

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 83,**

**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**DER STADT FEHMARN**

FÜR EIN GEBIET IN PETERSDORF, AM NÖRDLICHEN ORTSRAND,  
NÖRDLICH WEIDENWEG, ÖSTLICH SCHLAGSDORFER STRAÙE (K63)  
- MEIEREIKOPPEL -

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Gasversorgung	14
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	15
5.4	Müllentsorgung	15
5.5	Löschwasserversorgung	15
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>15</b>
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	18
6.3	Zusätzliche Angaben	22
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>22</b>
7.1	Archäologie	22
7.2	Bodenschutz	22
7.3	Hochwasserschutz	23
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>25</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 83, 1. Änderung und Ergänzung** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Petersdorf, am nördlichen Ortsrand, nördlich Weidenweg, östlich Schlagsdorfer Straße (K63) – Meiereikoppel -

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der 2011 rechtskräftig gewordene Ursprungsplan hat die Entwicklung eines Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Petersdorf ermöglicht. Damit sollte der Bedarf der heimischen Bevölkerung an Wohnraum gedeckt werden. Nach Auskunft des Vorhabenträgers sind bis auf eines bereits alle Grundstücke verkauft und 15 Grundstücke werden derzeit bebaut bzw. sind schon fertig gestellt. Des Weiteren liegen bereits weitere Bauanträge und auch Baugenehmigungen vor. Somit ist mit einer raschen Füllung der Baugrundstücke im Laufe des nächsten Jahres zu rechnen. Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser auf der Insel Fehmarn. Dem möchte der Vorhabenträger nachkommen und die Stadt Fehmarn unterstützt dieses Vorhaben. Zudem wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn im Jahre 2012 die Erweiterung der sogenannten Meiereikoppel berücksichtigt. Deshalb hat sich das Stadt Fehmarn dazu entschlossen, den zweiten Bauabschnitt zeitnah bauleitplanerisch umzusetzen. Zudem möchte man die Bauzeit für die Wohnhäuser im ersten Bauabschnitt dazu nutzen, die Erschließungsstraße des zweiten Bauabschnitts fertig zu stellen, um den Baustellenlärm möglichst gering zu halten. Zwischen der Rechtskraft der Bebauungspläne für den ersten und den zweiten Bauabschnitt liegen zudem ca. 5 Jahre. Die Stadt Fehmarn hält das für einen angemessenen planerischen Zeitraum.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen nun die bewährten Parameter des Ursprungsplanes übernommen werden und somit die Voraussetzung für weitere ca. 13 Baugrundstücke geschaffen werden. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen entsteht somit ein neuer Abschluss bzw. eine Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes von Petersdorf.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83, 1. Änderung und Ergänzung beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung dar. Der Ortsteil Burg wird als einziges Unterzentrum auf Fehmarn dargestellt.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet innerhalb eines ländlichen Raumes dar. Zudem beschreibt der Regionalplan im Textteil die überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum des Ortsteils Petersdorf. In diesem Zusammenhang soll Petersdorf eine angemessene Entwicklung des Wohnungsbaus erfahren.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan gibt die Herleitung und Abwägung zur Entwicklung der Wohnbauflächen auf der Insel Fehmarn wieder.

Der im Dezember 2007 von der Stadtvertretung beschlossene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Erweiterung als Wohnbaufläche dar.

## 2 Bestandsaufnahme

Die Meiereikoppel befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Petersdorf und wird im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine Ackerfläche. Zum südlich gelegenen Weidenweg begrenzen Knicks/ Gehölzreihen die Fläche. Nach Osten wird das Plangebiet ebenfalls durch einen Knick von den angrenzenden Ackerflächen getrennt.



Quelle: google maps

Im Süden schließt sich die bestehende Wohnbebauung am Ende der Straße „Am Erlengrund“ an.

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Teilbereichen wie folgt zusammen:

<b>Teilbereich 1</b>	
Maßnahmenfläche M 2	2.020 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche RRB	1.540 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>3.560 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilbereich 2</b>	
Allgemeines Wohngebiet	8.920 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	980 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.280 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche M 3 –Knickneupflanzung-	790 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche M 4 -Streuobstwiese-	1.380 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>13.350 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die landesplanerischen Ziele geben eine angemessene Entwicklung des Wohnungsbaus in dem Ortsteil Petersdorf vor. Die Stadt Fehmarn hat dies durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 im Jahre 2011 und auch bei der Aufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Flächen der Meiereikoppel wurden dabei als Reserve im Flächennutzungsplan dargestellt und mit einer umgebenden Schutzgrünpflanzung als nördlicher Abschluss der Ortschaft verstanden.

#### 3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. In der Stadt Fehmarn besteht eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Dabei werden seitens der Interessenten Einfamilienhäuser bevorzugt. Die Gemeinde trifft daher die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan so, dass ein homogener Siedlungscharakter entsteht analog zum Ursprungsplan. Die gewählte Fläche ist für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht

gut geeignet und rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Es werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt sich bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung für eine Bebauung dieser Fläche entschieden hat. Brachflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und andere Nachverdichtungspotenziale stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung. Die Stadt Fehmarn möchte den ländlich dörflichen Charakter ihrer Ortsteile bewahren und nicht unter Beachtung der Mindestabstände der Landesbauordnung alle Gärten und dörflichen Freiflächen bebauen.

Die nachteiligen Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft können durch umfangreiche Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung von Grünstrukturen gemindert werden. Der im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Ausgleichsbedarf wird im Plangebiet nachgewiesen. Die Anbringung von Solaranlagen und die Errichtung von Passivhäusern werden durch die Festsetzung eines großzügigen Baufensters unterstützt. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) verzichtet.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden.

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse im Rahmen der Abwägung beachtet werden. Die Stadt Fehmarn misst dem Umwelt- und Naturschutz ein hohes Gewicht zu und wird angemessene Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Ziel der Planung ist es, dass Wohngebiet Meiereikoppel in Petersdorf behutsam zu erweitern. Diese Erweiterung war bereits bei der Ursprungsplan vorgesehen und wurde durch einen Wendehammer im nordöstlichen Bereich vorbereitet. Im Erweiterungsbereich sollen ca. weitere 13 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen und im Zusammenhang mit der geplanten Eingrünung ein neuer Ortsrand nach Nordosten geschaffen werden.

### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zum Ursprungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus gehende detaillierte Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit gilt auch für den Erweiterungsbereich eine GRZ von 0,25, eine eingeschossige Bauweise, eine Firsthöhe von 9 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und eine maximale Sockelhöhe von 0,35 m über Straßenniveau. Mit diesen Festsetzungen soll auch zukünftig eine orts- und landschaftsgerechte Gestaltung des Baugebietes gewährleistet werden.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Zudem erfolgt eine gestalterische Festsetzung für die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Im Abstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie sind keine Nebenanlagen zulässig, um den Straßenraum ansprechend zu gestalten und Konflikte mit Stellplätzen, Carports oder Garagen am unmittelbaren Fahrbahnrand zu verhindern.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Um zu verhindern, dass im Plangebiet städtebaulich unverträglich viele Wohnungen entstehen, werden Mindestgrößen der Baugrundstücke und die Beschränkung der Wohnungszahlen je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgenommen.

#### Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan gelten entsprechend für die 1. Änderung und Ergänzung. Während für die nördlichste Reihe Vorgaben für die Firstrichtung gelten, werden für das gesamte Plangebiet auch Dachfarben und-materialien zwischen rot, rotbraun, schwarz und anthrazit sowie Begrünungen und Solaranlagen zugelassen. Des Weiteren sind die Außenwände in Ziegel, Holz und Putz zu errichten wobei für untergeordnete Teilflächen Ausnahmen gemacht werden können. Garagen und Carports müssen sich an der Materialwahl der Wohnhäuser orientieren, um einen einheitlichen Gesamteindruck zu erzeugen.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt über die bestehende und zu erweiternde Wohngebietsstraße. Der erste Bereich des Wohngebietes wird über den Weidenweg erschlossen. Die Stichstraße nach Norden im Teilbereich 2 wird als Privatstraße festgesetzt. Die öffentlich-rechtliche Sicherung für Rettungsfahrzeuge kann über eine Baulast erfolgen.

Alle erforderlichen Stellplätze können auf den privaten Baugrundstücken entstehen. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die auf den Verkehrsflächen festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer flexiblen und zweckmäßigen Erschließungsplanung verschoben werden.

### **3.6 Grünplanung**

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage durchgeführt.

##### **a) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

###### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine konventionelle Ackerfläche. Somit besitzen die Flächen nur eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. An der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufen teilweise außerhalb und teilweise innerhalb des Plangebietes Knicks, welche eine hohe Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften haben.

###### Schutzgut Boden

Gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H stellt sich der Boden im Bereich des Plangebietes als Parabraunerde und Pseudogley dar. Dabei handelt es sich um keine selten vorkommende und oder besondere Bodenart.

### Schutzgut Wasser

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Hingegen verläuft außerhalb des Plangebietes, südlich der Straße Weidenweg ein Graben.

### Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im westlichen Ostseeraum kann als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima beschrieben werden, geprägt durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee. Die Sommer sind eher kühl, die Winter mild; Niederschlag fällt im Vergleich zum übrigen Schleswig-Holstein eher unterdurchschnittlich viel, die Sonnenscheindauer wiederum ist relativ hoch. Die Hauptwindrichtung auf Fehmarn ist im Jahresmittel West und Südwest. Detaillierte Daten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftgüte ist aber im Ostseeraum allgemein und in der Region Fehmarnbelt speziell aufgrund der geringen Vorbelastung sehr hoch. Bereiche unterschiedlicher Güte und damit unterschiedlicher Bedeutung können nicht differenziert werden.

### Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine konventionelle Ackerfläche, welche an den Siedlungsrand von Petersdorf grenzt und durch Knicks eingefasst ist.

## **b) Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen**

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da keinerlei Eingriffe in die Gehölz- und Knickstrukturen geplant sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch die Herausnahme der Ackerflächen aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung dessen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Zudem steht durch das Anlegen neuer Knicks und einer Streuobstwiese eine deutliche Aufwertung den Eingriffen gegenüber. Bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung, ist auch mit keiner Beeinträchtigung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäuse und Vögeln zu rechnen.

### Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

### Schutzgut Wasser

Aufgrund der insgesamt doch eher kleinteiligen Eingriffe, die zudem auf einem großen Anteil dieser Fläche nur durch eine Teilversiegelung erfolgen, und der vorhandenen Bodensituation

kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut „Grundwasser“. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Bäumen und Knicks geprägten Situation, ergeben sich keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und dem Erhalten und der umgebenden Eingrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **c) Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen**

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Eingriffe werden durch den weitgehenden Erhalt der Knicks und Gehölze im Plangebiet minimiert.

#### Schutzgut Boden

Minimierend wirken die Festsetzungen einer geringen GRZ sowie der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Zufahrten und Stellplätze im Plangebiet. Zusätzlich ergeben sich positive Auswirkungen durch das großflächige Festsetzen der Maßnahmenfläche.

#### Schutzgut Wasser

Über die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl wurde auch die Versiegelung auf ein minimales Maß reduziert. Dadurch wurden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein Mindestmaß gesetzt.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung auf das unbedingt benötigte Maß, wird eine größere Sperrwirkung für den Kaltluftabfluss vermieden.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert. Die Begrenzung der Firsthöhen mindert die Sichtbarkeit des Baugebietes und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild bei.

#### d) Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

##### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Ackerfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

##### Schutzgut Boden

Das Ausweisen der Knickneupflanzung dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung:

Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählt die Ackerfläche. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Flächen mit allgemeiner bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz befinden sich zwar im Plangebiet, aber hier finden keine Eingriffe statt. Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung folgender Flächen:

Nutzung	Gesamt	Ausgleichsfaktor	Neueingriff
WA – Gebäude (GRZ 0,25)	2.230 m <sup>2</sup> *	0,5 =	1.115 m <sup>2</sup>
WA – Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung 50 %	1.115 m <sup>2</sup> *	0,5 =	556 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	980 m <sup>2</sup> *	0,5 =	490 m <sup>2</sup>
		<b>Gesamt:</b>	<b>2.161 m<sup>2</sup></b>

Es ist festzustellen, dass rund 4.325 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich durch Teil- und Vollversiegelung in Anspruch genommen werden. Demnach wird eine Kompensationsfläche von ca. 2.161 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der Ausgleich wird in Form einer 785 m<sup>2</sup> großen Maßnahmenfläche (M 3) mit der Zweckbestimmung -Knickneuanpflanzung- im Plangebiet nachgewiesen. Hier wird ein 5m breiter und 157 m langer Streifen an der nördlichen Abgrenzung des Wohngebietes zur freien Landschaft als Maßnahmenfläche M3 festgesetzt. Für Pflanzvorschläge siehe Kapitel 3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich wird im verbleibenden östlichen Bereich zwischen 2. BA und dem nördlich bestehenden Knick nachgewiesen. Hier wird eine 1.376 m<sup>2</sup> große Maßnahmenfläche M4 -Streuobstwiese- ausgewiesen. Diese ist exten-

siv zu nutzen und je 100 m<sup>2</sup> angefangene Fläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Somit wird der Ausgleich vollumfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht.

#### Schutzgut Wasser

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die festgesetzte Maßnahmenfläche M 3 bewirkt durch die Neuanpflanzung eines Knicks eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Neben dem Anlegen der Maßnahmenfläche sowie der Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

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

### **3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen**

Die landschaftsgerechte Eingrünung aus dem Ursprungsplan wird für den Teilbereich 1 weiterhin festgesetzt. Die Maßnahmenfläche M2 ist zu mindestens 15% mit Gehölzen zu bepflanzen. Durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens werden 200 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche M 2 überplant. Dementsprechend wird der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 nach Norden verschoben, um die 200 m<sup>2</sup> fehlende Maßnahmenfläche neu auszuweisen. Somit ergibt sich flächenmäßig keine Änderung der Maßnahmenfläche M2. Durch die Verschiebung der M 2-Fläche in nördliche Richtung verringert sich das angrenzende Ökokontofläche M 1 um 200 m<sup>2</sup> auf insgesamt 3.900 m<sup>2</sup>. Es erfolgt eine nachrichtliche Korrektur der Flächengröße in der Planzeichnung. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick, welcher als zu erhalten festgesetzt wird.

Des Weiteren wird die Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen, die die Pflanzung eines gebietstypischen Laubbaumes je Baugrundstück vorsieht. Für die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum kommen folgende standortgerechte und gebietstypische Arten in Betracht

(Mindestqualität Bäume: H 3xv, 14-16):

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus cerasifera</i>	Wildpflaume
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn

Für die neue Maßnahmenfläche M 3 - Knickneupflanzung - im Teilbereich 2 ist die landschaftsgerechte Eingrünung durch das Anlegen eines Knicks vorgesehen.

#### Knickneupflanzung:

Es ist ein Wall mit einer Fußbreite von 3 m bis 4 m und eine Höhe von maximal 1,50 m zu errichten. Die Breite der Walloberkante beträgt mindestens 1,50 m, hier erfolgt eine dreireihige Anpflanzung mit Gehölzen, wobei die Pflanzabstände versetzt 1 m betragen sollen. Als Gehölze sind heimische Arten, 2x verpflanzt, 60 – 100, der folgenden Liste zu pflanzen, z.B.:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hund-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Folgende Arten bieten sich für die Pflanzung höherwüchsiger Bäume, die alle 20 m in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8 – 10 cm verwendet werden sollen, an:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Die Maßnahmenflächen im Plangebiet sind nicht vor dem 15. Juli zu mähen oder mulchen. Außerdem dürfen die Flächen nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Zudem befindet sich in nordwestlicher Richtung eine Schweinemastanlage. Im Rahmen der BImSchG-Genehmigung für die Schweinemastanlage wurde eine Untersuchung der Schall- und Geruchsmissionen auf den 1. Bauabschnitt der Meiereikoppel vorgenommen. Im Ergebnis sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten und eine Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung angefertigt, die die Auswirkungen des Sportplatzes, der Schießanlage, des Festplatzes sowie des Verkehrslärms untersucht hat. Im Ergebnis ergab sich ein größerer Abstand der geplanten Wohnbebauung zur Schlagsdorfer Straße K63. Die nun geplante Bebauung befindet sich östlich des bestehenden Wohngebietes und hält somit einen noch größeren Abstand zu den genannten Nutzungen ein. Somit geht die Stadt Fehmarn von einer Verträglichkeit der Planung mit den Bestandsnutzungen aus.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die 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. Einzelne Baumstandorte, sind mit der ZVO-Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von der ZVO-Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit der ZVO-Gruppe abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

##### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

### **5.3 Wasserver-/ und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz.

Der Erweiterungsbereich wird sich auch an das im Ursprungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken anschließen. Dazu bedarf es einer Erweiterung des Regenrückhaltebeckens um 200 m<sup>2</sup>. Der öffentliche Niederschlagswasserkanal wird sich nur in der Hauptverkehrsachse der öffentlichen Straße befinden. Die Privatstraße wird ebenfalls vom NW-Sammler in der Hauptverkehrsstraße eine Vorstreckung für einen Niederschlagswasseranschluss erhalten. Die Anlieger der Privatstraße müssen sich für den Bereich der Privatstraße ein entsprechendes gegenseitiges Leitungsrecht grundbuchlich absichern, damit die öffentliche Erschließung auch für diese Grundstücke als gesichert angesehen werden kann. Das Plangebiet wird analog zum Ursprungsplan an die Schmutzwasserleitung im Weidenweg angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung wird im Freigefälle vorgenommen.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Im Rahmen des 1. Bauabschnitts wurde bereits ein Standort für einen Hydranten sowie die Löschwasserversorgung abgestimmt, auch im Hinblick auf den 2. Bauabschnitt. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **6 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 der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

## 6.1 Einleitung

### 6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Ziel der Planung ist die Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung weiterer Einzel- und Doppelhäuser in Anschluss an das bestehende Wohngebiet. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde ein insgesamt rund 5,35 Hektar großes Gebiet überplant, um den mittelfristigen Bedarf planerisch vorzubereiten (rd. 50 Baugrundstücke).

Der Bebauungsplan Nr. 83 sah rd. 30 Baugrundstücke vor, während die 1. Änderung und Erweiterung nun ca. 13 zusätzliche Baugrundstücke auf ca. 0,9 Hektar zulässt.

Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1.1 und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

### 6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung:

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung dar. Der Ortsteil Burg wird als einziges Unterzentrum auf Fehmarn dargestellt.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet innerhalb eines ländlichen Raumes dar. Zudem beschreibt der Regionalplan im Textteil die überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum des Ortsteils Petersdorf. In diesem Zusammenhang soll Petersdorf eine angemessene Entwicklung des Wohnungsbaus erfahren.

Der im Dezember 2007 von der Stadtvertretung beschlossene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Erweiterung als Wohnbaufläche dar. Siehe auch Ziffer 3.3 der Begründung.

### 6.1.3 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.

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

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

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

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt.

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.

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

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

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

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 aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt überhaupt betroffen. 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 zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

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

Tiere, Pflanzen

Da keinerlei Eingriffe in die Gehölz- und Knickstrukturen geplant sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch die Herausnahme der Ackerflächen aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung dessen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Wasser

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Hingegen verläuft außerhalb des Plangebietes, südlich der Straße Weidenweg ein Graben.

Luft, Klima

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Bäumen und Knicks geprägten Situation, ergeben sich keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und dem Erhalten und der umgebenden Eingrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf der Ackerfläche ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den strukturreichen Flächen entlang der Plangebietsgrenze anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen.

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

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

Tiere, Pflanzen

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Änderungen für die Tier- und Pflanzenwelt, da der Großteil der Gehölz- und Knickstrukturen erhalten bleibt. Es ergeben sich eher positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da die vorhandenen Grünstrukturen durch die Knickneupflanzung ergänzt und fortgeführt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei einer Ackerfläche mit geringer Artenvielfalt.

Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Bodenversiegelungen und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Allerdings werden dann auch ackerbauliche Flächen aus der Nut-

zung genommen und durch Naturschutzmaßnahmen aufgewertet. Bei Nichtumsetzen der Planung bleibt es bei der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

#### Luft, Klima

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Bäumen, Knicks und Grünflächen geprägten Situation, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und dem Erhalten und der umgebenden Eingrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

#### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Bereich der Ackerflächen wird sich die biologische Vielfalt durch die Errichtung der baulichen Anlagen in diesem Bereich verschlechtern. Das Wirkungsgefüge wird sich verschieben bzw. neu herausbilden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

### **6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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

#### Tiere, Pflanzen

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Ackerfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

#### Boden

Das Ausweisen einer Maßnahmenfläche -Knickneuanpflanzung- dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung:

Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählt die Ackerfläche. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Flächen mit allgemeiner bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz befinden sich zwar im Plangebiet, aber hier finden keine Eingriffe statt. Es ist festzustellen, dass rund 4.325 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich durch Teil- und Vollversiegelung in Anspruch genommen werden.

Der Ausgleich wird in Form einer 785 m<sup>2</sup> großen Maßnahmenfläche (M 3) mit der Zweckbestimmung -Knickneuanpflanzung- im Plangebiet nachgewiesen. Hier wird ein 5m breiter und 157 m langer Streifen an der nördlichen Abgrenzung des Wohngebietes zur freien Landschaft als Maßnahmenfläche M3 festgesetzt. Für Pflanzvorschläge siehe Kapitel 3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich wird im verbleibenden östlichen Bereich zwischen 2. BA und dem nördlich bestehenden Knick nachgewiesen. Hier wird eine 1.376 m<sup>2</sup> große Maßnahmenfläche M4 -Streuobstwiese- ausgewiesen. Diese ist extensiv zu nutzen und je 100 m<sup>2</sup> angefangene Fläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Somit wird der Ausgleich vollumfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht.

#### Wasser

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen.

#### Luft, Klima

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

#### Landschaft

Der umgebende Grüngürtel bewirkt eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Neben dem Anlegen der Maßnahmenfläche sowie der Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

#### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Durch das Anlegen der Maßnahmenfläche wird sich die biologische Vielfalt vergrößern.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels das vorhandene Wohngebiet zu erweitern scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **6.3.1 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:**

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

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

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

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

#### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Planung ist mit Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes verbunden. Es werden daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Verbleibende negative Umweltauswirkungen werden nicht angenommen.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Archäologie**

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

### **7.2 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

- 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.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

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

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### 7.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich 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), 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. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m

(Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) liegt. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten. Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Artikel 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Die Niederungsbereiche unter NN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen worden. Eine entsprechende Kennzeichnung sollte in den B-Plan übernommen werden.

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:

- ✓ Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NN + 3,00 m
- ✓ 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 werden im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen 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 Hausanschlüssen
- ✓ Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)
- ✓ 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, Sandsäcke 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. Soweit in dem geplanten Bebauungsplan Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

ES wird darauf hingewiesen, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Bei den einzelnen Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN-SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

## 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**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 10 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 17.03.2016 gebilligt.

Burg a.F., den 1. MRZ. 2016



  
(Weber)  
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 83 ist am 22.03.16 rechtskräftig geworden.