

SATZUNG DER STADT FEHMARN

- Ortsteil Lemkendorf –

Kreis Ostholstein

Begründung

über den

Bebauungsplan Nr. 123

„der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Lemkendorf, südlich der
Kopendorfer Au, westlich der Straße Middeldor“



Satzungsbeschluss der Stadtvertretung gem. § 10 BauGB

Stand Februar 2016





VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 20.1.2014):

- X X FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- X X FRÜHZ. BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND § 2 (2) BAUGB)
- X X BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BAUGB)
- X X ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- _ _ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4 A (3) BAUGB)
- _ _ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4 A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- X _ BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

Bearbeiter B-Plan:

- Eike Brandes (Landschaftsarchitekt)
- Aris Sommer (M.A. Städtebau und Ortsplanung)
- Wolfgang Ehrlich (B. Eng.)

Bearbeiter Umweltbericht:

- Eike Brandes (Landschaftsarchitekt)
- Wolfgang Ehrlich (B. Eng.)



Planungsbüro Brandes

Eike Jürgen Brandes, Landschaftsarchitekt

Maria-Goeppert-Straße 3

23562 Lübeck

Tel: 0451-3072085

Fax: 0451-3072246

Mail: info@eikebrandes.de



Anlagen:

- Löschwasserbescheinigung des WBV-Fehmarn zum Bauvorhaben "Hof Bellevue" vom 07.10.2014



Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet	7
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	7
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	7
1.3	Erschließung	7
1.4	Technische Infrastruktur	7
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	8
2.	Planerische Vorgaben und rechtliche Bindungen	8
2.1	Landesentwicklungsplan (Stand 2010)	8
2.2	Regionalplan – Planungsraum II (Stand 2004)	8
2.3	Landschaftsrahmenplan (Stand 2003)	9
2.4	Flächennutzungsplan	9
2.5	Bebauungsplan	10
2.6	Landschaftsplan	10
3.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	10
3.1	Anlass der Planaufstellung	10
3.2	Ziel der Planaufstellung	10
4.	Inhalte der Planung	11
4.1	Rahmenbedingungen	11
4.2	Städtebauliches Konzept	11
4.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
4.3.4	Stellplätze und Garagen	12
4.3.5	Nebenanlagen	12
4.3.6	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.3.7	Grünflächen	13
4.3.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.3.9	Örtliche Bauvorschriften	13
4.3.10	Erschließung	14
4.3.11	Ver- und Entsorgung	14
5.	Eingriff und Ausgleich	16
6.	Umweltbericht	18
6.1	Datengrundlagen	18
6.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	18
6.2.1	Landesnaturenschutzgesetz	18
6.2.2	Baugesetzbuch	18
6.2.3	Bundesbodenschutzgesetz	18
6.2.4	Artenschutz	19



6.3	Beschreibung des Vorhabens	20
6.3.1	Ziele der Planung	20
6.3.2	Größe und Lage des Geltungsbereiches	20
6.3.3	Beschreibung der wichtigsten Plandarstellungen/Art und Umfang der Planung	20
6.3.4	Bedarf an Grund und Boden	20
6.4	Bestandsaufnahme – Beschreibung /Ermittlung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	21
6.4.1	Schutzgut Boden	21
6.4.2	Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)	21
6.4.3	Schutzgut Klima/Luft/Lärm	21
6.4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
6.4.5	Schutzausweisung, sonstige geschützte Biotope	22
6.4.6	Landschaft	23
6.4.7	Schutzgut Mensch und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt / landschaftsgebundene Erholung	23
6.4.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
6.4.9	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes	23
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.	24
6.4.11	Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter	24
6.5	Beurteilung der Umweltauswirkungen	24
6.5.1	Schutzgut Boden	24
6.5.2	Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)	25
6.5.3	Schutzgut Klima / Luft	25
6.5.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
6.5.5	Schutzgut Landschaft	25
6.5.6	Schutzgut Mensch und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt / landschaftsgebundene Erholung	25
6.5.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
6.5.8	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	26
6.5.9	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	26
6.5.10	Die Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter	26
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung	26
6.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
6.7.1	Vermeidung und Minderung	26
6.7.2	Ausgleich für die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	26



6.7.3	Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind	27
6.8	Zusätzliche Angaben	27
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	27
6.8.2	Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
6.8.3	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	27
6.8.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauBG	27
7.	Hinweise	28
7.1	Bodenschutz	28
7.2	Zweckverband Ostholstein (ZVO)	29
7.3	Landeskriminalamt	29
7.4	Hochwasserschutz	29
7.5	Archäologisches Landesamt	30
7.6	Zugänglichkeit der Normen- und Richtlinienblätter	31
8.	Beschluss und Begründung	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 123 - OT Lemkendorf	7
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Stand 2010)	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan - Planungsraum II (Stand 2004)	8
Abbildung 4: Auszug aus dem LRP - Planungsraum II: Karte 2 und 3 (Stand 2012)	9
Abbildung 5: Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn (Stand 2013)	9
Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Fehmarn (Stand 2008)	10



1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 liegt in der Ortschaft Lemkendorf, welche sich im Westen der Ostseeinsel Fehmarn befindet und ein Ortsteil der Stadt Fehmarn im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein ist.

Lemkendorf liegt zwischen den Ortschaften Petersdorf und Altjellingsdorf an der Landesstraße L209 (Dorfstraße). Die Entfernung zum Zentrum der Insel Fehmarn, dem Hauptort Burg a.F., beträgt ca. 7,5 Kilometer.

Das Plangebiet liegt westlich und einschließlich der Straße Middeldor, nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Middeldor Hausnummer 16, südlich der Kopendorder Au und östlich der Lemkuhl-Koppel.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 42/2, 42/3, 42/4, 42/5 und 52, Flur 6 der Gemarkung Lemkendorf, der Stadt Fehmarn und es besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha.

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



Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 123 - OT Lemkendorf

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 werden gegenwärtig landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

1.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Middeldor und im weiteren Verlauf über die Dorfstraße (L209) erschlossen.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur im Plangebiet muss erstellt werden.



1.5 Altlasten und alllastverdächtige Flächen

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

2. Planerische Vorgaben und rechtliche Bindungen

2.1 Landesentwicklungsplan (Stand 2010)

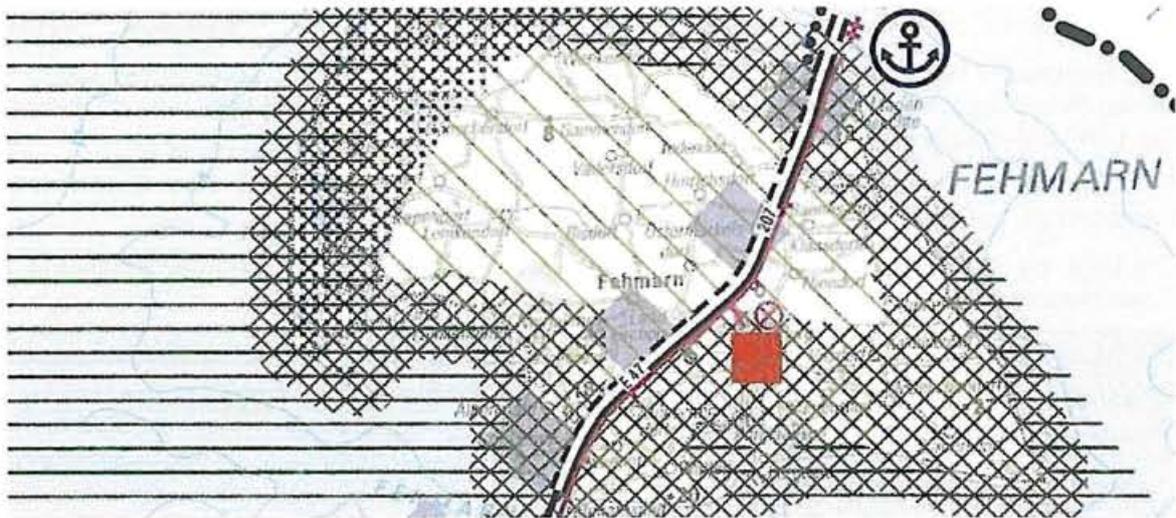


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Stand 2010)

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ordnet das Plangebiet dem „Ländlichen Raum“ mit dem Zusatz „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ zu. Der Ortsteil Burg wird als einziges Unterzentrum auf der Insel Fehmarn dargestellt.

2.2 Regionalplan – Planungsraum II (Stand 2004)

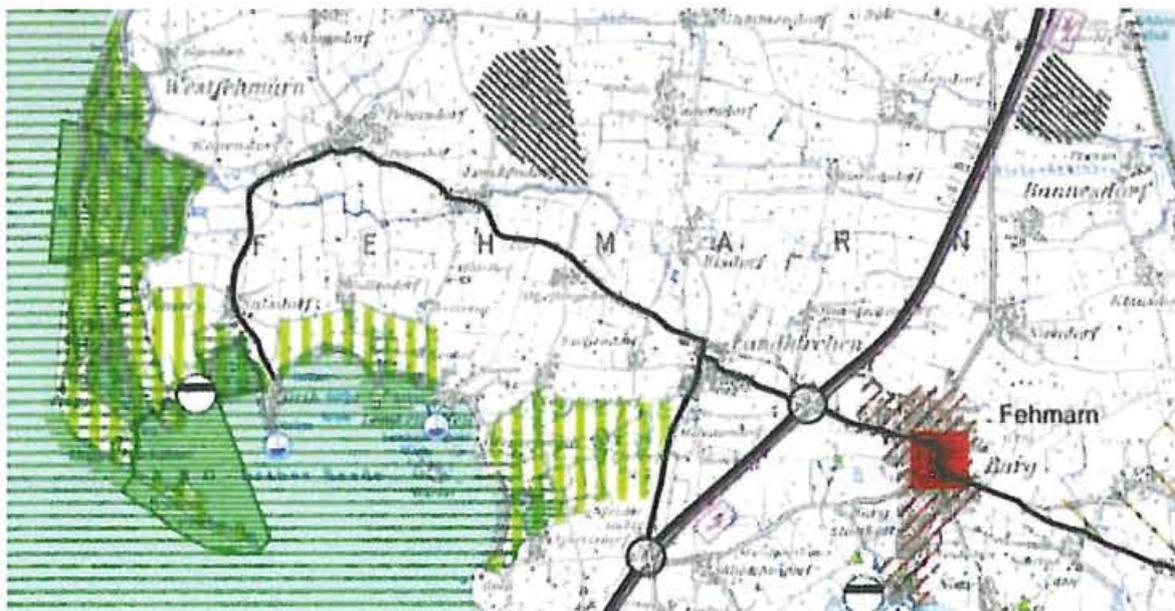


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan - Planungsraum II (Stand 2004)



Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Schleswig – Holstein Ost) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein– Gesamtfortschreibung 2004 trifft hinsichtlich des B-Planes Nr. 123 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.

2.3 Landschaftsrahmenplan (Stand 2003)

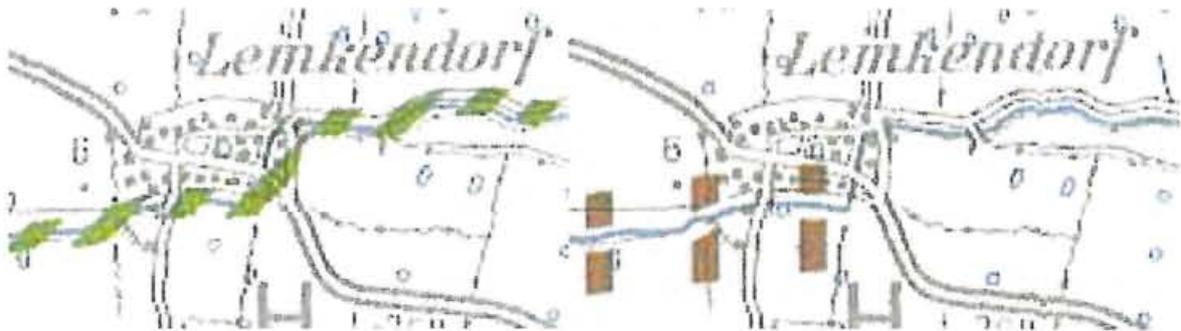


Abbildung 4: Auszug aus dem LRP - Planungsraum II: Karte 2 und 3 (Stand 2012)

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 befindet sich innerhalb eines Gebietes mit „besonderer Eignung für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ (siehe Abbildung 4 linke Seite) sowie einem Ausschnitt der „Strukturreichen Kulturlandschaft“ (siehe Abbildung 4 rechte Seite).

2.4 Flächennutzungsplan

Die Kommunen der Insel Fehmarn haben sich zu Beginn des Jahres 2003 zur Stadt Fehmarn zusammengeschlossen. Vor dem Jahre 2003 war Lemkendorf ein Ortsteil der Gemeinde Westfehmar.

Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn ist seit dem 26.07.2013 rechtswirksam. In den Darstellungen des Gesamtflächennutzungsplanes sind die Flächen des B-Planes Nr. 123 bereits als Siedlungszuwachfläche (Wohnbaugbiet und Grünfläche) für Lemkendorf ausgewiesen. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem F-Plan entwickelt.



Abbildung 5: Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn (Stand 2013)



2.5 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 ist noch kein Bebauungsplan vorhanden. Das Gebiet wird über die Gemeindestraße Middeldor und im weiteren Verlauf über die Dorfstraße (L209) und erschlossen.

2.6 Landschaftsplan



Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Fehmarn (Stand 2008)

Der Landschaftsplan von 2008 weist den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 als „Wohnbaufläche“ sowie das Gebiet um die Kopendorfer Au als „Eignungsflächen für den Biotopverbund“ aus.

3. Anlass und Ziel der Planaufstellung

3.1 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 konzentrieren sich dabei auf das Unterzentrum Burg der Stadt Fehmarn sowie die größten Ortslagen (Petersdorf und Landkirchen). Es sind darüber hinaus auch in einigen weiteren Dörfern begrenzte Zuwächse über den Gesamtlächennutzungsplan vorbereitet. Dies trifft auch auf den überwiegend von Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Höfen und Fremdenbeherbergung geprägten Ortsteil Lemkendorf zu.

Nunmehr beantragt der Eigentümer der Flächen (westliche Straßenseite Middeldor), die im Gesamtlächennutzungsplan für die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Lemkendorf vorgesehen sind, die Aufstellung einer Bauleitplanung.

3.2 Ziel der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 123 werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Ausweisungen aus der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn für den Bereich des OT Lemkendorf 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)“: 4.000 qm



• Ausweisung von privaten Grünflächen:	2.330 qm
• Ausweisung von Verkehrsflächen:	700
Gesamt:	7.030 qm

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 Gesamtflächennutzungsplanes für die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Lemkendorf 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 Nr. 123 "südlich der Kopendorfer Au", ist ein neues Wohngebiet mit zwei Einzelhäusern geplant. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 42/2, 42/3, 42/4, 42/5 und 52, Flur 6 der Gemarkung Lemkendorf, der Stadt Fehmarn. Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Ausweisungen einer Wohnbebauung sowie einer privaten Grünfläche geplant.

Vorgesehen sind zwei dorftypische Backsteinhäuser mit jeweils bis zu 3 Wohneinheiten und reetgedeckten Dächern. Optisch passt sich damit das Vorhaben der historisch, weitläufigen Bebauung mit größeren Gebäuden der dörflichen Umgebung an. Das Bauvorhaben soll in zwei Bauabschnitten, im Anschluss an das Bauleitplanverfahren, realisiert werden. Der erste Bauabschnitt mit dem nördlichen Gebäude ist für das Jahr 2016 geplant und der zweite Bauabschnitt soll nach ca. 10 Jahren umgesetzt werden.

Auf der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets ist bezüglich einer klaren Abgrenzung der Grundstücke die Erhaltung des bestehenden Knickabschnittes vorgesehen. Der westliche Knick dient darüber hinaus zum Schutz der Ortsrandeingrünung.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Middeldor.

4.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Um die Planung eines Wohngebietes realisieren zu können, wird hier die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um Beeinträchtigungen des „Allgemeinen Wohngebietes“ zu vermeiden und die Wohnbauflächen zur Abdeckung des künftigen Wohnbedarfes der Bevölkerung der Stadt Fehmarn zu sichern, sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18, § 19 Abs. 1 und § 20 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 10,00 m über Oberkante der Erschließungsstraße Middeldor festgesetzt.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 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 (WA)“ mit einer GRZ von 0,15 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.

4.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Bauweise der Gebäude im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ ist unter Berücksichtigung zur restlichen Bebauung im räumlichen Zusammenhang des Geltungsbereiches als offene Bauweise festgesetzt. Bei Festsetzung der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser festgesetzt.

Zur Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände für Reetdächer der Gebäudeklassen 1 bis 3, gemäß LBO-SH, wird im Abstand von mindestens 6 m (Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 2) oder 12 m (Gebäudeklasse 3) zu jeder Grundstücksgrenze eine Baugrenze festgesetzt. Darüber hinaus müssen Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit Weichdächern, hier Reet, untereinander einen Abstand von mindestens 12 (Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 2) oder 24 m (Gebäudeklasse 3) einhalten. Von Gebäuden mit harter Bedachung gem. § 33 Abs. 1 LBO auf demselben Grundstück muss ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten werden. Die Abstände sind jeweils vor den Dachtraufen bzw. Orgängen zu messen. Somit ergeben sich aus den einzuhaltenden Abständen zwei, langgestreckte und parallel zur Straße verlaufende Baufenster.

Auf die Vorgabe einer Firstrichtung der zukünftigen Gebäude wird verzichtet, da auch in der angrenzenden Bebauung keine einheitliche Ausrichtung vorgegeben wird.

4.3.4 Stellplätze und Garagen

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

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.3.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

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

4.3.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ wird die höchstzulässige Zahl in Wohngebäuden mit 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

4.3.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Erhaltung der örtlichen Prägung durch gründerdominierte Privatgärten wird die private Grünfläche um die Zweckbestimmung „Privater Nutz- und Erholungsgarten“ ergänzt.

Innerhalb des "Privaten Erholungs- und Nutzgartens" sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

4.3.8 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandenen "Knicks" im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 LNatSchG) sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind ebenfalls auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die gekennzeichnete „Kompensationsfläche für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt“ ist gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Runderlass vom 09. Dez. 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Darüber hinaus hat keine gärtnerische Nutzung zu erfolgen. Eine räumliche Abgrenzung der Kompensationsfläche gegenüber dem privaten Nutzgarten ist Form einer Heckenpflanzung umzusetzen. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein ca. 100 m² großes Kleingewässer. Hierbei handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG). Gemäß der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22.01.2009 ist das vorhandene Kleingewässer mit den rund 100 m² ein geschütztes Biotop. Es befinden sich ca. 50 m² der Wasserfläche im Plangebiet.

Der im Geltungsbereich liegende Teil (50 m²) des in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten vorhandenen Kleingewässers ist auf Dauer zu erhalten.

4.3.9 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 Textteil B des Bebauungsplanes Nr. 123, 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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die Dacheindeckungen ausschließlich mit Reet (Schilfrohr) zulässig.

Fassadenoberflächen

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die Außenwände von zu errichtenden Gebäuden als rote Backsteinfassade auszuführen. Dies dient der Erhaltung der ortsbildprägenden Baukultur und Fassadengestaltung.

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Siedlungsrandes nach Osten hin, sind die Grenzen der Grundstücke, zu den Verkehrsflächen, mit geschnittenen Hecken aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von 1,40 m oder Trockensteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m einzufrieden.

4.3.10 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an und einschließend der Straße Middeldor und wird über diese erschlossen. Die vorhandenen Verkehrsflächen unterteilen sich in Fahrbahn mit einer Breite von 3,50 m und seitlichen Banketten. Ein kombinierter Geh- und Radweg ist auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße vorhanden, womit kein weiteres Erfordernis für einen Geh- oder Radweg auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße besteht.

Hinsichtlich der Erschließung des Grundstückes werden Abfahrten (in Abhängigkeit zur Anzahl der Gebäude) von der Straße gestaltet und somit die Zufahrt des Grundstückes gesichert.

Der private, ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

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 Grundstück kann durch das bestehende Netz schmutzwasser-, regenwasser- und trinkwassertechnisch erschlossen werden. Es bestehen jedoch keine Vorstreckungen für das Grundstück, sodass bei dem Anschluss an das bestehende Schmutz- und Regenkanalnetz entsprechende Hausanschlüsse verlegt werden müssen.

4.3.11 Ver- und Entsorgung

Nördlich des B-Plangebietes verläuft, laut Karten des Gewässer- und Landschaftsverbandes Wagrien-Fehmarn, das Verbandsgewässer Nr. 1 (Kopendorfer Au) und im östlichen Bereich das verrohrte Verbandsgewässer Nr. 14, des WBV-Petersdorf.



Gemäß der Stellungnahme des Wassers- und Bodenverbandes Petersdorf aus der Frühzeitigen Beteiligung sind folgende Punkte bei der Einleitung in Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes zu berücksichtigen:

Bei einer vorgesehenen Einleitung von Niederschlagswasser in Verbandsgewässer ist eine Rückhaltung notwendig. Die Verbandsgewässer sind für den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l / (s x ha) ausgelegt. Hierauf ist der Drosselabfluss der RRB auszulegen.

Idealerweise werden Notüberläufe von RRB für seltene Jährlichkeiten dimensioniert.

Bei einem Anspringen des Notüberlaufes sowie bei Einleitungen des Drosselabflusses sind die Einleitungsstellen so herzustellen, dass am Gewässer keine Schäden entstehen. Ebenfalls dürfen die erforderlichen Arbeiten zur Gewässerunterhaltung nicht behindert werden.

Sofern keine Einleitungserlaubnis besteht, ist diese bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Wenn bereits eine Einleitungserlaubnis besteht, ist zu prüfen, ob diese angepasst werden muss. Bei diesem Wasserrechtsverfahren ist der WBV Petersdorf auf Fehmarn erneut zu beteiligen.

Es ist zu prüfen, ob hier ein RW-Kanal existiert, oder eine Verbandsleitung zur Ableitung des Regenwassers verwendet wird bzw. verwendet werden soll. Ebenfalls ist zu prüfen, ob die Kendorfer Au der Vorfluter für das RW-Netz ist.

Für die erforderlichen Arbeiten zur Gewässerunterhaltung sowie zukünftig ggfs. erforderliche Gewässerausbauarbeiten ist der satzungsmäßige Unterhaltungstreifen von mindestens 6,00 m beidseitig ab der Böschungsoberkante offener Verbandsgewässer bzw. ab der Gewässerachse verrohrter Verbandsgewässer zwingend von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

Sofern Leitungskreuzungen an Gewässern erforderlich werden sollten, hat der WBV Petersdorf hierzu weitere konkrete Vorgaben zu machen und ist entsprechend zu beteiligen.

In Ergänzung dazu, hat gemäß der Stellungnahme des Kreises Ostholstein, das Regenergebnis, welches für die Bemessung maßgeblich ist, mindestens ein fünfjähriges zu sein.

Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) ist erforderlich.

Diese Regenwasserklärung kann dann mit der möglicherweise ebenfalls notwendigen Niederschlagswasserrückhaltung in einem Becken kombiniert werden.

Weiterhin hat nach Angaben der Stadtwerke Fehmarn vom 22.12.2015 die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von bebauten Grundstücken über die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Ein Niederschlagswasserkanal ist in dem überplanten Gebiet nicht vorhanden.

Die Erschließung des Grundstückes und die Anbindung an den nächsten Anschlusspunkt des NW-Kanals ist in einem 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.

Schmutzwasser

Das im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) zuzuführen. Die Entwässerungsdetails sind mit dem ZVO abzustimmen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO)



Die Erschließungsstraße „Middeldor“ muss 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 unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem ZVO abzustimmen sind.

Anlieger haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehälter an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) der Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen und nach der Abfuhr auch wieder zu entfernen.

Der Vorhabenträger ist über die Bedingungen des ZVO in Kenntnis zu setzen.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 - IV 334 - 166.701.400 und dem Arbeitsblatt W 405 der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren sicherzustellen.

Für die im Baugebiet festgesetzte weiche Bedachung (Reet), ist bei Umsetzung mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungswänden, eine Löschwassermenge von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich.

Hinsichtlich der Löschwasserentnahme, erfolgt diese über Hydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz. Bei einer Messung vom 07.10.2014 für ein Bauvorhaben, dass sich im räumlichen Zusammenhang und am selben Trinkwasserrohrnetz wie der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 befindet, wurde über eine Bescheinigung (siehe Anlage) des Wasserbeschaffungsverbandes der Stadt Fehmarn (WBV) eine Wasserentnahmemenge von 90 m³/h für zwei Stunden nachgewiesen.

Demnach kann die geforderte Wassermenge im Bedarfsfall von den zwei vorhandenen Hydranten des Trinkwassernetzes, in Kombination mit dem in ca. 300 zum Baugebiet befindlichen, unabhängigen Wasservorrat (Teich), entnommen werden. Diese befinden sich gemäß Stellungnahme des Gemeindeführers der Stadt Fehmarn vom 30. September 2015 in der näheren Umgebung sowie in der Dorfstraße. Somit ist die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich sichergestellt.

5. Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen des B-Planverfahrens sind gemäß BauGB § 1a die Belange des Umwelt- und Naturschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach dem BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft zu bilanzieren und der Kompensationsumfang abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

In § 18 BNatSchG heißt es: *„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“*

Im Baugesetzbuch (§ 1 a) heißt es: *„(...) Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*



Nach § 14 BNatSchG im Zusammenhang mit § 8 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein sind: „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes (...) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

In § 15 BNatSchG im Zusammenhang mit § 9 LNatSchG heißt es: (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“

(2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

Bei der Bebauung von 4.000 m² bisher nicht bebauter Fläche innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ des B-Planes Nr. 123, ist bei einer GRZ von 0,15 eine maximal mögliche Flächennutzung von 600 m² durch Versiegelung zu erwarten. Hinzu kommt eine Anrechnung, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auf mögliche Stellplätze und Nebenanlagen von 0,5 x GRZ (300 m² überbaubare Fläche).

geplante Flächennutzung im Geltungsbereich	Fläche in m ²
bebaubare Fläche im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) (4.000 x GRZ 0,15)	600
Zuschlag für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit Zufahrten im WA (50 % von 600 qm)	300
Summe der zukünftigen Flächennutzung	900

Daraus ergibt sich laut Eingriffsbeschreibung ein Eingriff von 900 m² in das Schutzgut Boden.

Der dafür erforderliche Ausgleich wird gemäß Anlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht¹“ mit den Ausgleichsfaktor 0,5 bilanziert. Als Summe ergibt sich daraus ein Ausgleichsbedarf mit einer Fläche von 450 m².

Zu erbringen ist dieser Ausgleich innerhalb der in der Planzeichnung im Teil A ausgewiesenen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Die gekennzeichnete Fläche ist gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Runderlass vom 09. Dez. 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Darüber hinaus hat keine gärtnerische Nutzung zu erfolgen. Eine räumliche Abgrenzung der Kompensationsfläche gegenüber dem privaten Nutzgarten ist Form einer Heckenpflanzung umzusetzen. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

¹ Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Stand 2013)



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

6.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

6.2.1 Landesnaturschutzgesetz

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. 123 der Stadt Fehmarn soll der erweiterte Bedarf an hochwertigen Einzelhäusern entsprochen und eine Baulücke geschlossen werden. Es soll attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

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

6.2.2 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).

6.2.3 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.

6.2.4 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.

Da die Flächen im Geltungsbereich der Bauleitplanung intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und die Knicks sowie das Kleingewässer planungsrechtlich gesichert werden, stehen artenschutzrechtliche Belange bei einer Umsetzung der Darstellungen und Festsetzungen des B- Planes 123 nicht entgegen.

6.3 Beschreibung des Vorhabens

6.3.1 Ziele der Planung

Die Stadt Fehmarn beabsichtigt, durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 123, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Mit der Neuausweisung soll dem erweiterten Bedarf an hochwertigen Einzelhäusern entsprochen werden. Es soll attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

6.3.2 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 hat eine Größe von 0,7 ha. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Lemkendorf. Die Fläche im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 wird derzeit überwiegend als Weide/Mähweide genutzt.

6.3.3 Beschreibung der wichtigsten Plandarstellungen/Art und Umfang der Planung

Der B-Plan Nr.123 weist das vorgesehene Baugebiet als allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Erholungs- und Nutzgarten“ aus.

6.3.4 Bedarf an Grund und Boden

Folgende Flächennutzungen sind durch die Festsetzungen des B-Planes zu erwarten:

geplante Flächennutzung im Geltungsbereich	Fläche in m ²
Fläche des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“	4.000
bebaubare Fläche	600
Zuschlag für Nebenfläche	300



Verkehrsflächen	700
Private Grün- und Freifläche	2.330
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Nutz- und Erholungsgarten“	1.200
Fläche für Maßnahmen	450
Fläche für geschützte Biotop (Knicks, Kleingewässer)	700
Gesamtsumme der zukünftige Flächennutzung	7.030

Die geschützten Biotop (Knicks und Kleingewässer) werden, insofern sie sich im Geltungsbereich befinden, 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.).

Der Boden ist stark frisch.

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 befindet sich ein Kleingewässer. An der westlichen Planbegrenzung verläuft das Verbandsgewässer Nr. 1 (Kopendorfer Au).

Aufgrund der Nähe zur Ostsee liegt das Plangebiet weniger als 3,50 m über NHN und damit im hochwassergefährdeten Bereich. Genaue 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 Mineraldüngern, 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 nur 572,6mm 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 Lemkendorf, 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 dem "stark frischen Boden" geprägt.

Das 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 (*Lolium-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.

An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze befindet sich je ein Knickabschnitt und an der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich Kopfbäume (Weiden).

Fauna

Bei dem Bereich handelt es sich um ein vergleichsweise monoton genutztes Biototyp. Dennoch ist potenziell mit dem gesamten typischen Arteninventar an Nahrungsgästen der Wiesen und Weiden 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 des nicht vorhandenen Großbaumbestandes kann der Bereich als wichtiger Lebensraum für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Ein ornithologisches Gutachten ist, auf Grund 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 Schutzausweisung, sonstige geschützte Biotope

Das vorhandene Kleingewässer ist gemäß §30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, Naturerlebnissräumen und Biotopverbundsystemen.

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



Das FFH-Gebiet 1532-391 mit der Bezeichnung "Sundwiesen Fehmarn" beginnt südwestlich in rund 2,4 Km Entfernung vom B-Plan 123.

Große Teile der Ostsee, rund 2,4 km südlich des B-Planes, sind als EU-Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ ausgewiesen.

Unmittelbare Einflüsse auf die Schutzgebiete sind bei der Umsetzung und Darstellung und Festsetzungen des B-Planes 123, auf Grund der Entfernung - zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

6.4.6 Landschaft

Das Landschaftsbild um Lemkendorf ist durch seine Weite und geringe Reliefbewegung geprägt.

Besondere Blickbeziehungen sind nicht vorhanden.

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

Das nördliche Umfeld des Geltungsbereiches ist geprägt durch den Ortsteil Lemkendorf mit seiner Einzelhausbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben.

6.4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des B-Planes 123 kommen keine Kulturdenkmäler vor.

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

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

Landschaftsrahmenplan

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 befindet sich innerhalb eines Gebietes mit „besonderer Eignung für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ (siehe Abbildung 4 linke Seite) sowie einem Ausschnitt der „Strukturreichen Kulturlandschaft“ (siehe Abbildung 4 rechte Seite).

Wasserschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 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 123 erfolgen Lärm- und Geruchsemissionen (KFZ-Verkehr, privater Hausbrand). 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 (Verkehrsflächen) auf 1.600 m² erhöhen (+ 900 m²).



- Der Anteil der naturfernen, unversiegelten Fläche verringert sich von 5.200 m² auf 4.300 m² (Wiese/Weide, private Grün- und Freiflächen).
- Der Anteil der naturnahen, unversiegelten Flächen (Kleingewässer, Knicks, Fläche für Maßnahmen) mit 700 m² erhöht sich auf 1.150 m².

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 aufgrund 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. 900 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 geringem Maße durch Kfz-Verkehr und Hausbrand zu erwarten.

6.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora und Fauna

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 1.600 m² erhöhen (naturferne vollversiegelte Fläche).
- Anteil der naturfernen, unversiegelten Fläche verringert sich von 5.200 m² auf 4.300 m².
- Der Anteil der naturnahen, unversiegelten Flächen (Kleingewässer, Knicks, Fläche für Maßnahmen) mit 700 m² erhöht sich auf 1.150 m².

Auf Basis der o.g. Zahlen ergibt sich bei einer Realisierung der Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes in der Summe keine Verringerung der Bedeutung des Plangebietes für die Flora und Fauna.

6.5.5 Schutzgut Landschaft

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird eine Baulücke geschlossen. Weitere Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

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

Mit der Umsetzung der Darstellung und Festsetzungen des B-Planes Nr. 123 wird weiterer Wohnraum geschaffen.

Die touristische Nutzung wie z. B. Wandern, Radfahren, Naturbeobachtungen wird nicht eingeschränkt.

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

Eine Realisierung der Planungen des B-Planes Nr. 123 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. 123 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. 123 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

Zwischen den zu bewertenden Schutzgütern kommen keine besonderen Wechselwirkungen vor.

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 nach 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:

- Planungsrechtliche Sicherung des Kleingewässers und des Knicks im Geltungsbereich.

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 einer 450 qm großen Fläche für Maßnahmen parallel zur westlichen Plangebietsgrenze.

Auf der im Geltungsbereich gekennzeichneten Fläche ist gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Runderlass vom 09. Dez. 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Darüber hinaus hat keine gärtnerische Nutzung zu erfolgen. Eine räumliche Abgrenzung der Kompensationsfläche gegenüber dem privaten Nutzgarten ist Form einer Heckenpflanzung umzusetzen. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.



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

In Lemkendorf sind keine weiteren Siedlungszuwachsflächen vorgesehen. Auch bliebe bei alternativen Standorten die Belastung der Schutzgüter dieselbe.

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 im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bau des Landeigentümers realisiert.

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

Anlass der Aufstellung des B-Planes 123 ist der Wunsch zur Errichtung von 2 Wohngebäuden.

Durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 123 werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht, da bis zu 900 qm derzeit unversiegelter Boden versiegelt werden dürfen.

Bei einer Anwendung des Baurechtserlasses entsteht ein rechnerischer Kompensationsflächenbedarf von 450 qm.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) erfolgt durch die Ermöglichung einer natürlichen Entwicklung einer 450 qm großen Fläche (Sukzessionsfläche) für Maßnahmen an der westlichen Plangebietsgrenze.

Die gekennzeichnete „Kompensationsfläche für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt“ ist gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Runderlass vom 09. Dez. 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Darüber hinaus hat keine gärtnerische Nutzung zu erfolgen. Eine räumliche Abgrenzung der Kompensationsfläche gegenüber dem privaten Nutzgarten ist Form einer Heckenpflanzung umzusetzen. Die Hecke ist auf Dauer



zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bodenschutzordnung 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 des Vorsorgegrundsätzen des §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes sind folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Sachgemäßer Umgang mit 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 einer 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.

7.2 Zweckverband Ostholstein (ZVO)

Leitungen

Nach Angaben des ZVO vom 19.08.2015, verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe durch den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 123. Somit kann es ggf. zu Konflikten mit Anlagen des ZVO kommen. Zurzeit sind jedoch keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen.

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.

Baumpflanzungen

Einzelne Baumstandorte, sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen. Die Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers (Vorhabenträgers) ausgeführt.

7.3 Landeskriminalamt

Gemäß Stellungnahme des Landeskriminalamtes vom 25.08.2015 ist folgendes zu berücksichtigen.

Zufallsfunde von Munition sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 123 nicht gänzlich auszuschließen. Werden solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, sind folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden

7.4 Hochwasserschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz angeregt, dass sich das Plangebiet weder in einem Deichschutzstreifen gemäß § 65 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz — LWG) i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG (Benutzungen des Deiches) befindet, noch werden grundlegende Belange des § 80 Abs. 1 LWG (Bauverbote), des § 77 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) und des § 78 LWG (Nutzungsverbote an der Küste) berührt.

Das Plangebiet befindet sich aber im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee). 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 wird gemäß den Vorgaben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz im Weiteren folgendes vorgeschlagen:

- 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, Sandsacke 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. Im geplanten Bebauungsplan bestehen keine Einschränkungen für diese Belange.

7.5 Archäologisches Landesamt

Gemäß Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 18.08.2015 sind gem. § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) folgende Hinweise zu beachten.

Wer Kulturdenkmale entdeckt, oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach



Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.6 Zugänglichkeit der Normen- und Richtlinienblätter

Auf die in der Begründung verwiesenen DIN-Normblätter werden im Verwaltungsgebäude Ohrstraße (Burg auf Fehmarn, Ohrstraße 22, 23769 Fehmarn) der Stadt Fehmarn während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert und niedergelegt.

8. Beschluss und Begründung

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn, hat die Begründung am 17. MRZ. 2016 gebilligt.

Fehmarn, den 21. MRZ. 2016




(Weber)
-Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Fehmarn „für ein Gebiet im Ortsteil Lemkendorf, südlich der Kopendorfer Au, westlich der Straße Middeldor“ ist am 13. APR. 2016 ... rechtskräftig geworden.

Wasserbeschaffungsverband **VEBZ** 186 7 / 189 8411999818
Fehmarn
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Wasserbeschaffungsverband Fehmarn, Burg, Bahnhofstraße 5
23769 Fehmarn

Der Landrat
des Kreises Ostholstein
Amt für Bauordnung
Postfach 433
23694 Eutin

23769 Fehmarn,
Burg, Bahnhofstraße 5
Telefon (043 71) 20 99
Telefax (043 71) 20 99
wbr@fehmarrr@aol.com
Bankdaten:
Sparkasse Holtenau, Burg/E
GLZ 213 522 40 Kto-Nr. 01.523.351
IBAN: DE57 2135 2240 0091 5233 51
BIC: NOLAD331POL
VR Bank Ostholstein Nord - Filiale Burg/E
GLZ 213 600 001 Kto-Nr. 1045 024
IBAN: DE51 2130 0000 0001 0450 24
BIC: GENODEF33HAN
Einzelnnummer: DE135127797

07.10.2014

Bauvorhaben: Hof Bellevue

Bauherr: Fa. Ebel GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine

Aktenzeichen:

Löschwasserbescheinigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass aus dem Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn für das o.a. Bauobjekt

90 m³ Löschwasser pro Stunde
für die Dauer von 2 Stunden

zur Verfügung gestellt werden können. Der nächste Hydrant liegt weniger als 300 mtr. vom Bauobjekt entfernt.

Der Wert wurde gemessen am 07.10.2014 bei einem Betriebsdruck im Leitungsnetz von 1,5 bar und einem Netz-Vordruck von 5,4 bar.

Wasserbeschaffungsverband Fehmarn

Der Vorstandsvorsitzer

I.V. G.Utech

Wasserbeschaffungsverband Fehmarn
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Wasserbeschaffungsverband Fehmarn, Burg, Bahnhofstraße 3
23769 Fehmarn

Der Landrat
des Kreises Ostholstein
Amt für Bauordnung
Postfach 433
23694 Eutin

23769 Fehmarn,
Burg, Bahnhofstraße 3
Telefon (0 43 71) 20 99
Telefax (0 43 71) 20 99
wv@fehmarv.de
Bankkonten:
Sparkasse Mecklenburg, Burg/E
(BLZ 213 522 40) Kto-Nr. 91 523 551
IBAN: DE57 2135 2310 0001 5235 411
BIC: SOLAD333H01
VR Bank Ostholstein Nord - Ploß eG, Burg/E
(BLZ 213 600 00) Kto-Nr. 1 045 024
IBAN: DE41 2130 0006 0001 0450 24
BIC: GENODEF33HAN
Einschreibenummer: DE195127797

07.10.2014

Bauvorhaben: Hof Bellevue

Bauherr: Fa. Ebel GmbH & Co. 1. Beteiligungs KG, Lehmkuhlenweg 72, 31224 Peine

Aktenzeichen:

Löschwasserbescheinigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass aus dem Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn für das o.a. Bauobjekt

90 m³ Löschwasser pro Stunde
für die Dauer von 2 Stunden

zur Verfügung gestellt werden können. Der nächste Hydrant liegt weniger als 300 mtr. vom Bauobjekt entfernt.

Der Wert wurde gemessen am 07.10.2014 bei einem Betriebsdruck im Leitungsnetz von 1,5 bar und einem Netz-Vordruck von 5,4 bar.

Wasserbeschaffungsverband Fehmarn

Der Verbandsvorsteher

i.V. G. Uteck