

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 130

DER STADT FEHMARN

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL AVENDORF
FÜR DIE ERWEITERUNG EINES BESTEHENDEN FERIENHOFES
UM WEITERE TOURISTISCHE WOHNHEIMEN,
ÖSTLICH SUNDSTRAAT UND AM REISEDIEK,
NÖRDLICH UND SÜDLICH DER STRASSE RICHTUNG WULFEN
- AVENDORF -**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

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

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	9
3.1	Flächenzusammenstellung	9
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	9
3.3	Auswirkungen der Planung	10
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.5	Verkehr	15
3.6	Grünplanung	16
4	Immissionen / Emissionen	24
5	Ver- und Entsorgung	26
5.1	Stromversorgung	26
5.2	Gasversorgung	26
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	26
5.4	Müllentsorgung	26
5.5	Löschwasserversorgung	27
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	27
6.1	Einleitung	27
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	30
6.3	Zusätzliche Angaben	35
7	Hinweise	36
7.1	Bodenschutz	36
7.2	Archäologie	37
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	37
9	Kosten	37
10	Billigung der Begründung	37

Anlage 1 „Kurzbericht über Ergebnisse einer überschlägigen Ausbreitungsrechnung für die geplante Bebauung eines Grundstückes in Avendorf a.F.“, Projektnummer 14006, Dr. Holste, 07.02.2014, 11 Seiten

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 130** Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Avendorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich Sundstraat und Am Reisediek, nördlich und südlich der Straße Richtung Wulfen - Avendorf -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

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

Im Zuge der eingangs erläuterten zukünftig geplanten touristischen Ausrichtung der Insel Fehmarn hat der Vorhabenträger zum Bebauungsplan Nr. 130 eine entsprechende Projektbeschreibung eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept 83 Punkte erzielt. Es handelt sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Betrieb in Avendorf dessen Betreiber auf ca. 125 ha Acker Getreide und Raps anbaut. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist nun der weitere Ausbau der Beherbergungseinheiten als weiteres Standbein geplant. Der Vorhabenträger möchte den Betrieb durch acht Ferienwohneinheiten erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Avendorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arron-

dierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander eines landwirtschaftlichen Betriebes und Ferienwohnen schafft.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II ordnet Avendorf innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung ein. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Ferienhausgebiete als gewerblich betriebene und touristisch genutzte Freizeitwohnanlagen sollen im räumlichen Siedlungszusammenhang errichtet werden; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 ordnet Avendorf innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung ein.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt den Großteil des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Der östliche Bereich wird hingegen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB zu entsprechen bedarf es parallel der Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung. Diese 15. F-Plan-Änderung wird zusammen mit anderen Planungsvorhaben in verschiedenen Ortslagen aufgestellt und jeweils entsprechende Sonderbauflächen ausweisen.

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt den Großteil der nördlichen Hofanlage und einen kleineren Bereich im Südwesten als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage. Östlich und Südlich daran schließen sich Ackerflächen an, wobei im Osten noch ein Knick dargestellt

wird. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der landwirtschaftliche Betrieb sein Standbein im Tourismus weiter ausbauen möchte. Es sollen Teile im Südosten des Plangebietes, welche derzeit als Pferdeweide genutzt werden, umgewandelt werden, um Ferienwohnen auf diesen zu ermöglichen. In die Knickstrukturen soll, nicht eingegriffen werden.

In ca. 1,2 km Entfernung südlich von Avendorf besteht das FFH-Gebiet „Sundwiesen 1532-321“. Entlang der südlichen und östlichen Küste von Fehmarn besteht zu dem das EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien 1633-491“. Das Vogelschutzgebiet befindet sich in einer noch größeren Entfernung von etwa 1,5-1,7 km zu Avendorf.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Avendorf, südlich von Landkirchen, südwestlich von Burg auf Fehmarn, östlich der E 47 und östlich der K 43. Es umfasst den landwirtschaftlichen Betrieb im südöstlichen Bereich von Avendorf mit der vorhandenen Ferienwohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.



Ausschnitt Luftbild, Quelle: <http://service.kreis-oh.de/flexviewer/>

Das Plangebiet wird durch die Straße „Am Reisediek“ in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Entlang der Straßen bestehen neben markanten Einzelbäumen im Kreuzungsbereich, auch Knicks im Wechsel mit sonstigen Gehölzen, die die Freizeitwohn-

und Hofflächen von der Straße abtrennen. Der jetzige landwirtschaftliche Betrieb ist im Norden mit großflächigen Hallen bestanden und baut Getreide und Raps an. Südlich der landwirtschaftlichen Hallen schließt sich das alte Bauernhaus an, an dessen Südseite sich eine Hofkoppel sowie ein Hausgarten sich bis zur Straße hin erstrecken. Der Ferienhof selbst besteht derzeit aus insgesamt zwölf Ferienwohneinheiten bzw. 66 Betten. In der nordöstlichen Halle werden in den Wintermonaten auch Boote und Wohnwagen gelagert.



Quelle: Google Earth

- a: Bauernhaus mit 3 FeWo
- b: Backhaus mit 1 FeWo
- c: (Spiel-)Scheune, Bj. 1923
- d: Halle
- e: Doppelhaus, 2 Einheiten
- f: Sauna, Solarium u. Fitness
- g: Reihenhäuser (6 Einh.)
- h: Altenteilerhaus
- i: Spielgarten mit Tieren

Abbildung aus dem Betreiberkonzept Ferienhof Höper

Innerhalb der Ortslage, nordwestlich vom Plangebiet besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Ein weiterer Betrieb mit Tierhaltung befindet sich nordöstlich, außerhalb der Ortslage zusammen mit einer Biogasanlage. Westlich des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zum Dorfteich besteht das Feuerwehrhaus Süderort.

Die Flächen die zur Errichtung der geplanten Ferienhäuser genutzt werden sollen, stellen sich als Pferdekoppel und Hof- und Rasenflächen dar.

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

Orte	Beherbergungsbetriebe pro Ort	Anzahl Betten pro Ort
Albertsdorf	2	76
Altjellingsdorf	3	46
Avendorf	2	65
Bannesdorf	1	22
Bisdorf	6	125
Blieschendorf	2	97
Bojendorf	4	118
Dänschendorf	6	156
Fehmarnsund	2	59
Flügge	1	21
Gahlendorf	4	125
Gammendorf	4	118
Gollendorf	3	75
Hinrichsdorf	3	74
Katharinenhof	6	283
Klausdorf	6	252
Kopendorf	1	20
Landkirchen	2	44
Lemkendorf	5	129
Lemkenhafen	1	32
Meeschendorf	4	172
Mittelhof	1	12
Neuhof	1	36
Neujellingsdorf	2	56
Niendorf	1	20
Orth	1	29
Ostermarkelsdorf	1	26
Petersdorf	4	132
Presen	4	196
Puttgarden	7	175
Püttsee	1	18
Sahrensdorf	2	85
Sartjendorf	1	26
Schlagsdorf	3	44
Seelust	1	46
Staberdorf	7	300

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

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

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

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sonstiges Sondergebiet - Landwirtschaft + Ferienwohnen -	15.220 m ²
Verkehrsfläche	1.270 m ²
Grünfläche	3.170 m ²
<i>Davon Maßnahmenflächen 620 m²</i>	
Gesamt:	19.660 m²
	1,96 ha

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

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

Auf dem Hof selbst bieten sich die östlichen Flächen an, da sie schon aufgrund ihrer bisherigen Nutzung als Hof- und Rasenflächen bzw. Pferdekoppel als intensiv genutzte Flächen darstellen und sich zu den Ackerflächen hin bereits abgrenzen. Die Erweiterungsflächen bilden zusammen mit den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes eine in sich geschlossene Einheit, die auf der Höhe der östlichen landwirtschaftlichen Halle einen neuen Ortsrand erzeugt. Der Bau von zwei Doppelhäusern bzw. vier Einzelhäusern stellt damit eine sinnvolle ortsplanerische Arrondierung der Hoffläche dar.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerechte Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Es werden derzeit teilweise landwirtschaftlich und teilweise als Rasenflächen bzw. als Pferdeweide genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt Fehmarn das touristische Segment des naturorientierten Tourismus gemäß den landesplanerischen Vorgaben stärken möchte. Dafür ist es unabdingbar für den betrieblichen und konzeptionellen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Betrieben auf den angrenzende landwirtschaftliche bzw. hofzugehörigen Flächen zurück zu greifen. Brachflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und andere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Ortschaften stehen zu Erreichung der Planungsziele nicht zur Verfügung. Zudem möchte die Stadt Fehmarn den ländlich dörflichen Charakter ihrer Ortsteile bewahren und nicht unter Beachtung der Mindestabstände der Landesbauordnung alle Gärten und dörflichen Freiflächen bebauen.

Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher als Rasen- und Hof- bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen. Durch die am Bedarf orientierte abschnittsweise geplante Realisierung wird ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes bieten sich die Hof- und Rasenflächen, Pferdeweide sowie Ackerflächen als potenzieller Standort für eine Bebauung an, da die vollständig ausgeräumte und teilweise intensiv als Acker genutzte Fläche keinerlei ökologische Qualität besitzt. Die Pferdeweide wird voraussichtlich in den Außenbereich verlagert.

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird extern und intern erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.3 Immissionen

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet hat keinerlei Nutztierhaltung und betreibt ausschließlich Ackerbau. Die östliche landwirtschaftliche Halle wird als Maschinenhalle genutzt. In der westlichen landwirtschaftlichen findet ebenfalls die Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten sowie die Lagerung und Trocknung von Getreide statt. Die Trocknung erfolgt in einer sehr leisen Trocknungsanlage. Gleichzeitig wird diese Halle teilweise als Spielscheune genutzt. Aufgrund des nicht gegebenen Nachtbetriebes ist von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Vorraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für die Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu entwickeln, was die landwirtschaftlichen Betriebe mit den touristisch geprägten Unterkünften, die gerade die Nähe zu der landwirtschaftlichen Prägung suchen, kombiniert. Im Ergebnis wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur durch ein Sonstiges Sondergebiet - Landwirtschaft +

Ferienwohnen - nach § 11 BauNVO möglich. Das SO - Landwirtschaft + Ferienwohnen - vereinbart diese beiden gegensätzlichen Nutzungen und schafft somit ein neues Baugebiet, was sich wesentlich von den anderen Baugebieten der BauNVO unterscheidet:

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

(2) Zulässig sind:

im Sondergebiet nördlich der Erschließungsstraße:

- 1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe*
- 2. vier Ferienwohnungen*
- 3. vier Ferienhäuser im Baufeld I mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und max. einer Wohneinheit je Ferienhaus*
- 4. eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen*
- 5. Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangebote*
- 6. Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung*
- 7. Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² (Hofladen)*
- 8. Stellplätze*

im Sondergebiet südlich der Erschließungsstraße:

- 9. acht Ferienwohnungen*
- 10. vier Ferienhäuser im Baufeld II mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und max. einer Wohneinheit je Ferienhaus*
- 11. eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen*
- 12. Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangebote*
- 13. Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung*
- 14. Stellplätze*

Für das vorliegende Planvorhaben wird ein sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft + Ferienwohnen“ nach § 11 BauGB festgesetzt, in dem neben der landwirtschaftlichen Hofstelle als zweite Hauptnutzung nur die geplanten und bestehenden Ferienwohnungen sowie dazugehörige Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangebote zugelassen werden. Zu der landwirt-

schaftlichen Hofstelle gehört heute bereits in der nordöstlichen Halle die untergeordnete Nutzung für die Lagerung von Booten und Wohnwagen. Des Weiteren werden zwei Wohnungen für den Betreiber und Bereitschaftspersonen abgesichert.

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

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

Die Stadt Fehmarn möchte gemäß dem Beherbergungskonzept allen Vorhabenträgern die Möglichkeit einräumen ihre bestehenden Ferienbauernhofbetriebe um maximal acht weitere Ferienwohneinheiten zu erweitern. Maßgebliches Ziel ist die Steuerung der quantitativen und qualitativen Entwicklungen im Bereich der touristischen Beherbergung auf der Insel. Nicht gewollt hingegen, ist die unbegrenzte Weiterentwicklung der Einheiten bzw. Betten ohne konzeptionellen Hintergrund. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Fehmarn dazu entschieden explizit acht Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen als eigenständigen Punkt im Zulassungskatalog der Sondergebiete aufzuführen. Die in der Vergangenheit bereits genehmigten Ferienwohneinheiten, sei es als Beherbergungsbetrieb oder als Ferienhaus werden lediglich abgesichert und ebenfalls eigenständig im Zulassungskatalog aufgeführt. Gegebenenfalls wäre die Erweiterung um acht weitere Ferienwohneinheiten auch als Erweiterung des Beherbergungsbetriebes zu sehen, wobei sich nach aktueller Rechtsprechung Probleme im Baugenehmigungsverfahren ergeben haben. Um hier die spätere Genehmigung nicht zu erschweren und auch klar ablesbare Planungsziele vorzugeben, hat die Stadt Fehmarn sich für eine derartige Festsetzungssystematik entschieden.

Für die Ferienhäuser wird eine maximale Grundfläche von 150 m² je Haus festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine durchaus übliche Größe, da das Angebot auf der Insel Fehmarn für Ferienhäuser für größere Familien (mit mehreren Generationen) relativ begrenzt ist. Das entspricht aber durchaus dem Nachfrageverhalten der Gäste. Dem möchte der Vorhabenträger nachkommen und plant somit größere Häuser, auch im Hinblick auf die Möglichkeit Sauna und Schwimmbecken zu integrieren.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch differenziert festgesetzte Grundflächen auf einen dorftypischen Versiegelungsgrad begrenzt. Zudem wird für die Bestandsgebäude - mit Ausnahme eines Zwischenbaus - maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude durch maximale First-/Gesamthöhen festgesetzt.

Die für Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung die eine Überschreitung der maximalen Grundflächen um insgesamt weitere 300 m² zulässt abgesichert. Die Überschreitung der Grundflächen für Terrassen und Balkone wird auf alle überbaubaren Grundflächen im Plangebiet angewendet. Dabei werden die bestehenden Terrassen und Balkone mit einer Grundfläche berücksichtigt. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird eine offene Bauweise für das Sonstige Sondergebiet festgesetzt, da die aufgelockerte Dorfstruktur beibehalten werden soll. Für den Bestand im nordwestlichen Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da dieser die maximale Gebäudelänge von 50 m überschreitet. Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich nur in zwei Bereichen: Baufeld I und II für die geplanten Ferienhäuser.

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

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

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

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Zufahrt zum nördlichen Bereich erfolgt über die Sundstraat während der südliche und östliche Bereich über die Straße „Am Reisediek“ erschlossen wird. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

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

3.6 Grünplanung

Die Planung sieht vor die straßenbegleitenden Knicks und Gehölze weitestgehend zu erhalten, mit Ausnahme eines bestehenden Knicks im Bereich des Baufeldes I. Die Flächen die zur Errichtung der geplanten Ferienhäuser genutzt werden sollen, stellen sich als Pferdekoppel und Hof- und Rasenflächen dar.

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 vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage durchgeführt.

a) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und daran angrenzend durch konventionell genutzte Ackerflächen bzw. Pferdekoppeln gekennzeichnet. Somit besitzen die Flächen nur eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Südlich der Straße „Am Reisediek“ verlaufen Knicks, welche eine hohe Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften haben.

Schutzgut Boden

Gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H stellt sich der Boden im Bereich des Plangebietes als Parabraunerde und Pseudogley dar. Dabei handelt es um keine selten vorkommende und oder besondere Bodenart.

Schutzgut Wasser

Natürliche Kleingewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im westlichen Ostseeraum kann als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima beschrieben werden, geprägt durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee. Die

Sommer sind eher kühl, die Winter mild; Niederschlag fällt im Vergleich zum übrigen Schleswig-Holstein eher unterdurchschnittlich viel, die Sonnenscheindauer wiederum ist relativ hoch. Die Hauptwindrichtung auf Fehmarn ist im Jahresmittel West und Südwest. Detaillierte Daten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftgüte ist aber im Ostseeraum allgemein und in der Region Fehmarnbelt speziell aufgrund der geringen Vorbelastung sehr hoch. Bereiche unterschiedlicher Güte und damit unterschiedlicher Bedeutung können nicht differenziert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen konventionellen landwirtschaftlichen Betrieb mit angrenzenden Ackerflächen und Pferdekoppeln. Das Plangebiet selbst ist nach Osten und Süden derzeit nicht zur freien Landschaft hin abgeschrmt. Maßgeblich prägend für das Landschaftsbild sind die üblicherweise hohen landwirtschaftlichen Hallen mit Photovoltaikausstattung.

b) Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit Ausnahme einer Knickrodung im Bereich des Baufeld I, sind keine Eingriffe in die Gehölz- und Knickstrukturen geplant. Die Knickrodung wird 1:2 innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch die Herausnahme der Pferdekoppel bzw. Hof- und Rasenflächen aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung dessen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Zudem steht durch das Anlegen neuer Knicks sowie durch das Anlegen von Wildblumenwiese, teilweise mit Obstbäumen, eine deutliche Aufwertung den Eingriffen gegenüber. Bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung, ist auch mit keiner Beeinträchtigung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu rechnen.

Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der insgesamt doch eher kleinteiligen Eingriffe, die zudem auf einem großen Anteil dieser Fläche nur durch eine Teilversiegelung erfolgen, und der vorhandenen Bodensituation kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut „Grundwasser“. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper (Ferienhäuser) im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, der wesentlich prägenderen Hallenkörper, dem neu anzulegenden Knick sowie der Wildblumenwiese mit Obstbäumen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

c) Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Eingriffe werden durch den weitgehenden Erhalt der Knicks und Gehölze im Plangebiet minimiert.

Schutzgut Boden

Minimierend wirken die Festsetzungen von geringen Grundflächen. Zusätzlich ergeben sich positive Auswirkungen durch das Festsetzen von neuen Knicks und durch das Anlegen einer Wildblumenwiese mit Obstbäumen.

Schutzgut Wasser

Über die Festsetzung von geringen Grundflächen wurde auch die Versiegelung auf ein minimales Maß reduziert. Dadurch wurden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein Mindestmaß gesetzt.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung auf das unbedingt benötigte Maß, wird eine größere Sperrwirkung für den Kaltluftabfluss vermieden.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch den überwiegenden Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Knickstrukturen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert. Die Begrenzung der Firsthöhen mindert die Sichtbarkeit des Baugebietes und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild bei.

d) Ermittlung der Ausgleichbarkeit von BeeinträchtigungenSchutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Pferdekoppel bzw. Hof- und Rasenflächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Boden

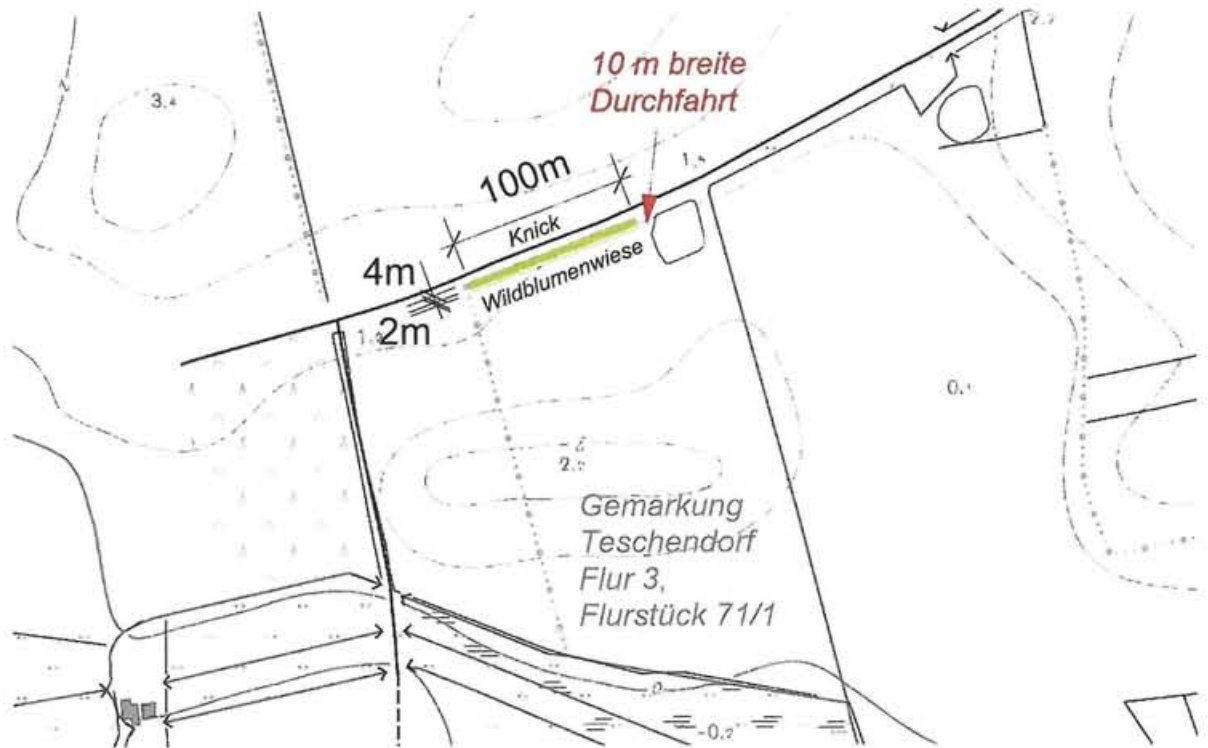
Die Ausweisung neu anzupflanzender Knicks und Wildblumenwiesen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung:

Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählt die Ackerfläche. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung folgender Flächen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Ausgleichs-faktor	Neuein-griff
SO Landwirtschaft + Ferienwohnen (GR)	4.600 m ²	- 3.270 m ² *	0,5	= 665 m ²
SO Landwirtschaft + Ferienwohnen (Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 85 %)	3.910 m ²	- 3.530 m ² *	0,5	= 190 m ²
SO Landwirtschaft + Ferienwohnen (Überschreitung für Außenterrassen 100m ² + 200 m ²)	300 m ²	- 150 m ² *	0,5	= 75 m ²
Gesamt:				930 m²

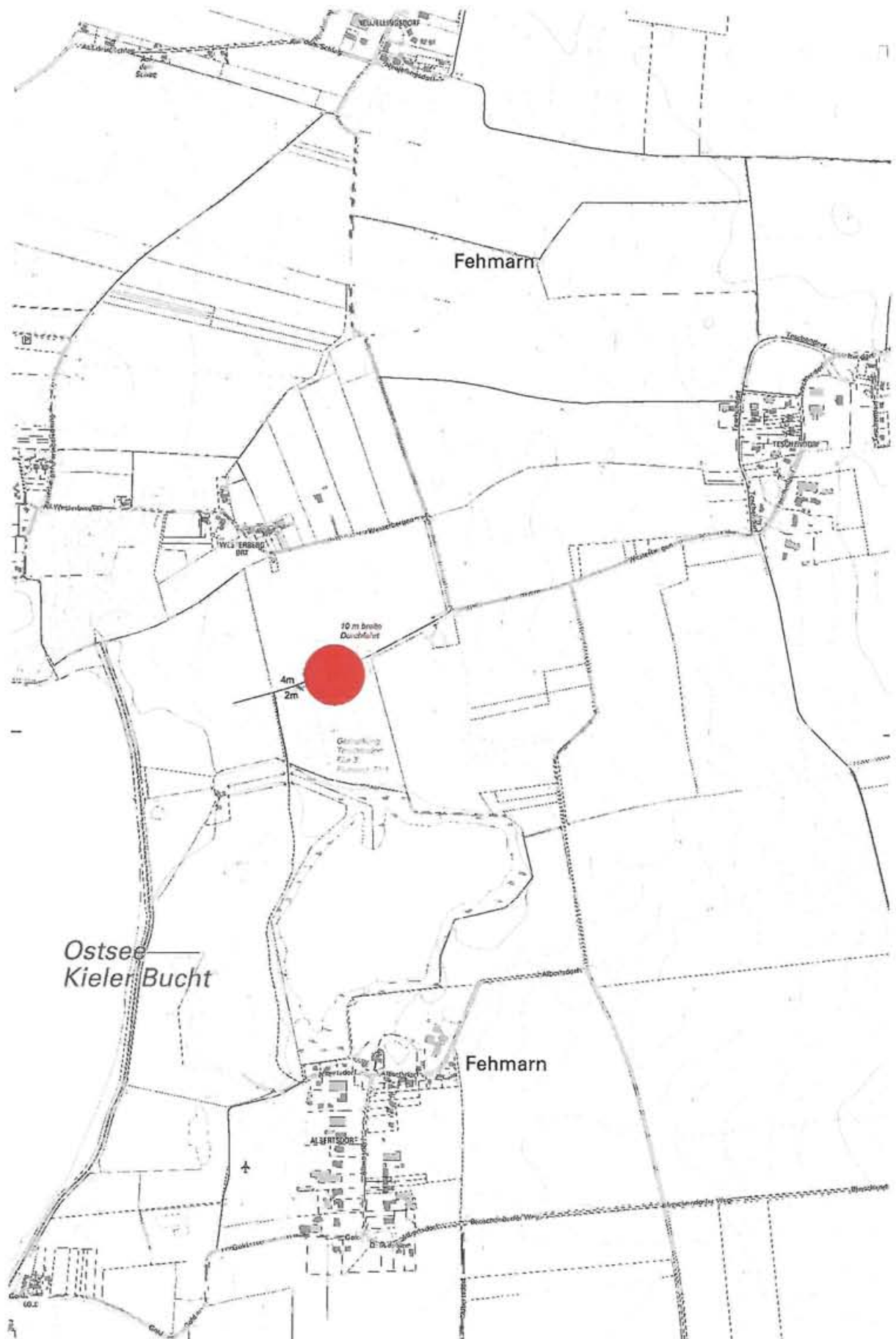
Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß dem Ausgleichserlass vom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

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 930 m² festgestellt. Dazu wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine Wildblumenwiese ausgewiesen auf ca. 379 m² ausgewiesen. Auf dieser soll zudem alle 10 m ein standortgerechter, heimischer Obstbaum als Hochstamm angepflanzt werden. Der verbleibende Ausgleich wird extern durch einen neu anzupflanzenden Knick erbracht.



Übersichtsplan externe Ausgleichsfläche

Auf ca. 100 m Länge und 4 m Breite wird der Knick südlich des vorhandenen Weges auf dem Flurstück 71/1, Flur 3, Gemarkung Teschendorf gepflanzt. Darüber hinaus wird südlich des neu anzupflanzenden Knicks ein 2 m breiter Streifen als Wildblumenwiese angelegt. Dadurch ergeben sich weitere 200 m² externe Ausgleichsfläche auf dem genannten Flurstück. Insgesamt werden somit 979 m² Ausgleichsflächen (intern sowie extern) für die Eingriffe in das Schutzgut Boden nachgewiesen. (siehe dazu auch die folgende Tabelle.)



Im Bereich des Baufeld I wird auf ca. 25 m Länge ein bestehender Knick gerodet und im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Als Ausgleich wird ein ca. 61 m langer Knick an der nordöstlichen Grenze des Sondergebietes innerhalb des Bebauungsplanes neu gepflanzt. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Ausgleichsmaßnahme Schutzgut Boden Bedarf = 930 m²	Ausgleichsmaßnahme Knickrodung Bedarf = 50 m Knick
intern:	
	61 m Knickneupflanzung (M1)
Wildblumenwiese (M2) = 379 m ²	
extern:	
100 m Knickneupflanzung = 400 m ²	
2 m Streifen Wildblumenwiese = 200 m ²	
979 m²	

Schutzgut Wasser

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen.

Schutzgut Klima/Luft

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Knickneuanpflanzung sowie die geplante Wildblumenwiese mit Obstbäumen an der Ostseite des Plangebietes bewirken eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

e) Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten belaufen sich für insgesamt 161 m Knick bei ca. 50€/lfm. Knick auf etwa 8.050 € für die Neuanpflanzung der Knicks. Hinzu kommen die Kosten für die Wildblumensaat. Ausgehend von ca. 4/m² ergibt sich in Summe ein Betrag von 2.316 €. Innerhalb der M2-Fläche ist alle 10 m ein Obstbaum zu pflanzen. Die Kosten belaufen sich für ca. 8 Obstbäume auf der Wildblumenwiese bei 150 €/Baum auf etwa 1.200 €. Bei den Gesamtkosten von ca. 11.566 € sind noch weitere Kosten für Pflege und Unterhaltung zu berücksichtigen.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

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

Auf den Flächen auf denen die Ferienhäuser entstehen sollten befinden sich keine Gehölze, ausgenommen im Bereich des Baufeldes I. Hier besteht ein Knick, welcher auf ca. 25 m Länge gerodet und innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird (M1). Die Einzelbäume im Kreuzungsbereich sowie die Eiche und zwei Kopfpappeln auf dem Grundstück des Vorhabenträgers werden planungsrechtlich abgesichert.

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die Planung sieht vor die straßenbegleitenden Knicks und Gehölze weitestgehend zu erhalten, ausgenommen einem 25 m langen Teilstück im Bereich des Baufeldes I. Die Flächen südlich des Haupthauses werden entsprechend ihrer Nutzung als Grünfläche -Hofkoppel- und -Hausgarten- festgesetzt. Nordöstlich der Landwirtschaftlichen Halle soll ein Knick als Ausgleich neu angepflanzt werden (M1). Östlich der geplanten Ferienhäuser wird eine Maßnahmenfläche -Wildblumenwiese- (M2) festgesetzt. Diese dient neben der Knickneupflanzung ebenfalls als Ausgleich für die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter. Beide Ausgleichsmaßnahmen dienen zudem zur Abschirmung der Hofflächen zur freien Landschaft.

Zusätzlich werden externe Ausgleichsmaßnahmen wie eine 100 m lange Knickneupflanzung und das Anlegen einer Wildblumenwiese festgesetzt.

Knickneupflanzung:

Es ist ein Wall mit einer Fußbreite von 3 m bis 4 m und eine Höhe von maximal 1,50 m zu errichten. Die Breite der Walloberkante beträgt mindestens 1,50 m, hier erfolgt eine dreireihige Anpflanzung mit Gehölzen, wobei die Pflanzabstände versetzt 1 m betragen sollen. Als Gehölze sind heimische Arten 2x verpflanzt, Höhe 0,80 – 1,0 m der folgenden Liste zu pflanzen, z.B.:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hain-Buche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuß</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>

<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdom</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hund-Rose</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Wildpflaume</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildpappel</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>

Folgende Arten bieten sich für die Pflanzung höherwüchsiger Bäume, die alle 20 m in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8 – 10 cm verwendet werden sollen, an:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Tilia Cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>

Als Schutzmaßnahme entlang des Wallfußes ist ein breiter Kraut- und Grassaum (keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu entwickeln. Die Mahd soll alle 2 Jahre erfolgen, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen sind durch eine gesonderte Zaunanlage in ausreichender Höhe gegen Wildverbiss zu schützen.

4 Immissionen / Emissionen

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

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde ein Kurzbericht angefertigt in dem eine überschlägige Ausbreitungsberechnung vorgenommen wurde. Berücksichtigt wurden dabei die Tierhaltungsbetriebe in und um Avendorf sowie die Biogasanlage östlich von Avendorf. Im Ergebnis beträgt die Gesamtbelastung für den nördlichen Bereich des Plangebietes 0,06. Damit wird der Immissionswert der GIRL für Dorfgebiete von 0,15 deutlich unterschritten.

4.2 Geruchsimmissionen auf dem zu beurteilenden Grundstück

Die hier nachfolgende Abbildung stellt die Geruchsimmissionen dar, die von den oben benannten Vorbelastungsbetrieben verursacht werden.

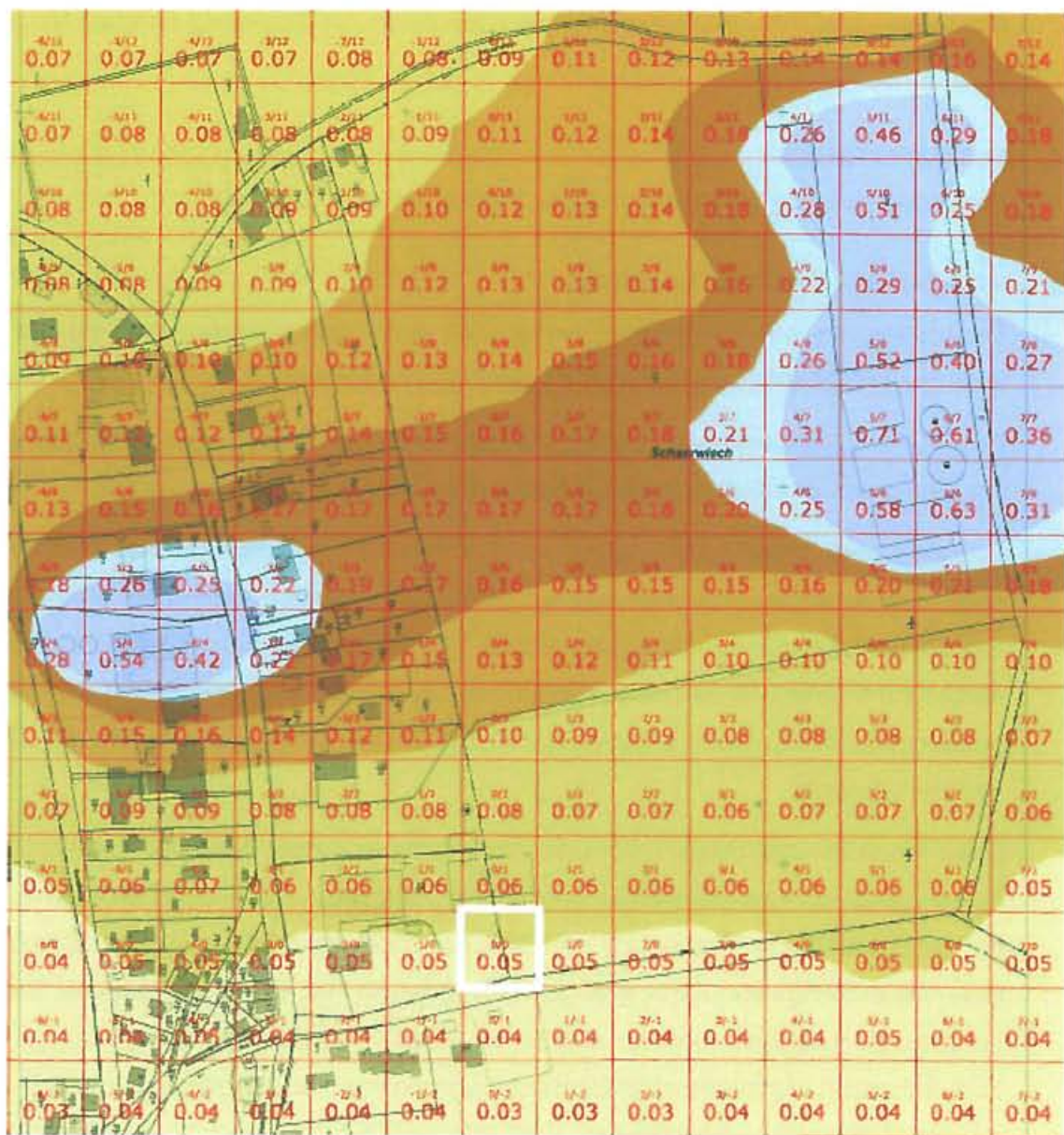
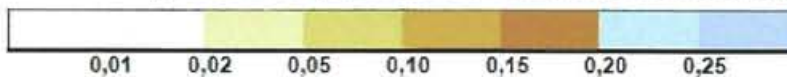


Abbildung 3: Belästigungsrelevante Kenngröße (Gesamtbelastung)
genordete Karte, Maßstab ca. 1 : 3.500, Gitterraster 40 m x 40 m



Ausschnitt aus dem Kurzbericht der Ausbreitungsberechnung

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein der Kläranlage Orth zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet wird über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz abgeleitet. Der Vorhabenträger wird sich mit den Stadtwerken Fehmarn abstimmen und eine hydraulische Betrachtung der Entwässerungssituation vornehmen. Sollten sich Änderungen bezüglich der Einleitmengen ergeben, werden entsprechende Entwässerungsanträge oder Änderungen dieser durch die Stadtwerke Fehmarn gestellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ableitungsmenge des Niederschlagswassers (Oberflächenwassers) vom Grundstück über die bereits vorhandene Hausanschlussleitung muss, durch Drosselung in Verbindung mit einer Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück, auf eine Abflussmenge von 1,2 l/s je angeschlossenen ha Fläche reduziert werden. Eine Prüfung ob das von versiegelt Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung über einen LSR-Schacht (Leichtstoffrückhalteschacht) vorgereinigt werden muss ist ebenfalls im Vorfeld mit den Stadtwerken abzustimmen. Falls erforderlich kann dieses auch in einem kombinierten Bauwerk erfolgen (gem. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff))

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Zudem befindet sich westlich des Plangebietes eine Löschwasserentnahmestelle. 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 im Umkreis von 300 m erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Vorhabenträger möchte den Betrieb durch acht Ferienwohneinheiten erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Avendorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander eines landwirtschaftlichen Betriebes und Ferienwohnen schafft. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1.1 und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz

BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
Landschaftsplan:	Erhalt von Knicks	Festsetzen von Knicks und Flächen für Anpflanzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung: Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II ordnet Avendorf innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung ein. Im Ordnungsraum Lübeck sowie in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen.

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.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz des Versorgungsträgers. 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 (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt den Großteil der nördlichen Hofanlage und einen kleineren Bereich im Südwesten als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage. Östlich und Südlich daran schließen sich Ackerflächen an, wobei im Osten noch ein Knick dargestellt wird. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der landwirtschaftliche Betrieb sein Standbein im Tourismus weiter ausbauen möchte. Es sollen Teile im Südosten des Plangebietes, welche derzeit als Pferdeweide genutzt werden, umgewandelt werden, um Ferienwohnen auf diesen zu ermöglichen. In die Knickstrukturen soll, nicht eingegriffen werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten, da eine zusätzliche Versiegelung auf den Erweiterungsflächen zu erwarten ist. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

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

Tiere, Pflanzen

Durch die Herausnahme der Ackerflächen aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung der Pferdekoppel und Ackerflächen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Im Bereich des Baufeldes I besteht ein Knick, welcher auf ca. 25 m Länge überplant wird. Durch die Knickrodung erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Wasser

Aufgrund der insgesamt doch eher kleinteiligen Eingriffe, die zudem auf einem großen Anteil dieser Fläche nur durch eine Teilversiegelung erfolgen, und der vorhandenen Bodensituation kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut „Grundwasser“. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Luft, Klima

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

Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und durch das Neuanpflanzen eines Knicks bzw. eines Gehölzstreifens nach Osten ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf der Ackerfläche ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den strukturreichen Flächen im Bereich der vorhandenen Knicks und Gehölze anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen.

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

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

Tiere, Pflanzen

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Änderungen für die Tier- und Pflanzenwelt, da die Gehölz- und Knickstrukturen erhalten bleiben, mit Ausnahme einer 25 m langen Knickrodung im Bereich des Baufeldes I. diese Knickrodung wird allerdings im Verhältnis 1: 2 innerhalb des Plangebietes ausgeglichen (M1). Es ergeben sich insgesamt eher positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da die vorhandenen Grünstrukturen durch die geplanten Knicks und Wildblumenwiesen ergänzt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei einer Acker-, Hof- und Rasenfläche bzw. Pferdekoppel mit geringer Artenvielfalt.

Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Bodenversiegelungen und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Allerdings werden dann auch ackerbauliche Flächen aus der Nutzung genommen und teilweise 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 und Knicks 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 den geplanten Neuanpflanzungen nach Osten ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Bereich der Ackerflächen und Pferdekoppel 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

Tiere, Pflanzen

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Pferdekoppel bzw. Hof- und Rasenflächen, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Boden

Die Ausweisung neu anzupflanzender Knicks und Wildblumenwiesen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung:

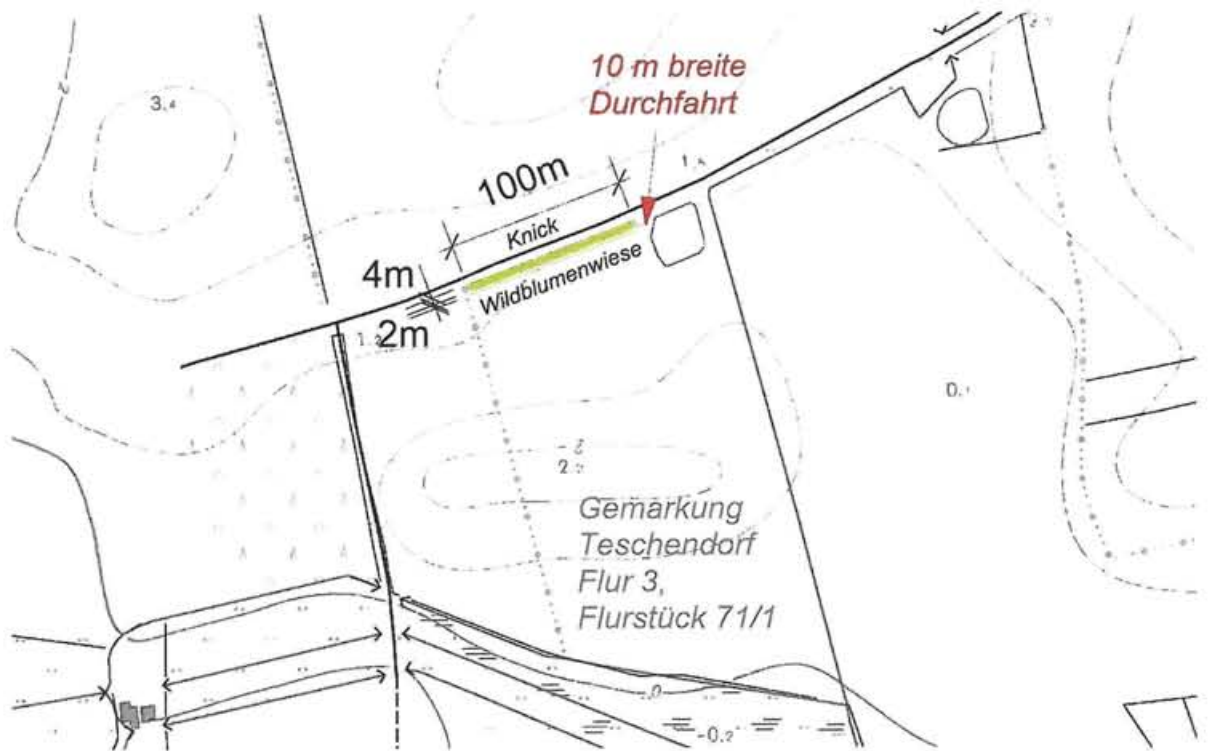
Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählt die Ackerfläche. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung folgender Flächen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Aus- gleichs- faktor	Neuein- griff
SO Landwirtschaft + Ferienwohnen (GR)	4.600 m ²	- 3.270 m ² *	0,5	= 665 m ²
SO Landwirtschaft + Ferienwohnen (Stell- platzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 85 %)	3.910 m ²	- 3.530 m ² *	0,5	= 190 m ²
SO Landwirtschaft + Ferienwohnen (Über- schreitung für Außenterrassen 100m ² + 200 m ²)	300 m ²	- 150 m ² *	0,5	= 75 m ²
Gesamt:				930 m²

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

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 930 m² festgestellt. Dazu wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine Wildblumenwiese auf ca. 379 m² ausgewiesen. Auf dieser soll zudem alle 10 m ein standortgerechter, heimischer Obstbaum als Hochstamm angepflanzt werden. Der verbleibende Ausgleich wird extern durch einen neu anzupflanzenden Knick erbracht.

Auf ca. 100 m Länge und 4 m Breite wird der Knick südlich des vorhandenen Weges auf dem Flurstück 71/1, Flur 3, Gemarkung Teschendorf gepflanzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Darüber hinaus wird südlich des neu anzupflanzenden Knicks ein 2 m breiter Streifen als Wildblumenwiese angelegt. Dadurch ergeben sich weitere 200 m² externe Ausgleichsfläche auf dem genannten Flurstück. Insgesamt werden somit 979 m² Ausgleichsflächen (intern sowie extern) für die Eingriffe in das Schutzgut Boden nachgewiesen. (siehe dazu auch die folgende Tabelle.) Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.



Übersichtsplan externe Ausgleichsfläche

Im Bereich des Baufeld I wird auf ca. 25 m Länge ein bestehender Knick gerodet und im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Als Ausgleich wird ein ca. 61 m langer Knick an der nordöstlichen Grenze des Sondergebietes innerhalb des Bebauungsplanes neu gepflanzt.

Ausgleichsmaßnahme Schutzgut Boden Bedarf = 930 m²	Ausgleichsmaßnahme Knickrodung Bedarf = 50 m Knick
intern:	
	61 m Knickneupflanzung (M1)
Wildblumenwiese (M2) = 379 m ²	
extern:	
100 m Knickneupflanzung = 400 m ²	
2 m Streifen Wildblumenwiese = 200 m ²	
979 m²	

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Wasser

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen.

Luft, Klima

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Landschaft

Die geplante Knickneuanpflanzung sowie der Wildblumenwiesen bewirken eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Durch das Anlegen der Knicks und der Wildblumenwiesen wird sich die biologische Vielfalt vergrößern.

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

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zu sichern bzw. das zweite Standbein zur Einkommenssicherung auszubauen, ergeben sich keine Planungsalternativen.

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. Die Einhaltung der Firsthöhe und der Gestaltungsvorgaben werden im Bauantrag dargelegt. Die vorzunehmenden Anpflanzungen werden durch eine Anwachspflege überwacht. Der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb wirtschaftet entsprechend den Betriebsgenehmigungen. Eine Überwachung drängt sich hier nicht auf.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht die Errichtung von Ferienhäusern in Zuordnung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb in Avendorf vor. Der erforderliche Ausgleich wird durch Knickneupflanzungen und durch das Anlegen von Wildblumenwiesen, teilweise mit Obstbäumen erbracht. Eine Knickrodung im Bereich des Baufeldes I wird innerhalb des Plangebietes durch eine Knickneupflanzung ausgeglichen.

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 Bundesbodenschutz-gesetz 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 wiederherzustellen. 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 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 29.09.2016 gebilligt.

Burg a.F., den 09. DEZ. 2019




(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 130 ist am 07. DEZ. 2019 rechtskräftig geworden.