

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 108

DER STADT FEHMARN

FÜR

**TEILBEREICH 1: EIN GEBIET ÖSTLICH VOM STAAKENSWEG, SÜDLICH VOM
SÜDERSOLL, NÖRDLICH DER REITERKOPPEL;**

**TEILBEREICH 2: EIN GEBIET WESTLICH DER STRANDALLEE, SÜDLICH VOM
SÜDERSOLL, NORDWESTLICH VOM KLEMMWEG**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 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 STADTVERTRETUNG (§ 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	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.4	Erschließung	8
3.5	Grünplanung	9
4	Immissionen und Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	11
5.5	Löschwasserversorgung	11
6	Hinweise	12
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Denkmalschutz	12
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
8	Kosten	13
9	Billigung der Begründung	13

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Fehmarn für Teilbereich 1: ein Gebiet östlich vom Staakensweg, südlich vom Südersoll, nördlich der Reiterkoppel; Teilbereich 2: ein Gebiet westlich der Strandallee, südlich vom Südersoll, nordwestlich vom Klemmweg.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Stadt Fehmarn strebt eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortschaft Burg auf Fehmarn an. Dazu soll im Teilbereich 1 ein rückwärtiger Bereich mit Wohnbaugrundstücken erschlossen werden, mit einer Fußgängerdurchquerung von Nord nach Süd. Die verkehrliche Erschließung soll teilweise über den Staakensweg und teilweise über die Straße „Am Südersoll“ erfolgen, um auch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen im Plangebiet zu integrieren. In einem zweiten Teilbereich soll eine ähnliche Nachverdichtung auf dem letzten Grundstück zwischen Südersoll und Strandallee erfolgen. Hier soll der rückwärtige Bereich als separates Wohnbaugrundstück erschlossen werden. Planungsziel in beiden Teilbereichen ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung zur Schaffung von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäusern.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.200 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 13.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

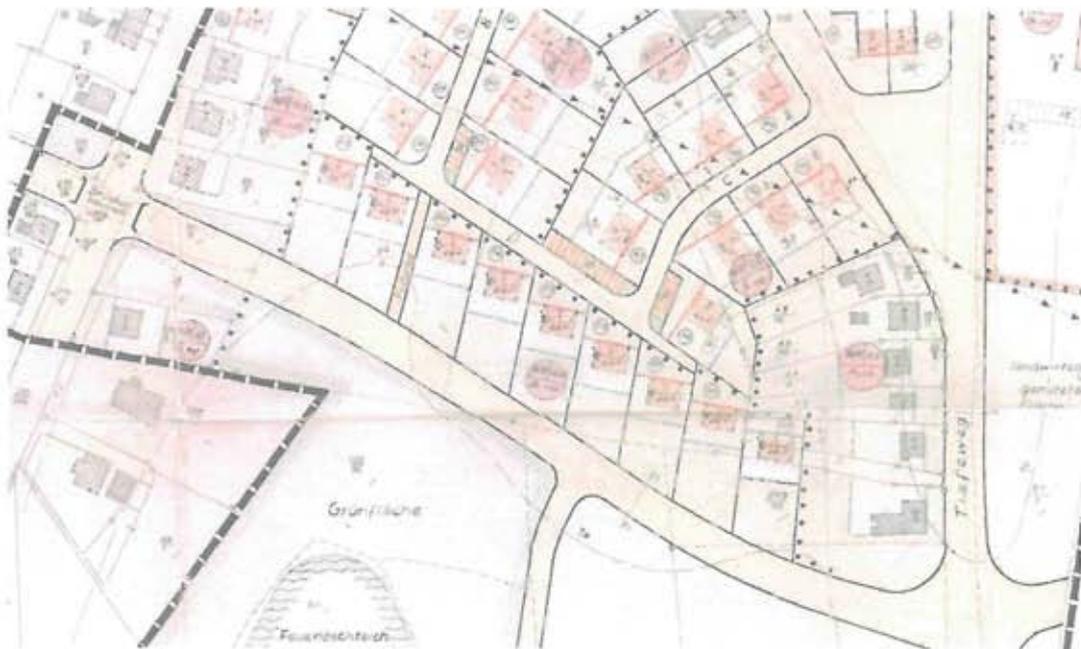
Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung dar. Der Ortsteil Burg wird als einziges Unterzentrum auf Fehmarn dargestellt. Nach dem Regionalplan 2004 für

den Planungsraum II liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes um das Unterzentrum Burg auf Fehmarn. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt beide Teilgebiete als Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

Der Landschaftsplan von 2007 stellt hingegen das Plangebiet des Teilbereiches 1 noch als Grünland mit einem Knick an der südlichen Plangebietsgrenze dar. Die Darstellung des Landschaftsplanes als Grünland berücksichtigte noch nicht die Entwicklungsziele des wirksamen Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet des Teilbereiches 2 wird hingegen als Fläche mit Wohnnutzung dargestellt.

Das Plangebiet wurde bereits 1970 durch den Bebauungsplan Nr. 9 der ehemaligen Stadt Burg überplant. Dieser sah eine Verbindungsstraße vom Staakensweg zur Strandallee vor. Zwischenzeitlich wurde diese Verbindungsstraße an andere Stelle geplant und die betreffenden Flächen können nun mit einer neuen Nutzung überplant werden.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Burg, 1970

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet des Teilbereiches 1 befindet sich im südlichen Bereich vom Ortsteil Burg, östlich vom Staakensweg und liegt brach bzw. wird teilweise als Pferdeweide genutzt. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Einzel- und Doppelhäu-

ser entlang der Straße „Am Südersoll“ bzw. entlang des Staakensweg. Südlich des Plangebietes schließt sich eine Grünfläche mit umgebenden Knicks und einem Gewässer an.

Das Plangebiet des Teilbereiches 2 befindet sich westlich der Strandallee und umfasst die letzten beiden Grundstücke bevor sich weiter südlich das Wohngebiet „Reiterkoppel“ anschließt. Der Teilbereich 2 grenzt direkt an südlich befindliche landwirtschaftliche Flächen an, welche langfristig gesehen als Wohnbaulandreserve vorgehalten werden. Die Baugrundstücke sind mit straßenbegleitenden Wohnhäusern bebaut, an die sich westlich die Hausgärten anschließen.



Ausschnitt Luftbild, Quelle: <http://service.kreis-oh.de/flexviewer/>

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Teilbereich 1: WA-Gebiet	5.030 m ²
Teilbereich 1: Verkehrsfläche	370 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	5.400 m²

Teilbereich 2: WA-Gebiet	3.350 m ²
Teilbereich 2: Verkehrsfläche	180 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	3.530 m²

3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

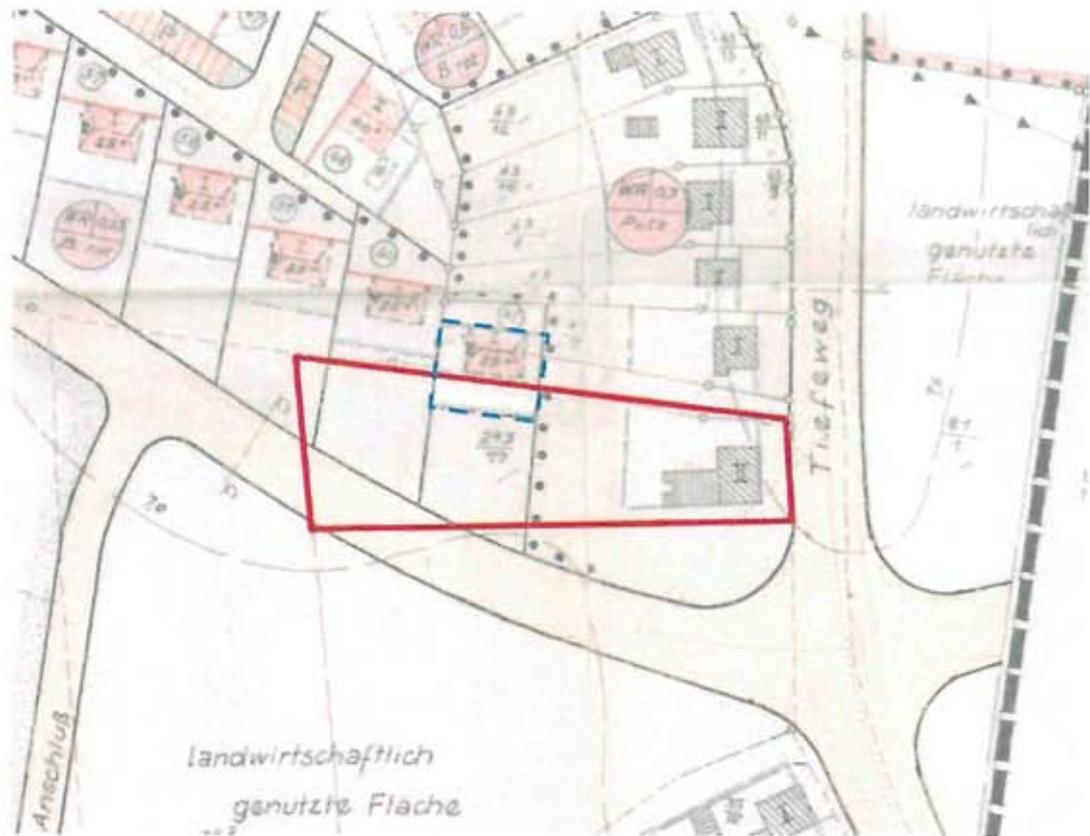
Mit der Planung sind durch die Inanspruchnahme der Brachfläche/ Pferdeweide (Teilbereich1) und einer Hausgartenfläche (Teilbereich 2) Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte in Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Zudem besteht schon seit den 70er Jahren das Ziel die Flächen des Teilbereiches 1 baulich zu nutzen. Die gewählte Fläche ist für das Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Teilbereich 2 ist bereits bebaut und durch die Planung einer Nachverdichtung erfolgt die Umsetzung der Ziele des § 1 (5) BauGB: *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

Eine optimale Ausrichtung der Bebauung nach Süden ist grundsätzlich möglich. Die Anbringung von Solaranlagen und die Errichtung von Passivhäusern werden damit unterstützt. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) verzichtet.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Stadt Fehmarn erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Konzept für den Teilbereich 1 sieht fünf Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer geteilten Erschließung aus nördlicher und westlicher Richtung vor. Vorhandene Gehölze bleiben weitgehend erhalten. Ein bestehendes Baugrundstück am Staakensweg wird mit in den Geltungsbereich einbezogen, da es zusammen mit der Neuplanung eine städtebauliche Einheit bildet. Für den Teilbereich 2 wird ein weiteres Baugrundstück im rückwärtigen Bereich im Zuge einer Nachverdichtung geplant. Auch hier wird ein zusätzliches Grundstück im Norden mit einbezogen, da der Ursprungsplan grundstücksübergreifende

Festsetzungen vorsah.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Burg, 1970

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorstellungen der Stadt Fehmarn zur Entwicklung eines Wohngebietes für beide Teilbereiche als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die angrenzenden Wohngebiete sind als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Stadt verzichtet bewusst auf diese Festsetzung eines reinen Wohngebietes zu Gunsten eines größeren Nutzungskataloges bzw. einfacherer Nutzungsmöglichkeiten. Eine allgemeine Zulässigkeit von beispielsweise nicht störenden Handwerksbetrieben oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke wird an dieser Stelle für vertretbar gehalten. Nichtsdestotrotz werden zur Wahrung der Wohnruhe die im § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der gewünschten kleinteiligen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. In Verbindung mit einer Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann die gewünschte lockere Bebauung sichergestellt werden. Zur Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Teilbereich 1 zudem die Firsthöhen beschränkt.

Aus diesem Grund wird auch für beide Teilbereiche nur maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Eine Ausnahme bildet das südliche Bestandsgebäude (nur Haupthaus) an der Strandallee im Teilbereich 2: hier werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächen

Um die Flächenanteile der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der Zufahrten und Stellplätze bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen, wird eine entsprechende Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächen festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,25 im Teilbereich 1 durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 150% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,625 überschritten werden. Analog dazu darf im Teilbereich 2 die Grundflächenzahl von 0,3 um 100%, also bis maximal 0,6 überschritten werden.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung nur zulässiger Einzel- und Doppelhäuser sichert die gewünschte Bebauung mit Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen bieten sich für diese rückwärtigen Bereiche nicht an.

3.4 Erschließung

Die Erschließung im Teilbereich 1 für die beiden westlichen Grundstücke erfolgt über den Staakensweg in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Anlieger und des Rettungswesens. Die Erschließung der verbleibenden Grundstücke erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, abgehend von der Straße „Am Südersoll“. Diese Erschließung dient gleichzeitig der fußläufigen Nord-Süd-Durchwegung, die zukünftig am Reitplatz und Dehoben vorbei bis zum Burger Binnensee führen soll.

Die Erschließung für das neue rückwärtige Baugrundstück im Teilbereich 2 erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und des Rettungs-

wesens, welches über das südliche Bestandsgrundstück hinüber führt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen so ausgeführt werden, dass sie durch schwere Fahrzeuge mit bis zu 10 t Achslast befahrbar sind.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

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.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

3.5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Der prägende Baumbestand entlang des Staakensweg wird als zu erhalten festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Teilbereich 1 werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

100-jährige Eiche im Teilbereich 1

Südlich des Plangebietes befindet sich eine mindestens mehrere Jahrzehnte alte Eiche. Während der Baumaßnahmen ist auf das Wurzelwerk der Eiche zu achten und Schäden sind zu vermeiden.

Bei den Flächen im Teilbereich 2 handelt es sich um bereits bebaute Wohngrundstücke mit Hausgärten. Grünplanerische Festsetzungen sind hier nicht erforderlich.

4 Immissionen und Emissionen

Aufgrund fünf zusätzlicher Baugrundstücke kommt es zu zusätzlichen Emissionen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens. Allerdings betrifft das nur die drei zusätzlichen Baugrundstücke, die von der Straße „Am Südersoll“ aus erschlossen werden. Die Stadt Fehmarn geht davon aus, dass eine Verträglichkeit der Planung mit dem Wohngebiet am Südersoll grundsätzlich gegeben ist.

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 Schleswig-Holstein Netz AG.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Sofern der B-Plan die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen für die Beheizung von Wohngebäuden vorsieht ist zu beachten, dass gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der für das Unternehmen erforderlichen Pläne (Zeichnungen, Nachweisungen, Beschreibungen) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen sind.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach § 7 Abs. 1 Landeswassergesetz Erdarbeiten oder Bohrungen, die mehr als 10 m tief in den Boden eindringen, unter Vorlage von Plänen (Zeichnungen, Nachweisungen, Beschreibungen) der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Baubeginn anzuzeigen sind.

Für den Teilbereich 1 ergehen folgende Hinweise zur Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung: Die Grundstückskäufer werden darüber informiert, dass im Schadensfall an einem der Kanäle (Schmutzwasser und/oder Oberflächenwasser) zu jeder (Tages- und Nacht-) Zeit Zugang zu den Grundstücken gewährt werden muss. Dies betrifft die über dem Kanalverlauf befindlichen Grundstücksteile in einer Breite von bis zu 6 Metern. Der sofortige Handlungszwang seitens der Stadtwerke Fehmarn, ggf. auch mit schwerem Gerät, ist aufgrund der Funktion der Kanäle als

Hauptsammler erforderlich. In die Grundbücher der Käufer werden entsprechende Duldungspflichten bzw. Dienstbarkeiten eingetragen. Die Rechtsnachfolge muss bei Weiterveräußerung der Grundstücke bestehen bleiben.

Schmutzwasser

Die Entsorgung ist durch vorhandene Kanäle hinreichend gesichert. Im Plangebiet des Teilbereiches 1 verläuft vom Verbindungsweg Südersoll bis zum Staakensweg ein Schmutzwasserhauptkanal. Die Kanaltrasse ist in der Planzeichnung durch ein Geh-Fahr und Leitungsrecht gesichert.

Dieses Recht ist wegen der Tiefenlage des Kanales von ca. 4 m unter GOK in ausreichender Breite auszuweisen, um eventuelle Unterhaltungsarbeiten mit Großgeräten zu gewährleisten. Die geplante Bebauung hat mit entsprechendem Abstand zu erfolgen. Die Trasse darf auch mit Nebengebäuden nicht überbaut werden.

Die Schmutzwasserentsorgung im Teilbereich 2 erfolgt analog zur Bestandsbebauung. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke im Teilbereich 2 ist jedoch noch herzustellen.

Oberflächenwasser

Für die 4 westlichen Grundstücke im Teilbereich 1 ist ein NW-Anschlusskanal zum Hauptsammler Südersoll herzustellen. Nach der Herstellung der Erschließung entstehen Anschluss- und Benutzungszwang, sowie eine entsprechende Beitrags- und Gebührenpflicht.

Die Niederschlagswasserentsorgung im Teilbereich 2 erfolgt analog zur Bestandsbebauung.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Es werden entsprechende Müllsammelplätze dargestellt.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird 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. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. 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.

6.2 Denkmalschutz

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 2012) der Grundstückseigen-

tümer und der Leiter der Arbeiten.

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.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 **Kosten**

Der Stadt entstehen Kosten für die Durchführung und Finanzierung der Erschließung im Teilbereich 1. Voraussichtlich erfolgt eine Umlegung der Kosten auf den Verkauf der Baugrundstücke.

9 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 25. September 2014 gebilligt.

Burg a.F., den **29. SEP. 2014**




(Schmiedt)
- Bürgermeister -

10. JUNI 2015

Der Bebauungsplan Nr. 108 ist am in Kraft getreten.