

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 134

DER STADT FEHMARN

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL VITZDORF FÜR DIE ERWEITERUNG
EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES UM
FERIENBEHERBERGUNG, SÜDLICH DER ORTSDURCHFART (K 44)**

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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	8
3.1	Flächenzusammenstellung	8
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Auswirkungen der Planung	9
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.5	Verkehr	13
3.6	Grünplanung	13
4	Immissionen / Emissionen	14
5	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Gasversorgung	15
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	15
5.4	Müllentsorgung	16
5.5	Löschwasserversorgung	16
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	16
6.1	Einleitung	17
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	20
6.3	Zusätzliche Angaben	25
7	Hinweise	26
7.1	Bodenschutz	26
7.2	Archäologie	26
7.3	Hochwasserschutz	26
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
9	Kosten	27
10	Billigung der Begründung	27

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 134** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Vitzdorf für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um Ferienbeherbergung, südlich der Ortsdurchfahrt (K 44)

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Ostseeinsel Fehmarn ist bundesweit als Freizeit- und Tourismusinsel bekannt und bedient laut dem „*Tourismusentwicklungskonzept für die Ostseeinsel Fehmarn 2020*“ vorrangig Familien mit Kindern und Camper. Nachdem die bestehenden Campingplätze in den letzten Jahren sukzessive qualitativ erweitert und modernisiert wurden, sollen nun die übrigen Beherbergungsangebote an zukünftige touristische Entwicklungen angepasst werden. Zentrale Rolle spielen hier kleinere ansässige Unternehmen die eine Gästebeherbergung auf dem Bauernhof und damit mit einem landwirtschaftlichen Charakter anbieten. Bereits bestehende gemischt landwirtschaftlich-touristische Betriebe als auch bisher rein landwirtschaftliche Betriebe möchten sich in diesem Segment erweitern und damit die touristische Infrastruktur der Insel stärken und zukunftsfähig ausbauen. Im Jahr 2014 hat die Stadt Fehmarn dazu ein „*Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn*“ entwickelt und beschlossen. Ziel des Konzepts war es auch, alle Antragsteller die einen Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren gestellt haben, zur Reflektion über ihr Baubegehren zu veranlassen, damit individuelle Konzepte formuliert werden, um so den Tourismus auf der Insel nachhaltig zu stärken. Im Rahmen der Anwendung/Umsetzung des „Beherbergungskonzeptes“ wurden alle Einzelvorhaben daher auf angemessene qualitative Merkmale und Verträglichkeit geprüft und bewertet und dann jeweils durch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses für eine Planung qualifiziert. Dadurch wird eine städtebaulich maßvolle und qualitativ angemessene Entwicklung der touristischen Angebote auf der Insel sichergestellt.

Im Zuge der eingangs erläuterten zukünftig geplanten touristischen Ausrichtung der Insel Fehmarn hat der Vorhabenträger zum Bebauungsplan Nr. 134 eine entsprechende Projektbeschreibung eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept 82 Punkte erzielt. Es handelt sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Betrieb in Vitzdorf dessen Betreiber auf ca. 90 ha Raps, Getreide und Bohnen anbaut. Zur Erschließung weiterer Einkommensmöglichkeiten und der Altersabsicherung in Hinblick auf einen Generationswechsel ist nun der Aufbau eines zweiten Standbeins geplant. Der Vorhabenträger möchte den Betrieb durch vier Ferienhäuser erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Vitzdorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf

es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander eines landwirtschaftlichen Betriebes und Ferienwohnen schafft.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 09.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *ländlichen Raumes*. Zudem wird Vitzdorf in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* ausgewiesen. In den *Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung* soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn die eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt Vitzdorf und den südlich angrenzenden Bereich als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* dar. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft, erhalten bleiben. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist besonders sorgfältig auf die Erhaltung und Pflege der Landschaften und Ortsbilder zu achten, insbesondere ist eine Zersiedelung zu vermeiden. Naherholung und Tourismus sollen in erster Linie durch Maßnahmen der Qualitätsverbesserung weiterentwickelt werden.

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

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt die Flächen in Vitzdorf, südlich der K 44 als Flächen für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB zu entsprechen bedarf es parallel der Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung.

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt die Hofanlage selbst bis nach Norden an die K 44 als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage. Südlich und Östlich der Hoffläche stellt der Landschaftsplan mesophiles Grünland sowie eine hofbegrenzende sonstige Straße/Wirt-

schaftsweg dar. Dieser Weg wird mit einem begleitenden Knick und im Bereich der Hofzufahrt ein prägender Einzelbaum dargestellt. Des Weiteren werden kleinteilige Gehölzflächen im westlichen Bereich verortet.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Vitzdorf, südlich der K 44 und umfasst die dort befindliche Hofanlage.



Quelle: Google maps

Das Plangebiet umfasst den Kern der Hofanlage mit der von Nordost nach Südwest verlaufenden Hofzufahrt. Prägend für den Hof ist die landwirtschaftliche Halle im Südosten sowie das Wohnhaus im Westen, am Ende der Zufahrtsstraße. Vor dem Wohnhaus besteht eine Wendeanlage und nördlich des Hauses befindet sich das ehemalige Backhaus. Südlich der landwirtschaftlichen Halle besteht ein weiteres Wohnhaus. Auf dem Hof befindet sich zudem eine Ferienwohnung im Bestand.

Grundsätzlich handelt es sich um einen ehemaligen Drei-Seiten-Hof wobei die beiden nördlichen Scheunen bereits 1995 abgerissen wurden. Kennzeichnend für die gesamte Anlage ist der gewichtige Gehölzbestand, welches einen parkartigen Charakter erzeugt. Im nördlichen Bereich innerhalb der Gehölzflächen besteht zudem ein Kleingewässer.

In der nachstehenden Tabelle ist die derzeitige Gesamtanzahl an vorhandenen Betten und Beherbergungsbetrieben in den einzelnen Ortschaften (entnommen aus dem „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“) zu entnehmen.

Orte	Beherbergungsbetriebe pro Ort	Anzahl Betten pro Ort
Albertsdorf	2	76
Altjellingsdorf	3	46
Avendorf	2	65
Bannedorf	1	22
Bisdorf	6	125
Blieschendorf	2	97
Bojendorf	4	118
Dänschendorf	6	156
Fehmarnsund	2	69
Flügge	1	21
Gahlendorf	4	125
Gammendorf	4	118
Gollendorf	3	75
Hinrichsdorf	3	74
Katharinenhof	6	283
Klausdorf	5	252
Kopendorf	1	20
Landkirchen	2	44
Lemkendorf	6	129
Lemkenhafen	1	32
Meeschendorf	4	172
Mittelhof	1	12
Neuhof	1	36
Neujellingsdorf	2	56
Niendorf	1	20
Orth	1	29
Ostermarkelsdorf	1	26
Petersdorf	4	132
Presen	4	198
Puttgarden	7	175
Püttsee	1	18
Sahrensdorf	2	85
Sartjendorf	1	26
Schlagsdorf	3	44
Seelust	1	46
Staberdorf	7	300

Strukkamp	2	52
Sulsdorf	2	49
Teschendorf	1	48
Todendorf	3	89
Vadersdorf	6	182
Vitzdorf	2	64
Wenkendorf	5	131
Westermarkelsdorf	5	177
Wulfen	5	147
SUMMEN	135	4251

Zudem wird in der nachfolgenden Aufstellung deutlich, dass im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 127 – 136 ca. 557 zusätzlich Betten (überschlägig) verteilt auf insgesamt 12 Vorhabenträger in den einzelnen Ortsteilen geplant sind. Das entspricht durchschnittlich einem Wert von 6,6 Betten je geplanter Wohneinheit. Dabei handelt es sich nicht um eine überdurchschnittliche Anzahl von Betten für ein Ferienhaus, insbesondere in Hinblick auf Familien mit Kindern oder einem Mehrgenerationen-Urlaub.

Orte	Beherbergungs- betriebe pro Ort	Anzahl Betten pro Ort	Geplante Erweiterungen pro Ort (Ferien- wohneinheiten)	Geplante Erweite- rungen pro Ort (Betten geschätzt)
Mummendorf (BP127)	0	0	8	56
Katharinenhof (BP 128)	6	283	11	61
Sahrensdorf (BP 129 + BP 133)	2	85	16	112
Avendorf (BP 130)	2	65	8	56
Blieschendorf (BP 131)	2	97	8	48
Westermarkelsdorf (BP 132)	5	177	16	112
Vitzdorf (BP 134)	2	64	4	24
Klausdorf (BP 135)	5	252	8	38
Staberdorf (BP 136)	7	300	5	50

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet	12.890 m ²
Verkehrsfläche	1.560 m ²
Grünflächen	22.510 m ²
Wasserflächen	380 m ²
Gesamt:	37.340 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zu entwickeln ergeben sich keine Planungsalternativen. Das „*Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn*“ gibt die Rahmenbedingungen für eine touristische Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben weitestgehend vor. Demnach wird für geplante Ferienunterkünfte von landwirtschaftlichen Betrieben ein betrieblicher und konzeptioneller Zusammenhang erforderlich. Zusätzlich ist eine gewerblich-touristische Nutzung sicherzustellen. Um das zu gewährleisten bedarf es der Festsetzung eines Sondergebietes in enger Zuordnung zum landwirtschaftlichen Betrieb, da der betriebliche und konzeptionelle Zusammenhang gegeben sein muss. Standorte die näher am baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet in Richtung liegen scheiden somit aus.

Auf dem Hof selbst bieten sich die Flächen nahezu an, da sich an dieser Stelle bereits zwei Scheunen standen, die 1995 abgerissen wurden und bisher nicht ersetzt wurden. Durch den Neubau der Ferienhäuser würde sich wieder eine Art dreiseitiger Hofbebauung entwickeln und es wird auf ehemals versiegelte Flächen zurückgegriffen. Die umgebenden Grünstrukturen schirmen zudem die geplanten Neubauten ausreichend ab. Die Neubaufächen bilden zusammen mit den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes eine in sich geschlossene Einheit. Der Bau von vier Ferienhäusern stellt somit eine sinnvolle ortsplanerische Arrondierung der Hoffläche dar.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

Das Land Schleswig-Holstein macht im Landesentwicklungsplan 2010 klare Vorgaben für eine gezielte regionale Weiterentwicklung von Tourismus und Erholung in den entsprechenden Entwicklungsgebieten. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Das „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ führt zum Thema Tourismus allgemein folgendes aus:

„Die hohe Bedeutung Fehmarns als Tourismusdestination – gerade in den beliebtesten Ferienmonaten Juli bis September – wird auch im regionalen Vergleich deutlich. Sowohl im Vergleich zum Kreis Ostholstein als auch zur schleswig-holsteinischen Ostsee insgesamt weist Fehmarn deutlich höhere Kennziffern auf. Weitere, im Rahmen der Bearbeitung ausgewertete Studien belegen einen zunehmenden Qualitätsanspruch der Urlaubsgäste. Damit verbunden ist auch die Bereitschaft, einen höheren (Übernachtungs-) Preis zu zahlen. Eine moderne Ausstattung der Ferienobjekte – insbesondere mit wertigen technischen Geräten – sowie eine ansprechende Anmutung der Unterkunft an sich nehmen einen hohen Stellenwert ein. Ferienhäuser werden immer häufiger mit mehr als einer Familie beziehungsweise mit mehreren Generationen einer Familie bewohnt. Der Aufenthalt in Häusern oder auf Bauernhöfen ist tendenziell beliebter als die Unterbringung in Ferienhaussiedlungen.“

Die vorliegende Planung setzt hier an und trägt zur Festigung und Weiterentwicklung der touristischen Strukturen auf der Insel bei. Zum einen werden die durch das Wirtschaftsministerium Schleswig-Holstein definierten Kernzielgruppen „Familien mit Kindern“, „Best Ager“ und „Anspruchsvolle Genießer“ bedient und zum anderen die daraus resultierenden Handlungsfelder Profilbildung als „Maritimes Urlaubsland“ und Optimierung der lokalen Strukturen berücksichtigt. Durch die Planung ergeben sich weitere positive Effekte, indem das Angebot gegenüber konkurrierenden Ferienorte verbessert und der ländliche Raum besser in die touristische Ausrichtung einbezogen wird. Durch die Weiterentwicklung von hochwertigen touristischen Einrichtungen auf den vorhandenen Bauernhöfen können zusätzliche Gästegruppen gewonnen und die Naturlandschaft mit dem dörflichen Charakter der kleinen Orte für einen naturorientierten Tourismus genutzt werden.

Gleichzeitig wird die landesplanerisch angestrebte Saisonverlängerung durch den Bau von Ferienhäusern mit der entsprechenden Ausstattung (Sauna, Kamin, Pool...) gefördert bzw. erst ermöglicht.

Neben Sonne und Strand müssen zur Imagebildung auch intakte Naturlandschaften und authentische dörfliche Strukturen mehr in den Fokus gerückt und damit zur imagebildenden Kommunikation genutzt werden. Dazu eignen sich hochwertig ausgestattete Ferienhäuser auf den (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieben in den jeweiligen Dorflagen hervorragend und können somit zu Erreichung der landesplanerischen Ziele beitragen.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerechte Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt und werden zudem an der Stelle vorgesehen, wo bereits eine ehemalige Bebauung bestand. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Planung ist mit Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten oder sonstigen Flächen in Anspruch genommen. Es wird auf hofeigene Flächen zurückgegriffen. Die Planung entspricht zudem den Aussagen des Landschaftsplanes. Die Planung ist aufgrund der dennoch zu erwartenden Bodenversiegelungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht. 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.

3.3.3 Immissionen

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet hat mit Ausnahme von zwei Schafen, keinerlei Tierhaltung und betreibt hauptsächlich Ackerbau. Die Trocknungsanlagen des landwirt-

schaftlichen Betriebes befinden sich in Staberdorf. Somit ist von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, wie auf vielen anderen Ferienhöfen der Insel auch, Ferienwohnen mit landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der einzelnen Dorflagen zu kombinieren. Die Baunutzungsverordnung lässt Ferienwohnen nur in Gebieten nach § 10 BauNVO, Sondergebiete die der Erholung dienen zu. Demgegenüber stehen die dörflichen Emissionen die aufgrund von landwirtschaftlichen Betrieben in Dorfgebieten nach § 5 Baunutzungsverordnung in der Regel zu erwarten sind. In den letzten Jahren hat sich auf Fehmarn entsprechend der vorhergehenden Ausführungen eine besondere Nutzungsstruktur entwickelt die sich in den Baugebieten §§ 2-10 BauNVO so nicht wiederfindet.

Vorraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für die Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu entwickeln, was die landwirtschaftlichen Betriebe mit den touristisch geprägten Unterkünften, die gerade die Nähe zu der landwirtschaftlichen Prägung suchen kombiniert. Im Ergebnis wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur durch ein Sonstiges Sondergebiet - Landwirtschaft + Ferienwohnen - nach § 11 BauNVO möglich. Das SO Landwirtschaft + Ferienwohnen - vereinbart diese beiden auch sonst in jeweils verschiedenen Baugebieten zulässigen Nutzungsformen und schafft somit in einem abgegrenzten Geltungsbereich ein eigenes Gepräge. Die getroffene Festsetzung der Art der Nutzung unterscheidet sich somit wesentlich von den Gebietstypen der §§ 2 -10 BauNVO.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und touristischen Nutzungen.

(1) Zulässig sind:

- 1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe*
- 2. zwei Wohnungen für Betreiber und Bereitschaftspersonen*
- 3. eine Ferienwohnung*
- 4. vier Ferienhäuser mit max. einer Wohneinheit je Ferienhaus*
- 5. Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangebote*

6. Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung

7. Stellplätze

Durch diese Festsetzungen wird eine sehr individuelle Nutzungsstruktur erreicht, die sich von allen sonstigen Baugebieten deutlich unterscheidet. Störende Intensivtierhaltung, die z. B. in Dorfgebieten nach § 5 Baunutzungsverordnung noch zulässig ist, wird ausgeschlossen, um den touristischen Zielen nicht zu widersprechen.

Das ehemalige Backhaus nördlich des Betreiberwohnhauses soll zukünftig als Gemeinschaftseinrichtung wieder genutzt werden.

Herkömmliches Dauerwohnen ist innerhalb dieser Sondergebiete grundsätzlich nicht zulässig, um eine klare Abgrenzung zu anderen Baugebieten zu erreichen. Ausgenommen davon sind Betreiberwohnungen, die für den gewerblich-touristischen Betrieb erforderlich sind. Zudem wird die maximale Anzahl der Ferienhäuser im Plangebiet gemäß dem „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ gedeckelt, um eine behutsame und angemessene Entwicklung zu gewährleisten.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch differenzierte Grundflächen je Baufenster festgesetzt und somit auf einen dorftypischen Versiegelungsgrad begrenzt. Zudem wird für die Bestandsgebäude - mit Ausnahme des Betreiberwohnhauses südlich der landwirtschaftlichen Halle - maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Für die geplanten Ferienhäuser wird ebenfalls eine Eingeschossigkeit geplant. Zusätzlich wird die maximale Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude durch maximale First-/Gesamthöhen festgesetzt.

Die für Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung die eine Überschreitung der maximalen Grundflächen um insgesamt weitere 100 m² zulässt abgesichert.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird eine offene Bauweise für das Sonstige Sondergebiet festgesetzt, da die aufgelockerte Dorfstruktur beibehalten werden soll. Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich nur in dem nördlichen Bereich gegenüber der landwirtschaftlichen Halle, da dort die vier Ferienhäuser errichtet werden.

Analog zu der Festsetzung für die Überschreitung für Balkone und Terrassen werden eben diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Um den besonderen Anforderungen der Ferieninsel Fehmarn in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen gerecht zu werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Absicherung, nach der die Bildung von Wohn- oder Teileigentum der Zustimmung der Stadt bedarf bzw. ausgeschlossen wird.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Hofzufahrt von Osten kommend bleibt erhalten und dient auch weiterhin der Erschließung der Hofanlage. Neue Zufahrten zur Kreisstraße werden nicht benötigt. Änderungen bezüglich der Erschließung ergeben sich somit nicht. Für den Betrieb der Zufahrt als Verkehrserschließung der Ferienhäuser ist eine Sondernutzungserlaubnis beim Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein erforderlich. Die Verkehrsflächen im Plangebiet müssen von Feuerwehrfahrzeugen uneingeschränkt befahrbar sein. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder müssen für Wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Allerdings befinden sich innerhalb des Sichtdreiecks gesetzlich geschützte Biotope (Knicks) und weitere Gehölze. Somit ist das vorhergehend erläuterte „Freihalten“ nicht möglich.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Planvollzugs ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Die Planung sieht vor die großräumigen Gehölzstrukturen zwischen Hofanlage und Kreisstraße zu erhalten und abzusichern. Gleiches gilt auch für die Zufahrtsallee und markante Einzelbäume auf der Hofanlage. Zudem werden die großflächigen Freiraumstrukturen wie die Hofkoppel und der Hausgarten als solche abgesichert. Der Neubau der Ferienhäuser erfolgt auf den intensiv genutzten Hofflächen wo bereits eine Bebauung in Form zweier Scheunen bestand. Die Hofanlage selbst ist ausreichend eingegrünt und zu allen Seiten abgeschirmt.

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 werden 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.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Viel eher grenzen Ferienhaus- und Dauerwohnnutzungen an das Plangebiet an. Auf der anderen Dorfseite befindet sich lediglich ein Ackerbaubetrieb.

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. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind unter: leitungsauskunft@sh-netz.com erhältlich. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen sind abzustimmen, um spätere Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn über das vorhandene bzw. zu ergänzende Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein der Kläranlage Burg a.F./ Klärwerk Burgstaaken zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet wird in den vorhandenen Vorfluter abgeleitet. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser von befestigten und bebauten Grundstücken wird ebenfalls in Richtung des Vorfluters abgeleitet. Eine entsprechende Einleiterlaubnis sowie Berechnungen zur Abflussmenge und Vorklärverfahren werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt bzw. beantragt. Der sich im Plangebiet befindliche Teich fungiert als Regenrückhaltebecken und wird ggf. nach DIN ausgebaut. Es erfolgt somit eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in das Verbandsgewässer nördlich des Grundstücks.

Für Verkehrsflächen ist eine Regenwasserbehandlung erforderlich. Hierfür sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) sowie die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche

Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten. Eine Regenwasserklärung kann mit einer ggf. notwendigen Niederschlagswasserrückhaltung in einem Becken kombiniert werden.

Nach Verbandsatzung ist der Gewässerunterhaltungstreifen beidseitig der Böschungsoberkante des Gewässers in einer Breite von mindestens 6,0 m von sämtlichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen etc. freizuhalten. Ebenso sind die vorhandenen Zuwegungen für die Gewässerunterhaltungsarbeiten uneingeschränkt zu erhalten. Einleitungen sind auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/(s x ha) zu drosseln. Geplante Einleitstellen sind prinzipiell so herzustellen, dass es nicht zu Erosionsschäden an den Gewässerböschungen kommen kann, sowie dass die Arbeiten zur Gewässerunterhaltung nicht behindert werden.

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. 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. Anderenfalls sind 48 m³/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

Der Vorhabenträger möchte den Betrieb durch vier Ferienwohneinheiten erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Vitzdorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander eines landwirtschaftlichen Betriebes und Ferienwohnen schafft. 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:	Erhalt von Knicks und Gehölzen	Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Gehölzen

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 innerhalb des *ländlichen Raumes*. Zudem wird Vitzdorf in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* ausgewiesen. In den *Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung* soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn die eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt Vitzdorf und den südlich angrenzenden Bereich als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* dar. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner ordnungsgemäßen

Land- und Forstwirtschaft, erhalten bleiben. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist besonders sorgfältig auf die Erhaltung und Pflege der Landschaften und Ortsbilder zu achten, insbesondere ist eine Zersiedelung zu vermeiden. Naherholung und Tourismus sollen in erster Linie durch Maßnahmen der Qualitätsverbesserung weiterentwickelt werden.

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

Der überplante Bereich befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. 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 entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

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) *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, da eine zusätzliche geringfügige Versiegelung auf den Flächen der ehemaligen Scheunen zu erwarten ist. 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

Die geplante Neubebauung soll auf intensiv genutzten Hofflächen stattfinden, die ehemals mit zwei Scheunen bestanden waren. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist demnach nicht zu erwarten.

Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der ehemaligen Scheunen bereits stark eingeschränkt. Der Bereich stellt sich derzeit als wassergebundene Fläche dar. Durch die Errichtung der Ferienhäuser an dieser Stelle werden die Bodenfunktionen dort vollständig verloren gehen. Aufgrund dieser Ausgangslage ist nicht mehr von einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen.

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 Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Landschaft

Die geplante Neubebauung soll wesentlich geringere Höhe als die der ehemals bestehenden Scheunen errichtet werden. Die umgebende Eingrünung nördlich der Baufenster bleibt erhalten. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf den Hofflächen ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den strukturreichen Flächen im Bereich der vorhandenen 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 Grünstrukturen erhalten bleiben und die Neubauten auf intensiv genutzten Hofflächen stattfinden sollen. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei einer intensiven Nutzung durch den landwirtschaftlichen Betrieb.

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 Bau-feldräumung 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 (Bewohnung 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 Änderungen für die Pflanzenwelt, da die Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei einer intensiv genutzten Hoffläche mit geringer Artenvielfalt.

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 werden ehemals versiegelte Flächen wieder versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind an dieser Stelle fast vollständig verloren gegangen. Bei Nichtumsetzen der Planung bleibt es ebenso bei intensiv genutzten Hofflächen an der Stelle.

Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

Luft, Klima

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

Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Neubauten nicht beeinträchtigt, da an dieser Stelle bereits viele Jahre zwei Scheunen bestanden. Zudem bleibt die umgebende Eingrünung erhalten und die Neubauten werden ausreichend abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt wird sich durch die Errichtung der Neubauten nicht verschlechtern und auch das Wirkungsgefüge wird sich an dieser Stelle nicht verändern.

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 Hoffläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung einer Streuobstwiese werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Boden

Die Ausweisung einer Streuobstwiese 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. Bei den geplanten Bauflächen handelt es sich derzeit um wasser-gebundene Hofflächen, die eine bauliche Vorbelastung aufweisen, aber nicht vollständig versiegelt sind. Somit entscheidet sich die Stadt Fehmarn für ein Ausgleichsverhältnis von 1 zu 0,3, wie er bei wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen üblich ist. Flächen mit allgemeiner bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz befinden sich im Plangebiet, aber hier finden keine Eingriffe statt.

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß dem Ausgleichserlass vom 09.12.2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

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.

Nutzung	Gesamt	Bestand	Ausgleichs- faktor	Neuein- griff
SO Lawi+Fewo (GR)	400 m ²	- 0 m ²	*0,3	= 120 m ²
SO Lawi+Fewo	200 m ²	- 0 m ²	*0,3	= 60 m ²

(Stellplatzflächen, Zufahrten
nach § 19 (4) BauNVO 50 %)

SO Lawi+Fewo

(Überschreitung für Außen-
terrassen 100 m²) 100 m² - 0 m² *0,3 = 30 m²

Gesamt: 210 m²

Es werden ca. 210 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Diese wird durch eine entsprechend große Maßnahmenfläche - Streuobstwiese - nachgewiesen. Auf der Fläche ist je angefangene 100 m² Fläche ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Die Verwendung von Bioziden ist ausgeschlossen. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem ist das Grundstück durch die bestehende Eingrünung ausreichend zum Landschaftsraum abgeschildert.

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 werden durch eine Endbegehung und Anwachspflegemaßnahmen überprüft. Weitere Maßnahmen zur Überwachung drängen sich derzeit nicht auf.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht die Errichtung von vier Ferienhäusern auf der Hofanlage vor, in einem Bereich wo langjährige zwei landwirtschaftliche Scheunen bestanden. Es ergibt sich kein Ausgleichserfordernis, da nun eine kleinteiligere und niedrigere Bebauung geplant wird.

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

Der überplante Bereich befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird auf den § 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.

7.3 Hochwasserschutz

Das Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz – LWG) wurde am 01. August 2016 geändert. Durch Veröffentlichung am 08. September 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14, Seite 680 bis 681, ist diese Gesetzänderung am 09. September 2016 in Kraft getreten.

Bauverbote gemäß § 80 Abs. 1 LWG bestehen nicht. Gemäß § 80 Abs. 1 LWG dürfen bauliche Anlagen

- in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und bis zu 25 m vom Fußpunkt der Innenböschung von Regionaldeichen,
- im Deichvorland,
- in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seeseitigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles
- sowie in den Risikogebieten nach § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies trifft in diesem Fall nicht zu, da hier kein Landesschutzdeich bzw. Regionaldeich und auch kein Deichvorland vorhanden sind. Des Weiteren wird eine ausreichende Entfernung zu den Steilküsten bzw. der Küstenlinien der Insel eingehalten und das Plangebiet liegt derzeit auch in keinem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Weiterhin befindet sich das Plangebiet weder im Bereich eines Deichschutzstreifens 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 § 77 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) und des § 78 LWG (Nutzungsverbote an der Küste) berührt. Eine Genehmigung gemäß LWG ist demnach nicht erforderlich.

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. SEP. 2017 gebilligt.

Burg, a.F., den 22. MAI 2018




(Weber)
- Bürgermeister -

18. MAI 2018

Der Bebauungsplan Nr. 134 ist am rechtskräftig geworden.