

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 142

DER STADT FEHMARN

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL GAMMENDORF FÜR DIE
ERWEITERUNG EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES
UM EINEN BEHERBERGUNGSBETRIEB
AM SÜDÖSTLICHEN DORFRAND, SÜDLICH DER K63,
NÖRDLICH UND ÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 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	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	12
3.6	Grünplanung	13
4	Immissionen / Emissionen	14
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Gasversorgung	15
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	15
5.4	Müllentsorgung	15
5.5	Löschwasserversorgung	16
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	16
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	20
6.3	Zusätzliche Angaben	36
7	Hinweise	37
7.1	Bodenschutz	37
7.2	Archäologie	38
7.3	Wasserstraßen- und Schifffahrt	38
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	39
9	Kosten	39
10	Billigung der Begründung	39

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 142 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Gammendorf für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um einen Beherbergungsbetrieb am südöstlichen Dorfrand, südlich der K63, nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen.

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. 142 eine entsprechende Projektbeschreibung eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept 83 Punkte erzielt. Es handelt sich um einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, der auf ca. 75 ha Ackerbau betreibt.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist nun der Ausbau der Beherbergungseinheiten als zweites Standbein geplant. Der Vorhabenträger möchten seinen Betrieb durch den Bau von Ferienwohneinheiten ergänzen und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in

Gammendorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der Ortslage und dem geplanten Ferienwohnen schafft.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 12.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

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

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt Gammendorf ebenfalls innerhalb des *Ländlichen Raumes* dar. Darüber hinaus trifft der Regionalplan keine Aussagen zu Gammendorf.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 142 entwickelt sich gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 trifft für Gammendorf keine Aussagen.

Der Landschaftsplan stellt in der Bestandskarte die Hofstelle im Plangebiet als gemischte Nutzung / Dorfbebauung / Hoflage mit einem ortsbildprägenden Laubbaumbestand dar. Südlich der Hofstelle schließen sich Ackerflächen an. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenzen wird ein bestehender Knick dargestellt. Der Teich im nordöstlichen Bereich wird hier als nach § 25 LNatSchG (alt) geschütztes Kleingewässer ausgewiesen. In der Entwicklungskarte trifft der Landschaftsplan keine Aussagen zum Plangebiet, er stellt hier lediglich in Gammendorf die Hauptwander-/radwege dar. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, weil die Stadt Fehmarn eine Nachverdichtung dieser innerörtlichen Flächen anstrebt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Gammendorf und wird im Wesentlichen durch die Kreisstraße 63 / Hohendörp im Norden und die davon abzweigende Straße im Westen begrenzt.



Abb.: Luftbild, Digitaler Atlas Nord

Die Hofstelle wird durch eine alte Scheune mit angrenzender Pultdachhalle mit Solaranlagen direkt an der Straße Hohendörp dominiert. Ergänzt wird der bauliche Bestand durch ein Bauernhaus mit angrenzendem Hausgarten im südwestlichen Bereich der Hofstelle. Prägende Grünstrukturen sind das zentral vorhandene Linden-Rondell, sowie die angrenzenden Gehölzstrukturen entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Der nordwestliche Bereich stellt sich als Ruderalfläche mit umgebenden Gehölzaufwuchs im Westen und Norden dar. Dort wurde vor einiger Zeit der Gebüschaufwuchs auf der Ruderalfläche zurückgeschnitten, die Luftbilder sind dahingehend veraltet. Erhaltenswerter Baumbestand besteht auf der Ruderalfläche nicht. Östlich der landwirtschaftlichen Hallen befindet sich ein Teich, welcher zum Hof gehört. Östlich des Teiches wurde 2016 ein Altenteiler errichtet. Die Hofstelle wird über zwei bestehende Zufahrten von der Straße Hohendörp aus erschlossen.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Dorfgebiet		9.500 m ²
Verkehrsflächen		860 m ²
Grünflächen		10.970 m ²
	davon Maßnahmenfläche	1.500 m ²
Wasserflächen		3.110 m ²
Gesamt:		24.440 m²
		2,44 ha

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb qualitativ und strukturell 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 bzw. Ferienhöfen weitestgehend vor. Es handelt sich hierbei um einen lang bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, der erstmalig hochwertige Unterkünfte unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur auf den eigenen Hofflächen schaffen will. Ein räumlich-struktureller Zusammenhang zu dem Bestandsbetrieb muss zwingend gegeben sein, da sich die zusätzlichen Serviceeinrichtungen und Freizeitangebote ebenfalls auf dem Hof befinden. „Ferien auf dem Bauernhof“ definiert sich gerade über eine Hofanlage auf der alle erforderlichen Nutzungen eines Beherbergungsbetriebes untergebracht sind und fußläufig zu erreichen sind.

Auf dem Hof selbst bieten sich die gewählten Flächen an, da sie schon teilweise durch die bestehende Eingrünung abgeschirmt sind und durch die bestehenden Hofnutzungen geprägt sind. Der Bau der geplanten Ferienhäuser stellt somit eine sinnvolle ortsplanerische Arrondierung auf den Hofflächen dar.

Im Plangebiet besteht keine Möglichkeit, die erforderlichen Einheiten auf der Hoflage selbst unterzubringen. Somit wird auf die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen zurückgegriffen, und es erfolgt eine Erweiterung nach Süden. Diese bilden zusammen

mit den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes eine in sich geschlossene Einheit. Der Bau von fünf Ferienhäusern bzw. acht Ferienwohneinheiten stellt hier somit eine sinnvolle ortsplanerische Arrondierung der Hoffläche dar.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

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

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

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

Die vorliegende Planung setzt hier an und trägt zur Festigung und Weiterentwicklung der touristischen Strukturen auf der Insel bei. Zum einen werden die durch das Wirtschaftsministerium Schleswig-Holstein definierten Kernzielgruppen „Familien mit Kindern“, „Best Ager“ und „Anspruchsvolle Genießer“ bedient und zum anderen die daraus resultierenden Handlungsfelder Profilbildung als „Maritimes Urlaubsland“ und Optimierung der lokalen Strukturen berücksichtigt. Durch die Planung ergeben sich weitere positive Effekte, indem das Angebot gegenüber konkurrierenden Ferienorten 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 Gäste-

gruppen 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Ruderalfläche 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 angrenzende landwirtschaftliche Flächen zurück zu greifen. Brachflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und andere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Ortschaften stehen zur 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 Flächen für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher 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 bietet sich die Ackerfläche als potenzieller Standort für eine Bebauung an, da die vollständig ausgeräumte und intensiv als Acker genutzte Fläche nur eine geringe ökologische Qualität besitzt.

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der teilweise bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung, die sich überwiegend auf die maßvolle Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen beschränkt, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.3 Immissionen

Der landwirtschaftliche Betrieb hat neben einer kleinen Anzahl an Kleintieren keinerlei Tierhaltung und betreibt hauptsächlich Ackerbau. Aufgrund des nicht gegebenen Nachtbetriebes und da auch keine Getreidetrocknung auf dem Hof stattfindet, ist von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die bauliche Entwicklung des Beherbergungsbetriebes greift die vorhandene Struktur in Gammendorf auf und erweitert sich südlich der Bestandsbebauung (im Bereich der ehemals vorhandenen Scheune) und nördlich der Bestandsbebauung, um insgesamt fünf Ferienhäuser und ein Gemeinschaftsgebäude. Die sich daraus ergebene Hofsituation bildet sich um das Lindenrondell und eine Gemeinschaftsfläche / Grillplatz. Die südliche Begrenzung des Beherbergungsbetriebes wird durch die Alpaka-Weiden gebildet. Diese Tierweide im Süden und der vorhandene Teich im Osten grenzt die bauliche Entwicklung ein und bildet den Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den landwirtschaftlichen Flächen.



Abb.: Bebauungskonzept, PLOH

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. In dem vorliegenden Fall besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sich um eine Beherbergungsbetrieb erweitern möchte. Diese Nutzungsstruktur entspricht somit vollkommen einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Die Voraussetzungen für ein Baugebiet nach § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet - Landwirtschaft + Ferienwohnen -), die wesentliche Unterscheidung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, sind damit nicht gegeben. Auch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO ist aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur somit ausgeschlossen.

Prägendes Merkmal des Ferienhofes ist es neben den üblichen landwirtschaftlich geprägten Angeboten, eine Alpakaherde auf einer ganzjährigen Hofweide, in engem räumlichen Zusammenhang zu den geplanten Ferienhäusern zu halten. Den Gästen soll es dadurch möglich sein, die Tiere kennenzulernen und auf geführte Wanderungen mit ihnen zu gehen.

Neben weiteren Spiel- und Freizeitangeboten steht regionaler Obst- und Gemüseanbau im Fokus.

Um den Charakter eines Ferienbauernhofes zu erhalten, werden störende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten in dem Dorfgebiet ausgeschlossen.

Des Weiteren wird eine baufensterbezogene Regelung getroffen, die in bestimmten Bereich nur die Errichtung von Ferienwohnen im Sinne des § 13a BauNVO zulässt. Dadurch soll verhindert werden, dass in Ortsrandlage Dauerwohnungen oder andere Nutzungen die vom Beherbergungskonzept abweichen, entstehen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl und somit auf einen dorftypischen Versiegelungsgrad begrenzt. Es werden entsprechend große Baufenster und eine eingeschossige, offene Bauweise vorgesehen. Zudem werden für die Bestandsgebäude wie auch die geplanten Gebäude maximale Firsthöhen über Normalhöhennull festgesetzt.

Darüber hinaus wird für den Alpaka-Unterstand im Bereich der Hofkoppel eine überbaubare Fläche mit entsprechender max. Grundfläche und Höhenbegrenzung ausgewiesen.

Die maximal zulässigen Flächen im Baugebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden. Daraus ergibt sich ein Gesamtversiegelungsgrad von 0,425. Das begründet sich in der üblicherweise hohen Zahl an versiegelten Hofflächen auf landwirtschaftlichen Betrieben. Die für Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung, die eine Überschreitung der maximalen Grundflächen um insgesamt 250 m² zulässt abgesichert. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger.

Für die geplanten Ferienhäuser ist ein Mix aus Einzelhäusern mit ein und mit zwei Wohneinheiten vorgesehen. Die durchschnittliche Grundfläche bei den Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten liegt bei 200 m² und bei den kleineren Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit bei ca. 100 m². Die Ferienhäuser werden als anderthalbgeschossige Gebäude und einer Firsthöhe von ca. 8,50 – 9,00 m geplant. Im südlichen Bereich wird eine max. Firsthöhe von 16,00 m über NHH festgelegt, was rechnerisch ein höheres Gebäude entstehen lassen könnte. Hierbei ist zu beachten, dass das Gelände nach Süden abfällt und diese Gebäude somit am tiefsten Punkt innerhalb des MD-Gebietes entstehen. Aus entsorgungstechnischen Gründen ist es somit erforderlich, dass der Erdgeschossfußboden der südlichsten Ferienhäuser angehoben wird und somit auch hier mit einer Gebäudehöhe von ca. 8,50 – 9,00 m zu rechnen ist.

Zudem ist neben Badetonne und Terrasse auch die DTV Klassifizierung im 4 Sterne Bereich vorgesehen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich in zwei Bereichen: nordwestlich des Bauernhauses, und südwestlich des vorhandenen Teiches.

Zudem wird eine Festsetzung getroffen, die die Errichtung von Balkone und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässt.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Um den besonderen Anforderungen der Ferieninsel Fehmarn in der Differenzierung von 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.

Um die besondere Bebauungsstruktur in Gammendorf zu erhalten werden differenzierte Firsthöhenfestsetzungen für die bestehende und geplante Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus werden weitere baugestalterische Vorgaben für die zukünftige Bebauung des Plangebietes gemacht.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehende Hofzufahrt westlich der landwirtschaftlichen Hallen erschlossen. Darüber hinaus besteht noch eine zweite Zufahrt östlich der Hallen, die vorrangig der Landwirtschaft dient. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Sofern eine Änderung der bestehenden Zufahrtssituation von dem Grundstück zu der Kreisstraße 63 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

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

3.6 Grünplanung

Die Planung sieht grundsätzlich vor, die straßenbegleitenden Knicks und Gehölze sowie prägende Einzelbäume und Teich mit Uferbewuchs zu erhalten. Auf dem Ferienhof werden die prägenden Freiflächen (Hausgarten / Freizeitfläche) als Grünflächen festgesetzt. Die Erweiterungsflächen auf der die Ferienhäuser geplant sind, stellt sich als Acker- oder Hoffläche und im nordwestlichen Bereich als Ruderalfläche 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 sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Im Plangebiet ergeben sich für ca. 15 Obstbäume auf der Streuobstwiese bei 150 €/Baum Kosten in Höhe von etwa 2.250 €. Hinzu kommen die Kosten für Pflege und Unterhaltung der Streuobstwiese.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Bau-
feldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vö-
geln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr
erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der
Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Konkret ist der Abriss von Bestandsgebäuden nicht geplant und innerhalb der Baufenster
befinden sich keine Bäume mit Potential von Fledermausquartieren.

Das Stillgewässer und die umliegenden Gehölzstrukturen stellen einen potenziellen Lebens-
raum für Amphibien dar. Die südlich angrenzenden Ackerflächen sind für alle Amphibienarten
ungeeignete Lebensräume. In das Stillgewässer wird nicht eingegriffen, die bestehenden
Gehölzstrukturen werden in dem Bereich nicht verändert. Von dem Vorhaben sind lediglich
die südlich angrenzenden Intensivackerflächen betroffen. Das Eintreten der Verbotstatbe-
stände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstat-
tung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten
eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtli-
chen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar
anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 39
BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September
unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungs-
gemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerü-
che) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

5 Ver- und Entsorgung

In dem Plangebiet sind Telekommunikationskabel verlegt. Die bauausführenden Tiefbaufir-
men/Personen müssen sich vor Beginn von Baumaßnahmen bei der offiziellen Planauskunft

der Telekom die aktuellen Bestandspläne anfordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen halten (z. B. Kabelschutzanweisung).

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen der Schleswig-Holstein Netz AG müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an den 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.

In dem Gebiet verkaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von der ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z B. bei Baumstandorten sind abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.3 Wasserver-/ und -entsorgung

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein der Kläranlage Sulsdorf / Orth zugeführt. Zum Zeitpunkt der Gebäudeplanungen ist der ZVO bezüglich der Entwässerung einzubinden. Die Leistungsfähigkeit des Vakuumschachtes muss überprüft werden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in Abstimmung und gemäß Anforderung der Stadtwerken Fehmarn mit Drosselung sowie Reinigung der Abflüsse und Ableitung über den öffentlichen Regenwasserkanal.

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. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Die Löschwasserbescheinigung mit Datum vom 04.03.2019 weist eine Löschwassermenge von 100 m³ / h über den Zeitraum von 2 Stunden am nächstgelegenen Hydranten nach. Darüber hinaus kann der Nachweis über den ebenfalls im 300 m Umkreis befindlichen Löschwasserteich der Stadt Fehmarn geführt werden.

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 seinen Betrieb durch den Bau von Ferienwohneinheiten ergänzen und somit ein weiteres qualitativ hochwertiges Angebot in Gammendorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der Ortslage und den geplanten sowie bestehenden Ferienwohnen schafft. Geplant ist die Errichtung von fünf Ferienhäusern bzw. acht Ferienwohneinheiten und einem Gemeinschaftsgebäude in direkter Zuordnung zu der Hofstelle. Es erfolgt die Festsetzung eines ca. 0,95 ha großen Dorfgebietes, gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn, welches geringfügig nach Süden erweitert wird. Der Versiegelungsgrad beträgt mit 0,25 ein dorftypisches Maß.

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, Hinweise zum Baustellenbetrieb
Landschaftsplan:	Sicherung von Knicks und Biotopen	Absicherung von bestehenden Knicks, Gewässer

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne mit Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ländlichen Raumes* sowie im *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*. In den *Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung* soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. 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. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten.

Bei dem im Nordosten vorhandenen Teich handelt es sich um ein geschütztes Biotop (Kleingewässer) nach § 21 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG. Zudem befindet sich im südwestlichen Bereich, entlang der Straße ein gesetzlich geschützter Knick.

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, Fläche, 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. Zudem werden gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG von der Planung berührt. Weiterhin werden die Funktionen des Bodens gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) berührt.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich werden, ist ein Regenrückhaltebecken auf den Hofflächen herzustellen.

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan das Gebiet teilweise als Ackerfläche ausweist. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, weil die Stadt Fehmarn eine Nachverdichtung dieser innerörtlichen Flächen anstrebt. Die Entwicklungsziele werden dabei berücksichtigt und besonderer Wert auf die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes gelegt.

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. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, 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.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen.

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, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

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

Tiere

Der Großteil der in Anspruch genommenen Fläche wird intensiv als Ackerland genutzt; dort findet sich kein Lebensraumpotenzial für geschützte Arten. In Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen, so dass Gehölz brütende Vogelarten nicht beeinträchtigt werden. Da im Plangebiet ein Teich vorhanden sind, ist mit Amphibien zu rechnen. Das Stillgewässer und die umliegenden Gehölzstrukturen stellen einen potenziellen Lebensraum für Amphibien dar. Die südlich angrenzenden Ackerflächen sind für alle Amphibienarten ungeeignete Lebensräume. In das Stillgewässer wird nicht eingegriffen, die bestehenden Gehölzstrukturen werden in dem Bereich nicht verändert. Das Eintreten des Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Konkret ist der Abriss von Bestandsgebäuden nicht geplant und innerhalb der Baufenster befinden sich keine Bäume mit Potential von Fledermausquartieren. Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fledermäuse hat das Plangebiet bzw. die Planung keine bzw. nur eine geringe Bedeutung. Allenfalls wird das Plangebiet teilweise als Jagdhabitat genutzt. Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG, wie Sommerquartiere und Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sind nicht vorhanden/bekannt bzw. werden von der Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Gehölze erfolgen.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Haselmäuse hat das Plangebiet bzw. die Planung keine bzw. nur eine geringe Bedeutung, da in Gehölze nicht eingegriffen wird. Die Haselmaus benötigt, dichte, fruchtragende und besonnte Hecken. Solche Hecken sind hier nicht vorhanden.

Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Pflanzen

Die ausgeräumte Ackerlandschaft bietet keinen Lebensraum für vielfältige Pflanzenarten. Im Plangebiet befindet sich ein geschütztes Biotop (Knick) nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG. In dieses wird durch die Planung nicht eingegriffen. Der Gehölzbestand ist durch Laubbäume gekennzeichnet. Der nordwestliche Bereich stellt sich als Ruderalfläche mit umgebenden Gehölzaufwuchs im Westen und Norden dar.

Fläche

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Acker und als Hoffläche genutzt.

Boden

Es handelt sich um den Bodentyp Tschernosem-Pseudogley. Wertvolle oder seltene Böden sind nicht vorhanden.

Wasser

Im Plangebiet ist ein Oberflächengewässer in Form eines Teiches (geschütztes Biotop) vorhanden.

Luft, Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich.

Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Siedlungskörper mit seinen hohen landwirtschaftlichen Hallen. Zudem sind landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Knickstrukturen gegliedert.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf der intensiv genutzten Ackerfläche ist gering. Wirkungsgefüge und eine größere biologische Vielfalt bestehen in den randlichen Knickstrukturen.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach §§ 34, 35 BauGB.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, die üblicherweise mehrere auch sehr unterschiedliche allgemein zulässige Nutzungen unter Anwendung der Baunutzungsverordnung ermöglicht. Zu Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind daher keine Detailangaben möglich.

Die schutzgutbezogene Prognose der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in tabellarischer Form.

Verwendete Symbole:

-- – für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant

X – keine Beeinträchtigungen

G – geringe Beeinträchtigungen

E – erhebliche Beeinträchtigungen

a) Auswirkungen auf Tiere (1), Pflanzen (2), Fläche und Boden (3), Wasser (4), Luft und Klima (5) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (6) sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (1) - Schutzgut Tiere			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitats - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baufelddräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen) - betriebsbedingte Auswirkungen in der Gesamtschau: durch den weitgehenden Erhalt des vorhandenen Knicks und die geplanten Bepflanzungen ist langfristig eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten - weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	X	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO ² -Bindung und Sauerstoffbildung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (2) - Schutzgut Pflanzen			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	E	- mittel- und langfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag) - erhebliche, ständige Auswirkungen sind Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	X	- baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate im Baustellenbetrieb - Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen			
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	G	X	- erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (4) - Schutzgut Wasser			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	E	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme	--	--	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (4) - Schutzgut Wasser			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
			und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
dd)			der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)			der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)
	--	--	
ff)			der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)			der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
	X	X	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren
hh)			der eingesetzten Techniken und Stoffe
	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (5) - Schutzgut Luft und Klima			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa)			des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten
	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig - betriebsbedingt kann von Luftschadstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten - für potentielle Staubemissionen durch holzbeheizte Kamine gibt die Stufe 2, Anlage 4.1 BImSchV seit 2015 strenge Emissionsgrenzwerte vor - für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm - relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist - insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (5) - Schutzgut Luft und Klima			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst. - Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig. - Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Modernisierungen der Bausubstanz bzw. Neubauten Verbesserungen im Hinblick auf den Klimaschutz eintreten werden.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung					
a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)					
Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar.					
von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgü- tern ↓ auf	Tieren	Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Luft/Klima
Tiere	Populationsdynamik, Nahrungskette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum
Pflanzen	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung	Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle	Lebensgrundlage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedingungen
Fläche / Boden	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O2-Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlagerung, Bodenentwicklung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
Wasser	Gewässerverunreinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässertemperatur
Luft / Klima	CO2-Produktion, O2-Verbrauch	O2-Produktion, CO2-Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wolken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, ...)

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkungsbereich weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt. Die geringe Bodenversiegelung, die neu geplante Streuobstwiese und die begrüneten Hausgärten werden in der Gesamtschau zu einer Verbesserung im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften führen. Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	G	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch den Einsatz von Baukränen u.ä. zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freiflächengestaltung - durch die geplanten Anpflanzungen und die Gestaltung der Hausgärten ist langfristig eine Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten - ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper, bei Beachtung von Maßnahmen (Begrenzung der Höhenentwicklung, Gestaltungsfestsetzungen) nicht erheblich
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - es sind geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt - im Rahmen der Planung wird eine Arrondierung der Ortslage vorgenommen
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, Siedlungslücken geschlossen werden und damit ein Einfügen in das Landschaftsbild erreicht wird
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben	X	X	- planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau-phase	Betriebs-phase		
gegenüber den Folgen des Klimawandels				
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten	

Symbole: -- – nicht zutreffend **X** – keine, **G** – geringe, **E** – erhebliche Beeinträchtigungen

Aus den Prognosen folgt, dass erhebliche Umweltauswirkungen nur für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten sind.

6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

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

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs nicht möglich.

Fläche/Boden/Wasser

Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet. Verringernd werden Bodenversiegelungen auf das für die geplante Bebauung und Erschließung notwendige Maß beschränkt.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem

01.01.2014, sowie dessen Anlage. Der Ackerfläche kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

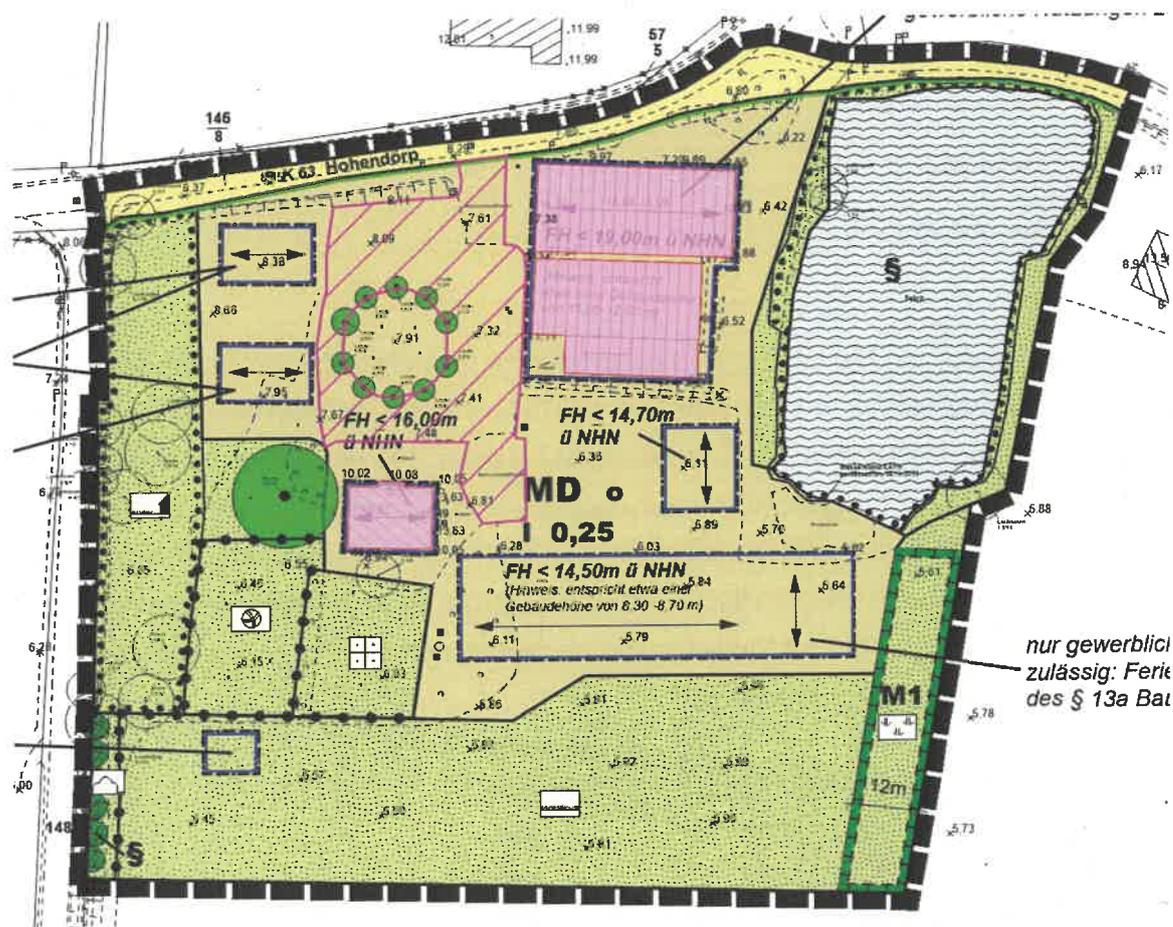


Abb.: Versiegelte (pink) / Teilversiegelte (Pink schraffiert) Flächen im Bestand

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Eingriffsfläche	Flächen- größe	Bestand	Neuver- siegelung	Aus- gleichsfak- tor	Ausgleichs- fläche (m ²)
MD-Gebiet 9.490 m ² (GRZ 0,25)	2.372 m ²	- 1.332 m ²	1.040 m ²	0,5	520
Überschreitung für Terrassen, Balkone	250 m ²	-	250 m ²	0,5	125
Stellplätze / Neben- anlagen § 19 (4) BauNVO (70%)	1.660 m ²	- 1.486 m ²	174 m ²	0,5	87
Tierunterstand	50 m ²	--	50 m ²	0,5	25
Summe Eingriffe					757

Es werden ca. 760 m² Ausgleichsfläche für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich. Der nordwestliche Bereich stellt sich als Ruderalfläche mit umgebenden Gehölzaufwuchs im Westen und Norden dar. Dort wurde vor einiger Zeit der Gebüschaufwuchs auf der Ruderalfläche zurückgeschnitten. Erhaltenswerter Baumbestand besteht auf der Ruderalfläche nicht. In Gehölzstrukturen wird somit auch weiterhin nicht eingegriffen. Allerdings erfolgt eine Überplanung der Ruderalfläche, was ein zusätzliches Ausgleichserfordernis nach sich zieht. Es werden ca. 740 m² Ruderalfläche überplant (siehe nachfolgende Abbildung) die im Verhältnis 1:1 ausgeglichen wird.

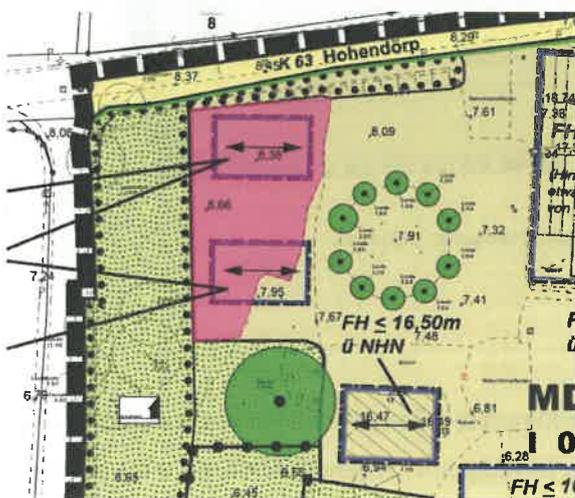


Abb. Ruderalfläche im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes wird eine entsprechend große (1.500 m²) Maßnahmenfläche – Streuobstwiese – festgesetzt. Die Maßnahmenfläche – Streuobstwiese - ist nicht vor dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Zur regelmäßigen Pflege der Obstwiesen gehört die 1-2 malige Mahd pro Jahr. Für die Obstbäume ist in den ersten 5-10 Jahren der Erziehungsschnitt vorgesehen. Hinzu kommen Erhaltungs- und Sanierungsschnitte. Weiterhin ist das Nachpflanzen von jungen Hochstämmen besonders zu beachten. Außerdem dürfen die Flächen der Streuobstwiese nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden und sind vor Wildverbiss zu schützen. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Fehmarn geregelt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist auszuführen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik schadlos abgeleitet wird. Ein Ausgleichserfordernis wird nicht gesehen.

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, die über die allgemein anerkannten Regeln der Technik hinausgehen.

Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Zudem werden die Grundstücke durch die Streuobstwiese zum Landschaftsraum abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Fläche und Boden hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels die wirtschaftliche Tragfähigkeit des bestehenden Betriebes zu sichern, ergeben sich keine Planungsalternativen.

In ökologisch wertvolle Flächen wird aufgrund der vorherrschenden intensiven Ackernutzung nicht eingegriffen. Der Eingriff in die Ruderalflächen lässt sich nicht verhindern, da eine weitere Verschiebung der geplanten Ferienhäuser in die freie Landschaft hinein, dadurch verhindert werden kann und die Entwicklung möglichst auf den Hofflächen stattfinden soll.

Alternativen grundsätzlicher Art für die innere Aufteilung bieten sich nicht an, da die Stadt einen engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu der bestehenden Hofstelle sicherstellen möchte.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener

nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Streuobstwiese wird durch eine Endbegehung und Anwachspflegemaßnahmen begleitet. Die Gestaltungsfestsetzungen und die Einhaltung der Festsetzungen zur Firsthöhe und zur Grundflächenzahl sind im Bauantrag nachzuweisen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden verbunden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die vollständig im Plangebiet selbst und untergebracht werden.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energie- und Klimaschutz sowie dessen Anlage
- Landschaftsplan
- Ortsbesichtigung

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die

Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmäler 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 Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.3 Wasserstraßen- und Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 28.05.2020 gebilligt.

Burg a.F., 03. JULI 2020



(Handwritten signature)
(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 142 ist am 02. JULI 2020 rechtskräftig geworden.