

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER STADT FEHMARN

FÜR

DAS GEBIET NÖRDLICH DER ORTSLAGE WULFEN

- REITERHOF -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
3.4	Erschließung	6
3.5	Grünplanung	6
4	Immissionen und Emissionen	8
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Gasversorgung	8
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	9
5.4	Müllentsorgung	9
5.5	Löschwasserversorgung	9
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	10
6.1	Einleitung	10
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	13
6.3	Zusätzliche Angaben	15
7	Hinweise	16
7.1	Hochwasserschutz	16
7.2	Bodenschutz	17
8	Kosten	18
9	Beschluss der Begründung	18

BEGRÜNDUNG

zur **2. Flächennutzungsplanänderung** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet nördlich der Ortslage Wulfen - Reiterhof -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Nach einer Standortverlagerung hat sich der Reiterhof in Wulfen gefestigt und entsprechend entwickelt. Der Reitbetrieb wurde auf einem typischen Dreiseitenhof mit entsprechender Hofstruktur integriert. Demnach befinden sich auf dem Hof neben den Bestandsgebäuden noch Stallungen, Lagerhalle, Reithalle, Seminarräume, Anmeldung, Personalräume, Mistplatte, Paddock Anlage und Unterstände. Der Betrieb zielt nun auch im touristischen Sektor auf eine Weiterentwicklung ab und möchte sein Alleinstellungsmerkmal „Ferien auf dem Reiterhof“ weiter ausbauen. Ziel ist es primär die Bestandsgebäude weiter auszubauen und Appartements sowie eine Gastronomie zu integrieren. In einem zweiten Schritt sollen im südlichen Bereich Neubauten für Appartements und Gemeinschaftsräume im holsteinischen Baustil entstehen.

Dafür ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Somit sollen die Voraussetzungen für die Integrierung eines Beherbergungsbetriebes auf dem Reiterhof geschaffen werden.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet innerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung dar. Der LEP führt dazu im Kapitel 3.7.1 in der Begründung zu den Grundsätzen folgendes aus: „[...] Die Entwicklung in den Schwerpunkträumen soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und stärkere zielgruppenorientierte Differenzierung des Angebotsformen, [...] und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren“.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Weitere Aussagen trifft der Regionalplan nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 2 für das Plangebiet auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Des Weiteren

befindet sich südlich und östlich des Plangebietes ein strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich des Plangebietes schließen sich gemischte Bauflächen der Ortschaft Wulfen an. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 stellt das Plangebiet in seiner Bestandskarte zum Teil als baulich genutzte Fläche dar mit gemischter Nutzung bzw. Dorfbebauung, Hoflage dar. Das Kleingewässer im südöstlichen Bereich wird als geschütztes Biotop nach § 25 LNatSchG dargestellt. Östlich des Plangebietes stellt der Landschaftsplan Fuß-, Rad-, Wander- und Reitwege dar.

Östlich und südlich des Plangebietes befindet sich der Burger Binnensee in mindestens ca. 400 m Entfernung bzw. das Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien“ 1633-491. Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Sundwiesen Fehmarn“ 1532-321.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Reiterhof genutzt und ist neben den Bestandsgebäuden noch mit einer Reithalle im Norden und einem dazwischen liegenden Reitplatz bebaut. Im Osten und Süden wird der Hof durch die Straßen „In de Löt“ und der „Dörpstraat“ begrenzt. Zwischen der „Dörpstraat“ im Süden und den Bestandsgebäuden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie ein straßenbegleitender Landgraben. Westlich und nördlich schließen sich weitere Ackerbauflächen an. Die Erschließung des Hofes erfolgt von Osten über zwei Zufahrten. Hinter dem Haupthaus schließt sich ein Garten mit Gehölzbestand (Eschen und Eichen) sowie einem Teich an. Im südöstlichen Bereich bzw. im Kurvenverlauf der Straße besteht ein weiterer Teich. Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher Ackerbau betreibt. Eine Getreidelagerung oder -trocknung findet dort nicht statt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet - Reiterhof -	3,3 ha
Größe Plangebiet insgesamt:	3,3 ha

3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird sich der Reiterhof nach Nordwesten sowie nach Süden erweitern. Es werden dabei ackerbauliche Flächen versiegelt und durch eine Ausgleichsfläche (Knickneupflanzung) im Plangebiet sowie externe Ausgleichsflächen kompensiert.

Bauliche Entwicklung Wulfen

Im Ortsteil Wulfen wird derzeit neben dem Bebauungsplan Nr. 103 auch der Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Fehmarn aufgestellt. Dieser setzt als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest und hat somit ein gänzlich anderes Planungsziel als die hier vorliegende Bauleitplanung.

Die bauliche Entwicklung der Ortsteile auf Fehmarn wurde im Rahmen der Neuauflistung des Gesamtlächennutzungsplanes 2012 festgelegt. Hier wurde für die Wohnbebauung entlang der Straße Bargmöhl auch Wohnbauflächen mit Erweiterungsmöglichkeiten (BP Nr. 112) und für den Kernbereich von Wulfen gemischte Bauflächen dargestellt. Die Hofanlage nördlich der Dörpstraat blieb dabei unberücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan (und auch die Flächennutzungsplanänderung) streben hier eine Abrundung des Ortsteils Wulfen an, indem die vorhandenen baulichen Anlagen der Hofanlage im Rahmen der Bauleitplanung abgesichert werden. Daraus ergibt sich die Möglichkeit die Flächen zwischen den Bestandsgebäuden auf dem Hof und denen im Kernbereich von Wulfen baulich zu nutzen. Das Planungsziel ist hier eine touristische Nutzung bzw. die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Weitere große bauliche Entwicklungen werden in Wulfen im Rahmen der Bauleitplanung nicht gesehen. Die hier beschriebenen baulichen Maßnahmen werden, auch unter Berücksichtigung der Planungsziele, als ortsangemessene Entwicklung gesehen.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet - Reiterhof - nach §11 BauNVO dargestellt, analog zum Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Fehmarn. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auch ein differenzierter Nutzungskatalog festgesetzt.

Das Sondergebiet soll der Unterbringung eines Reiterhofes dienen und soll gleichzeitig auch touristische Angebote integrieren. Eine Einordnung in die Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO kann somit nicht erfolgen.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit von Osten über die Straße „In de Löt“ erschlossen.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Überschlägige Eingriffsbilanzierung

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09. Dezember 2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird die Errichtung von Reithallen/ -ställen sowie 15 zusätzlichen Appartements auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen ermöglicht. Somit führt diese Planung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- Arten- und Lebensgemeinschaften,
- Boden,
- Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- Klima / Luft
- sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von einer Ackerfläche in folgende Nutzungsformen:

Nutzung	Gesamt	Bestand		Neueingriff
SO - Reiterhof - (GR)	8.690 m ²	- 3.190 m ²	=	5.500 m ²
SO - Reiterhof - Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO um 75 %	6.517 m ²	- 4.250 m ²	=	2.270 m ²
SO - Reiterhof - Überschreitungen für Außenterrassen und Balkone um 280 m ²	280 m ²	- 35 m ²	=	245 m ²
Gesamt:				8.015 m ²

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Boden-

entsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 9. Dezember 2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
SO - Reiterhof - (GR)	5.500 m ²	0,5	2.750
SO - Reiterhof - Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO um 75 %	2.270 m ²	0,5	1.135
SO - Reiterhof - Überschreitungen für Außenterassen und Balkone um 280 m ²	245	0,5	123
Summe:	10.235 m²		4.008

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.008 m² festgestellt.

Ausgleichsmaßnahmen Gesamtbedarf 4.008 m²

Knickneupflanzung (westliches und südliches Plangebiet) 1.044 m²

Ökoflächenpool Puttgarden 2.964 m²

4.008 m²

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 103 wird ein Teil des Ausgleichsbedarfes in Form einer Knickneupflanzung nachgewiesen.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird im Rahmen eines geplanten Ökoflächenpools bei Puttgarden in Form von Ökopunkten nachgewiesen. Der Ökoflächenpool soll im räumlichen Zusammenhang zum geplanten Naturschutzgebiet nördlich von Johannisberg, Gemarkung Puttgarden, Flur 2, Flurstück 29/13 entstehen.

3.5.2 Artenschutz

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

nung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Aufgrund der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des angrenzenden Reitbetriebes, der Straße u.ä. ist auf den Erweiterungsflächen nicht mit dem Vorkommen von FFH-Anhang IV Arten zu rechnen.

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

4 Immissionen und Emissionen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Landwirtschaftlicher Betrieb. Der Tierbestand begrenzt sich derzeit auf Pferde sowie diverse Kleintiere, Geruchsimmissionen sind aufgrund dessen nicht zu erwarten

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 vor-gesehen. 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 dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen - hier 2 Mittelspannungskabelsysteme-. Das Flurstück wird von einem Mittelspannungskabel gequert.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.3 Wasserver-/ und -entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wassergemeinschaft Wulfen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über das bestehende und zu ergänzende Trennsystem abgeleitet.

Niederschlagswasser

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und gedrosselt in den Landgraben eingeleitet. Derzeit erfolgt die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers in das östlich verlaufende Verbandsgewässer Nr. 1.1.1. Das Niederschlagswasser im Bereich der genehmigten Reitplätze versickert vor Ort.

Weiterhin ist die Beschaffenheit des einzuleitenden Niederschlagswassers zu prüfen. Laut DWA-M 153, Tabelle A.3 „Bewertungspunkte des Regenabflusses in Abhängigkeit von der Herkunftsfläche (F)“ sind Straßen und Plätze mit starker Verschmutzung z.B. durch Reiterhöfe als stark verschmutzte Flächen anzusehen. Aufgrund dessen fordert der WBV Avendorf eine Klärung des anfallenden Niederschlagswassers vor der Einleitung in das Verbandsgewässers.

Derzeit findet eine Überplanung der Ortsentwässerung durch die Stadtwerke Fehmarn statt. Beispielsweise würde sich eine Neuverlegung eines Niederschlagswasserkanals innerhalb der Straße „In der Löt“ in Nord-Süd-Richtung linksseitig anbieten. Dies sollte im Rahmen der Ausführungsplanung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

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. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der vorhandene Löschwasserteich im Plangebiet besitzt gemäß

einer Vereinbarung von 1977 Wasserentnahmestellen für Löschzwecke. Des Weiteren werden laut Aussagen des Wehrführer der FF Süderort die geforderte Löschwasserkapazitäten durch zwei Löschwasserteiche erreicht: Teich In de Löt 2 und Teich im Wulfener Hals Weg. 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. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. 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

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Planung sieht die Absicherung der Bestandsgebäude, sowie die Erweiterung um eine Reithalle/ -ställe und die Errichtung von zusätzlichen Appartements zur touristischen Nutzung vor. 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 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: Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet innerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung dar. Der LEP führt dazu im Kapitel 3.7.1 in der Begründung zu den Grundsätzen folgendes aus: „[...] Die Entwicklung in den Schwerpunkträumen soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und stärkere zielgruppenorientierte Differenzierung des Angebotsformen, [...] und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren“.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

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.

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 bzw. ein ausreichend großer Abstand zum Plangebiet besteht.

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

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzübstände 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. Die Gemeinde verzichtet auf Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und verweist auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes nur geringfügig ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als baulich genutzte Fläche darstellt mit gemischter Nutzung bzw. Dorfbebauung, Hoflage. Die umliegenden Flächen werden als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

h) 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.

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, 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) Die 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.

a) 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

Das Sondergebiet bietet aufgrund der ausgestalteten Flächen und intensiven Nutzung als Landwirtschaftlicher Betrieb bzw. Reiterhof keinen Lebensraum für geschützte Tierarten. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind im Plangebiet vorhanden und bleiben erhalten.

Boden

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich zwischen Pseudogleye aus Lehm und Pseudogley-Parabraunerde aus Lehm.

Wasser

Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Teiche

Luft, Klima

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden

Landschaft

Die Hofstelle ist durch umlaufende Gehölzanpflanzungen landschaftlich eingefasst, und durch Baumbestand auf dem Hof gekennzeichnet.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt im Sondergebiet ist aufgrund der intensiv genutzten Flächen gering.

b) **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

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen ergeben sich nicht.

Boden

Im Sondergebiet ist von einer höheren Bodenversiegelung auszugehen.

Wasser

Durch die größere Bodenversiegelung wird voraussichtlich die Grundwasserneubildung im Sondergebiet eingeschränkt.

Luft, Klima

Auswirkungen auf Luft und Klima ergeben sich nicht.

Landschaft

Aufgrund der Begrenzung der Baukörperhöhen und in Angliederung an den baulichen Bestand können Beeinträchtigungen des Schutzgutes weitestgehend ausgeschlossen werden. Auch durch eine Knickneuanpflanzung können Beeinträchtigungen auf das Schutzgut weitestgehend ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt im Sondergebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzungen gering und wird aufgrund der Planung nicht erheblich beeinflusst.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) **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

Vorhandene Gehölze bleiben im Plangebiet erhalten und werden durch eine Knickneuanpflanzung ergänzt. Durch diese Ausgleichsmaßnahme wird die Tier- und Pflanzenwelt positiv beeinflusst.

Boden/Wasser

Minimiert wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser im Rahmen des Be-

bauungsplanes durch die Ausweisung des zusätzlichen Baufensters nah am bisherigen Bestand, anstatt einer entfernten Neuausweisung von Bauflächen.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen werden Knicks neuangepflanzt, um die Lücken in der bestehenden Eingrünung zu schließen.

Luft, Klima

keine Maßnahmen erforderlich

Landschaft

Zur Einbindung ins Landschaftsbild wird ein neuer Knick angepflanzt. Die bestehenden Gehölze bleiben erhalten.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Vorhandene Gehölze an den Plangebietsgrenzen bleiben erhalten. Durch eine Knickneuanpflanzung wird die biologische Vielfalt positiv beeinflusst. Ein Teil des Ausgleichsbedarfs wird im Rahmen eines geplanten Ökoflächenpools bei Puttgarden in Form von Ökopunkten nachgewiesen.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels zur Errichtung von einer neuen Reithalle bzw. Stallungen und weiterer Apartments zur touristischen Nutzung scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

Die Stadt 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.

e) **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.

f) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Planung besteht darin im Norden zusätzlich Reitställe und eine Reithalle zu errichten, sowie im Süden zusätzliche Apartments zur touristischen Nutzung zu errichten. Dabei werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch die Errichtung der baulichen Anlagen im Wesentlichen der Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Knick neuangepflanzt und an den Plangebietsgrenzen festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen werden voraussichtlich nicht verbleiben.

7 Hinweise

7.1 Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenaufwurf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) liegt. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges auch höher eintreten. Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Artikel 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Die Niederungsbereiche unter NN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. 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:

- 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 schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:

- 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.

Vorsorglich 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.

7.2 Bodenschutz

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

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

für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

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

8 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten aufgrund der Planung.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 24. Juni 2014 beschlossen.

Burg a.F., den 26. JUNI 2014




(Schmiedt)
- Bürgermeister -

Die 2. Flächennutzungsplanänderung ist am 21. DEZ. 2016 wirksam geworden.