

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 137

DER STADT FEHMARN

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BISDORF, AM ÖSTLICHEN ORTSRAND,
ÖSTLICH DER ORTSDURCHFART,
SÜDLICH DER FEUERWEHR UND
SÜDWESTLICH DER KOPENDORFER AU**

VERFAHRENSSTAND

- 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 | 4 |
| 3 | Begründung der Planinhalte | 5 |
| 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 | 10 |
| 3.6 | Grünplanung | 10 |
| 4 | Immissionen / Emissionen | 11 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 5.1 | Stromversorgung | 12 |
| 5.2 | Gasversorgung | 12 |
| 5.3 | Wasserver- / und -entsorgung | 12 |
| 5.4 | Müllentsorgung | 13 |
| 5.5 | Löschwasserversorgung | 13 |
| 6 | Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB | 13 |
| 6.1 | Einleitung | 14 |
| 6.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden | 16 |
| 6.3 | Zusätzliche Angaben | 22 |
| 7 | Hinweise | 23 |
| 7.1 | Bodenschutz | 23 |
| 7.2 | Archäologie | 23 |
| 8 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 24 |
| 9 | Kosten | 24 |
| 10 | Billigung der Begründung | 24 |

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 137** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Bisdorf, am östlichen Ortsrand, östlich der Ortsdurchfahrt, südlich der Feuerwehr und südwestlich der Kopendorfer Au.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Mit der Ausstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 verfolgt die Stadt Fehmarn das Ziel, ein kleines Baugebiet mit ca. neun Baugrundstücken für Einzelhäuser zu schaffen. Mit der Planung soll dem Bedarf an Wohngrundstücken innerhalb der Stadt Fehmarn nachgekommen werden.



Konzeptskizze „Wohngebiet Bisdorf Ost“

Bei der Aufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplans der Stadt Fehmarn wurde in der Ortslage Bisdorf eine potenzielle Erweiterung des östlichen Siedlungsrandes für Wohnbebauung berücksichtigt und entsprechend in der Planzeichnung als Wohnbaufläche dargestellt. Diese

Erweiterung soll nun planungsrechtlich über die Aufstellung des B-Plans Nr. 137 der Stadt Fehmarn abgesichert werden.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 15.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im ländlichen Raum sowie innerhalb eines *Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung*. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II trifft neben der Lage im ländlichen Raum keine weiteren Aussagen für die Ortschaft Bisdorf.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsplan zeigt in seiner Entwicklungskarte eine geplante Wohnbaufläche „14.6“ für das Planungsgebiet.

Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Für den Bereich westlich Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 19 „Bisdorf-Ost“ der ehemaligen Gemeinde Landkirchen aus dem Jahr 1998. Dieser sah ebenfalls die Ausweisung eines Wohngebietes mit einem neu anzupflanzenden Knick als östliche Begrenzung vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im südlichen Bereich besteht eine Ostbaumwiese während sich entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Knick befindet. Dahinter befindet sich die bestehende Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern. Östlich der Obstbaumwiese und größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches, bestehen Teichflächen welche noch weiter östlich durch einen Graben begrenzt werden. Zwischen den Teichen und dem nördlichen Feldweg ebenfalls außerhalb des Plangebietes schließen sich Grünlandflächen an. Nördlich der bestehenden Wohnbebauung öffnet sich eine große innerörtliche Freifläche mit einem Fußballplatz sowie einer Feuerwehration.



Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Google maps pro

3 Begründung der Planinhalte

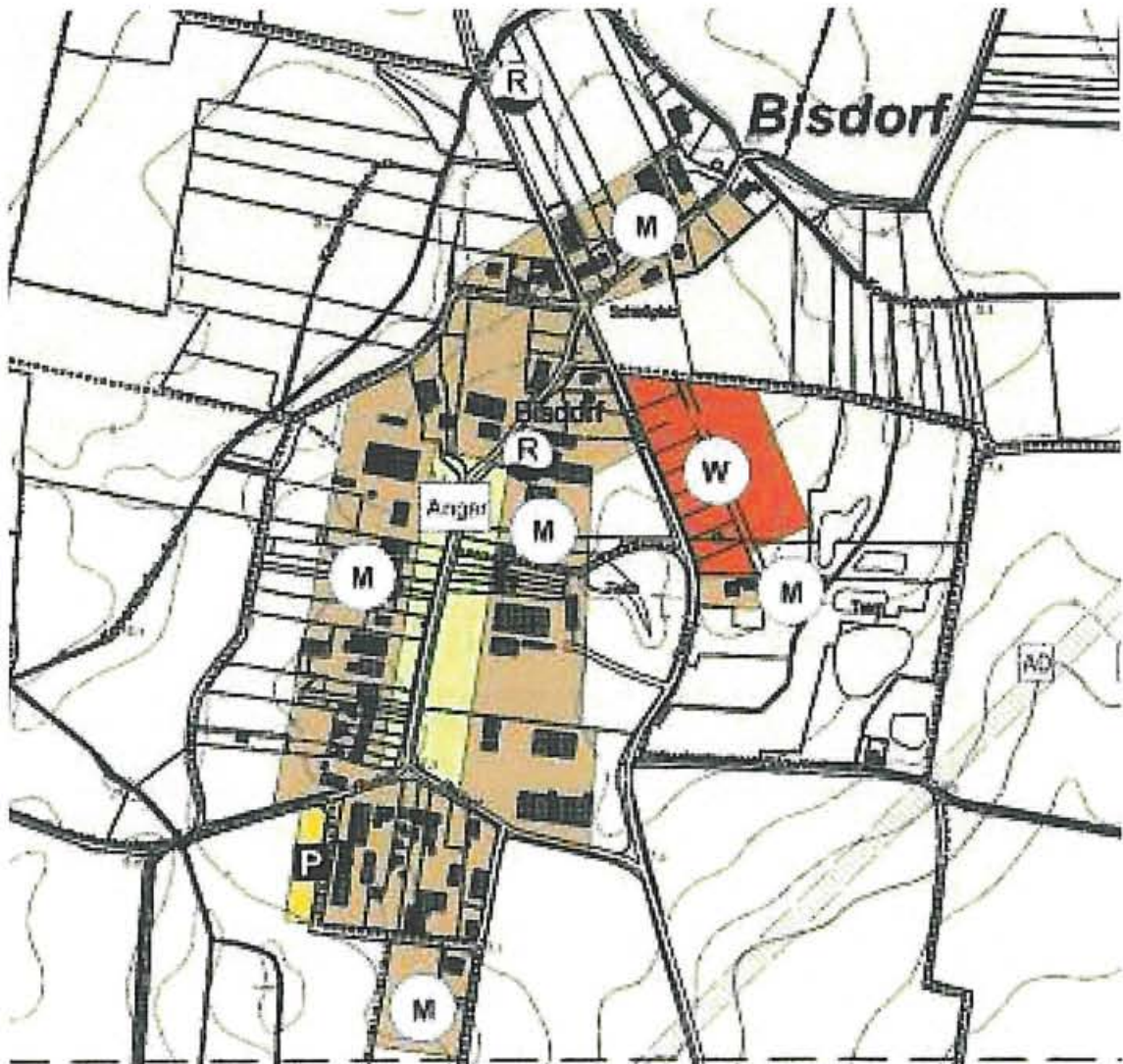
3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|-----------------------------|
| WA-Gebiet | 5.930 m² |
| Verkehrsfläche | 1.970 m² |
| Grünfläche | 3.140 m² |
| <i>davon Maßnahmenfläche - Streuobstwiese - 1.330 m²</i> | |
| Maßnahmenfläche M1 - extensives Grünland - | 1.810 m² |
| Maßnahmenfläche M2 - Streuobstwiese - | 680 m² |
| Versorgungsfläche RRB | 360 m² |
| Gesamt: | 13.890 m² |
| | 1,39 ha |

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme zu den Verdichtungspotenzialen im Innenbereich nach § 34 BauGB angefertigt. Demnach wurden für den Ortsteil Bisdorf drei Baugrundstücke ermittelt. Der daraus abgeleitete Bedarf an neuen Wohnbauflächen auf der gesamten Insel und im speziellen im Ortsteil Bisdorf wurde ebenfalls im Rahmen des genehmigten Flächennutzungsplanes festgelegt. Im Ergebnis wurden 2012 für den Ortsteil Bisdorf insgesamt 0,86 ha Wohnbauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 137 greift nun auf diese zurück und entwickelt dort ca. neun Wohnbaugrundstücke.



Ausschnitt FNP der Stadt Fehmarn, 2012

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Auf der Insel Fehmarn besteht eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Dabei werden seitens der Interessenten Einfamilienhäuser bevorzugt. Die Stadt trifft daher die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan so, dass ein homogener Siedlungscharakter entsteht. Sofern im Rahmen des demographischen Wandels in der Zukunft andere Bauformen nachgefragt werden, wird die Stadt die Festsetzungen zur Bauweise überprüfen. Die gewählte Fläche ist für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche. 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.

Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Innenentwicklungsflächen größeren Umfangs für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Stadtquartiers stehen nicht zur Verfügung. Durch die am Bedarf orientierte abschnittsweise geplante Realisierung wird ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes bietet sich die intensiv genutzte Grünlandfläche als potenzieller Standort für eine Bebauung an, da die vollständig ausgeräumte und intensiv als Grünland genutzte Fläche keinerlei ökologische Qualität besitzt. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Nördlich der geplanten Wohnbaufläche in Bisdorf befindet sich eine Schießanlage die zu der dort befindlichen Feuerwehr gehört. Es handelt sich dabei um keine öffentliche Schießanlage. Durch einen ca. 63 m langen oberirdischen Tunnel erfolgt die Dämpfung des Austrittskanals. Die Schießbahn ist insgesamt 100 m lang und endet in einem Sandwall. Aufgrund der schalldämmenden Maßnahmen und der seltenen Nutzung (nach Auskunft: max. 5 im Jahr, nur wenige Stunden am Tag) ist nicht mit erheblichen Immissionen aufgrund der

Schießanlage zu rechnen. Von daher geht die Stadt Fehmarn von einem seltenen Ereignis und somit von einer Verträglichkeit der Planung mit den bestehenden Nutzungen aus.

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

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Stadt Fehmarn erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Konzept sieht ein Baugebiet für Einzelhäuser mit einer Stichstraße aus nördlicher Richtung mit einer Wendemöglichkeit vor. Der vorhandene Knick im Westen bleibt erhalten.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorstellungen der Stadt zur Entwicklung eines Wohngebietes als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der gewünschten kleinteiligen Bebauung mit Einzelhäusern. In Verbindung mit Mindestgrundstücksgrößen und einer Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann die gewünschte lockere Bebauung sichergestellt werden. Zur Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird nur ein Vollgeschoss und eine Firsthöhe zwischen 6,00 m und 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden zugelassen. Die Vorgabe einer Mindestfirsthöhe dient zur Eingrenzung der Höhendifferenzen zwischen den einzelnen Wohnhäusern. Ohne eine derartige Regelung ergibt sich oft ein unruhiges Ortsbild durch eine niedrige Bebauung im Bungalowstil welche direkt an ein 1,5 geschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss grenzt. Die Stadt Fehmarn möchte dem durch die getroffenen Festsetzungen entgegenwirken.

Um die Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,43 ermöglicht.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser sichert die gewünschte Bebauung mit Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen sind in dieser Randlage nicht typisch und auch nicht nachgefragt und sollen dort nicht entstehen.

Die Baufenster werden zusammengefasst festgesetzt und unterstützen die gewünschte Anordnung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße. Um die Straßenräume nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, Garagen und Carports zu zergliedern, werden diese in den straßennahen Bereichen ausgeschlossen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Um zu verhindern, dass im Plangebiet städtebaulich unverträglich viele Wohnungen entstehen, werden Mindestgröße der Baugrundstücke und die Beschränkung der Wohnungszahlen je Einzelhaus aufgenommen.

Auch eine Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens mit max. 0,5 m über dem Bezugspunkt und mit Berücksichtigung des Geländeverlaufs wird festgesetzt. Dabei wird die Oberkante der noch zu bauenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt angegeben. Das begründet sich darin, dass die Umsetzung der Baurechte frühestens nach Fertigstellung der Baustraße beginnen kann. Sobald die Baustraße im Plangebiet besteht, kann der Bezugspunkt zu Ermittlung der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, unter Berücksichtigung des fehlenden Straßenaufbaus, für die einzelnen Grundstücke festgelegt werden. Die Möglichkeit vorab eine Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens über NHN für jedes einzelne Grundstück bzw. für Hausgruppen durchzuführen hält die Stadt für nicht zielführend. Denn das könnte dazu führen, dass es bei einem späteren sehr tief liegenden Straßenverlauf zu einer ungewünschten Höhendifferenz zwischen den Gebäudesockeln und dem Straßenniveau kommt. Um das zu umgehen hält die Stadt den Bezugspunkt „Oberkante Erschließungsstraße“ als ausreichend bestimmt und geeignet um die städtebaulich gestalterischen Ziele zu erreichen.

Der Bau von Garagen/ Carports und Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine gestalterische Einengung des Straßenraumes durch solche Nebenanlagen zu unterbinden, erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden gestalterischen Festsetzung.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer von Norden aus. Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen, mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze für Besucher des Baugebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanung in der Verkehrsfläche in ausreichender Anzahl untergebracht und sind im Bereich des Wendehammers vorgesehen. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6 Grünplanung

Die Planung sieht vor den Knick entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie die Obstbaumwiese im Süden vollumfänglich zu erhalten. Im Plangebiet sollen innerhalb des Straßenraumes Baumpflanzungen vorgenommen werden. Östlich der Wohnbauflächen wird eine Ausgleichsfläche mit integrierten Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Insgesamt wird durch die grünplanerischen Festsetzungen eine ausreichende Eingrünung des Wohngebietes erreicht.

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.

Da keine Bäume und Gehölze entfallen 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 § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Nördlich der geplanten Wohnbaufläche in Bisdorf befindet sich ein Schießstand für kleinkalibrige Waffen, der zu der dort befindlichen Freiwilligen Feuerwehr Bisdorf-Hinrichsdorf gehört. Es handelt sich dabei um keine öffentliche Schießanlage. Der Schießstand verfügt über eine Schießbahn, die auf einer Länge von ca. 50 m aus einem unterirdisch verlegten Rohr besteht. Daran schließt sich ein ca. 15 m langer eingezäunter offener Schusskanal an, der mit dem Kugelfang endet. Der Schießstand wird max. 5 Tage im Jahr, nur wenige Stunden benutzt. Dabei werden an einem Tag max. 300 Schüsse ausschließlich mit kleinkalibrigen Langwaffen abgefeuert.

Im Rahmen einer Schießlärmuntersuchung

wurden die Einzelschusspegel gemessen und die entsprechenden Beurteilungspegel abgeleitet. Demnach werden die geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 55 dB (A) um mindestens 14 dB (A) unterschritten. Somit geht die Stadt Fehmarn von einer Verträglichkeit der Planung mit dem vorhandenen Schießstand aus.

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. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website www.sh-netz.com. Es können im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen sind abzustimmen, um spätere Schäden an unseren Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Die Zustimmung zum Anpflanzen von Bäumen im

Bereich von Versorgungsleitungen wird nur erteilt, wenn etwa durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass jede Gefährdung der Leitungen ausgeschlossen ist. Die Kosten der Schutzmaßnahmen haben - soweit nicht anders vereinbart - die Veranlassenden der Bepflanzung zu tragen.

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

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse.

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 Orth zugeführt. Die Abwasserentsorgung kann im Freigefälle vorgenommen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet wird im Nordosten in dem geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt über den nächstliegenden Städtischen Niederschlagswasserkanal abgeleitet. Eine entsprechende Einleiterlaubnis sowie Berechnungen zur Abflussmenge und Vorklärfahren werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt bzw. beantragt.

Der Drosselabfluss des RRB ist auf den sogenannten landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l / (s x ha) zu drosseln. Für diesen Abfluss sind die Verbandsgewässer bzw. -gräben i. d. R. ausgelegt. Die geplante Einleitstelle ist entsprechend zu befestigen, dass keine Schäden

durch Erosion am Gewässer entstehen. Die erforderlichen Arbeiten zur Gewässerunterhaltung dürfen nicht behindert oder erschwert werden. Sämtliche baulichen Anlagen müssen außerhalb der satzungsmäßig festgelegten Gewässerunterhaltungstreifen in einer Breite von 6,0 m beidseitig ab der Böschungsoberkante des Gewässers liegen. Verunreinigungen des Verbandsgewässers müssen vermieden werden, auch während der Bauzeit. Aus historischen Beobachtungen ist bekannt, dass die überplante Fläche periodisch vernässt. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass der WBV Petersdorf a. F. keine Haftung für Überflutungs-, Überstau- und Vernässungsschäden übernimmt.

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. In der näheren Umgebung befindet sich ein Hydrant sowie eine Löschwasserentnahmestelle (Teich). 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. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Ausstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 verfolgt die Stadt Fehmarn das Ziel, ein kleines Baugebiet mit ca. neun Baugrundstücken für Einzelhäuser zu schaffen. 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 |
| BImSchG: | Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen | Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung |

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung s. Ziffer 1.2. und 3.3 der Begründung. 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. Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in den nächsten Vorfluter abzuleiten.

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, da der Landschaftsplan das Gebiet als geplante Wohnbaufläche ausweist.

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. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

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

Tiere, Pflanzen

Da keinerlei Eingriffe in die Gehölz- und Knickstrukturen geplant sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch die Herausnahme der intensiv genutzten 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

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Hingegen verläuft östlich, außerhalb des Plangebietes ein Graben und es befinden sich mehrere Teiche zwischen Graben und Plangebiet.

Luft, Klima

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

Landschaft

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

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf der intensiv genutzten Grünlandfläche ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den strukturreichen Flächen (Knick) entlang der Plangebietsgrenze anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen.

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

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

Tiere, Pflanzen

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Änderungen für die Tier- und Pflanzenwelt, da der Großteil der Gehölz- und Knickstrukturen erhalten bleibt. Es ergeben sich eher positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da die vorhandenen Grünstrukturen durch die geplante Ausgleichsfläche ergänzt und fortgeführt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei einer intensiv genutzten Grünlandfläche mit 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 (Bedeutung 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.

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. Allerdings werden dann auch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen und durch Naturschutzmaßnahmen aufgewertet. Bei Nichtumsetzen der Planung bleibt es bei der landwirtschaftlichen Nutzung.

Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

Luft, Klima

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

Landschaft

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

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

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

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

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs 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 die Ausweisung von Ausgleichsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Boden/Wasser

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 als intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche wird bei den in Anspruch genommenen Flächen 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 höherwertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

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.

| Eingriffsfläche | Flächengröße (m ²) | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsfläche (m ²) |
|---|--------------------------------|------------------|------------------------------------|
| WA-Gebiet | 5.926 | | |
| GRZ 0,25 | 1.481 | 0,5 | 740 |
| Stellplätze u. Nebenanlagen (bis GRZ 0,43) | 1.067 | 0,5 | 533 |
| Verkehrsfläche | 1.061 | 0,5 | 531 |
| Neubaugebiet | | | |
| Summe Eingriffe | | | 1.804 |
| Summe Ausgleichsbedarf | | | 1.804 |

Es werden ca. 1.810 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird eine 1.810 m² **Maßnahmenfläche M1 -Extensives Grünland-** ausgewiesen. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und die Umsetzung der Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Extensive Grünland ist nicht vor dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Es dürfen keine Biozide oder Dünger verwendet werden. Eine Beweidung kann mit maximal einem Tier pro Hektar erfolgen (1 Rind oder Pferd bzw. 3 Schafe).

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 m² festgesetzt. Die Erschließung der Kompensationsfläche erfolgt über das westlich gelegene Flurstück 81/6, da der Knick dort eine Durchfahrt zur Obstwiese weiterhin ermöglicht. Die durch den damaligen Eigentümer erbrachte Kompensationsfläche beträgt lediglich 1.326 m² und ist als solche im Bebauungsplan Nr. 137 südlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt (Streuobstwiese). Somit sind noch weitere 1.019 m² Kompensationsfläche nachzuweisen. Südlich der im Bebauungsplan Nr. 137 ausgewiesenen Maßnahmenfläche M1 besteht noch die Möglichkeit eine weitere Maßnahmenfläche auszuweisen. Diese wird nun mit einer Größe von 683 m² für das Vorhaben „Mobilfunkmast“ angerechnet und als **Maßnahmenfläche M2 –Streuobstwiese-** ausgewiesen. Somit verbleiben nur noch 336 m² Kompensationsbedarf. Diese werden extern im Rahmen der angelegten Streuobstwiese des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Fehmarn nachgewiesen.

| Ausgleichsbedarf Mobilfunkmast | Nachgewiesene Ausgleichsmaßnahmen | Im BP |
|---------------------------------------|---|--------------|
| 2.345 m ² | - 1.326 m ² „alte Streuobstwiese im Süden“ | BP 137 |
| | - 683 m ² „neue Kompensationsfläche im Norden – Streuobstwiese“ M2 | BP 137 |
| | - 336 m ² Streuobstwiese | BP 91 |
| Gesamt | 2.345 m² | |

Die Obstbäume auf der alten Streuobstwiese südlich des WA-Gebietes stehen zudem relativ eng und sollen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf insgesamt acht Obstbäume reduziert werden, wobei diese Maßnahme vorrangig die schlecht entwickelten Bäume betrifft. Die verbleibenden Bestandsbäume werden fachgerecht ausgeschnitten. Auf der

Obstwiese gelagerte Grünabfälle und andere Ablagerungen werden vollständig entfernt. Die Fläche wird einmal jährlich im Spätsommer gemäht. Das Mähgut ist abzufahren.

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden die Grundstücke durch den bestehenden Knick und die Obstbaumwiese sowie durch die geplante Maßnahmenfläche zum Landschaftsraum abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie 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 den Bedarf an Wohngrundstücken innerhalb der Stadt Fehmarn nachzukommen und dabei auf die im Gesamt-Flächennutzungsplans der Stadt bereits vorgesehene potenzielle Erweiterungsfläche zurückzugreifen, 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:

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Fehmarn plant die Errichtung von ca. neun Baugrundstücken welche bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen waren. Die Eingriffe werden durch das Anlegen einer Maßnahmenfläche „Extensives Grünland“ kompensiert.

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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 29.06.2017 gebilligt.

Burg a.F., 1. JUNI 2018




(Weber)
Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 137 ist am 08. JUNI 2018 rechtskräftig geworden.