STAND: 31. MÄRZ 2011

BEGRÜNDUNG

ZUR

NEUAUFSTELLUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 60

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEWERBEGEBIET NÖRDLICH LANDKIRCHENER WEG,

SÜDLICH DER INDUSTRIESTRAßE AB DEM

BAHNÜBERGANG, ZWISCHEN STEINKAMP

UND DEM MEERESZENTRUM

eingestellt bei www.b-planpool.de

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- □ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- □ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ■ BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O **O S T H O L S T E I N**
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**2**
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	**Bestandsaufnahme**	**3**
3	**Planung**	**3**
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünplanung	6
3.4	Eingriff und Ausgleich	7
4	**Immissionen und Emissionen**	**8**
5	**Ver- und Entsorgung**	**9**
5.1	Löschwasser	10
6	**Umweltbericht**	**10**
6.1	Einleitung	10
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
6.3	Zusätzliche Angaben	14
7	**Hinweise**	**15**
7.1	Bodenschutz	15
8	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**16**
9	**Kosten**	**16**
10	**Beschluss der Begründung**	**16**

eingestellt bei www.b-planpool.de

BEGRÜNDUNG

zur Neuaufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 60** der Stadt Fehmarn für ein Gewerbegebiet nördlich Landkirchener Weg, südlich der Industriestraße ab dem Bahnübergang, zwischen Steinkamp und dem Meereszentrum.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Fehmarn vom 1. August 2007 rechtskräftig. Sie setzt Flächen für Gewerbe-, Sonder- und

Mischgebiete fest. Am 31.10.2008 trat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 in Kraft. In der 2. Änderung wurde ein zusätzliches Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Das Plangebiet umfasst Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsausweisungen. Um diese an die aktuelle Situation und an geplante Erweiterungen anzupassen wird der Bebauungsplan Nr. 60 neu aufgestellt. Die Stadt Fehmarn steuert durch ausgewiesene Sondergebietsflächen den großflächigen Einzelhandel, unterstützt durch ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept" (Fortschreibung Januar 2009). Das Ziel ist eine einheitliche Planungsgrundlage mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 zu schaffen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst ca. 34 ha und befindet sich am westlichen Ortseingang der Stadt Burg auf Fehmarn. Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 209/ Landkirchener Weg, der hier als wichtige Erschließungsstraße der Stadt dient, kommend von der B 207. Nördlich des Landkirchener Weges gliedert sich das Gewerbegebiet mit Einrichtungen des Handels, vor allem auch Grenzhandel, des Gewerbes, Dienstleistungen, Handwerk und des Meereszentrums an. Auch südlich des Landkirchener Weges gliedern sich Gewerbeflächen an und etwa auf Höhe der Industriestraße Richtung Innenstadt befindet sich auch Wohnbebauung. Im Plangebiet befindet sich ab der Industriestraße Richtung Innenstadt ein Mischgebiet, welches sich bis östlich der Bahn die Steinkampstraße entlang zieht. In dem Mischgebiet befinden sich neben Wohngebäuden auch Lagerhallen und Handelseinrichtungen. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Stadtpark und Wohngebiete der Stadt Burg. Die Bahn plante zusätzlich im östlichen Teil des Gebietes einen Bahnanschluss der Stadt Burg an die Stichstrecke Burg auf Fehmarn West nach Burg auf Fehmarn Bahnhof. Dieser Anschluss erfolgt von Norden ins Plangebiet und endet an einer Park & Ride Anlage im östlichen Teil des Gebietes.

3 Planung

Das Plangebiet, setzt sich wie folgt, zusammen:

Gewerbegebiete	140.550 m²
Mischgebiete	72.500 m²
Sondergebiet	58.680 m²

eingestellt bei www.b-planpool.de

Verkehrsfläche	34.690 m²
Verkehrsberuhigt	530 m²
Bahnfläche	11.320 m²
Grünfläche öffentlich	6.520 m²
Grünflächen privat	14.670 m²
Verkehrsgrün	330 m²
Wasserfläche	915 m²
Größe Plangebiet insgesamt:	**340.700 m² 34 ha**

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des „Einzelhandels- und Zentrenkonzept" für die Stadt Fehmarn (Fortschreibung Januar 2009) werden detaillierte Festsetzungen zur Sortimentierung des Einzelhandels getroffen. Dieses dient dazu, die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes näher zu bestimmen und zu steuern. Der Grundsatz aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept" für die Stadt Fehmarn wird damit aufgegriffen: *„Der Standort Landkirchener Weg dient zukünftig als Ergänzungs- und Vorrangstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel".*

Die Gewerbegebiete dienen, neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, vorrangig der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die mit nicht zentrenrelevanten Waren handeln. Zusätzlich sind Einrichtungen des Grenzhandels ausnahmsweise zulässig. Neben den Sondergebieten –Einkaufzentrum- und –Baumarkt/ Baustoffhandel- dienen hauptsächlich die Gewerbegebiete der Unterbringung von kleineren Einzelhandelsbetrieben bis 800 m² Verkaufsfläche.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese detaillierten Festsetzungen leiten sich aus dem Ziel des Grundsatzes 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ab. In diesem heißt es: *„Ziel: Räumliche Konzentration auch des* ***großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten*** *auf den dafür festgesetzten Sonderstandort Landkirchener Weg und Sicherung einer* ***zukunftsfähigen Arbeitsteilung*** *zwischen Innenstadt und ergänzenden Nahversorgungsstandorten und dem Sonderstandort zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung."* Weiter beschreibt das Konzept: *„...zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Fehmarn* ***sollten*** *jedoch auch* ***Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden."***

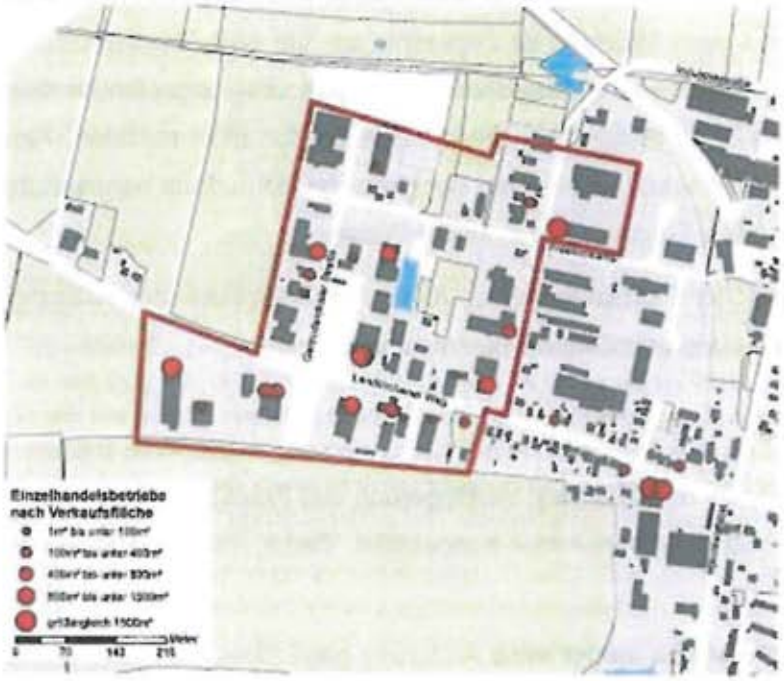
eingestellt bei www.b-planpool.de

Die Gewerbegebietsfläche F1 wird in den textlichen Festsetzungen unter Textziffer 1.2 gesondert festgesetzt, da es sich hier um eine Zulässigkeit von Handel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handelt und in den übrigen Festsetzungen zum Gewerbegebiet eine Ausnahme bildet.

Es handelt sich bei der Gewerbegebietsfläche F 1 um bestehendes Planungsrecht, welches aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Fehmarn von 2007 übernommen wurde. Die Auswirkungen des dort ansässigen bestehenden Betriebes wurden bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fehmarn (Fortschreibung) von 2009 berücksichtigt. In diesem Konzept wurde darauf hingewiesen, dass die bereits planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment Bestandsschutz genießen.

- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Karte 10: Sonderstandort „Landkirchener Weg"



Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Gewerbegebiet östlich der Gertrudenthaler Straße (Flurstück 13/44) südlich des Ehlers Kamp, erhielt eine Flächenerweiterung nach Süden, um einen geplanten Bau einer Handelseinrichtung zu ermöglichen.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Das Gewerbegebiet östlich des SO 1 Baumarkt/Baustoffhandel (Flurstück 20/355 und 20/382) erhielt eine Flächenerweiterung, indem die zwischen SO1 und Gewerbegebiet festgesetzte Verkehrsfläche von ca. 1.330 m² in Gewerbefläche umgewandelt wurde, da es sich um einen Eigentümer handelt und eine Erschließung des nördlichen Teils des Gewerbegebiets nicht benötigt wird.

Im Sondergebiet 2a wird zu Absicherung des Bestandes eine Fläche separat festgesetzt auf der ein Verkaufstand, für Waren des täglichen Bedarfs, bis zu 100m² Verkaufsfläche zulässig ist.

Im Zuge der Neuaufstellung erhielten alle Sondergebiete eine genaue Nutzungsbezeichnung.

Das Sondergebiet 1 Baumarkt/Baustoffhandel wird um eine geringe Flächenerweiterung nach Norden vergrößert um eine Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen. Das nördlich an das Sondergebiet 1 angrenzende Gewerbegebiet wird um 1.400 m² Richtung Bahntrasse erweitert, bzw. wird ein Teil der dort vorhandenen privaten Grünfläche in Gewerbeflächen umgewandelt. Festsetzungen bezügliche der Grundfläche oder Verkaufsfläche ändern sich nicht.

Die bisherige Brachfläche östlich der Bahntrasse und zwischen dem bestehenden Mischgebiet wird dem Mischgebiet zugeschlagen um eine Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen zu ermöglichen. Nach dem Ursprungsplan ist diese Fläche als Maßnahmenfläche festgesetzt, diese wurde jedoch nicht realisiert. Aktuell dient die Fläche als Baustellenfläche für die Baustelle der Bahn. Eine naturschutzfachliche Bedeutung hat diese Fläche heute in keiner Weise.

Die übrigen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und weitere die die Bebauung betreffen werden nicht geändert.

3.2 Erschließung

Der Kreisverkehr an der südlichen Verlängerung des Freesenkamps wurde nicht realisiert, sondern als Wendehammer ausgebildet. Diese Änderungen wurden in den Plan übernommen.

Bezüglich der Stellplätze erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

3.3 Grünplanung

Bezüglich der Grünplanung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan. Ausgenommen die unter Textziffer 3.1.1. erläuterten Anpassungen bezüglich der

eingestellt bei www.b-planpool.de

Brachfläche und der privaten Grünfläche.

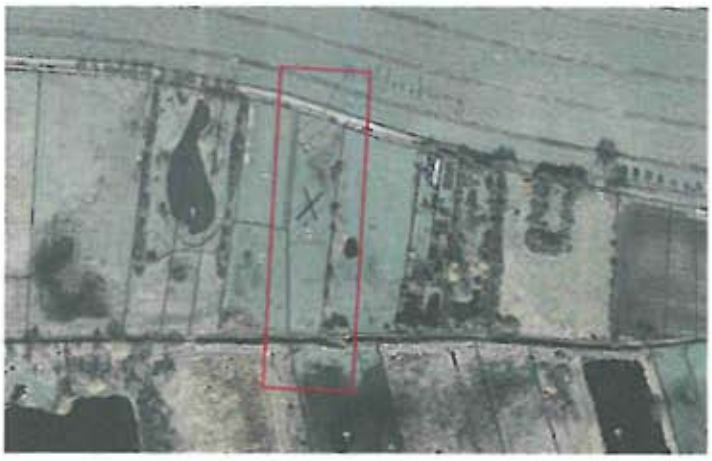
Bezüglich der teilweise nicht erfolgten Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet erfolgt auch weiterhin die Darstellung der geplanten Baumanpflanzungen in der Planzeichnung. Es handelt sich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 um eine Angebotsplanung, das heißt die Möglichkeit entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen soll auch zukünftig bestehen bleiben.

3.4 Eingriff und Ausgleich

Für die entfallende Ausgleichsfläche östlich der Bahnfläche wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle der Insel nachgewiesen. Hinzu kommt für die maximal zusätzliche Versieglung bei einer GRZ von 0,6 eine Ausgleichsfläche von 6.318 m², welcher die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO beinhaltet. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt das einen Ausgleichsbedarf von 3.159 m².

	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
entfallende Ausgleichsfläche	5.610 m²	1	5.610 m²
zusätzliche Versiegelung Mischgebiet	5.049 m²	0,5	2.525 m²
zusätzliche Versiegelung Gewerbegebiet	1.269 m²	0,5	634 m²
			8.769 m²

In der Gemarkung Burg, Flur 17, Flurstück 190/72 können 3.772 m² erbracht werden. Der nördliche Bereich wird mit standortgerechten Gehölzen aufgeforstet, der südliche Bereich bleibt der Sukzession überlassen.



Gemarkung Burg, Flur 17, Flurstück 190/72

eingestellt bei www.b-planpool.de

Die verbleibenden 4.997 m² werden im Bereich der nördlichen Seeniederung ausgeglichen. In der Gemarkung Dänschendorf, Flur 2, Flurstück 3/8. Das Grundstück ist insgesamt ca. 80 ha groß. Es wird derzeit noch kleinteilig als Intensivgrünland genutzt, der überwiegende Teil sind Wasser- und Schilfflächen. Die geplanten Maßnahmen werden im Rahmen der Genehmigung des Kompensationsflächenkatasters mit der UNB abgestimmt. Die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen in Anlehnung an den Managementplan für das FFH-Gebiet erfolgen. Dieser liegt laut Aussage von der UNB jedoch noch nicht vor.

Das Flurstück 3/8 befindet sich im Eigentum der Stadt Fehmarn und ist Bestandteil des Ökoflächenpools der Stadt. Der Schwerpunkt der Maßnahmenfläche liegt im Süden, ca. 16,7 ha. Knapp 10 ha dieser Fläche werden als Ausgleich für Eingriffe im Rahmen der Erweiterung des Yachthafens Burgstaaken (B-Plan 72) verwendet.

Gemarkung Dänschendorf, Flur 2, Flurstück 3/8

4 Immissionen und Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen vom Landkirchener Weg ein. Die Festsetzungen zum Schallschutz werden daher aktualisiert.

Angaben zum Verkehrsaufkommen liegen aus einer Verkehrszählung vor (Verkehrstechnische Untersuchung Burg auf Fehmarn, Projekt-Nr. 07086 101, Merkel Ingenieur Consult, Kiel, vom 29.01.2008). Danach ist nach der Prognose 2020 „Mitfall" mit

eingestellt bei www.b-planpool.de

einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTVw) von 13.050 zu rechnen.

Überschlägige Immissionsberechnung nach DIN 18005:

Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 ist von einer Straße mit einer Oberfläche aus offenporigem Asphalt mit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von folgenden Immissionen auszugehen[1]:

Abstand	tags	nachts
10 m	75 dB	65 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete-Gebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Diese werden deutlich überschritten.

Auf Grund der vorhandenen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Eine möglichst umfangreiche Verlagerung des Verkehrs ist Ziel der Stadt Fehmarn. Als passive Schallschutzmaßnahme sind zum Landkirchener Weg die Lärmpegelbereiche III bis IV zu beachten:

Lärmpegelbereich III	(61 - 65 dB)	bis 110 m vom Landkirchener Weg
Lärmpegelbereich IV	(66 - 70 dB)	bis 50 m vom Landkirchener Weg
Lärmpegelbereich V	(71 - 75 dB)	bis 25 m vom Landkirchener Weg

Die daraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz an Gebäuden sind in DIN 4109 definiert. Entsprechende textliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

5 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Burg über die bereits vorhandenen SW-Leitungen zuzuführen.

Niederschlagswasser

Bezüglich dem Schöpfwerk Burgstaaken zugeleiteten Niederschlagswasser wird auf

[1] DIN 18005, Anhang A, ermöglicht mittels Tabellen die Abschätzung der vom Verkehr auf unterschiedlichen Verkehrsanlagen erzeugten Beurteilungspegel. Dabei wird auf Stadtstraßen grundsätzlich von 50 km/h ausgegangen. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h kann der ermittelte Beurteilungspegel um 2,5 dB reduziert werden.

eingestellt bei www.b-planpool.de

bereits laufende Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Fehmarn und dem Wasser- und Bodenverband Fehmarn Nord-Ost verwiesen.

5.1 Löschwasser

Gem. Erl. des IM sind Löschwassermengen von 96 m³/h für die Mischgebiete (GFZ bis 1,2) und 192 m³/h für das SO 2a-Gebiet (GFZ bis 1,6) für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Löschwasserteiche müssen dabei der DIN 14210 entsprechen. Innerhalb des Plangebietes besteht ein Löschwasserteich und unmittelbar nördlich ein weiterer. Zudem ist ein öffentliches Trinkwassernetz mit zahlreichen Hydranten vorhanden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Das Plangebiet umfasst Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsausweisungen. Um diese an die aktuelle Situation und an geplante Erweiterungen anzupassen wird der Bebauungsplan Nr. 60 neu aufgestellt. Dabei soll die in der 1. Änderung ausgewiesene Maßnahmenfläche, östlich der Bahnfläche, dem anliegenden Mischgebiet zugeschlagen werden, da eine Realisierung nicht mehr in Aussicht steht. Die Fläche hat eine Größe von ca. 5.610 m² und wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Zusätzlich wird eine ca. 1.400 m² große private Grünfläche, gelegen zwischen dem Sondergebiet 1 und der Bahntrasse, in eine Gewerbefläche umgewandelt, um eine maßvolle Erweiterung des ansässigen Betriebes zu ermöglichen. Eine ausreichende Grün-/ Abstandsfläche zur Bahn bleibt erhalten. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) **Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plange-

eingestellt bei www.b-planpool.de

biet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG[2]:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG[3]:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG[4]:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen

Luftreinhalte- oder Lärmminderungspläne liegen nicht vor.

c) Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)

Die ehemalige Maßnahmenfläche und die ehemalige private Grünfläche sind erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Belang b)

Nicht betroffen, da die o.g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Landesstraße 209 Landkirchener Weg erheblich betroffen. Eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 ergibt für die nächstgelegene Bebauung Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich IV. Nähere Ausführungen s. Ziffer 4 Immissionen. Auswirkungen aufgrund der Planung ergeben sich nicht.

[2] Bundesnaturschutzgesetz

[3] Bundesbodenschutzgesetz

eingestellt bei www.b-planpool.de

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Belang d)

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Kulturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet und in der Umgebung.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Belang e)

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Belang f)

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Stadt. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Belang g)

Nicht betroffen, da Inhalte des Landschaftsplans nicht berührt werden. Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Belang h)

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung nicht. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

eingestellt bei www.b-planpool.de

[4] Bundesimmissionsschutzgesetz

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d (Belang i)

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt". Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

Das neu ausgewiesene Mischgebiet wird derzeit von der Deutschen Bahn AG bzw. von der Bahn beauftragten Unternehmen im Zuge der Baumaßnahmen für den Neubau eines Bahnanschlusses Burg auf Fehmarn genutzt. Aufgrund der Lagerung von Baustoffen und – materialen, weist das Gebiet keine Merkmale eines geeigneten Standortes für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Die derzeitige private Grünfläche weist aufgrund der Nähe zur Bahntrasse, der Industriestraße und der ansässigen Gewerbebetriebe keine Merkmale eines geeigneten Standortes für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

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

Die Durchführung der Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens von insgesamt ca. 6.318 m². Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden für die Schutzgüter Boden und Wasser nicht erwartet.

Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. bei verbindlicher Sicherung des heutigen Bestandes verbleibt es bei den derzeitigen Nutzungen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung sind nicht vorgesehen, da die Umwidmung der Maßnahmenfläche in ein Mischgebiet einen Mehrwert darstellt, weil die Realisierung des Ausgleichs an dieser Stelle nicht zu erwarten war, ist es umso positiver das der Ausgleich an anderer Stelle auf der Insel umgesetzt wird. Die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche nördlich des Sondergebietes 1 dient der Nachverdichtung des beste-

eingestellt bei www.b-planpool.de

henden Siedlungsgebietes. Eine ausreichende Grün-/ Abstandsfläche zur Bahn bleibt erhalten. Die Eingriffe werden durch die Bereitstellung externer Ausgleichsflächen 1:1 bzw. 1:0,5 kompensiert.

	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
entfallende Ausgleichsfläche	5.610 m²	1	5.610 m²
zusätzliche Versiegelung Mischgebiet	5.049 m²	0,5	2.525 m²
zusätzliche Versiegelung Gewerbegebiet	1.269 m²	0,5	634 m²
			8.769 m²

(siehe Textziffer 3.4 Eingriff und Ausgleich)

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

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Anpassung des Bebauungsplans an die derzeitigen Gegebenheiten. Da die geplante Maßnahmenfläche nicht ihrer geplanten Nutzung zugeführt wird, bleibt das Flächenpotenzial ungenutzt und ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung zu sehen. Eine andere Planungsmöglichkeit gibt es daher nicht.

6.3 Zusätzliche Angaben

a) **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:**

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

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

eingestellt bei www.b-planpool.de

Das Monitoring erfolgt durch die Stadt Fehmarn im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Die Planung führt durch die Umwidmung einer ehemals festgesetzten Ausgleichsfläche zu einem Mischgebiet, bzw. einer ehemaligen privaten Grünfläche in ein Gewerbegebiet zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser. Die Eingriffe werden durch externe Ausgleichsflächen kompensiert.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Grundstücke, für die in der Ersterfassung ein Hinweis auf Altlastrelevanz erkannt wurde. Die Bearbeitung dieser Grundstücke durch die Untere Bodenschutzbehörde ist noch nicht abgeschlossen, so dass durch die Behörde ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Vor einer Änderung (in eine sensiblere Nutzung) eines Grundstückes ist zu prüfen, ob die betreffende Fläche altastrelevant ist und ob die angestrebte Nutzung möglich ist. Gegebenenfalls sind Untersuchungen durchzuführen

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. *Insbesondere* sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeits-

eingestellt bei www.b-planpool.de

gemeinschaft 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.

Hinweise des Fachdienstes Boden- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein:

„Im Geltungsbereich liegen mehrerer Grundstücke, für die in der Ersterfassung ein Hinweis auf Altlastrelevanz erkannt wurde. Die Bearbeitung dieser Grundstücke ist noch nicht abgeschlossen, so dass ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Vor einer Änderung in eine sensiblere Nutzung eines Grundstückes ist zu prüfen, ob die betreffende Fläche altastrelevant ist und ob die angestrebte Nutzung möglich ist. Gegebenenfalls sind Untersuchungen durchzuführen."

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

9 Kosten

Es entstehen der Stadt Fehmarn aufgrund der Planung keine Folgekosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 31.03.2011 gebilligt.

Burg a. F. 1. 04. 11

STADT FEHMARN Siegel A

(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.60 ist am 16. APR. 2011 in Kraft getreten.

eingestellt bei www.b-planpool.de