., den 26. JAN. 2015




Stadt Fehmarn
Der Bürgermeister -