

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2**

**DER STADT FEHMARN**

**FÜR DEN ORTSTEIL NIENDORF**

**FÜR EIN GEBIET AM NÖRDLICHEN ORTSAUSGANG,  
NÖRDLICH DER STRAÙE NORDEREND UND ÖSTLICH DER K 49**

---

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)  
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen	5
3.3	Auswirkungen der Planung	8
3.4	Inhalte der Planung	8
3.5	Erschließung	10
3.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Gasversorgung	14
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	14
5.4	Müllentsorgung	15
5.5	Löschwasserversorgung	15
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>15</b>
6.1	Bodenschutz	15
6.2	Archäologie	16
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>16</b>

## **BEGRÜNDUNG**

Zur **Ergänzungssatzung Nr. 2** der Stadt Fehmarn für den Ortsteil Niendorf für ein Gebiet am nördlichen Ortsausgang, nördlich der Straße Norderend und östlich der K 49.

### **1 Vorbemerkungen**

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

In Niendorf besteht der Wunsch, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um ca. drei weitere Baugrundstücke zu arrondieren. Die Stadt Fehmarn unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, eine Teilfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Die Stadt Fehmarn hat daher am 12.10.2017 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 für den Ortsteil Niendorf beschlossen.



Ausschnitt Luftbild mit Einbeziehungsbereich, Quelle Luftbild: Digitaler Atlas Nord

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im *Ländlichen Raum* und gleichzeitig im *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet in seiner Nebenkarte ebenfalls innerhalb des *Ländlichen Raumes* dar.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt den Einbeziehungsbe-  
reich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 zeigt das Plangebiet als Grünland. Entlang  
der Kreisstraße werden Gebüsch, Gehölze und einzelne Laubbäume dargestellt.

## 2 Bestandsaufnahme

Der Ortsteil Niendorf liegt im östlichen Bereich der Insel Fehmarn, östlich der E 47 / B 207  
und nördlich der Ortschaft Burg. Die nächstgelegenen Ortsteile sind im Norden Bannedorf  
und im Osten Klausdorf. Der Einbeziehungsbe-  
reich befindet sich am nördlichen Ortsaus-  
gang, im Übergang zur Kreisstraße und schließt sich an die vorhandene Bebauung an. Der  
Einbeziehungsbe-  
reich stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Im südwestlichen  
Bereich besteht ein Teilabschnitt eines Knicks. Nördlich des Einbeziehungsbe-  
reiches und  
westlich der Kreisstraße schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an, während im  
Osten ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus angrenzt. Dieser Betrieb lagert Gemüse  
ein und übt keine immissionstechnisch relevanten Nutzungen aus. Der Einbeziehungsbe-  
reich wird durch die vorhandene Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern auf großen Gar-  
tengrundstücken im Osten und südlich der Straße Norderend geprägt.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Der Einbeziehungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 3.900 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Planungsalternativen

Der Ortsteil Niendorf hat rund 365 Einwohner. Ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortslage ist grundsätzlich gegeben. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein wird derzeit fortgeschrieben und bezogen auf die wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden nicht mehr angewendet. Vielmehr sind nun die Bestimmungen des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes 2018 anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden folgendes Ziel aus:

*„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke*

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

*Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.“*

Die Stadt Fehmarn berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in Niendorf.

##### 1. im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB

Für den Ortsteil Niendorf bestehen derzeit drei rechtskräftige Bebauungspläne: BP Nr. 7, BP Nr. 8 und BP Nr. 121 der Stadt Fehmarn. Die Bebauungspläne Nr. 7 und 8 sind vollständig umgesetzt und bebaut. Die Wohngrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 121 sind ebenfalls alle verkauft und werden zeitnah bebaut. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB innerhalb der Ortslage Niendorf.

2. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind

Für den Ortsteil Niendorf wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 150 aufgestellt. Dort ist vorgesehen, ca. 10 Wohngrundstücke auszuweisen. Da der Bebauungsplan noch am Anfang des Verfahrens steht, sind dort auch keine Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

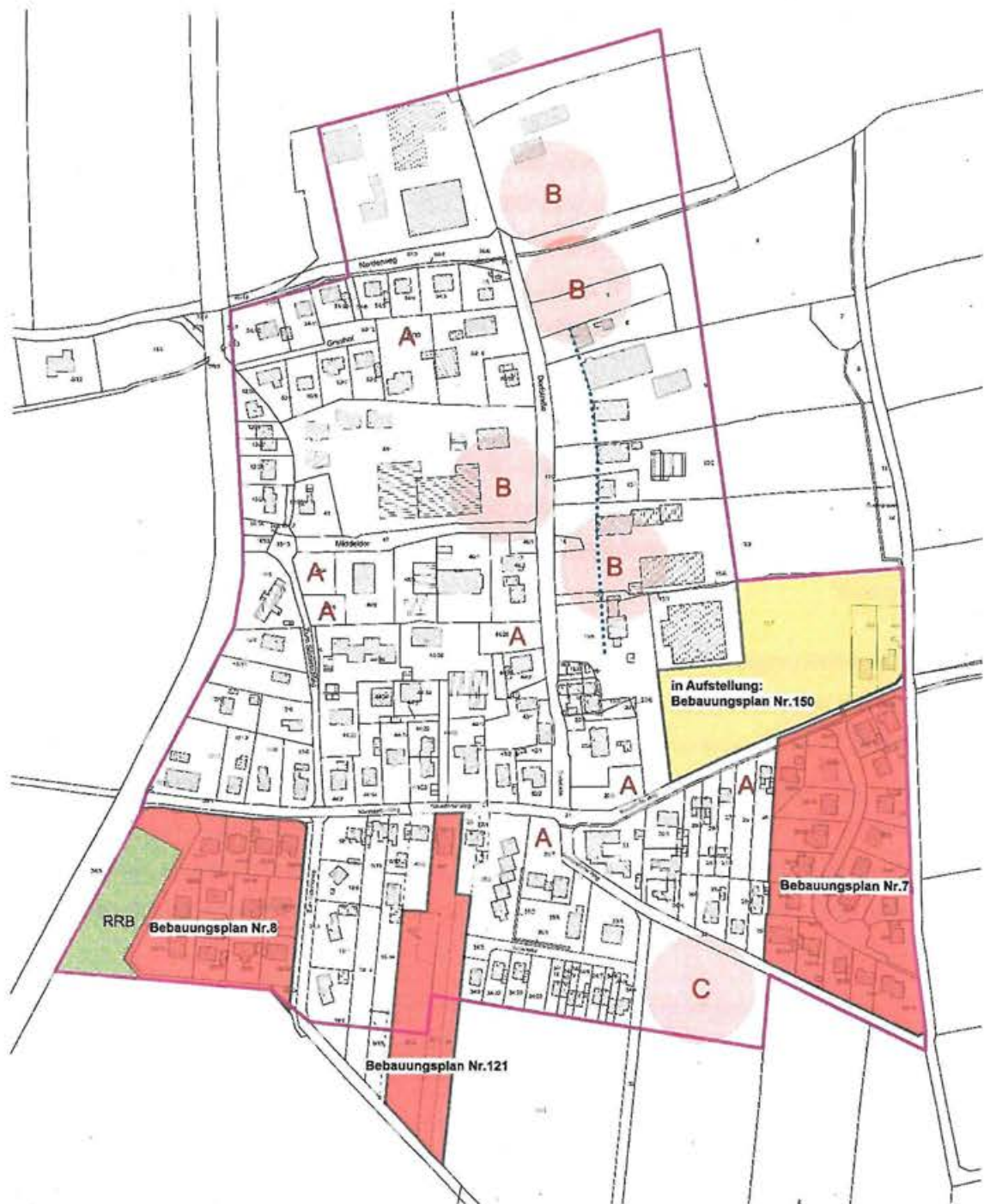
3. in Bereichen gemäß § 34 BauGB

Gemäß der nachfolgenden Abbildung stehen in Niendorf insgesamt **sieben Baulücken nach § 34 BauGB** zu Verfügung (Flächen mit einem A). Bei allen Baulücken, mit Ausnahme der Baulücke nördlich des Klausdorfer Weges, handelt es sich um die Gartenflächen der benachbarten Wohnhäuser. Die Baulücke nördlich des Klausdorfer Weges stellt sich als städtisches Grundstück dar, auf dem teilweise die örtliche Buswarteschleife untergebracht ist. Der Verkauf eines Teilgrundstücks, um dieses mit einem Wohnhaus zu bebauen ist mittelfristig nicht abzusehen. Alle Baulücken sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen. Eine kurzfristige Bebauung dieser Flächen ist allerdings nicht zu erwarten.

4. im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen

Gemäß der nachfolgenden Abbildung stehen **vier Flächenpotenziale in städtebaulich integrierte Lage** in Niendorf zur Verfügung (Flächen mit einem B). All diese Potenzialflächen befinden sich allerdings auf oder an einem Landwirtschaftlichen Betrieb. Somit werden diese Flächen fast ausschließlich als Tierweide bzw. landwirtschaftlich durch den Betrieb genutzt. Eine kurzfristige Umnutzung zu Wohnbauland direkt an oder auf den landwirtschaftlichen Betrieben ist somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus wäre die in Niendorf vorhandene Bauflucht östlich der Dorfstraße zu berücksichtigen (blau gestrichelte Linie), was die Bebaubarkeit dieser Flächenpotenziale weiter einschränkt.

Neben dem bereits erwähnten Flächenpotenzial, welches durch den Bebauungsplan Nr. 150 derzeit überplant wird, verbleibt als **einzig weiteres Flächenpotenzial** der Bereich im Südosten von Niendorf (Fläche mit einem C). Innerhalb der Ortslage sieht der Flächennutzungsplan ein entsprechendes Entwicklungspotenzial für eine wohnbauliche Entwicklung südöstlich der Straße Am Feldrand vor. Die Fläche wird nach wie vor ackerbaulich genutzt. Eine zeitnahe Umsetzung zu einem Wohngebiet ist auch hier mittelfristig nicht zu erwarten.



Ausschnitt Luftbild mit Flächenpotenzialen, Quelle Luftbild: Digitaler Atlas Nord

Zusammengefasst ist festzustellen, dass weder die vorhandenen Baulücken noch die übrigen Flächenpotenziale in städtebaulich integrierter Lage kurzfristig für eine Bebauung bzw. Umwandlung in Wohnbauland zur Verfügung stehen. Die Stadt Fehmarn strebt somit die Entwicklung der Flächen nördlich der Straße Norderend an, da sich die Straße durch ihre einseitige Wohnbebauung und die bereits vorhandene Erschließung grundsätzlich anbietet.

### Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des LEP

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Jahre 2018 bis 2030 liegt in Niendorf bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2017. Für den Ortsteil Niendorf kann lediglich auf die gemeldeten Erstwohnsitze zurückgegriffen werden. Am 31.12.2017 verfügte Niendorf über 365 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Ort. Davon ausgehend, dass ca. 2,3 Personen in einer Wohnung leben – würde sich ein Wohnungsbestand von ca. 158 ergeben. Ausgehend von diesen 158 Wohnungen ergibt sich bei einem Entwicklungsrahmen von 10% zusätzlich 15 – 16 Wohnungen, die innerhalb der Ortslage Niendorf zwischen 2018 und 2030 entstehen könnten.

Die Stadt Fehmarn geht somit davon aus, dass die Entwicklung der drei Wohngrundstücke innerhalb der einbezogenen Fläche – auch unter Berücksichtigung der geplanten 10 Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 - innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bezieht die Stadt Fehmarn eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Diese einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs durch dorftypische Wohnbebauung geprägt. Südlich und östlich des einbezogenen Bereiches besteht ortsübliche Wohnbebauung. Es sind demzufolge ca. drei Grundstücke für eine Wohnbebauung geplant. Somit wird die Bebauungsstruktur innerhalb der Ortslage sinnvoll ergänzt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Einbeziehungsgebietes untergebracht werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

### **3.4 Inhalte der Planung**

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung



oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einbeziehung der einzelnen Teilfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird und es sich um eine planerische Arrondierung handelt. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Der Einbeziehungsbereich wird durch die vorhandene Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern auf großen Gartengrundstücken im Osten und südlich der Straße Norderend geprägt. Aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Nutzungen können nur Wohngebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftliche Betriebe entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist.

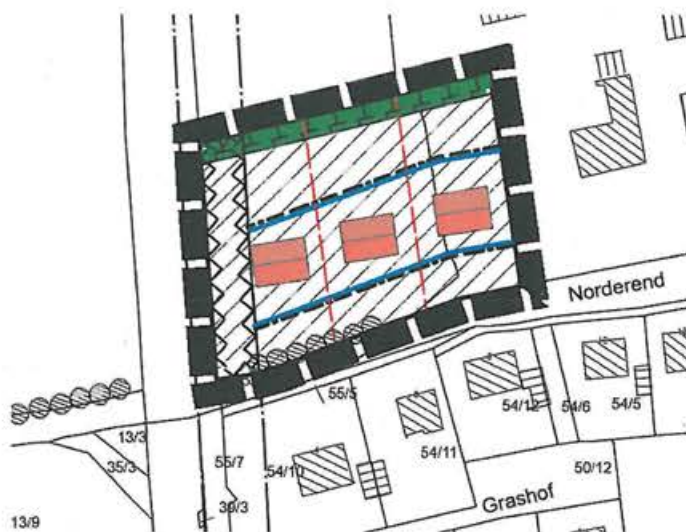


Abbildung: mögliche Bebauung der Baugrundstücke

Es werden unterstützend Festsetzungen städtebaulicher Art getroffen, die einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgeben. Um dem Planungswillen der Stadt Fehmarn zu verstärken und die Wohnraumversorgung in Niendorf zu verbessern, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Ferienhäuser als Nutzungsart ausgeschlossen.

Gemäß dem § 34 Abs. 5 BauGB sind die § 1a Abs.2 BauGB und Abs. 3 sowie der § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich der Nachweis einer Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Satzungsgebietes. Die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sichern die in Niendorf vorgefundenen Strukturen und dienen zur Erhaltung des Ortsbildes.

### **3.5 Erschließung**

Die Erschließung der Baugrundstücke im Einbeziehungsbereich erfolgt weiterhin über die südlich angrenzende Straße Norderend. Auf den vorhandenen Knick ist Rücksicht zu nehmen.

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i. d. F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 49, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Kreisstraße 49 nicht angelegt werden.

#### **3.5.1 Stellplätze / Parkplätze**

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

### **3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Stadt Fehmarn arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche (drei Baugrundstücke) und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlüssigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Im südwestlichen Bereich besteht ein Teilabschnitt eines Knicks. Die Erschließung der Baugrundstücke ist grundsätzlich auch bei Erhaltung des Knickrudiments möglich. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zum

Knickwallfuß einhalten müssen. Eine Beeinträchtigung des Knicks aufgrund der Planung wird somit nicht gesehen.

#### Schutzgut Boden:

Die einbezogene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es kann von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden.

Die Eingriffe in den Boden finden auf Nutzflächen des landwirtschaftlichen Betriebes statt. Demnach wird ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 zu Grunde gelegt, da es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird von einer Größe der entstehenden Wohngebäude entsprechend der Umgebung, d. h. ca. 130 m<sup>2</sup> Grundfläche ausgegangen.

	Mögliche Grundfläche		Faktor		Ausgleichsbedarf
<b>Einbeziehungsbereich (3 * 130 m<sup>2</sup> Grundfläche)</b>	390 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	195 m <sup>2</sup>
<b>Zufahrten, Stellplätze, etc.</b>	195 m <sup>2</sup>	*	0,5	=	98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>					<b>293 m<sup>2</sup></b>

Hieraus ergibt sich nach Erlass insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 300 m<sup>2</sup> für den Einbeziehungsbereich. Der Ausgleich wird am nördlichen Rand der geplanten Baugrundstücke nachgewiesen. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Ausgleichsmaßnahme wird durch das Anlegen einer 315 m<sup>2</sup> großen (4,50 m \* 70 m) Gehölzanpflanzung nachgewiesen.

#### Schutzgut Wasser:

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Der Einbeziehungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage. Durch das Anlegen des Gehölzstreifens werden die Grundstücke ausreichend nach Norden abgeschirmt.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Der Einbeziehungsbereich stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein erheblicher Eingriff in den Artenschutz ist daher nicht zu erwarten. Durch das Anlegen eines Gehölzstreifens sind hier Verbesserungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft auf Niendorf nicht zu.

Zusammenfassung:

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen für die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden am nördlichen Rand der Baugrundstücke durch das Anlegen eines Gehölzstreifens erbracht. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

**Flächenhafte Gehölzanpflanzung (freiwachsende Hecke):**

Die Einzäunung der Gehölzfläche kann mit einem forstüblichen Wildschutzzaun erfolgen. Als Gehölze sind heimische Arten als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 0,80 – 1,0 m, verteilt auf einen Strauch pro m<sup>2</sup>, der folgenden Liste zu pflanzen, z.B.:

Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hund-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus div. spec.	Weißdorn
Cornus sanguinea Roter	Hartriegel

**3.6.1 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung 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. Da nicht in schützenswerte Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

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

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

Der Einbeziehungsbereich verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

Die vorhandenen angrenzenden landwirtschaftlichen Hallen stellen sich als Hallen zur Gemüselagerung dar. Der Betrieb übt keine immissionstechnisch relevanten Nutzungen aus. Es handelt sich bei dem im Osten angrenzenden Betrieb um einen Nebensitz zu einem landwirtschaftlichen Betrieb in Teschendorf. Es handelt sich nicht um einen Gewerbebetrieb mit Liefer- und Verladeverkehren. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Hoffläche findet vornehmlich in den Wintermonaten statt, da der Betrieb vornehmlich Gemüse (Kohl) anbaut. Eine Getreidelagerung und -trocknung findet auf dem Hof nicht statt. Im November wird das Gemüse in den Hallen eingelagert und es ist mit den dorfüblichen, landwirtschaftlichen Verkehren zu rechnen. In den Monaten Januar und Februar erfolgt dann die Auslagerung des Gemüses und es ist mit 3-4 LKW-Fahrten pro Woche tagsüber zu rechnen. In den Sommermonaten werden die Hallen als anderweitige Lagerhallen genutzt mit minimalen Verkehrsbewegungen (1-2 am Tag). Aufgrund der Ausführungen ist hier mit keinen emittierenden Nutzungen zu rechnen, die zu bodenrechtlichen Spannungen führen würden.

Betriebe mit Intensivtierhaltung oder gewerbliche Nutzungen mit Störpotenzial sind in Nachbarschaft des Einbeziehungsbereichs nicht vorhanden.

Der Einbeziehungsbereich wird von Verkehrslärm der K 49 berührt. Die Stadt hat die zu erwartenden Belastungen überschlägig anhand der DIN 18005 geprüft. Ausgehend von einer geplanten Wohnbebauung werden die im Beiblatt zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese betragen 55 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Für die K 49 wird entsprechend einer Hochrechnung nach einer Kurzzeitählung am Knotenpunkt Niendorfer Weg (K 49) / Zufahrt Gewerbebetrieb / Wirtschaftsweg (im Bereich des geplanten Reitsportzentrum / BP Nr. 149 der Stadt Fehmarn) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DfV) von ca. 3.700 Kfz/24 h angenommen. Die Orientierungswerte werden tagsüber und nachts für das Grundstück überschritten (61 dB(A) und 54 dB(A)), erforderlich wird jedoch nur Lärmpegelbereich III. Aktive Maßnahmen scheiden aufgrund der

Lage innerhalb der bebauten Ortslage aus. Auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, da die Stadt davon ausgeht, dass nach heutigem Stand der Technik bereits die Wärmeschutzanforderung eines Neubaus die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III erfüllt. Geschützte Außenwohnbereiche sind im Schatten der Gebäude nach Südosten möglich. Die Nachbarschaft beeinträchtigende Emissionen werden von dem Grundstück nicht ausgehen, da sich die zulässige Art der baulichen Nutzung im Rahmen von § 34 BauGB bewegen muss.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die geplanten Grundstücke im Einbeziehungsbereich werden an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ggf. erforderliche Erweiterungen werden vorgenommen.

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird von der ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Im Planungsbereich können Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein.

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den örtlichen Versorgungsträger.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

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

Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) zuzuführen. Für die Abwasserentsorgung ist zu prüfen, ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dieses nicht möglich sein, ist im Gebiet eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in Abstimmung und gemäß Anforderung der Stadtwerken Fehmarn mit Drosselung. Der Nachweis der ordnungsgemäßen und schadlosen Entwässerung wird im Rahmen des Planvollzuges bzw. der Baugenehmigung erbracht. Es ist zu prüfen, ob für die Einleitung des öffentlichen Netzes in eine Verbandsgewässer des WBV eine gültige Einleitgenehmigung vorliegt und ob diese die zusätzlichen Wassermengend aus der Mehrversiegelung bereits berücksichtigt. Eine zusätzliche Einleitung stellt sonst ggf. eine Veränderung der Einleiterlaubnis dar. Bei einer Veränderung oder für den Fall, dass keine Einleiterlaubnis vorliegt, ist diese entsprechend zu beantragen.

Für die versiegelten Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Hierfür sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) sowie die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

#### **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. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Für das östlich angrenzende Wohnhaus liegt eine Löschwasserbescheinigung über 96 m<sup>3</sup> /h über den Zeitraum von zwei Stunden vor. Es ist davon auszugehen, dass auch für den geplanten Einbeziehungsbereich ausreichend Löschwasser aus dem nächstgelegenen Hydranten zur Verfügung steht.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

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

## 6.2 Archäologie

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

## 7 Kosten

Durch die Inhalte der Satzung entstehen der Stadt keine Kosten.

## 8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 26. September 2019 gebilligt.

Burg a.F., 13. DEZ. 2019



  
(Weber)  
- Bürgermeister -

Die Ergänzungssatzung Nr. 2 für den Ortsteil Niendorf ist am 12. DEZ. 2019 in Kraft getreten.