

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 84**

**DER STADT FEHMARN**

**FÜR EIN GEBIET**

**IM NORDWESTEN DES ORTSTEILS DÄNSCHENDORF,**

**NORDWESTLICH DES NORDERWEGES**

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: [INFO@PLOH.DE](mailto:INFO@PLOH.DE)

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
[WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE](http://WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE)

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>                          | <b>3</b>  |
| 1.1       | Rechtliche Bindungen  | 3         |
| 1.1.1     | Zum landesplanerischen Entwicklungsrahmen                         | 3         |
| 1.2       | Planungserfordernis/Planungsziele                                 | 4         |
| <b>2</b>  | <b>Bestandsaufnahme</b>   | <b>5</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Planung</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1       | Bebauung  | 5         |
| 3.1.1     | Art der baulichen Nutzung   | 5         |
| 3.1.2     | Maß der baulichen Nutzung   | 6         |
| 3.1.3     | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen                          | 7         |
| 3.1.4     | Sonstige Festsetzungen  | 7         |
| 3.2       | Erschließung  | 8         |
| 3.2.1     | Stellplätze   | 9         |
| 3.2.2     | Parkplätze  | 9         |
| 3.3       | Grünordnung   | 9         |
| 3.3.1     | Grünplanung   | 9         |
| 3.3.2     | Eingriff und Ausgleich  | 10        |
| 3.3.3     | Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung                        | 14        |
| <b>4</b>  | <b>Immissionen und Emissionen</b>                                 | <b>14</b> |
| 4.1       | Emissionen  | 15        |
| 4.2       | Immissionen   | 15        |
| <b>5</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>  | <b>16</b> |
| 5.1       | Stromversorgung   | 16        |
| 5.2       | Wasserver- / und -entsorgung                                      | 16        |
| 5.3       | Müllentsorgung  | 17        |
| 5.4       | Löschwasserversorgung   | 17        |
| <b>6</b>  | <b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> | <b>17</b> |
| 6.1       | Einleitung  | 18        |
| 6.2       | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,                | 18        |
| 6.3       | Zusätzliche Angaben   | 22        |
| <b>7</b>  | <b>Hinweise</b>   | <b>23</b> |
| 7.1       | Bodenschutz   | 23        |
| 7.2       | Bodendenkmalpflege  | 23        |
| 7.3       | Hochwasserschutz  | 24        |
| <b>8</b>  | <b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>                       | <b>24</b> |
| <b>9</b>  | <b>Kosten</b>   | <b>24</b> |
| <b>10</b> | <b>Beschluss der Begründung</b>                                   | <b>24</b> |

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 84** der Stadt Fehmarn, für ein Gebiet im Nordwesten des Ortsteils Dänschendorf, nordwestlich des Norderweges;

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) liegt Dänschendorf im ländlichen Raum sowie im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 hat diese Vorgaben übernommen. Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 trifft keine Aussagen zu Dänschendorf bzw. seiner näheren Umgebung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II ordnet den Bereich ebenfalls als ländlichen Raum und als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ein.

Der seit dem 14.03.1978 verbindliche nicht parzellenscharfe Flächennutzungsplan der Gemeinde Dänschendorf stellt den östlichen und südlichen Bereich als Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung dar. Die Planung entspricht den Grundzügen des Flächennutzungsplanes.

Für Dänschendorf gilt seit dem 22.09.1995 eine Abrundungssatzung. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung.

Der im Dezember 2007 von der Stadtvertretung beschlossene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche dar. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn beschloss am 05.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84.

##### **1.1.1 Zum landesplanerischen Entwicklungsrahmen**

Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind der behördenverbindliche Flächennutzungsplan sowie die Ausweisungen des Landschaftsplanes für die gesamte Insel Fehmarn. Bereits bei der Landschaftsplanung hat die Stadt umfangreiche Inhalte zur künftigen Siedlungsentwicklung formuliert. Die Stadt Fehmarn hat auch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ein erster Entwurf wird demnächst vorliegen. Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes bestanden auf der Insel Fehmarn zum 31.12.2006 rund 7.995 Wohneinheiten. Bis 2002 wurde die Statistik noch nach Landgemeinden aufgeteilt. Danach waren es

für Bannesdorf 1.372,  
für Burg 3.798,  
für Landkirchen 1.188 und  
für Westfehmar 1.359 WE.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde vom Stadtbauamt nach dem Schlüssel 2,12 Personen pro Wohneinheit selbst ermittelt.

|             |           |          |
|-------------|-----------|----------|
| Landkirchen | EW 2.487  | WE 1.172 |
| Westfehmar  | EW 1.781  | WE 840   |
| Bannesdorf  | EW 2.169  | WE 1.023 |
| Burg        | EW 6.650  | WE 3.137 |
| Gesamt      | EW 13.084 | WE 6.172 |

Noch weiter aufgegliedert wurden für Dänschendorf folgende Zahlen ermittelt:

|              |        |        |
|--------------|--------|--------|
| Dänschendorf | EW 330 | WE 156 |
|--------------|--------|--------|

Bei einem Zuwachs von 10% wären das für Dänschendorf 16 WE bis 2025. Diese Zahl entspricht dem Bebauungsplan Nr. 84. Da es sich hier um ein Mischgebiet handelt, bei dem der Umfang der tatsächlichen künftigen Durchmischung noch nicht feststeht, kann für das Plangebiet auch noch keine abschließende Zahl von Wohneinheiten festgelegt werden.

## 1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Im Ort Dänschendorf besteht ein Bedarf an Gemischten Bauflächen, auf denen sich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln können und gleichzeitig auch Wohngebäude entstehen können. Die in der Abrundungssatzung abgesicherten Bauflächen wurden zwischenzeitlich bebaut oder stehen nicht zur Verfügung. Angesichts fehlender angemessener baulicher Entwicklungsmöglichkeiten in Dänschendorf ist die Planung vertretbar. Insbesondere auch für kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sollen auch in dezentraler Weise Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auch in den Dörfern der Stadt Fehmarn entstehen, um Wohnen und Arbeiten nicht vollständig voneinander zu trennen. Die Nutzungsmischung in den Dörfern ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Stadt Fehmarn.

Für die ehemalige Gemeinde Dänschendorf sieht der Flächennutzungsplan am nordwestlichen Ortsrand eine bauliche Erweiterungsfläche vor. Diese wurde im Landschaftsplan als geeignet definiert und übernommen.

Um einer Abwanderung der bauwilligen Bürger aus Dänschendorf entgegenzuwirken, besteht das besondere Interesse der Stadt darin, die bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vorbereiteten Bauflächen verbindlich zu überplanen und dabei

in der Reihenfolge auch den erkennbaren Bedarf zu berücksichtigen. Daher wird ein städtebaulicher Entwicklungsbedarf für eine neue Gemischte Baufläche in Dän-schendorf gesehen.

## 2 Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, die am westlichen Ortsrand von Dän-schendorf liegt. Diese Fläche quert ein verrohrtes Verbandsgewässer. Das Gelände fällt leicht nach Südwesten.

Die Fläche grenzt im Norden an einen Feldweg, dem sich ein Knick anschließt. Südlich des Plangebietes verlaufen ein Graben/ Vorfluten (Verbandsgewässer), dem sich ebenfalls ein Feldweg und ein Knick anschließen. Im Nordosten und Osten grenzen an das Plangebiet Feldwege, hinter denen sich gemischte und überwiegend eingeschossige Bauformen anschließen.

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb, ein Ackerbaubetrieb, ist rund 250 m entfernt.

## 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

### Überschlägige Flächenbilanzierung

|                             |                       |       |
|-----------------------------|-----------------------|-------|
| MI-Gebiet                   | 11.480 m <sup>2</sup> | 64 %  |
| Versorgungsfläche           | 410 m <sup>2</sup>    | 2 %   |
| Verkehrsfläche              | 2.220 m <sup>2</sup>  | 12 %  |
| Wasserfläche                | 290 m <sup>2</sup>    | 2 %   |
| Grünfläche                  | 3.550 m <sup>2</sup>  | 20 %  |
| Größe Plangebiet insgesamt: | 17.940 m <sup>2</sup> | 100 % |
|                             | 1,8 ha                |       |

### 3.1 Bebauung

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung. Damit verfolgt die Stadt Fehmarn das Ziel hier eine dorfgerechte, gemischte Nutzung zu ermöglichen. Kleinteilige Baufenster im südlichen Teil gewährleisten, dass hier keine Konkurrenz zu zentralen Gewerbegebieten entsteht, da größere Gebäude nicht möglich sind. Es soll hier vielmehr eine ortsangemessene Nutzungsmischung entstehen, mit kleinen Betrieben. Um in der Ortsrandlage die Ansiedlung von standortunverträglichen Nutzungen auszuschließen, werden hier Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen.

Da die Fläche nicht an einer Hauptverkehrsstraße liegt, wird auch kein Erfordernis für die Zulassung von Tankstellen gesehen. Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht gebietsverträglich und daher nicht gewollt. Aus diesem Grunde werden sie ausgeschlossen. Ansonsten regelt die Art der baulichen Nutzung der § 6 Baunutzungsverordnung.

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

### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebietes in einer offenen, aufgelockerten Bauweise zu schaffen, welche sich der Umgebung einpasst. Dazu erfolgt im Norden die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,30. Hier sollen sich vor allem nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die flächenintensiver sind.

Im südlichen Teil ist eine Mischung aus Wohnen und kleineren gewerblichen Betrieben favorisiert. In Anlehnung an die lockere Baustruktur in Dänschendorf erscheint daher eine Grundflächenzahl von 0,25 als ausreichend.

Das Baugebiet wird im Norden mit einer Firsthöhe von 11 m sowie einer Traufhöhe von 9,5 m, im Süden mit einer Firsthöhe von 8,5 m sowie einer Traufhöhe von 4 m und einer insgesamt durchgängigen eingeschossigen Bauweise beschränkt. Diese Bauhöhen entsprechen denen des angrenzenden Altbestandes, der dadurch charakterisiert ist, dass im nördlichen Teil des historischen Ortes größere Gebäude dominieren, die ursprünglich als landwirtschaftliche Gebäude genutzt worden sind und daher auch Hallenstrukturen mit geringen Dachneigungen aufweisen. Östlich des Plangebietes liegen mehr kleinere Gebäude mit stärker geneigten Dächern. Diese Struktur wird dahingehend übernommen, dass für den nördlichen Bereich keine Dachformen festgesetzt werden. Im südlichen Teil hingegen sind Dachneigungen von 25° bis 45° einzuhalten.

Da das Plangebiet tiefer als 3 m über Normalnull liegt, sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden der Gebäude so zu errichten, dass sie mindestens 3,00 m über Normalnull (NN) liegen. So soll eine mögliche Überflutung der Gebäude bei Starkregen verhindert werden.

Da im nördlichen Bereich eine gewerbliche Nutzung angestrebt wird, sind auch größere Versiegelungen durch Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc. erforderlich. Daher dürfen hier statt der nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zulässigen Versiegelung von ca. 630 m<sup>2</sup> bis zu 1.010 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Plangebiet teilt sich in zwei Bereiche. Im Norden sollen größere Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Gebäude sich hofartig anordnen. Es sollen hier die dorftypischen Strukturen fortgesetzt werden. Entsprechend dieser Zielstellung sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Zudem ermöglicht die offene Bauweise den Bau von Gebäuden bis 50 m Länge.

Innerhalb der übrigen überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Einzelhäuser oder Doppelhaushälften geplant. Um eine harmonische Bebauung zu erzielen, orientieren sich die Baugrenzen weitgehend an dem Verlauf der jeweiligen Erschließungsstraße. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gefasst, dass sie zwar genug Freiraum zum Bauen lassen, aber gleichzeitig großzügige Vorgarten- und Gartenbereiche offen halten.

### **3.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Um zu verhindern, dass im Plangebiet übermäßig viele Wohnungen oder zu kleine Gewerbegrundstücke entstehen, werden als sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch die Festsetzungen der Mindestgröße der Einzel- und Doppelhausgrundstücke und die Einschränkung der Wohnungszahlen je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgenommen.

Dächer mit reflektierenden Materialien sind nicht ortstypisch. Daher werden sie auch nicht im Plangebiet zugelassen. Bei der Wahl der Dach- und Fassadenmaterialien erfolgt die Festsetzung der bisher im Ort dominierenden Materialien.

Darüber hinaus ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant. Dieses soll das im Plangebiet anfallende Regenwasser aufnehmen und in gedrosselter Form an den angrenzenden Vorfluter wieder abgeben. Die dafür erforderliche Fläche wird als „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser (Regenrückhaltebecken)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Baugesetzbuch gesichert. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über das Plangebiet.

Da das Plangebiet tiefer liegt, als die angrenzende Straße, ist wahrscheinlich die Errichtung einer Pumpstation für das Abwasser erforderlich. Dafür wird ein entsprechender Standort gesichert.

### 3.2 Erschließung

Dänschendorf liegt an der Kreisstraße 63. Über diese besteht eine gute Anbindung über die Landesstraße 209 an die Bundesstraße 207. Per Bahn ist Dänschendorf erreichbar über Hamburg mit den Zielbahnhöfen Puttgarden sowie Großenbrode. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden. Im Plangebiet sind ca. 13 Gebäude mit max. 2 zulässigen Wohnungen möglich. Dieses entspricht 26 Wohneinheiten. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 26 \quad \text{MGS (Pkw/h)} = \underline{9,1 \text{ Pkw/h}}$$

Die in Dänschendorf vorhandenen Straßen sind ausreichend bemessen, um diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die vom Norderweg abgeht. Sie wird entsprechend als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gesichert. Hier soll ein Wohnweg im Sinne Typ 1.1 gemäß RAS 06 entstehen. Auf Grund der geringen Länge von knapp 100 m ist daher hier eine Verkehrsberuhigung vorgesehen. Am Ende der Stichstraße A-A entsteht eine Wendeanlage. Der Wenderadius ist mit einem Durchmesser von 20 m geplant. Dieser Querschnitt ermöglicht eine Befahrbarkeit der Straßen mit Lkws. Langfristig sehen der Flächennutzungs- und der Landschaftsplan eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden vor. Damit die dazu erforderliche Erschließung möglich bleibt, erfolgt die Sicherung einer mindestens 8 m breiten Fläche parallel der südöstlichen Gebietsgrenze als „Verkehrsfläche“. Diese Festsetzung dient somit der Flächenvorsorge.

Der Vorhabenträger hat bereits durch das Ingenieurbüro Konrad+Schönfeldt die erschließungstechnische Machbarkeit prüfen lassen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind bei der Planung berücksichtigt. Bisher verläuft durch das Plangebiet ein verrohrtes Verbandsgewässer. Dieses soll in den westlichen Teil des Plangebietes um verlegt werden. Die Bewirtschaftung dieses Gewässers ist über die Eintragung eines Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte zu Gunsten der Entsorgungsträger parallel der westlichen Gebietsgrenze - und zwar auf der angrenzenden Ackerfläche - erfolgen. Dieses ist privatrechtlich auf Ebene des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zu regeln.

Weiterhin ist ein Regenrückhaltebecken geplant, welches über ein Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsträger erschlossen ist. Die Grünflächen liegen alle an öffentlichen Verkehrsflächen und können über diese angefahren werden.

### 3.2.1 Stellplätze

Die Grundstücke im Plangebiet sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein unterbringen zu können.

### 3.2.2 Parkplätze

Im Plangebiet sind bis zu 26 Wohneinheiten möglich. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 4 bis (: 3 =) 9 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der ländlichen Lage sollten schon 9 Parkplätze bereit gestellt werden. Diese Parkplätze werden innerhalb der Planstraße A-A nachgewiesen.

## 3.3 Grünordnung

### 3.3.1 Grünplanung

Westlich des Baugebietes erfolgt die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“. Diese untergliedert sich in mehrere Abschnitte wie folgt:

- ↳ Parallel der westlichen Gebietsgrenze erfolgt die Umverlegung des Verbandsgewässers, welches bisher das Plangebiet durchquert. Dazu ist vom nördlich verlaufenden Graben ein neuer Graben parallel der westlichen Gebietsgrenze zu führen bzw. im Süden in den vorhandenen Graben einzuleiten. Zudem ist der Gewässerrand mit Initialpflanzungen zu bepflanzen.
- ↳ Östlich des Gewässers ist die Anpflanzung eines Knicks vorgesehen. Dieser dient zukünftig der Schließung der im Norden und Süden bereits bestehenden Knickstrukturen. Damit wird die Empfehlung des Landschaftsplanes umgesetzt.
- ↳ Die verbleibende Fläche zwischen dem Knick und dem Baugebiet ist zukünftig als Streuobstwiese anzulegen. Hier ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Fläche ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Öffnung des Grabens ist auf Grund der Eigentumslage umgehend durchsetzbar. Diese Entrohrung des Grabens dient dem Ziel, das Fließgewässer zu renaturieren, und um auch bei Starkregenereignissen mehr Kapazitäten zu erhalten.

Um eine innere Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, ist die Planstraße A-A – gemäß den Vorgaben der Planzeichnung - mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Weiterhin sind Hecken an den nördlichen und östlichen Gebietsgrenzen anzupflanzen. Zur Planstraße A-A sind entweder keine Zäune oder nur lebende Laub-

hecken als Grundstückseingrenzungen zulässig. Die Hecken dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m geschnitten werden. Neben den Heckenanpflanzungen ist auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Dadurch wird verhindert, dass die Hecken zu durchlässig werden.

Die für die Bebauung der Grundstücke nicht genutzten Flächen sind nach § 9 Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Für die festgesetzten Einzelbäume, Knicks und Hecken sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, damit hier die ortsüblichen Grünstrukturen fortgesetzt werden.

### 3.3.2 Eingriff und Ausgleich

#### a) Ermittlung

##### Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von maximal 14 Wohn- und Gewerbegebäuden auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche ermöglicht. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

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

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

##### Arten und Lebensgemeinschaften

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

| Nutzung   | Gesamt                 | Bestand            | Neueingriff          |
|---|------------------------|--------------------|----------------------|
| MI-0,30-Gebiet (Fläche 4.190 m <sup>2</sup> )   | 1.260 m <sup>2</sup> - | 0 m <sup>2</sup> = | 1.260 m <sup>2</sup> |
| Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 72 % | 1.010 m <sup>2</sup> - | 0 m <sup>2</sup> = | 1.010 m <sup>2</sup> |
| MI-0,25-Gebiet (Fläche 7.290 m <sup>2</sup> )   | 1.820 m <sup>2</sup> - | 0 m <sup>2</sup> = | 1.820 m <sup>2</sup> |

|   |                        |                      |                            |
|---|------------------------|----------------------|----------------------------|
| Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19<br>(4) BauNVO mit Erhöhung um 50 % | 910 m <sup>2</sup> -   | 0 m <sup>2</sup> =   | 910 m <sup>2</sup>         |
| Verkehrsfläche  | 2.220 m <sup>2</sup> - | 550 m <sup>2</sup> = | 1.670 m <sup>2</sup>       |
| Regenrückhaltebecken  | 410 m <sup>2</sup> -   | 0 m <sup>2</sup> =   | 410 m <sup>2</sup>         |
|   |                        | <b>Gesamt:</b>       | <b>7.080 m<sup>2</sup></b> |

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

### Boden

Infolge der Planung wird es erstmals zu einer maximal 7.080 m<sup>2</sup> umfassenden Bodenveränderung durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Der Boden kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus.

### Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 7.080 m<sup>2</sup>) in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auf Grund der geringen Größe der Fläche wirkt sich der Eingriff kaum auf das Gesamtgebiet aus.

### Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Ackerfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff jedoch nicht zu erwarten.

### Landschaftsbild

Wie bereits dargestellt, ist der westliche Ortsrand von Dänschendorf charakterisiert durch Knicks als begrünten Ortsrand. Nur im Bereich des Plangebietes besteht noch eine Knicklücke. Folglich sind die dort vorhandenen Gebäude weit sichtbar. Mit der

Festsetzung eines neuen Knicks erfolgt die Knickschließung. Zudem dient auch die Streuobstwiese dazu, den Ortsrand stärker zu begrünen.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den baulichen Höhen der Baukörper im Plangebiet orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Eine gebietsuntypische Höhenentwicklung ist somit nicht zu befürchten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

## b) **Ausgleichsbedarfsermittlung**

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Ackerfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Durch die Ausweisung von Grünflächen, einer Streuobstwiese, einem offenen Graben und einem Knick werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

#### Boden

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 des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 3.080 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) im Bereich des MI-0,30-Gebietes zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

| <b>Eingriffsflächen</b> | <b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Ausgleichs-faktor</b> | <b>Ausgleichsflächen (m<sup>2</sup>)</b> |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| MI-0,30-Gebiet          | 1.260 m <sup>2</sup>                | 0,5                      | 630                                      |
| Stellplätze MI-0,30     | 1.010 m <sup>2</sup>                | 0,5                      | 505                                      |
| MI-0,25-Gebiet          | 1.820 m <sup>2</sup>                | 0,5                      | 910                                      |
| Stellplätze MI-0,35     | 910 m <sup>2</sup>                  | 0,5                      | 455                                      |
| Verkehrsfläche          | 1.670 m <sup>2</sup>                | 0,5                      | 840                                      |
| Versorgungsfläche       | 410 m <sup>2</sup>                  | 0,4                      | 210                                      |
| <b>Summe</b>            |                                     |                          | <b>3.550</b>                             |

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von

3.550 m<sup>2</sup> festgestellt. Als Ausgleich erfolgt eine ca. 83 lfm Knickneuanpflanzung als Ergänzung der angrenzenden Knickstrukturen. Weiterhin wird eine Streuobstwiese festgesetzt und es erfolgt die Renaturierung des Fließgewässers. Alle Maßnahmen werten eine Fläche von ca. (3.550 m<sup>2</sup> + 290 m<sup>2</sup> =) 3.840 m<sup>2</sup> ökologisch auf. Somit wird der Ausgleich vollständig vor Ort erbracht.

#### Wasser

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird über ein Regenrückhaltebecken und in gedrosselter Form dem angrenzenden Verbandsgewässer zugeleitet.

#### Landschaftsbild/Ortsbild

Bisher fehlt im Bereich des Plangebietes ein begrünter Ortsrand. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dieses Defizit jedoch beseitigt.

#### Zusammenfassung

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die baurechtliche Sicherung der Zufahren, der Straße, des Regenrückhaltebeckens sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Renaturierung eines Fließgewässers, Anpflanzung eines Streuobstwiese bzw. eines Knicks) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

#### **c) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für die Bauflächen werden vom jetzigen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger, auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Fehmarn, umgesetzt.

**d) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die vom Vorhabenträger zu tragen sind:

| lfd.-Nr.   | Maßnahme   | Einzelpreis            | Gesamtpreis in € |
|--|--|------------------------|------------------|
| 1.   | <u>Streuobstwiese aus Ackerland</u><br>3.305 m <sup>2</sup>  | 10 € je m <sup>2</sup> | 33.050,--        |
| 2.   | <u>Knickanpflanzung (83 lfm)</u><br>aufsetzen und bepflanzen mit 4 Pflanzen pro m, versetzt, Bäume als leichte Heister, 1 x verpflanzt 80-100 cm, Sträucher als leichte Sträucher, 3 Triebe, 40-70 cm, einschl. Pflege | 25 € je lfm            | 2.075,--         |
| 3.   | <u>Renaturierung des Gewässers</u><br>Anlage eines 145 m langen Grabens  | 1.500 €                | 1.500,--         |
| <b>zu erwartende Kosten (ohne Mehrwertsteuer):</b> |  |                        | <b>36.625,--</b> |

**3.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Durch die Planung werden auch neue Wohneinheiten ermöglicht. Die Grundstücksgrößen sind ausreichend bemessen, um den Kindern auf dem elterlichen Grundstück ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Ein Spielplatz befindet sich am südwestlichen Ortsrand:



Zudem gibt es in der Stadt Fehmarn selbst ausreichend Vereine und Verbände, die für Kinder und Jugendliche ein breitgefächertes Freizeitangebot bereithalten. Diese gelten als ergänzendes Angebot.

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)

## **4 Immissionen und Emissionen**

### **4.1 Emissionen**

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von zum Beispiel Lärm, Stäuben oder Gerüchen entstehen oder bereits vorhanden sind.

Im Plangebiet selbst ist der Bau von maximal 26 Wohnungen zulässig. Wie der Ziffer 3.2 zu entnehmen ist, beträgt der Quellverkehr 9,1 Pkw pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr). Weiterhin können sich im Plangebiet kleinere Gewerbebetriebe ansiedeln. Durch die relativ kleinen Baumöglichkeiten ist jedoch nicht die Ansiedlung von Betrieben zu erwarten, die ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen. Daher werden die Verkehrsaufkommen der möglichen Gewerbebetriebe nicht einzeln berücksichtigt.

Der Verkehr aus dem Plangebiet mit ca. 9,1 Pkw/h verteilt sich über die südlich gelegene Kreisstraße 63 über alle Richtungen. Eine besondere Beeinträchtigung auf die angrenzenden Baugebiete ist nicht erkennbar.

Innerhalb der Bauflächen können sich nur Nutzungen im Sinne § 6 Baunutzungsverordnung ansiedeln. Diese haben in der Genehmigungsplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „Mischgebiete“ nach § 6 Baunutzungsverordnung einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt.

Zusätzliche gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

### **4.2 Immissionen**

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäuben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

#### **a) Landwirtschaftliche Betriebe**

Im Umkreis gibt es keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztvieh oder andere emittierende Betriebe.

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

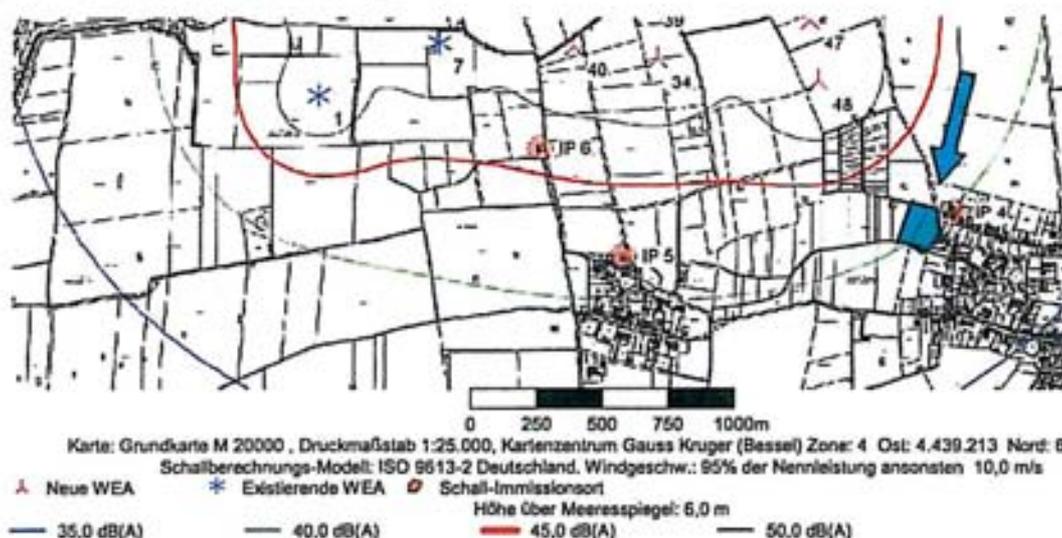
**b) Regionale und überregionale Verkehrsstraßen**

Im Abstand bis zu 250 m befinden sich keine regionalen oder überregionalen Verkehrsstraße, die Immissionen von über 60 dB tags und 50 dB nachts im Plangebiet erzeugen. Daher sind Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

**c) Windparks**

Nordöstlich des Plangebietes liegt ein Windpark in 500 m Entfernung zum Plangebiet. Gemäß der dafür erstellten Schallimmissions- und Schattenwurfprognose von der Enercon GmbH aus Marne vom 15.08.2006 kommen im Plangebiet ca. 42 dB an.

Bild 2: Immissionen vom Windpark



Nach den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 für gewerbliche Anlagen als auch der hier maßgebliche Immissionsrichtwert nach TA-Lärm beträgt in Mischgebieten nachts 45 dB(A). Somit werden hier gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert. Gemäß dem genannten Gutachten tritt kein Schattenwurf in Dänschendorf auf.

**5 Ver- und Entsorgung**

**5.1 Stromversorgung**

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

**5.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz.

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)

Das Schmutzwasser kann der vorhandenen Kanalisation zugeleitet werden. Über diese ist es der zentralen Kläranlage Orth des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen. Für die Abwasserentsorgung ist der Projektplanung zu prüfen, ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, ist im Gebiet eine Pumpstation an den dafür gekennzeichneten Standort zu errichten sowie eine entsprechende Druckrohrleitungen.

Das Oberflächenwasser kann in dem geplanten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gepuffert in den angrenzenden Graben abgeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird über diesen in den Dänshendorfer Graben abgeleitet, der in seinem weiteren Verlauf über ein Schöpfwerk in die Ostsee entwässert.

Um die Belastung für das Schöpfwerk nicht weiter zu steigern, ist es erforderlich, die Rückhaltung so zu betreiben, dass der landwirtschaftliche Abfluss von 1,2 l/s\* ha nicht überschritten wird.

### 5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Fehmarn" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten auszustatten. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

## 6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Vorbemerkung: 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:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterung am Ortsrand von Dänshendorf zwecks Mischnutzung.

## 6.1 Einleitung

### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3.

### b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,

**die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

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

Der Bestand ist in Ziffer 2 der Begründung erläutert.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

#### A Schutzgut Tiere:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 7.080 m<sup>2</sup> Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Allerdings wird die Fläche konventionell als Ackerfläche bewirtschaftet. Daher erfolgt kaum eine Nutzung dieser Fläche als Nahrungs- und Lebensraum für Tiere. Somit hat die Fläche kaum Bedeutung für Tiere. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach dem derzeitigen Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

#### Schutzgut Pflanzen:

Aus den unter „Schutzgut Tiere“ genannten Gründen kommt es zum Verlust dieser Fläche als Entwicklungsfläche für Pflanzen.

Allerdings wird die Fläche konventionell als Ackerfläche bewirtschaftet. Daher ist eine ungehinderte Entwicklung einer gebietstypischen Vegetation nicht möglich. Somit hat

die Fläche kaum Bedeutung für die Pflanzen. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 7.080 m<sup>2</sup> Boden. Es sind keine besonders schützenswerten Bodenstrukturen erkennbar. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 7.080 m<sup>2</sup> Boden. Im Plangebiet und in seiner direkten Umgebung sind bereits größere Gebäude vorhanden. An dieser Struktur erfolgen keine wesentlichen Änderungen. Geschützte Frischluftschneisen gibt es hier nicht. Somit sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf Grund der geplanten Bebauung in Bezug auf Luft und Klima zu erwarten.

#### Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

#### Schutzgut Landschaft:

Bisher fehlt im Bereich des Plangebietes der für den westlichen Ortsrand von Dänischendorf typische Knicks. Somit sind die vorhandenen Gebäude von der freien Landschaft aus einsehbar. Durch die Schließung des Knicks und die Festsetzung von Gebäudehöhen wirkt sich die Umsetzung der neuen Planung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild aus. Daher ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

#### biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

#### B \_\_\_\_\_ Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Es sind keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Wie der Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Dänschendorf und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Auf Grund der geringen Größe des Gebietes, wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 6.2a „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgut Mensch:

Wird auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, dann wird voraussichtlich an einem anderen Ortsrand der Insel Fehmarn gebaut, weil der Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet nach wie vor besteht.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen wesentlichen Einfluss.

Schutzgut Boden/Wasser/Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 6.2 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Dieses ist im Plangebiet.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Im Plangebiet werden alle erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (siehe dazu Ziffer 3.3.2).

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Um eine ortsverträgliche und bedarfsorientierte Bebauung zu erzielen, ist die Festsetzung einer Grundfläche von 3.060 m<sup>2</sup> und eines erhöhten Versiegelungsgrades für das MI-0,30-Gebiet von 80 % (nach § 19 (4) BauNVO) unausweichlich.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß der Ziffer 3.2.3 der Begründung resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:

| <b>Schutzgut</b>               | <b>Ausgleichsbedarf</b> |
|--------------------------------|-------------------------|
| Arten und Lebensgemeinschaften | Kein Ausgleichsbedarf   |
| Boden                          | 3.550 m <sup>2</sup>    |
| Wasser                         | Kein Ausgleichsbedarf   |
| Klima/Luft                     | Kein Ausgleichsbedarf   |
| Landschaftsbild                | Kein Ausgleichsbedarf   |
| Insgesamt                      | 3.550 m <sup>2</sup>    |

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleich erfolgt eine ca. 83 lfm. lange Knickneuanpflanzung als Ergänzung der angrenzenden Knickstrukturen. Weiterhin wird eine Streuobstwiese festgesetzt und es erfolgt die Renaturierung des Fließgewässers. Alle Maßnahmen werden eine Fläche von ca. 3.550 m<sup>2</sup> ökologisch auf.

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan als Baufläche dargestellt. Auf diesen Planungsebenen ist bereits eine Abwägung erfolgt. Auf die im Landschaftsplan dargestellten Alternativen in anderen Orten wird daher verwiesen.

### 6.3 Zusätzliche Angaben

- a) **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 Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist eine besondere Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Die Überwachung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, zusätzliche Bauflächen für eine gemischte Nutzung in Dänschendorf zu schaffen. Eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung ist nicht zu erwarten.

## 7 Hinweise

### 7.1 Bodenschutz

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

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

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

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

### 7.2 Bodendenkmalpflege

Im Nahbereich des Plangebietes wurden archäologische Funde gemacht. Gemäß § 15 DSchG gilt: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 7.3 Hochwasserschutz

Soweit in dem überplanten Gebiet statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist, wird für diesen Bereich künftig mit der Festsetzung als Überschwemmungsgebiet zu rechnen sein. Gem. § 9 Abs. 6a BauGB sind überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinne des § 31c des Wasserhaushaltsgesetzes -WHG- in einem Bebauungsplan zu vermerken. Überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinne des § 31c WHG sind Gebiete, die bei Versagen u. A. von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen überschwemmt werden können.

### 8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet: Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB). Bodenordnerische Maßnahmen in Form von Umlagen, Grenzregelungen, Enteignungen sind nicht erforderlich.

### 9 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

### 10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung <sup>Fehmarn</sup> am 26. MRZ. 2009 gebilligt.

Burg a.F., 27. MRZ. 2009



  
(Otto-Uwe Schmiedt)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 84 ist am 2. JUNI 2009 in Kraft getreten.