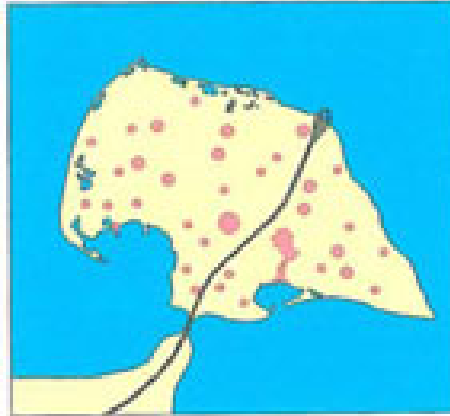


STADT FEHMARN



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung

Für das Gebiet zwischen Blieschendorfer Weg (K 43), Alter Postweg, Lerchenweg, Amselweg, Süderstraße/Staakensweg, Sommer- und Rügenweg, Stralsunder Straße und Wollinweg. Im Westen endet der Geltungsbereich an einer der ehemaligen Bahnlinie Burg-Burgstaaken im Abstand von etwa 300 m parallel laufenden, gedachten Linie.

Stand: Dezember 2003

Beschlussexemplar

**Planfertiger
und Auskünfte**

**Stadt Fehmarn
Bauen und Höfen
-Stadtplanung-
Ohrstraße 22
23769 Stadt Fehmarn
Tel. 04371/506-242(Herr Seller)**

STADT FEHMARN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung

Geltungsbereich

für das Gebiet zwischen Blieschendorfer Weg (K 43), Alter Postweg, Lerchenweg, Amselweg, Süderstraße/Staakensweg, Sommer- und Rügenweg, Stralsunder Straße und Wollinweg. Im Westen endet der räumliche Geltungsbereich an einer gedachten Linie, die etwa 300 m westlich parallel zu der ehemaligen Bahnlinie verläuft.

**Planfertiger:
und Auskünfte:**

Stadt Fehmarn
Bauen und Häfen
-Stadtplanung- (Herr Seiler)
Ohrstraße 22
23769 Stadt Fehmarn
Tel. 04371/506242

Inhaltsverzeichnis:

1. **Anlass und Aufgabenstellung**
2. **Räumliche Einbindung, Lage und Größe**
 - 2.1 Lage des Planungsgebietes (Teilgebiet 1)
 - 2.2 Lage des Planungsgebietes (Teilgebiet 2)
3. **Naturräumliche Bedingungen, Beschaffenheit**
4. **Rechtliche Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein (1976)
 - 4.2 Kreisentwicklungsplan des Kreises Ostholstein 1992 - 1996 (Entwurf 1995)
 - 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Burg auf Fehmarn
 - 4.4 Landschaftsplan
5. **Planungsinhalt**
 - 5.1 Allgemeine Ziele, Wohnbauflächenbilanz und -bedarf
 - 5.1.1 Allgemeine Ziele
 - 5.1.2 Wohnbauflächenbilanz und -bedarf
6. **Die Nutzungsarten im Plangebiet**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.1 Reine und Allgemeine Wohngebiete
 - 6.1.2 Mischgebiete
 - 6.2 Verkehrsflächen
 - 6.3 Grünflächen
 - 6.4 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.4.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.4.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsflächen)
 - 6.4.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (keine Ausgleichsflächen)
 - 6.5 Wasserflächen
7. **Kinderfreundliche Bauleitplanung**
8. **UVP Vorprüfung**
9. **Eingriff- und Ausgleichsregelung**
10. **Lärmimmissionen**
11. **Denkmalschutz**
12. **Ver- und Entsorgung**
 - 12.1 Strom- und Gasversorgung
 - 12.2 Wasser- und Löschwasserversorgung
 - 12.3 Schmutzwasserentsorgung
 - 12.4 Regenwasserentsorgung
 - 12.5 Müllbeseitigung
12. **Kosten**

1. Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden und Städte, Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 weicht nur in wenigen Details von den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ab.

Dabei ist es vor allem der Bereich um die Einmündung der Straße Am Vogelsang (Planstr. A) in die Kreisstraße 43 (Blieschendorfer Weg), der geändert wird, da die bisherige „Kreisellösung“ aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht umgesetzt werden konnte.

In der neuen Planung wird der Kreisell-Mittelpunkt der Straßenkreuzung weiter nach Süden verschoben, sodass die private Grundstücksfläche an der Ecke Blieschendorfer Weg/Weidenweg von der Straßenführung nicht mehr berührt wird.

Andere geringfügige Änderungen, die in die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen werden, hätten auch mit einer Befreiung geregelt werden können. Dabei handelt es sich vor allem um geringe Verschiebungen von Baugrenzen oder um die Änderung von einigen Parkplatz-Anordnungen in den Erschließungsstraßen sowie die Weg- und Grabenführungen im in der Nähe des Teiches im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Räumliche Einbindung, Lage und Größe

2.1 Lage des Plangebietes

Der Planungsbereich schließt direkt an das südliche Stadtzentrum an und endet im nördlichen Randbereich der Südbebauung. Die Entfernung zum Marktplatz der Stadt beträgt etwa 700 m. Durch die Überplanung wird eine sehr gute Anbindung an die Kreisstraße 43 (Blieschendorfer Weg) hergestellt, sodass der Verkehrszu- und -abfluss ohne Belastung der Innenstadt erfolgen kann.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt etwa 200.000 m², wobei ein großer Teil, ca. 60.000 m², bereits bebaut ist. Ein anderer Teil, ca. 70.000 m wird zur Zeit auf der Rechtsgrundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in 2 Bauabschnitten erschlossen und bebaut. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Grundstücke am Sperlingsweg (Planstr. B) und die von der Straße Am Vogelsang (Planstr. A) zu erschließenden Flächen. Insgesamt handelt es sich im 1. Bauabschnitt um 35 Baugrundstücke. Im 2. Bauabschnitt stehen noch einmal etwa 44 Grundstücke zur Verfügung, sodass sich eine Gesamtzahl von 79 Baugrundstücken ergibt.

Das in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 14 festgesetzte Teilgebiet 2 für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft wird nicht in die Satzung der 3. Änderung übernommen, da sich durch diese Planung keine neuen Eingriffe ergeben, die neue Ausgleichsmaßnahmen erfordern würden (s. a. Flächenbilanzierung unter Eingriff- und Ausgleichsregelung). Die Satzung des B-Planes Nr. 14, 2. Änderung ist damit für das Teilgebiet 2 auch weiterhin gültig und die Umsetzung der Maßnahmen für dieses Gebiet ist aufgrund eines Erschließungsvertrages mit dem Bauträger gesichert.

3. Naturräumliche Bedingungen, Beschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt in der Teillandschaft Insel Fehmarn des Naturraumes „Ostholsteinische Hügel- und Seenland“ und ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Das Gelände ist eben. Die Höhen schwanken zwischen 7,00 m und 8,00 m über N.N. Die nicht bebauten Flächen werden zur Zeit als Grün- oder Ackerland genutzt.

Über die Bodenverhältnisse liegen keine näheren Angaben vor. Vor Baubeginn, nach Planreife des Bebauungsplanes, wird daher empfohlen, gezielte Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Das gilt vor allem für den Bereich des Grabens, der das Planungsgebiet von Nordost nach Südwest durchzieht. Die hier vorhandenen Knicks wurden im Rahmen der bisherigen Erschließungsmaßnahmen soweit wie möglich geschont und teilweise auch versetzt.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die §§ 1 bis 4 und die §§ 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung, wurde aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Vorgaben dieses Planes werden voll eingehalten. Da Inhalte der Planzeichnung und textliche Festsetzungen nur sehr geringfügig von denen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 14 abweichen, ist ein neuer Grünordnungsplan als begleitender Fachplan nicht erforderlich. Der Grünordnungsplan zur 2. Änderung des B-Planes ist voll anwendbar.

Unter Punkt 9 „Eingriff- und Ausgleichsregelung“ werden noch einmal eine Flächenbilanzierung hinsichtlich des Eingriffs und des Ausgleichs unter den nachfolgend aufgeführten Aspekten vorgenommen:

1. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen.
2. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.
3. Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Ganz allgemein muss betont werden, dass die Vermeidung von Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen, bedingt durch Planungsfehler oder -mängel, höchstes Ziel sein muss. Die dennoch unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Das heißt, es sind Anpflanzungen für Bäume und Sträucher anzulegen oder Flächen auszuweisen, in denen sich die Natur frei entwickeln kann. Dieses sollte möglichst im Planungsgebiet selbst erfolgen. Es gibt allerdings auch gesetzliche Regelungen, dieses an anderer Stelle („Öko-Konto“) vorzunehmen wie dies durch Ausweisung eines Gebietes nur für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Planungen des B-Planes Nr. 14, 2. Änderung erfolgt ist.

4.1 Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein (1976) „2. Grundlegende Ziele“

Danach (Seite 21, auch Ziffer 2 LROPI) soll, um den Planungsraum so weiter zu entwickeln, dass er in seinen städtischen und ländlichen Bereichen erhalten wird, auch in Stadt Fehmarn eine Arbeitsplatzentwicklung angestrebt werden, die ausreicht, um ökonomisch bedingte Bevölkerungsabwanderungen zu verhindern, damit auch ein nennenswertes Absinken der Bevölkerungszahl vermieden werden kann.

Dem hat die Stadt Fehmarn bereits mit der großzügigen Ausweisung von gewerblichen Flächen entsprochen (B-Plan Nr. 18).

Die Stadt Fehmarn muss der dadurch entstandenen Wohnungsnachfrage durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau begegnen. Außerdem entsteht durch die Schönheit der Stadt sowie durch ihre reizvolle Lage eine nicht unerhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die Zahl der Einwohner hat entgegen dem allgemeinen Trend in den letzten Jahren auf Fehmarn zugenommen (neuester Stand: ca. 12 600 Einwohner).

In Ziffer 9.2, Landschaftspflege, 9.2.1 Einbindung von Gebäuden in die Landschaft (Ziffer 18 (2) und 64 LROPI), Seite 43 ff., wird ausgeführt, dass auf der Insel Fehmarn entlang der Küste eine in Höhe und Masse landschaftsgerechte Bebauung anzustreben ist. Gebäude mit mehr als zwei Geschossen sollten in der Regel nicht am Ortsrand vorgesehen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele der Landesplanung :
Im Regionalplan für den Planungsraum von 1977, 10.2.1 Nahbereich Burg auf Fehmarn“
(Seite 49) wird folgendes ausgeführt:

„Zukünftig auftretender Wohnungsbedarf auf der Insel Fehmarn soll sich im Hinblick auf die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen auf die Stadt Burg konzentrieren.“

Geschosswohnungsbau sollte nur hier vorgesehen werden.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes wurde eine Aussage über den Siedlungsschwerpunkt auf der Insel Fehmarn nicht wieder aufgenommen.

Durch die Zusammenlegung der Inselgemeinden und der Stadt Burg zur Stadt Fehmarn wird natürlich eine verbesserte Steuerung und Koordinierung sämtlicher Bauleitplanungen durch die zukünftige Stadtvertretung möglich, sodass Zersiedlungen hier bereits verhindert werden können.

4.2 Kreisentwicklungsplan des Kreises Ostholstein 1992 - 1996 (Entwurf 1995)

Der Kreisentwicklungsplan trifft keine über den Regionalplan hinausgehenden Aussagen über die Entwicklung der Siedlungstätigkeit in der Stadt Fehmarn.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 war die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgenommen worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird aus dem o.a. F-Plan entwickelt.

4.4 Landschaftsplan der Stadt Fehmarn

Sowohl die Stadt Burg als auch die Inselgemeinden verfügen über festgestellte Landschaftspläne aus den 70er und 80er Jahren. 1996 hatte die Stadt Burg beschlossen, einen neuen Landschaftsplan aufzustellen, der aber aufgrund fehlender Planungsvorschlägen im Bereich Sahrendorfer Binnensee/Südstrand bis heute nicht bei der unteren Naturschutzbehörde angezeigt wurde.

5. Planungsinhalt

5.1 Allgemeine Ziele, Wohnbauflächenbilanz und -bedarf

5.1.1 Allgemeine Ziele

Der Ortsteil Burg der Stadt Fehmarn ist nach den Zielen der Landesplanung in Schleswig-Holstein der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit auf der Insel Fehmarn. Dies ergibt sich aus der Regelung, dass etwa 20% des Bestandes bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen festgesetzt werden dürfen. Die rechtzeitige Bereitstellung von Wohnraum durch Ausweisung neuer Wohnbaugebiete kommt dieser Zielsetzung entgegen. Dabei sollten alle vom Wohnungsmarkt nachgefragten Bauformen angeboten werden, vor allem aber Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser.

Dabei bedeutet die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht zwangsläufig Bevölkerungszuwachs. Bei ständig steigendem, individuellen Mehrbedarf an Wohnbauflächen fängt das zusätzliche Angebot diesen Mehrbedarf an Wohnflächen auf, weil eine künstliche Verknappung von Immobilien durch zu wenig Baulandausweisungen bei anhaltender Nachfrage preistreibend wirken muss.

In den letzten Jahren ausgewiesene Wohnbaugebiete z.B. in der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, am Hubertus Weg oder am Grünen Weg sind „ausgeschöpft“, d. h., für bauwillige Bürger der Stadt steht zur Zeit kein Bauland mehr zur Verfügung. Um so dringlicher erscheint eine Neuausweisung von geeigneten Grundstücken zum Bau von Einfamilienhäusern, vor allem für junge Familien. Schon jetzt haben sich zahlreiche bauwillige Bürger der Stadt Burg in eine Warteliste für das neue Baugebiet eintragen lassen.

5.1.2 Wohnbauflächenbilanz und -bedarf

Der Wohnungsbestand in Burg auf Fehmarn betrug im Jahre 1987 nach der Volkszählung 2620 Wohneinheiten (WE).

In den letzten 10 Jahren von 1987 bis 1996 wurden 359 WE neu erstellt.

Das ergibt einen Wohnungsbestand bis 1996 von 2779 WE. Die planerische Vorsorge bis zum Jahr 2010 müsste bei 20 % dann etwa 600 WE betragen.

Hierzu ist anzumerken, dass der Bau von Eigentumswohnungen sehr stark rückläufig ist und dass der Geschosswohnungsbau zukünftig kaum eine Rolle spielen wird.

In den weiteren Berechnungen wird deshalb von einem Verhältnis von 5 : 1 für das Einfamilienhaus ausgegangen.

In Zahlen heißt das: 500 WE wären als Einfamilien- oder Doppelhäuser und 100 WE als Geschosswohnungsbau oder Reihenhäuser vorzusehen.

Für Einfamilienhäuser müssen bei Anrechnung von Verkehrs-, Ausgleichsflächen, Kinderspielflächen und zum Beispiel Wasserflächen in Form von Regenrückhaltebecken mindestens 900 qm pro WE angesetzt werden. Ähnliches gilt auch für Doppelhäuser, weil sich aufgrund des Runderlasses des Innenministeriums vom 03.07.1998 die Eingriffsregelung von 1:0,3 auf 1:0,5 geändert hat.

D. h., statt einem Drittel muss jetzt die Hälfte einer voll versiegelten Fläche durch entsprechende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern in 2-geschossiger Bauweise müssen etwa 300 qm pro WE in Anrechnung gestellt werden.

Daraus ergibt sich folgender Flächenbedarf:

500 WE x 900 qm	=	450 000 qm	=	45 ha
100 WE x 300 qm	=	30 000 qm	=	3 ha
				<u>48 ha</u>

Die planerische Vorsorge bis zum Jahr 2010 beträgt demnach mind. 48 ha Wohnbauflächen. Von diesem Flächenbedarf sind allerdings die Flächen abzuziehen, die ab dem Jahr 1995 in Form von Bebauungsplan-Gebieten der Stadt zur Verfügung standen.

Dabei handelt es sich um folgende B-Plangebiete (Wohngebiete):

B-Plangebiet Bezeichnung des Bebauungsplanes	Größe ha	Mehrfamilienh. (WE)	Reihenhäuser max. 1 WE	Einfamilien- Doppelhäuser max. 2 WE
B-Plan Nr. 11, 4. Änderung für das Gebiet Hubertusweg, Reeperbahn (Teilgebiet)	2.88	104	-----	-----
B-Plan Nr. 11, 6. Änderung für das Gebiet Bgm.-Lafr.-Str. u. Birkenweg	1.53	-----	-----	15
B-Plan Nr. 11, 7. Änderung für das Gebiet zwischen Hubertusweg u. Friedhof	2.11	-----	5	22
B-Plan Nr. 24 für das Gebiet Bgm.-Lafr.-Str. Kleingärten	1.46	-----	-----	16
B-Plan Nr. 29 für das Gebiet nördl. Niobeweg (Pamirweg/Passatweg)	6.00	40	16	35
B-Plan Nr. 35 für das Gebiet südl. Grüner Weg östlich Eschenweg („Hoben“)	7.00	38	21	52
Neue WE im Bestand v.01.01. 95- 01.01.2001	-----	10	5	25
insgesamt:	20.98	192	47	165

Quelle: Bauverwaltung Stadt Burg a. F.

Total: 404 WE

In Anrechnung der in o. a. Tabelle aufgeführten Flächengrößen ergibt sich bis zum Jahr 2010 ein realer Flächenbedarf für Wohnbauflächen von $48 - 21 = 27$ ha oder in Wohneinheiten $600 - 404 = 196$ WE

Im Plangebiet des B-Planes Nr. 14, 3. Änderung werden Grundstücke für etwa 100 weitere Wohneinheiten erschlossen. Dieses soll in einem Zeitraum von etwa 4 – 5 Jahren in Teilabschnitten erfolgen, so dass davon auszugehen ist, dass zwischen dem Jahr 2005 und 2010 die Flächen für die verbleibenden 76 WE zur Verfügung gestellt werden können.

6. Die Nutzungsarten und Flächen im Plangebiet (Teilgebiet 1)

Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

6.1.1 Reine und Allgemeine Wohngebiete §§ 3 und 4 BauNVO

Die neu ausgewiesenen Baugebiete werden hauptsächlich als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und in geringer Zahl als Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt. Insgesamt werden etwa 83 neue Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Dabei werden die Wohneinheiten in Einzelhäusern auf max. 2 beschränkt.

Die max. Firsthöhe der Gebäude wird auf 9.50 m über der erschließenden Straße begrenzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend ausgeglichen werden muss, s.a. Eingriff und Ausgleich.

Im Plangebiet ist bereits ein großer Flächenbereich mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bebaut. Diese Flächen werden den Nutzungen sowie den baulichen Anlagen entsprechend festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen sind auf den Bestandsflächen, auf denen bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

6.1.2 Mischgebiete § 6 BauNVO

Mischgebietsnutzungen befinden sich an der Süderstraße im Nordosten des Plangebietes. Die Gebäude hier gehören bereits zum historischen Stadtgebiet und unterliegen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, die bei der Errichtung oder Sanierung von Gebäuden anzuwenden ist.

Erhaltenswerte Gebäude in diesem Bereich sind in der Planzeichnung mit einem K (Kulturdenkmal) gekennzeichnet (S. a. Ziffer 11 Denkmalschutz).

6.2 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Das Verkehrskonzept für die neu zu erschließenden Flächen sieht die Straßen „Am Vogel-sang“ (Planstr. A) als Haupteerschließungsstraße vor, die vom Blieschendorfer Weg (K 43) über den Alten Postweg das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten durchquert und dann in die Süderstraße/ Staakensweg mündet. Die Straße wird verkehrsberuhigt ausgebaut und erhält auf der einen Seite einen Gehweg und auf der anderen einen kombinierten Geh- und Radweg. Dieser wird von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen getrennt, auf welchem großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Die Straße soll als 30km/h-Zone ausgewiesen werden.

Von der Straße Am Vogelsang (Planstr. A) werden innere Erschließungsstraßen in die Flächenteile der Wohngebietsbereiche geführt. Es handelt sich dabei um den Sperlingsweg (Planstr. B), den Drosselweg (Planstr. C), den Rotkehlchenweg (Planstr. D), den Finkenweg (Planstr. E) und die Verlängerung des Lerchenweges. Diese Straßen sind für eine Mischnutzung (Fußgänger und Fahrzeuge benutzen gemeinsam eine Verkehrsfläche) vorgesehen.

Dabei sollen alle Wohnstraßen mit Schritttempo befahren werden. Von Laubbäumen gesäumte, öffentliche Parkplätze bilden durch ihre Anordnung Versätze, die Fahrzeugen nur ein sehr geringes Fahrtempo erlauben werden.

Im Plangebiet sind auch einige Rad- bzw. Geh- und Wanderwege vorgesehen, die als kieswasser- gebundene Flächen angelegt werden. Der wichtigste Weg führt, beginnend an der Süderstr./ Lerchenweg, am vorhandenen Regenwassergraben und Knick entlang bis zum Sperlingsweg. Von hier aus gelangt der Wanderer über den vorhandenen Weg (an der Straße WulfenerWeg) schnell zum Nord-Süd – Geh- und Radweg auf den ehemaligen Bahngleisen. Die vom Wollinweg nach Norden führenden Stichstraßen werden nur fußläufig und für Radfahrer an den Sperlingsweg angeschlossen. Klapppoller lassen ein Durchfahren nur in Notfällen zu (z.B. für die Feuerwehr).

Das Abstellen von Fahrzeugen geschieht, wie oben bereits angeführt, auf an den Straßen liegenden öffentlichen Parkplätzen oder auf Einzelparkplätzen, die auf den Straßen so angelegt werden, dass mit ihrer Hilfe begleitende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt werden (Fahrbahnversatz). Dabei wird etwa folgende Zahl an Parkmöglichkeiten auf Parkplätzen bzw. Einzelparkplätzen erreicht:

Sperlingsweg (Planstraße B)	etwa 14
Drosselweg (Planstraße C)	etwa 2
Rotkehlchenweg (Planstraße D)	etwa 5
Lerchenweg (Planstraße E)	etwa 5
Finkenweg (Planstraße F)	etwa 5
Stralsunder Straße	etwa 5
Alter Postweg	etwa 4
zusammen:	etwa 40

Auch der Bau von Verkehrsflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und muss entsprechend der Stärke der Versiegelungen ausgeglichen werden (s.a. 9.Eingriff und Ausgleichsregelung).

6.3 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Im Plangebiet werden Grünflächen nur als sog. Straßenbegleitgrün und im Bereich des Kinderspielplatzes ausgewiesen. Sie sind den gesetzlichen Vorgaben entsprechend als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

6.4 Flächen für das Anpflanzen oder die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a u. 25b

6.4.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet befinden sich Flächen, auf denen Bäume und Sträucher wachsen, die auf jeden Fall zu erhalten sind. Es handelt sich hierbei vor allem um den Bereich entlang des offenen Regenwassergrabens sowie um Randbepflanzungen des Teiches. Auch die Knickanpflanzungen am Wulfener Weg sind möglichst zu schonen. Für die Herstellung der Straßeneinmündung Sperlingsweg /Wulfener Weg wurde der Eingriff in die Knickanpflanzung so gering wie möglich gehalten und entsprechend ausgeglichen.

6.4.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsflächen)

Die Ausweisung von Anpflanzungsflächen im Plangebiet für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Versiegelungen aufgrund der Errichtung baulicher Anlagen oder Straßen entstehen, beschränken sich im räumlichen Geltungsbereich auf 2 etwas größere Flächen, nämlich den Bereich am Kinderspielplatz im Nord-Osten und den Bereich um den vorhandenen Teich im Süden. Insgesamt werden im Plangebiet 3 211 qm ausgewiesen, das sind nur etwa 20% des Gesamtbedarfs.

Die Größe der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird unter „9. Eingriff und Ausgleichsregelung“ nach den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 abgehandelt.

6.4.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (keine Ausgleichsflächen).

Im Plangebiet werden außerdem Anpflanzungsflächen ausgewiesen, die zwar nicht zur Bilanzierung des Ausgleichs herangezogen werden, dennoch aber als zusätzliche Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes eine wichtige Funktion erfüllen.

Es handelt sich dabei um kleinere Flächen von insgesamt 3 750 qm, die knickartig angeflanzt werden. Außerdem ist anzumerken, dass durch das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum eine Ausgleichswirkung erreicht wird, die in die Eingriff- und Ausgleichsregelung nicht einbezogen wurde. Die Bäume werden allerdings erst nach Abschluss aller Erschließungsarbeiten und nach Beendigung des größten Teiles der Bauvorhaben gepflanzt.

6.5 Wasserflächen §§ 9 (1) 25b BauGB und 9 (1) 16 BauGB § 15a LNatSchG

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der allerdings nur zeitweise mit Wasser gefüllt ist. Der Randbereich ist mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Es handelt sich hier um ein Biotop i.S. des § 15a LNatSchG.

Es sollte überlegt werden, ob im Rahmen der Erschließungsarbeiten Oberflächenwasser für die Wasserhaltung zugeführt werden kann. Außerdem muss der Teich von Müll und in das Wasser gewachsenen Weiden befreit werden.

7. Kinderfreundliche Bauleitplanung

Bauleitplanungen für ein Baugebiet beziehen sich immer auf das Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen, die gerade dadurch starke Konfliktpotentiale in sich tragen. Ein sehr starker Konflikt entsteht durch das unmittelbare Nebeneinander von spielenden Kindern und KFZ-Verkehr. Hier tragbare Kompromisse zu finden, die auf der einen Seite die Gefahr der Verletzung von spielenden Kindern durch fahrende Autos auf ein Minimum reduzieren, auf der anderen Seite aber die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Straßen nicht ihrer Funktion berauben, indem diese „schleichend“ zu Kinderspielplätzen umfunktioniert werden, ist nicht allein durch eine Bebauungsplansatzung zu lösen.

Die Ausweisung von wenig befahrenen Straßen, wie die mit den Buchstaben B, C, D, E und F bezeichneten Planstraßen als sog. Spielstraßen funktioniert nur dann, wenn die Autofahrer diese äußerst diszipliniert im Schritttempo befahren. Durch die Ausweisung von Einzelparkplätzen als sog. „Versätze“ wird dieses Fahrverhalten gefördert. Eine weitere Komponente kinderfreundlicher Bauleitplanung bildet natürlich die Ausweisung einer Fläche für die

Anlegung eines Kinderspielplatzes, dessen Ausstattung im einzelnen auch von den Nutzern, nämlich den Kindern des Wohngebietes mitbestimmt werden sollte.

Der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Kinderspielplatz befindet sich im nördlichen Teil des östlichen Wohngebietsbereiches mit den verkehrsberuhigten Straßen Drossel-, Rotkehlchen-, Finken- und Lerchenweg.

Für die Kinder im Bereich des Sperlingsweges (Planstr. B) sollte der benachbarte, vorhandene Spielplatz am Wollinweg mitbenutzt werden. Das hätte den Vorteil, dass die Kinder zum Spielen nicht die Straße Am Vogelsang (Planstraße A) queren müssten, d.h., sie könnten vom Sperlingsweg direkt auf den Spielplatz wechseln.

Die o.g. Spielmöglichkeiten entbinden die einzelnen Hauseigentümer des Wohngebietes natürlich nicht von der Verpflichtung, auch selbst geeignete Spielmöglichkeiten auf ihren Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

8. UVP-Prüfung

Nach Artikel 1 Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17, Aufstellung von Bebauungsplänen:

Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nur im Aufstellungsverfahren durchgeführt. Wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in einem und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden.

Bei der Untersuchung der Flächen gem. Punkt 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz i.V. mit § 19 (2) BauNVO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, muss zwischen dem Baubestand und den aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zu überbauenden Flächen unterschieden werden. D.h., in die Untersuchung gehen nur diese letzteren Flächen ein. Bei den Zahlenermittlungen ergeben sich dabei folgende Werte:

GRZ 0.25:	1 993, 00 qm	GRZ 0.30:	3 494, 00 qm
	1 412, 00 qm		6 071, 00 qm
	8 259, 00 qm		<u>3 572, 00 qm</u>
	2 412, 00 qm		<u>13 137, 00 qm</u>
	1 964, 00 qm		
	5 534, 00 qm		13 137 x 0.30 = <u>3941 qm</u>
	4 945, 00 qm		
	5 709, 00 qm	GRZ 0.35:	1 851, 00 qm
	2 942, 00 qm		<u>2 119, 00 qm</u>
	1 265, 00 qm		<u>3 970, 00 qm</u>
	568, 00 qm		
	<u>694, 00 qm</u>		
	<u>37 697, 00 qm</u>		
	37 697 x 0.25 = <u>9424 qm</u>		3 970 x 0.35 = <u>1 390 qm</u>

Bei Addition der o. a. 3 Werte ergibt sich eine Fläche von 14 755 qm im Sinne des § 19 (2) BauNVO. Dieser Wert liegt klar unter dem Schwellenwert von 20 000 qm der Anlage 1, Punkt 18. 7.2 zur Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit.

Damit ist hier keine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit erforderlich.

Die in der Anlage 1 unter Punkt 14 aufgeführten Verkehrsvorhaben sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zulässig.

Das gleiche gilt für die anderen Punkte der Anlage 1 und auch für die Kriterien der Anlage 2 (Prüfung des Einzelfalls).

Insgesamt ist festzustellen, dass keine der in Anlage 1 und 2 zum Gesetz aufgeführten Schwellenwerte überschritten werden. Eine UV-Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

9. Eingriff- und Ausgleichsregelung

Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist der Naturhaushalt über folgende Schutzgüter zu bewerten:

- Arten und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)
- Klima/Luft
- Landschaftsbild

a) Arten und Lebensgemeinschaften

Die Situation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellte sich bis vor kurzem so dar, dass der größte Teil der unbebauten Flächen intensiv von der Landwirtschaft bewirtschaftet wurde, ein kleinerer Flächenanteil wurde als Pferdekoppel genutzt wurde und nur auf sehr kleinen Flächen, vor allem entlang des vorhandenen Grabens befanden sich Bäume und Sträucher. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind intensiv bewirtschaftete Ackerflächen ziemlich wertlos. Durch die Erweiterung der vorhandenen Knicks und Pflanzungen um 6 577 qm Anpflanzungsflächen im Plangebiet selbst sowie durch das Anlegen von Hausgärten im betroffenen Geltungsbereich werden die Eingriffe bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften bereits am Ort der Verursachung, minimiert. Durch die Ausweisung von 12 200 qm Ausgleichsfläche zwischen Menzelweg, Klärwerk und Burger Binnensee im sog. Teilgebiet 2 des B-Planes Nr. 14, 2. Änd. werden die Voraussetzungen für den Erhalt und die Ansiedlung neuer Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Der Eingriff gilt deshalb als ausgeglichen.

b) Schutzgut Boden

Hierzu ist anzumerken, dass die Flächenbilanzierung für die Eingriffe in Natur und Landschaft bei der 3. Änderung sich nicht von der zur 2. Änderung unterscheidet. Zur Information wird diese der Begründung noch einmal angefügt.

Im gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 heißt es unter 3.1 b), Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Andernfalls gilt der Ausgleich hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0.5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und mindestens im Verhältnis 1 zu 0.3 für

wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden.

Aus den o.g. Regelungen ergeben sich für den Bebauungsplan 14, 3. Änderung folgende Berechnungen:

1.) Wohnbauflächen:

Für die Berechnungsgrundlage bezüglich des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft können grundsätzlich die Zahlen herangezogen werden, die für die UV-Vorprüfung ermittelt wurden.

Dabei sind lediglich die auf der beiliegenden Karte grün dargestellten Privatflächen im Norden des Plangebietes abzuziehen. Hier müssen Eingriffe auf den Flächen selbst ausgeglichen werden.

Dadurch ergibt sich aufgrund von Versiegelungen durch bauliche Anlagen folgender Ausgleichsflächenbedarf:

GRZ (0.25):	9 424 x 0.50	=	4 712, 00 qm
GRZ (0.30):	3 941 x 0.50	=	1 971, 00 qm
			<u>6 683, 00 qm</u>

Nebenanlagen und Garagen i.S. des § 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche wie auch der Ausgleichsflächen werden Nebenanlagen u. Garagen gem. § 19 (4) BauNVO mitgerechnet. Sie werden mit 50 v.H. in Rechnung gestellt, wenn der Bebauungsplan keine anderen Aussagen dazu macht. D. h. für die im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0.25 bzw. 0.30 eine Erhöhung von 0.125 bzw. 0.15 für Nebenanlagen und Garagen.

Da bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen zwischen Vollversiegelung (s.a. Runderlass) wie z. B. Garagen und Gartenhäuser und Teilversiegelungen wie offenfugige Stellplätze und Hauszugänge unterschieden wird, wird bei der weiteren Berechnung davon ausgegangen, dass die Hälfte der Nebenanlagen als vollversiegelte Fläche und die andere Hälfte als Teilversiegelung in Anrechnung gestellt wird. Das ist deshalb wichtig, weil Teilversiegelungen mit dem Faktor 0.3 anstatt 0.5 in die Bilanzierung eingehen.

Zur Berechnung der für den Ausgleich notwendigen Flächen können ebenfalls die für die unter Punkt 8 (UV-Prüfung) verwendeten Zahlen herangezogen werden.

Für das B-Plangebiet Nr. 14, 3. Änderung ergeben sich folgende Werte:

Wohngebietsflächen mit 0.30 als GRZ = 0.15 für Nebenanlagen u. Garagen:

Flächengröße: 13 137, 00 qm

13 137,00 : 2 x 0.15 x 0.30	=	295, 58 qm
13 137,00 : 2 x 0.15 x 0.50	=	<u>492, 63 qm</u>
		788, 21 qm

Wohngebietsflächen mit 0.25 als GRZ = 0.125 für Nebenanlagen u. Garagen:

Flächengröße: 32 859 qm

37 697,00 : 2 x 0.125 x 0.30	=	706, 82 qm
37 697,00 : 2 x 0.125 x 0.50	=	<u>1 178, 03 qm</u>
		1 884, 85 qm

Für Versiegelungen auf den Wohngebietsflächen ergibt sich dadurch insgesamt ein
 Ausgleichsflächenbedarf von: $6\,683,00\text{ qm} + 2\,673,06\text{ qm} = \underline{9\,356,06\text{ qm}}$

2.) Verkehrsflächen

Planstr. A zwischen Wulfener Weg und Staakensweg:

$4046,00\text{ qm} \times 0,50 = 2\,023,00\text{ qm}$

Anschluss Stralsunder
 Str.

$650,00\text{ qm} \times 0,50 = 325,00\text{ qm}$

Planstr. B

$1\,970,00\text{ qm} \times 0,50 = 985,00\text{ qm}$

Planstr. C, D, E und
 F

Lerchenweg $\underline{4\,543,00\text{ qm} \times 0,50 = 2\,273,00\text{ qm}}$

$\underline{11\,209,00\text{ qm}} \quad \underline{5\,606,00\text{ qm}}$

Kieswassergebundene Wege:

Im Bereich des Teiches $460,00\text{ qm} \times 0,30 = 138,00\text{ qm}$

Südlich des Grabens $436,00\text{ qm} \times 0,30 = 131,00\text{ qm}$

Südlich des Spielplatzes $\underline{491,00\text{ qm} \times 0,30 = 147,00\text{ qm}}$

$\underline{1\,387,00\text{ qm}} \quad \underline{416,00\text{ qm}}$

Durch Versiegelungen aufgrund von Straßen- und Wegebau ergibt sich insgesamt
 ein Ausgleichsflächenbedarf von $\underline{6\,022,00\text{ qm}}$

Insgesamt ergibt sich ein
 Ausgleichsflächenbedarf von $9\,356,06\text{ qm} + 6\,022,00\text{ qm} = \underline{15\,378,06\text{ qm}}$

Im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes werden folgende Flächen als Ausgleich
 für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgewiesen:

1.) Nördlich Planweg A
 Bereich Kinderspielplatz $1\,097,00\text{ qm}$

2.) Im Bereich des Teiches $\underline{2\,114,00\text{ qm}}$

insgesamt : $\underline{3\,211,00\text{ qm}}$

Im Rahmen der Planung werden also $3\,211\text{ qm}$ Anpflanzungsfläche im Plangebiet selbst
 als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft neu ausgewiesen.

D.h., es bleibt ein Defizit von $15\,378,06 - 3\,211,00 = \underline{12\,167,06\text{ qm}}$

Für den erforderlichen Restausgleich von $12\,167,00\text{ qm}$ wird eine Fläche von $\underline{12\,200,00\text{ qm}}$
 im räumlichen Geltungsbereich des Teilgebietes 2 im B-Plangebiet der 2. Änderung
 ausgewiesen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von
 Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB dem Grünordnungsplan entsprechend
 behandelt. Sämtliche Flächen des Teilgebietes 2 befinden sich im Besitz der Stadt Fehmarn.
 Einzelheiten über die Herstellung der Ausgleichsflächen, wie die Anpflanzungen der im
 Randbereich des Teilgebietes 2 festgesetzten Knicks wurden im Erschließungsvertrag mit
 dem Vorhabensträger festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit Ende des Winters im
 Frühjahr Jahr 2003 durchgeführt. Damit ist der geforderte Ausgleich für Versiegelungen im
 räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hergestellt.

c) Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14, 3. Änderung gibt es einen offenen Entwässerungsgraben für Regenwasser, der das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten durchzieht.

Dieser soll genauso erhalten bleiben wie der im südlichen Teilbereich vorhandene Teich. Weitere Wasserflächen gibt es hier nicht.

Bei Flächenversiegelungen durch Gebäude sollte, um das Grundwasser zu schonen, von den Dachflächen anfallendes Regenwasser über hauseigene Teiche oder Rigolen in das öffentliche Regenwasser – Leitungsnetz abgegeben werden.

d) Klima/ Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen nicht vor, da es sich bei den betroffenen Flächen nicht um Flächen mit Kaltluftentstehung oder mit Luftaustauschfunktion handelt.

Durch die Ausweisung von fast 18 000 qm Anpflanzungsflächen gehen positive Auswirkungen auf Luft und Kleinklima aus.

e) Landschaftsbild

Die im Plangebiet ausgewiesenen Ausgleichsflächen haben überwiegend Knickcharakter und folgen damit dem Landschaftstypus der Insel Fehmarn bezüglich des Bewuchses.

Das Plangebiet ist nach allen Seiten durch vorhandene Bebauung eingefasst und hat keine Grenzen zur freien Landschaft. Eine Beeinträchtigung dieser ist deshalb ausgeschlossen.

Sämtliche o. a. Berechnungen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung haben bereits als Grundlage zu den Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gedient. Da sich der Eingriff in Natur und Landschaft durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht ändert, können die Zahlen und die überbaubaren Flächen unverändert bleiben, kann die Eingriff- Ausgleichsbilanzierung aus der 2. Änderung übernommen werden.

Abschließend ist anzumerken, dass der Inhalt der Eingriff- und Ausgleichsregelung des B-Planes 14, 3. Änderung praktisch mit der des Bebauungsplanes Nr. 14, 2. Änderung identisch ist und eine neuer Grünordnungsplan deshalb nicht erforderlich ist.

10. Lärmimmissionen

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird ein Schallschutzgutachten für die Straße Am Vogelsang und Blieschendorfer Weg K 43 beiliegen.

11. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14, 2. Änderung befinden sich an der Süderstraße, einem historisch gewachsenen Teil der Altstadt, folgende einfache Kulturdenkmäler:

1. Süderstraße Nr. 23, 2-geschossiges Giebelhaus
2. Süderstraße Nr. 25, 1-geschossiges Giebelhaus
3. Süderstraße Nr. 35, 1-geschossiges Ständerhaus

4. Süderstraße Nr. 36, 1-geschossiges Traufenhaus
5. Süderstraße Nr. 45, 1-geschossiges Ständerhaus

Die o.g. Gebäude sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit einem K gekennzeichnet.

Die Bebauung an der Süderstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen und liegt im örtlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Burg. Die Anwendung der Gestaltungssatzung wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung des Bebauungsplanes geregelt.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der SCHLESWAG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungseinheiten müssen kostenfrei und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt werden.

Trafo-Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der SCHLESWAG AG gesichert.

12.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn sichergestellt.

Das gleiche gilt für die Löschwasserversorgung des Plangebietes 1. Diese erfolgt mit Hilfe von Hydranten. Dabei stehen 96 cbm/h für die Zeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m zur Verfügung.

12.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Schmutzwasser-Kanalnetz in die Kläranlage der Stadt Burg auf Fehmarn.

12.4 Regenwasserentsorgung

Anfallendes Regenwasser von den Grundstücken wird teilweise über den vorhandenen Graben, teilweise über das städtische Regenwasserleitungsnetz zum Burger Binnensee geführt.

12.5 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein, der diese Aufgabe in der Stadt Burg auf Fehmarn im Auftrag des Kreises Ostholstein übernommen hat.

12.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Plangebietes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

12.7 Kosten für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die bei den Ver- und Entsorgungsmaßnahmen entstehenden Kosten werden teilweise beim Verkauf des Grundstückes umgelegt, teilweise durch Anschlussgebühren gedeckt.

13. Kosten

13.1 Kosten für die Erschließungen

a)	Herstellung der Hauptkanäle für Schmutzwasser	189 178. 00 EURO
b)	Herstellung der Hauptkanäle für Regenwasser einschließlich Grabenregulierung	347.679. 00 EURO
c)	Herstellung der Hausanschlusskanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen	63. 912. 00 EURO
d)	Herstellung der Wasserversorgungsleitungen	155. 944. 00 EURO
e)	Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen	1. 385. 601. 00 EURO
f)	Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlagen	99. 702. 00 EURO
g)	Herstellung der öffentlichen Grünflächen	74. 137. 00 EURO
h)	Herstellung des Kinderspielplatzes	20. 452. 00 EURO
	das entspricht:	2. 336. 603. 00 EURO

Zur Ermittlung der Gesamt-Erschließungskosten pro Quadratmeter Netto- Baulandfläche sind auch die Kosten für folgende Leistungen hinzuzurechnen:

Durchführung von Fachplanungen

Durchführung von Baugrunduntersuchungen

Kosten für Grundstücke der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Kosten für außerhalb des Baugebietes liegende Zentralanlagen und Transportleitungen

Zinsen für Kapitalbeschaffung

Notargebühren

Die Brutto-Baulandfläche des Neubaugebietes wurde mit einer Größe von ca. 71. 700 qm ermittelt.

12.2 Kosten für die Ausgleichsflächen

Für die Herstellung der Ausgleichsflächen muss mit folgenden Kosten gerechnet werden:

$$15. 300 \times 7.16 \text{ EURO} = 109 548 \text{ EURO}$$

Insgesamt ergeben sich Kosten von 2. 446. 123. 00 EURO

Die Netto-Baulandfläche beträgt ca. 54. 000 qm dazu kommen etwa 3. 000 qm private Anpflanzungsflächen also insgesamt 57. 000 qm.

Der Preis pro Quadratmeter Netto-Baulandfläche errechnet sich somit:

$$2. 446. 123. 00 : 57. 000 = \underline{\underline{42. 91 \text{ EURO}}}$$

Hier zu kommen allerdings noch die bereits oben genannten Nebenkosten.

Die im Rahmen der Herstellung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entstehenden Kosten werden beim Verkauf der Grundstücke auf die Eingreifer umgelegt. Dabei sind die Kosten Bestandteil des Quadratmeterpreises für das vollerschlossene Grundstück.

Stadt Fehmarn, den 18. 12. 03.

(.....)
(Bürgermeister)

