

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 82

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IN MEESCHENDORF,
AM ÖSTLICHEN ORTSEINGANG,
NÖRDLICH DER LANDESSTRASSE 209
- ABENTEUERGOLF -

eingestellt bei www.b-planpool.de

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 (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	4
3.1.1	Bebauung	5
3.1.2	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünplanung	7
4	Immissionen und Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	9
5.3	Müllentsorgung	9
5.4	Löschwasserversorgung	9
6	Hinweise	10
6.1	Bodenschutz	10
7	Kosten	10
8	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	11
8.1	Einleitung	11
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	11
8.2.1	Ausgleichsbedarfsermittlung	16
8.2.2	Ausgleichsfläche und Maßnahmen	17
8.2.3	Umsetzung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen	17
8.3	Zusätzliche Angaben	17
9	Beschluss der Begründung	18

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Meeschendorf, am östlichen Ortseingang, nördlich der Landesstrasse 209 - Abenteuer golf -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Im Landesraumordnungsplan (Stand 1998) ist die Insel Fehmarn als ländlicher Raum ausgewiesen. Die Küstenregion ist zusätzlich als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ gekennzeichnet. Die übrigen Flächen, in der auch der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt, ist als „Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen.

Nach dem Regionalplan 2004 (Planungsraum II) liegt der Geltungsbereich im ländlichen Raum.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Stand 2003) ist der überplante Bereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Nach dem Erläuterungstext zum Landschaftsrahmenplan sind Vorhaben für die Erholungsnutzung in Gebieten mit besonderer Erholungseignung mit den Belangen des Naturschutzes in Einklang zu bringen. Die erholungsrelevanten Landschaftsteile sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln. Dabei ist die Qualität des Landschaftsbildes in besonderer Weise zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung der Qualität des Landschaftsbildes ist in dem vorliegenden Planentwurf durch den Erhalt und die geplante Aufwertung vorhandener Knickstrukturen gegeben.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung der ehemaligen Landgemeinde Bannesdorf stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Im Entwurf des Landschaftsplanes ist die bauliche Erweiterung am östlichen Ortsrand enthalten. Im Parallelverfahren wird die 73. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 05.09.2007 vor.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Ziel der Planung ist die bauliche Arrondierung des nordöstlichen Ortseinganges von Meeschendorf entsprechend der vor einiger Zeit südlich der Landesstraße entstandenen Bebauung. Zusätzlich soll die Errichtung eines Abenteuer golfplatzes ermöglicht werden. Ein Abenteuer golfplatz ist ein „Minigolfplatz einer neuen Generation“, bei der komplexere, themen- und landschaftsbezogene Spielbahnen eine große Besucherzahl anziehen sollen.

Die Stadt Fehmarn möchte grundsätzlich das Angebot an bezahlbaren touristischen Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche bzw. Familien auf der Insel verbessern. Zur Förderung des Tourismuses auf der Insel Fehmarn ist es daher notwendig

und sinnvoll kleinere touristische Einrichtungen auch im Inselinneren zu ermöglichen. Bei einer gleichzeitigen Stärkung der Haupttouristenbereiche erfolgt somit die gewünschte und notwendige Qualitätsverbesserung bzw. Steigerung der touristischen Attraktivität der Insel.

Viele Familien und Gäste nutzen das relativ dichte Netz aus Radwegen auf der Insel Fehmarn (ergänzt durch befestigte Feldwege und kleine Straße), um auch die ackerbaulich geprägte Feldflur zu erleben bzw. das Landesinnere der Insel Fehmarn zu erkunden. Durch kleinere touristische Freizeiteinrichtungen in der freien Landschaft kann die Attraktivität dieses Landschaftsraumes für diese Gruppe deutlich gesteigert werden. Ein entsprechendes Angebot ist auf der Insel Fehmarn im Inselinneren kaum vorhanden und sollte daher ergänzt werden.

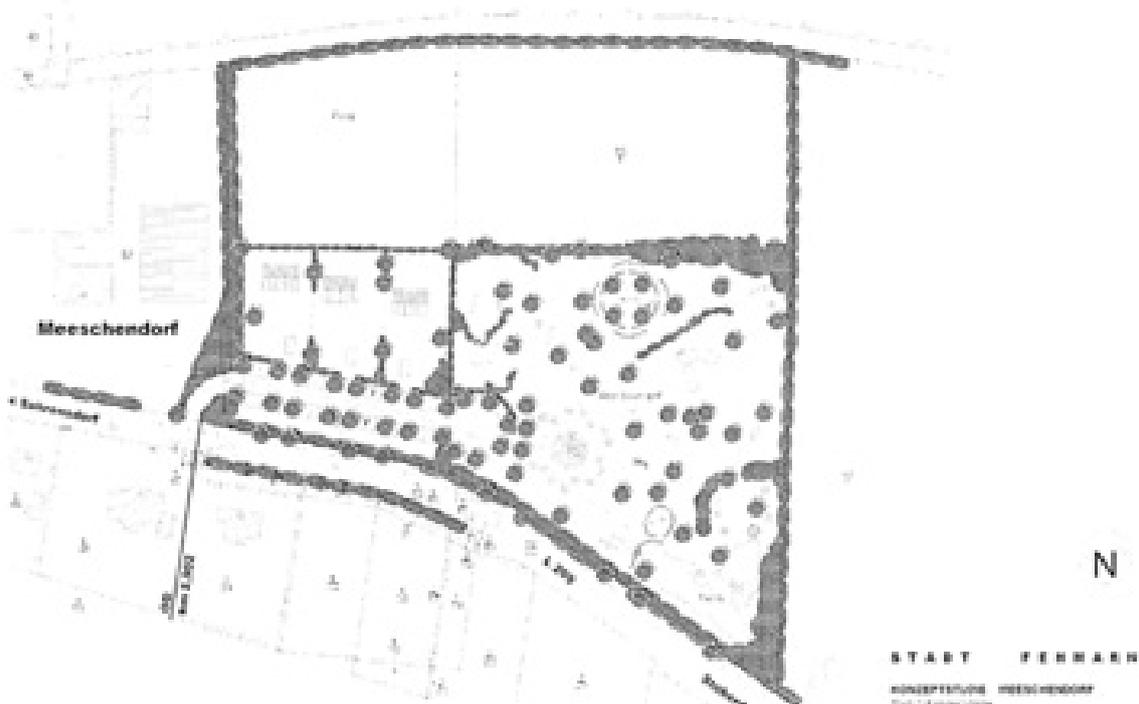
2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und wird nach Süden, Westen und Osten durch Gehölze bzw. Knicks abgegrenzt. Das Gelände fällt von Nord nach Süd leicht ab. Die tiefste Punkt liegt mit rd. 20 m über NN im Bereich der geplanten Einfahrt.

3 Planung

Abbildung

KONZEPTSTUDIE ADVENTUREGOLF MEESCHENDORF



Das Plangebiet wurde bewusst an die Landstraße herangelegt, da die Flächen nördlich der geplanten Gebäude bzw. nördlich des Plangebietes nicht bebaut werden sollen, um die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes nicht einzuschränken. Es ist nicht auszuschließen, dass diese einmal als Betriebshof oder für Gebäude benötigt werden.

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Landesstraße (Verkehrsfläche/ Verkehrsgrün)	316 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.821 m ²
MD-Gebiet	3.613 m ²
Maßnahmenfläche (T-Linie auf MD)	364 m ²
Grünfläche Abenteuer golf	11.270 m ²
Maßnahmenfläche (T-Linie auf Grünfläche)	2.031 m ²
	19.415 m ²
Größe Baugebiet insgesamt:	19.415 m ²
	1.9 ha

3.1.1 Bebauung

Im MD-Gebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von drei Wohngebäuden geschaffen werden. Gleichzeitig erfolgt über dieses Baugebiet auch die Erschließung der Grünfläche.

3.1.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet festgesetzt, da das Baugebiet unmittelbar an einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb angrenzt (Ackerbau) und von diesem auch mit geprägt wird. Vergnügungstätten sind unzulässig, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

3.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ bzw. Grundfläche ermöglichen eine lockere Bebauung, entsprechend der Lage am dörflichen Siedlungsrand. Die Firsthöhen sind aus diesem Grunde auch begrenzt (8,50m bzw. 6,50 m).

Für das Baufenster „Kiosk, Cafe“ sind Überschreitungen des Baufenster und der Grundfläche zugelassen, um auch eine gastronomische Nutzung von Außenterras-

sen zu ermöglichen.

Um eine Aufteilung in Kleinstgrundstücke im MD-Gebiet auszuschließen sind zudem Mindestgrundstücksgrößen von 800 m² festgesetzt.

Da die gesamte Zufahrt der Grünfläche einschließlich der Stellplätze durch das MD-Gebiet verläuft, ist der zulässige Versiegelungsgrad auf insgesamt 36% angehoben, um hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen für das MD-Gebiet sollen eine dorfgerechte Bebauung bewirken. Im Umfeld des Plangebietes sind nur dunkle Dächer vorhanden.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der L 209 über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze/ Zufahrt“, innerhalb der OD-Grenze. Weitere Zufahrten sind nicht geplant oder zulässig. Die Zufahrt erfolgt auf der Außenseite der langgestreckten Kurve, so dass ein konfliktfreier Verkehrsablauf gewährleistet ist.

Die Verkehrsfläche ist als private Fläche festgesetzt, da sie ausschließlich als Verkehrsfläche zur Erschließung privater Flächen dient. Eine wegerechtliche Widmung ist weder vom Vorhabenträger noch von der Stadt Fehmarn gewünscht und damit ausdrücklich nicht Planungsziel. Die öffentlich-rechtliche Erschließung der angrenzenden Nutzungen kann im Baugenehmigungsverfahren z. B. über eine Baulast gesichert werden.

Aus der Zweckbestimmung einer privaten Verkehrsfläche „Stellplätze/ Zufahrt“ ergibt sich zweifelsfrei, dass der Charakter einer öffentlichen Straße nicht gegeben ist. Die Regelungen des § 40 Abs. 2 BauGB greifen hier nicht, da die Verkehrsfläche ausschließlich der Erschließung der privaten Flächen des Vorhabenträgers dient.

In der Planzeichnung ist der zeichnerische Nachweis erbracht, dass etwa 44 Stellplätze entlang der Zufahrt zur Grünfläche entstehen könnten. Zusätzlich sind weitere Fahrradabstellplätze an der Wendeanlage geplant. Über den tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen lassen sich keine belastbaren Aussagen treffen. Die 44 Einheiten übersteigen den prognostizierten Bedarf, so dass hier ein gewisser Puffer besteht. Wahrscheinlich wird ein Großteil der Gäste mit dem Fahrrad anreisen, da der Standort über Radwege sehr gut erschlossen ist.

3.3 Grünplanung

Das Plangebiet wird umfangreich durch geplante und vorhandene Gehölze eingegrünt. Alle Knicks bleiben vollständig erhalten. Die Grünfläche soll im Rahmen der Objektplanung umfangreich begrünt werden.

Der Abenteuerplatz wird großzügig gärtnerisch gestaltet mit etwa 25 Spielbahnen, Sitz-, Wasser- und weiteren Spielbereichen für Groß und Klein.

Zur Abgrenzung des MD-Gebietes sind (Mindest-) Anpflanzungen in der Planzeichnung enthalten.

4 Immissionen und Emissionen

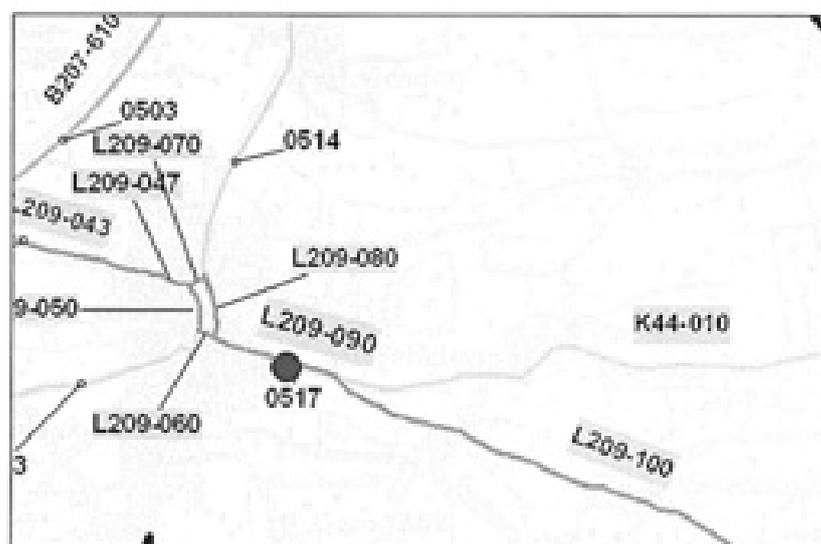
Die Baufenster des MD-Gebietes halten einen Abstand von 40 bis 50 Meter von dem Fahrbahnrand der Landesstraße ein, so dass hier keine Konflikte entstehen.

Zusätzliche Wohngebäude in einem Dorfgebiet in direkter Nachbarschaft zu einem Bauernhof sind in diesem Fall unproblematisch. Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Landwirtes. Auf dem Bauernhof befinden sich zahlreiche Ferienwohnung und Gästezimmer, so dass ein verträglicher Betriebsablauf zu erwarten ist.

Die Stellplatzanlage wird ausschließlich tagsüber genutzt. Der durchschnittliche Aufenthalt eines Gastes wird etwa 2 h betragen. Insgesamt sind auch aus der Nähe zwischen Stellplätzen und Dorfgebiet keine Konflikte zu erwarten.

Verkehrszählergebnisse L 209 aus der Straßenverkehrszählung (Quelle: Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 13.06.2007)

Hinweis: Die Zählstelle 0517 befindet sich am Ortsausgang von Burg.



Jahr

Einheit	1995	2000	2005
Kfz/24h	3106	2606	3218
Fz/24h / %	2998 / 96,5	2462 / 94,5	3044
Fz/24h / %	108 / 3,5	144 / 5,5	174
Fz/24h / %	72 / 2,3	83 / 3,2	67
R/24h	307	316	608
-	1,57	1,33	2,10
Kfz/24h	2650	2298	2650
Kfz/24h	3007	2564	2512
Kfz/24h	4172	3603	5562
Kfz/h / %	186 / 3,6	150 / 3,2	186 / 2,0
Kfz/h / %	31 / 4,4	26 / 8,6	30 / 2,8

Erläuterungen:

DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (alle Kraftfahrzeuge ohne Fahrräder)

PV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Personenverkehr = Krad + Pkw + Bus)

GV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Güterverkehr = Lfw + Lkw o.A. + Lz)

SV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Schwerverkehr = Bus + Lkw o.A. + Lz)

Ferienfaktor = Verhältnis von DTV^{Urlaub} zu DTV^{Werktag}

DTV^{Werktag} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Werktag (Mo-Sa)

DTV^{Sonntag} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Sonn- und Feiertage

DTV^{Urlaub} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Urlaubswerktag (Mo-Sa)

Mt = mittlere stündliche Verkehrsstärke 06-22 Uhr (Tagsüber) / Pt = Lkw-Anteil 06-22 Uhr (Tagsüber)

Mn = mittlere stündliche Verkehrsstärke 22-06 Uhr (Nachts) / Pn = Lkw-Anteil 22-06 Uhr (Nachts)

Bei der Bewertung der ermittelten Verkehrsstärke ist darauf hinzuweisen, dass die Zählstelle nicht in Meeschendorf, sondern bei Burg liegt. Dort ist das Verkehrsaufkommen vermutlich höher als in Meeschendorf.

Nach DIN 18005, Anhang A, Bild A.1 wird tags der Orientierungswert in einem Abstand von 40 Metern eingehalten, nach Bild A.2 wird der Orientierungswert von 50 dB ebenfalls in einem Abstand von 40 Metern eingehalten. Bei der Ermittlung ist auch die Tatsache nicht berücksichtigt, dass zwischen Fahrbahnoberkante und Gebäuden ein Höhenunterschied von rund 2 Metern vorhanden ist und dass entlang der L 209 ein Knick mit Knickwall besteht. Die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches ist daher nach überschlägiger Betrachtung nicht erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die EON-Hanse AG.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Das Oberflächenwasser kann einem neu zu schaffenden Teich (Regenrückhaltebecken) auf der Grünfläche zugeleitet werden. Der Standort wird im Rahmen der Golfplatzplanung festgelegt. Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) heranzuziehen. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser/ oberirdisches Gewässer gelten die Vorschriften §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 31a ff. Landeswassergesetz -LWG- in den z.Zt. gültigen Fassungen. Ein entsprechender Antrag ist ggf. bei mir einzureichen.

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

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation und wird der zentralen Kläranlage Burg über die bereits vorhandene SW-Leitung zugeleitet.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz der Stadt Fehmarn wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Im Übrigen wird auf den Erlass zu der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Die Löschwasserversorgung kann aus dem vorhandenen Löschwasserteich in Meeschendorf erfolgen. Details zu einer Feuerwehrezufahrt werden im Rahmen der Genehmigungsplanung geregelt. Bei einer Löschwasserversorgung aus einem Teich muss dieser gem. DIN 14210 ausgestattet sein und über eine Mindestkapazität von 150 m³ (einschl. Schwankungsreserve) verfügen. Die Entfernung zum Plangebiet sollte 300 m nicht überschreiten.

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 §§ 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 Kosten

Es entstehen der Stadt Fehmarn keine Kosten aufgrund der Planung.

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

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

8.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Abrundung der vorhandenen Siedlung. Schaffung von drei weiteren Baugrundstücken in einem Dorfgebiet. Errichtung eines Abenteuergolfplatzes.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Im Landesraumordnungsplan (Stand 1998) ist die Insel Fehmarn als ländlicher Raum ausgewiesen. Die Küstenregion ist zusätzlich als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ gekennzeichnet. Die übrigen Flächen, in der auch der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt, ist als „Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen.

Nach dem Regionalplan 2004 (Planungsraum II) liegt der Geltungsbereich im ländlichen Raum.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Stand 2003) enthält keine planungsrelevanten Darstellungen.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung der ehemaligen Landgemeinde Bannesdorf stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

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

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

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und wird nach Süden, Westen und Osten durch Gehölze bzw. Knicks abgegrenzt. Das Gelände fällt von Nord nach Süd leicht ab. Die tiefste Punkt liegt mit rd. 20 m über NN im Bereich der geplanten Einfahrt.

Durch die Planung werden voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 2.250 m² Boden sowie der Umnutzung eines Ackers zu einem begrünten Abenteuerplatz. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Schutzgut Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 2.250 m² Boden sowie der Umnutzung eines Ackers zu einem begrünten Abenteuerplatz.

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

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Der vorhandene, gut eingegründete Siedlungsrand wird weiter nach Osten verlagert. Alle vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Zusätzlich erfolgen weitere Ausgleichspflanzungen und Gestaltungsmaßnahmen der Grünfläche. Das Schutzgut ist daher nicht erheblich betroffen.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

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

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

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

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

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

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten;

Dieses ist gewährleistet.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1A, 2.1C und 2.1D;

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

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

Schutzgut Mensch;

Bei beiden Varianten ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft;

Bei beiden Varianten ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Landschaft;

Der Orstrand wird nach Osten verlagert und umgestaltet. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich auch bei Betrachtung beider Varianten nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter;

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern;

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

Emissionen:

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

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

Bewertungsgrundlage

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120) vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind erstmals einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig. Nach dem Runderlass werden die Schutzgüter:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft, sowie das
- ⇒ Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Die Planung ermöglicht die rechtliche Umwandlung einer bisherigen Ackerfläche in ein Dorfgebiet und eine Grünfläche. Dadurch kommt es zum Verlust zu Lasten die o. g. Schutzgüter.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Schutzgut „*Arten- und Lebensgemeinschaften*“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Entsprechende Flächen befinden sich nicht im Plangebiet

Boden

Es kommt zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen und Flächenversiegelungen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er als versiegelte Fläche ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Die Grundwassererneuerungsrate wird durch die Planung allerdings nur sehr gering beeinflusst, da die vorhandenen bindigen Böden kaum wasserdurchlässig sind. Auch wird das Oberflächenwasser für die Pflanzenbewässerung genutzt.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die Versiegelung von:

	Grundfläche	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- bedarf
Kiosk	150 m ²	1:0,5	75
Dorfgebiet GRZ 3.813 x 0,09	325 m ²	1:0,5	163 m ²
Verkehrsfläche „Stellplätze/ Zufahrt“ (nicht vollständig versiegelt)	1.821 m ²	1,0,5	911 m ²
<u>Summe</u>	2.296 m ²		<u>1.149 m²</u>

Zusätzliche Versiegelungen auf der Grünfläche werden nicht bilanziert, da die Versiegelungen jeweils nur sehr kleinteilig sind und das Oberflächenwasser daneben versickern kann. Auch wird das Gebiet insgesamt stark begrünt.

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes. Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe und der Tatsache, dass das gesamte Oberflächenwasser verwendet wird und damit Grundwasser gespart wird nicht zu erwarten.

Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima/ Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von Fläche zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung von bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe jedoch nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet umfangreich eingegrünt wird.

8.2.1 Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

Sonstige Lebensräume

Im Plangebiet kommt es künftig zu keinen erheblichen Lebensraumverlusten. Siedlungsnaher Ackerflächen, die zudem von Knicks begrenzt sind, sind im unmittelbaren Umfeld als Ausweichlebensräume für möglicherweise betroffenen Arten vorhanden.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Plangebiet keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Wasser

Erhebliche Eingriffe in dieses Schutzgut sind durch die insgesamt relativ kleinteiligen Eingriffe nicht zu erwarten. Das Oberflächenwasser verbleibt im Plangebiet. Auf einen entsprechenden Ausgleich der Beeinträchtigungen wird daher verzichtet.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind insgesamt, aufgrund der o. g. Fakten, zu vernachlässigen.

Zusammenstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Eingriffe in das Schutzgut Boden	2.296 m ²
----------------------------------	----------------------

8.2.2 Ausgleichsfläche und Maßnahmen

Als Ausgleichsfläche sind im Bebauungsplan Knickschutzstreifen entlang des östlich vorhandenen Knicks sowie die Neuanlage eines Knicks entlang der nördlichen Plan- gebietsgrenze festgesetzt.

Einem errechneten Ausgleichsflächenbedarf von 1.149 m² stehen so 2.031 m² Maß- nahmenfläche entgegen, wobei davon 750 m² vorhandener Knick sind.

8.2.3 Umsetzung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Grundlage eines städtebauli- chen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Sat- zungsbeschluss geregelt.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich für den Vorhabenträger auf rund 4.500 € (brutto, vorläufig geschätzt, Flächenankauf nicht erforderlich).

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

Es was bereits Planungsziel der Gemeinde Bannesdorf den Siedlungsbereich nord- östlich der L 209 abzurunden, wie es im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan bereits vorgesehen ist. Eine Ergänzung durch die Grünfläche ist angesichts der günstigen Lage der Fläche schlüssig. Alternativen kommen daher nicht in Betracht.

8.3 Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfah- ren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zu- sammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lü- cken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechts- lage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

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

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, den östlichen Ortsrand baulich zu ergänzen sowie eine Grünfläche „Abenteurgolf“ einzurichten. Die Flächen sind durch vorhandene und geplante Gehölze eingegrünt. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund der Planung nicht.

9 **Beschluss der Begründung**

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 27.09.2007 beschlossen.

Burg a. F., 29.11.2007




(Schmiedt)
Siegel
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 82 trat am 15.05.08 in Kraft.