

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 91,**

**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**DER STADT FEHMARN**

FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BILDORF,  
SÜDLICH DER ORTSDURCHFART, WESTLICH DER VERBINDUNGSSTRASSE NACH  
LANDKIRCHEN UND ÖSTLICH VERBINDUNGSSTRASSE NACH SARTJENDORF

---

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)
- 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	6
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
5.1	Stromversorgung	11
5.2	Gasversorgung	11
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	11
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung	12
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>12</b>
6.1	Einleitung	13
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	15
6.3	Zusätzliche Angaben	23
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>24</b>
7.1	Bodenschutz	24
7.2	Archäologie	25
<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>

**Anlagen:** Gutachten Nr. 16-12-4 „Schallimmissionsuntersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des BP Nr. 91 für ein Gebiet im Ortsteil Bisdorf der Stadt Fehmarn (Fortschreibung des Gutachtens Nr. 09-05-6 vom 16.06.2009)“, ibs, Dipl.-Ing. Ziegler, 23879 Mölln, 13.12.2016

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan Nr. 91, 1. Änderung und Ergänzung** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Bisdorf, südlich der Ortsdurchfahrt, westlich der Verbindungsstraße nach Landkirchen und östlich Verbindungsstraße nach Sartjendorf.

### **1 Vorbemerkungen**

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

Der ortsansässige Handwerksbetrieb mit einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb sitzt seit vielen Jahren in der Ortschaft Bisdorf. In der Vergangenheit wurden bereits ehemalige landwirtschaftliche Gebäude baurechtlich umgenutzt und der Betrieb hat sich räumlich wie strukturell erweitert. So wurde die ehemals vorhandene Schweinehaltung aufgegeben und zu einer Maschinenhalle umgenutzt. Der Handwerksbetrieb benötigt nun eine zusätzliche Halle und plant diese und räumlich-funktionaler Zuordnung zum Betriebssitz zu errichten. Die geplante neue Halle soll dem Handwerksbetrieb zur Lagerung von Baumaterialien dienen. Die Stadt Fehmarn unterstützt dieses Vorhaben und möchte die ansässigen Betriebe auf der Insel stärken. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen.

Die Stadt Fehmarn hat am 15.10.2015 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.91 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet im Ländlichen Raum dar. Darüber hinaus trifft der Regionalplan keine Aussagen für das Plangebiet.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 2 auf strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte rund um Bisdorf.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. Der südliche Erweiterungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (3) BauGB zu entsprechen wird parallel die 21. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Der Landschaftsplan zeigt den nördlichen Bereich des Plangebietes als Gemischte Nutzung, Dorfbauung und Hoflage, wobei die bestehenden Betriebsflächen vollkommen unberücksichtigt bleiben bzw. nicht als Bauflächen dargestellt werden. Südlich daran schließen sich mesophile Grünlandflächen gegliedert durch Knicks an. Zudem befinden sich laut Landschaftsplan geschützte Kleingewässer innerhalb der Grünlandflächen. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der bisher nicht berücksichtigte Handwerksbetrieb in Bisdorf sich um eine Halle erweitern möchte und dies nur auf den räumlich-funktional angrenzenden Flächen im Süden möglich ist.

Für das Plangebiet besteht der Ursprungsplan Nr. 91 aus dem Jahr 2011. Dieser setzt bereits ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest, sowie detaillierte Ausgleichsmaßnahmen in zwei Teilbereichen in direkter Nähe zum Plangebiet.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bisdorf und liegt damit zentral auf der Insel Fehmarn, westlich der E 47/B207. Das Plangebiet umfasst Teile des Handwerksbetriebes mit vier großflächigen Hallen aber auch ein Wohnhaus im Nordöstlichen Bereich.

Neben den ansässigen Handwerksbetrieben, ist im Plangebiet zudem ein aktiver landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorhanden. Dieser nutzt die beiden südlichen Hallen im Geltungsbereich ausschließlich als Lagerhalle und Maschinenhalle. Somit befindet sich die Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes ebenfalls im Plangebiet. Es ist nicht geplant diese landwirtschaftlichen Nutzungen mittelfristig aufzugeben, da auch weiterhin angrenzende Ackerflächen in und um Bisdorf bewirtschaftet werden.

Ein Teil der Betriebsflächen wird zudem durch einen weiteren Handwerksbetrieb (Hausboote) mitgenutzt. Des Weiteren befinden sich im südöstlichen Bereich Frei- und Grünflächen die derzeit als Lagerfläche aber auch als Tierweide genutzt werden. Diese Flächen werden nach Osten durch einen Knick von der vorhandenen Zufahrtsstraße getrennt. Die Erweiterungsfläche selbst stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, eingfasst von Grün- und Gehölzstrukturen dar.



Luftbild, Quelle: Google maps

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

##### Teilbereich-1

Dorfgebiet	15.180 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	370 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.090 m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.120 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>18.760 m<sup>2</sup></b>

##### Teilbereich-3

Maßnahmenfläche	4.060 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>4.060 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Der ortsansässige Handwerksbetrieb in Bisdorf möchte sich am bestehenden Standort um eine Halle erweitern. Alternative Flächen stehen innerhalb des Ortsteils Bisdorf nicht zur Verfügung da ein räumlich-funktionaler Zusammenhang des Betriebes gegeben sein muss. Eine Aufteilung auf zwei Standorte innerhalb von Bisdorf würde die Betriebsabläufe erheblich erschweren. Auf dem Betriebsgelände selbst gibt es ebenfalls keine Möglichkeit eine weitere Halle bei Einhaltung der Abstandsflächen und unter Berücksichtigung von Lagerflächen zu errichten. Die Flächen östlich der bestehenden Hallen reichen nicht aus, um eine entsprechend große Halle für den Handwerksbetrieb zu errichten. Zudem möchte der Vorhabenträger nicht jede freie Hoffläche einer Versiegelung zu führen und darüber hinaus werden auch Lagerflächen auf der Hofanlage benötigt. Auch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Hallen kommt nicht in Frage, da diese dann im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung fehlen würden. Eine Entwicklung in östliche Richtung ist aus städtebaulicher Sicht ungeeignet, weil dies ein „Ausfransen“ des Siedlungsrandes zur Folge hätte, welcher derzeit durch die Erschließungsstraße begrenzt wird.



Die Erweiterungsfläche im Süden bietet sich aufgrund der bestehenden Abschirmung zur freien Landschaft nahezu an. Zum einem grenzt sie direkt an das Betriebsgelände und zum anderen ist sie durch bestehende Knicks bereits ausreichend eingegrünt.



Abb.: Vorhandene Eingrünung des Plangebietes

### 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 positive Aspekte im Hinblick auf Stärkung ortsansässiger Betriebe und Sicherung von Arbeitsplätzen. Die Insel Fehmarn ist eine stark touristisch geprägte Region die darüber hinaus auch die sonstigen mittelständischen Strukturen stärken möchte, um auch außerhalb der Saison und neben dem Tourismus ein stabiles wirtschaftliches Standbein zu besitzen.

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. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Alternative Flächen stehen innerhalb des Ortsteils Bisdorf nicht zur Verfügung da ein räumlich-funktionaler Zusammenhang des Betriebes gegeben sein muss. Eine Aufteilung auf zwei Standorte innerhalb von Bisdorf würde die Betriebsabläufe erheblich erschweren.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Ursprungsplanes erbrachten Ausgleichsflächen nachgewiesen. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

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

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

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt, da es eine entsprechende Prägung aufweist. Zudem werden Tankstellen, ausgenommen betriebszugehörige Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit sind weiterhin eine GRZ von 0,25, ein Vollgeschoss und eine Firsthöhe von 12 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden zulässig.

Zudem wird die Überschreitung der Grundflächen der ins Satz 1 des § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen an das nun größere Baugebiet angepasst. Gleichzeitig wird eine Festsetzung getroffen, die zusätzliche Grundflächen für die betriebstypischen Lagerflächen im Plangebiet zulässt.

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

Der dörflichen Struktur entsprechend wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze wird flächenhaft festgesetzt, um eine wirtschaftlich optimierte Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehenden Zufahrten erschlossen. Für die Erweiterungsfläche im Süden soll eine bereits bestehende Zufahrt genutzt werden. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

## **3.6 Grünplanung**

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. Es erfolgen keine Eingriffe in Knick- oder Gehölzstrukturen im Plangebiet.

### **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 sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. Die im Rahmen der Umweltprüfung

durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

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

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Im Jahr 2009 wurde eine Schallimmissionsuntersuchung für das Planvorhaben am südlichen Ortsrand von Bisdorf vorgenommen. Diese diente der planungsrechtlichen Sicherung des Handwerksbetriebes und der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Fehmarn. Die vorliegende Schallimmissionsuntersuchung wurde nun im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 91 fortgeschrieben. Darin wurden die Vorbelastungen aus 2009 sowie die Zusatzbelastungen durch die zwischenzeitlich errichteten Hallen und der geplanten Halle berücksichtigt. Gleichzeitig wurde ein Worst-Case-Szenario einer Getreideanlieferung in der Erntezeit betrachtet. Im Ergebnis werden die für Dorfgebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB (A) eingehalten. Zusätzlich wurden auch das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen bzw. der Gewerbeverkehr betrachtet. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist aufgrund der Planung weiterhin gegeben.

Zudem ist es nach der Aufgabe der Schweinehaltung im Plangebiet zu einer Minimierung der Geruchsmissionen gekommen. Mindestabstände bzw. Immissionsradien zur nächsten Wohnbebauung entfallen vollständig.

Insgesamt bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

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

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

### 5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### 5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die HanseWerk AG.

### 5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann der vorhandenen und zu ergänzenden Kanalisation zugeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der vorhandenen Betriebsflächen wird zurzeit gedrosselt über einen vorhandenen Teich in die Kependorfer Au = Verbandsgewässer Nr. 26 des WBV Petersdorf abgeleitet. Mit der 1. Änderung des B-Planes ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes vornehmlich in Form einer neuen Halle vorgesehen.



Entwässerungskonzept, MaasKonrad planen plus

Aufgrund der Vergrößerung der versiegelten Flächenanteile reicht das vorhandene Rückhaltevolumen nicht mehr aus. Es ist vorgesehen, mit einer Erweiterung des Teiches und einer Rückhalteumde das Rückhaltevolumen so zu vergrößern, dass Abflüsse bis zu einer Häufigkeit von 1-mal in 2 Jahren zurückgehalten werden können. Hierfür ist laut Berechnung ein

Rückhaltevolumen von 181 m<sup>3</sup> erforderlich, welches mit vorh. Teich und geplanter Mulde zur Verfügung steht wird. Bei selteneren Niederschlagsereignissen ist eine Flutung des angrenzenden Feuchtbiotops vorgesehen, so dass Notüberläufe in die Kopendorfer Au entfallen. Diese Entlastungsmöglichkeit ist so mit der Unteren Wasserbehörde und Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Mit dem Tauchrohr auf der Ablaufseite und einer Tauchwand vor dem Notüberlauf zum Biotop werden Schwimmstoffe und Leichtflüssigkeiten im RRB zurückgehalten.

#### **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 wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Im Umkreis von 200 Metern befinden sich nördlich des festgesetzten Dorfgebietes drei Hydranten. Zudem ist eine leistungsfähige Löschwasserentnahmestelle am Regenrückhaltebecken vorhanden. 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 im Umkreis von 300 m erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Die Löschwasserentnahmestelle muss der DIN 14210 entsprechen. 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

Der Handwerksbetrieb benötigt nun eine zusätzliche Halle und plant diese in räumlich-funktionaler Zuordnung zum Betriebssitz zu errichten. 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
Landschaftsplan:	Erhaltung von Knicks	Festsetzung von Anpflanzflächen und Knicks

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

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet im Ländlichen Raum dar. Darüber hinaus trifft der Regionalplan keine Aussagen für das Plangebiet.

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten.

### 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. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen.

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) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. 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 ab, da der Landschaftsplan die bestehenden Betriebsflächen vollkommen unberücksichtigt lässt bzw. nicht als Baufläche darstellt. Südlich daran schließen sich mesophile Grünlandflächen gegliedert durch Knicks an. Zudem befinden sich laut Landschaftsplan geschützte Kleingewässer innerhalb der Grünlandflächen. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes, da der bisher nicht berücksichtigte Handwerksbetrieb in Bisdorf sich um eine Halle erweitern möchte und dies nur auf den räumlich-funktional angrenzenden Flächen im Süden möglich ist.

**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 Belange a) **Die 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) **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.

**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

Durch die Herausnahme der landwirtschaftlichen Grünlandflächen 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

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 Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Luft, Klima

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

Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Halle im südlichen Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und dem Erhalt der umgebenden Knicks ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf den landwirtschaftlichen Grünlandflächen ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den strukturreichen Flächen im Bereich der vorhandenen Knicks und Gehölze 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

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Änderungen für die Tierwelt, da die Gehölz- und Knickstrukturen erhalten bleiben. Es ergeben sich eher positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes als zu erhaltend festgesetzt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei einer landwirtschaftlichen Nutzung mit entsprechend geringer Artenvielfalt.

### **Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

### Pflanzen

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Änderungen für die Pflanzenwelt, da die Gehölz- und Knickstrukturen erhalten bleiben.

### **Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die aufgeführten Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

### Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Bodenversiegelungen und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Bei Nichtumsetzen der Planung bleibt es bei der Nutzung als landwirtschaftliche Grünlandfläche.

### Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

### Luft, Klima

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

### Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Halle im südlichen 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 Wiesen- und Weidenflächen 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 bzw. zulässigen Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

### 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

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des benötigten räumlich-funktionaler Zusammenhang der Betriebsgebäude nicht möglich.

#### Tiere, Pflanzen

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Grünlandfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch den Erhalt der umgebenden Grünstrukturen werden mögliche Auswirkungen minimiert.

#### Boden/Wasser

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfes werden nur die bisher nicht überplanten Flächen betrachtet. Der Ursprungsplan Nr. 91 setzte für den nördlichen Bereich bereits eine Grundflächenzahl von 0,25 fest, somit ergeben sich dort keine Änderungen bezüglich des Versiegelungsgrades.



Links: BP Nr. 91 und rechts: BP Nr. 91, 1. Änderung und Ergänzung.

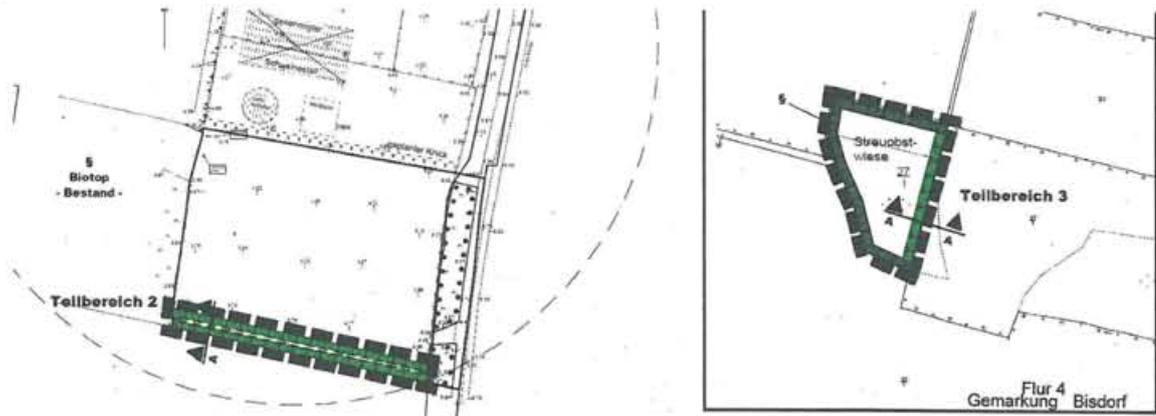
Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Aufgrund der bestehenden Nutzung durch den Handwerksbetrieb bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biotoptyp entwickelt werden.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

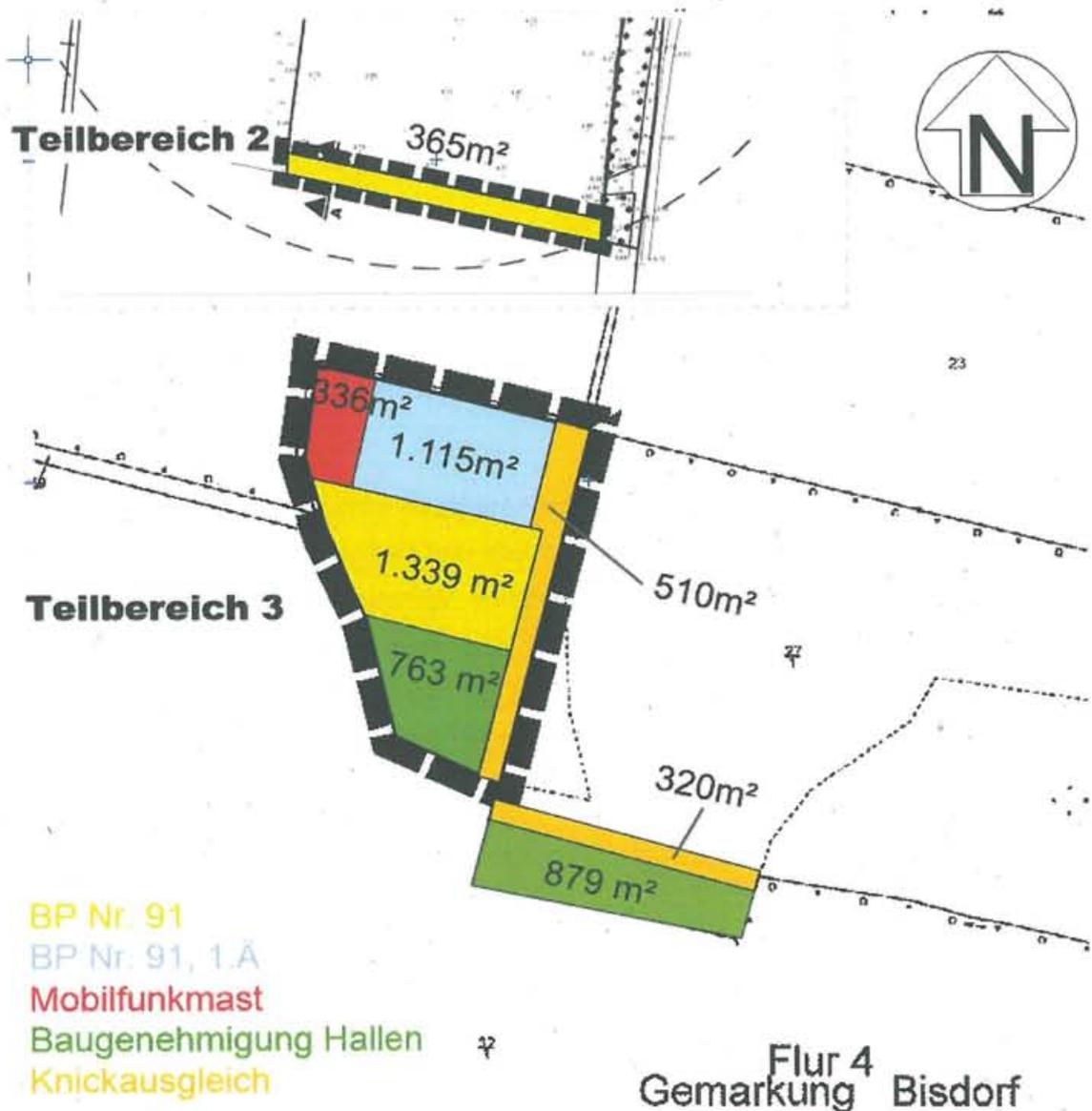
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bestand (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Ausgleichsfläche (m<sup>2</sup>)</b>
<b>MD-Gebiet (Süd)</b>	8.200			
<b>GRZ 0,25</b>	2.050	930	0,5	560
<b>Stellplätze, Nebenanlagen (bis GRZ 0,5)</b>	2.050	1.520	0,5	265
<b>Lagerflächen (50% der GRZ)</b>	1.025	445	0,5	290
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>				<b>1.115</b>

Es werden ca. 1.115 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich. Im Rahmen des Ursprungsplanes Nr. 91 wurde ebenfalls eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Im Ergebnis wurden insgesamt Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 4.428 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Knickneuanpflanzung im südlichen Bereich (ehemals Teilbereich 2) und um das Anlegen einer Streuobstweide südlich vom Plangebiet (Teilbereich 3).



Insgesamt wurden dadurch über 4.000 m<sup>2</sup> Ausgleich erbracht wovon nur 1.704 m<sup>2</sup> tatsächlich benötigt wurden. Die übrigen Flächenanteile und Maßnahmen in einer Höhe von 2.724 m<sup>2</sup> standen als Ausgleichsflächen für andere Vorhaben zur Verfügung und sollten als „Ökokonto“ genutzt werden. Mit der hier nun vorliegenden Planung soll auf diesen „Ausgleichspuffer“ aus dem Ursprungsplan Nr. 91 zurückgegriffen werden. Im Folgenden wird dargestellt welche Flächen bereits verbucht wurden:

<b>Ausgleichsmaßnahme Bebauungsplan Nr. 91 Bisdorf</b>	<b>Ausgleichsbedarf für Eingriffe</b>
4.428 m <sup>2</sup>	- 1.704 m <sup>2</sup> im BP Nr. 91 (GELB)
	- 1.115 m <sup>2</sup> im BP Nr. 91, 1. Änderung (BLAU)
	- 336 m <sup>2</sup> Mobilfunkmast (Flurstück 36/14, Flur 4, Gemarkung Bisdorf) (ROT)
	- 763 m <sup>2</sup> Ausgleich für Baugenehmigung Landwirtschaftliche Hallen (GRÜN)
	- 510 m <sup>2</sup> Knickausgleich (ORANGE)



Darstellung und Verteilung der Ausgleichsflächen in den Teilbereichen 2 und 3 des Bebauungsplanes Nr. 91

Kompensationsmaßnahme für einen externen Eingriff „Mobilfunkmast“

Für einen Mobilfunkmast, der westlich von Landkirchen auf dem Flurstück 36/17, Flur 4 der Gemarkung Bisdorf errichtet wurde, wurde eine Kompensationsfläche mit einer Größe von 2.345 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die durch den damaligen Eigentümer erbrachte Kompensationsfläche beträgt lediglich 1.326 m<sup>2</sup> und ist als solche im Bebauungsplan Nr. 137 südlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt (Streuobstwiese). Somit sind noch weitere 1.019 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche nachzuweisen. Ein Teil (336m<sup>2</sup>) davon wird im Rahmen der angelegten Streuobstwiese des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Fehmarn nachgewiesen.

<b>Ausgleichsbedarf Mobilfunkmast</b>	<b>Nachgewiesene Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>Im BP</b>
2.345 m <sup>2</sup>	- 1.326 m <sup>2</sup> „alte Streuobstwiese im Süden“	BP 137
	- 683 m <sup>2</sup> „neue Kompensationsfläche im Norden – Streuobstwiese“ M2	BP 137
	- 336 m <sup>2</sup> Streuobstwiese	BP 91
<b>Gesamt</b>	<b>2.345 m<sup>2</sup></b>	

#### Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### Landschaft

Die vorgesehene Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Zudem ist das Plangebiet bereits zum Landschaftsraum abgeschirmt.

#### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels ergänzen 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 Rechtslage 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:**

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der befestigten Flächen auf den Grundstücken sowie die Einhaltung der Firsthöhen und der Gestaltungsvorgaben werden im Bauantrag dargelegt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen wurden durch eine Endbegehung und Anwachspflegemaßnahmen überprüft, (da die Maßnahmen bereits durchgeführt wurden). Weitere Maßnahmen zur Überwachung drängen sich derzeit nicht auf.

### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der ortsansässige Handwerksbetrieb mit einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb sitzt seit vielen Jahren in der Ortschaft Bisdorf und benötigt nun eine zusätzliche Halle und plant diese und räumlich-funktionaler Zuordnung zum Betriebssitz zu errichten. Die dadurch entstehenden Eingriffe werden durch bereits erbrachte Ausgleichsmaßnahmen (im Rahmen des Ursprungsplanes Nr. 91) innerhalb und außerhalb des Plangebietes erbracht.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten: Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze

u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 7.2 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.

## 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 Stadt keine Kosten.

## 10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 28.09.2017 gebilligt.

Burg a.F., den 02. OKT. 2017



  
(Weber)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 91, 1. Änderung und Ergänzung ist am 21. MRZ. 2018... rechtskräftig geworden.