

BEGRÜNDUNG

§ 9(8) BauGB



Übersicht M 1:10 000

Bebauungsplan Nr. 17
der Gemeinde BANNESDORF AUF FEHMARN · KREIS OSTHOLSTEIN

- für ein Gebiet in der Ortslage von Bannedorf,
südlich und rückwärtig der Meisterstraße gelegen ;

Gebietsbezeichnung : GEWERBEGEBIET "WESTER WEIDE"

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN
- 2.0 LAGE UND ABGRENZUNG
- 3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN
 - 3.1 Allgemein (Planungsanlaß und Planungsziel)
 - 3.1.1 Aussiedlung eines landwirtschaftl. Maschinenbetriebes ...
 - 3.2 Speziell (Art, Maß und Umfang der gepl. Nutzungen)
 - 3.2.1 Altbaubereiche
 - 3.2.2 Neubaubereiche
 - 3.3 Flächenbilanz
 - 3.4 Garagen, Stellplätze und öffentl. Parkplätze dazu
 - 3.4.1 Vergleichsrechnung für den Stell- + Parkplatzbedarf
 - 3.4.1.1 Stellplatzbedarf im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17
 - 3.4.1.2 Bedarf an öffentlichen Parkplätzen
 - 3.5 Verkehrserschließung
 - 3.6 Grünplanung
 - 3.7 Hinweise zu baugestalterischen Festsetzungen
 - 3.8 Baugrund
- 4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
- 5.0 SCHUTZMAßNAHMEN
 - 5.1 Lärmimmissionen
 - 5.2 Altablagerungen / Altlasten
 - 5.3 Schutzbestimmungen aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht
 - 5.4 Sonstige Schutzbestimmungen
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN
 - 6.1 Wasserversorgung
 - 6.2 Stromversorgung
 - 6.3 Abwasserbeseitigung (vorgesehen: Trennsystem)
 - 6.3.1 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3.2 Oberflächenentwässerung
 - 6.4 Müllbeseitigung
 - 6.5 Gasversorgung
 - 6.6 Löschwasserversorgung
 - 6.7 Fernmeldeeinrichtungen
- 7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG
- 8.0 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT
 - LÄRMSCHUTZBERECHNUNG - ANLAGE 1.1 -

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Bannesdorf auf Fehmarn · Kreis Ostholstein

- für ein Gebiet in der Ortslage von Bannesdorf, - südlich und rückwärtig der Meisterstraße gelegen ;
Gebietsbezeichnung : Gewerbegebiet " WESTER WEIDE "

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

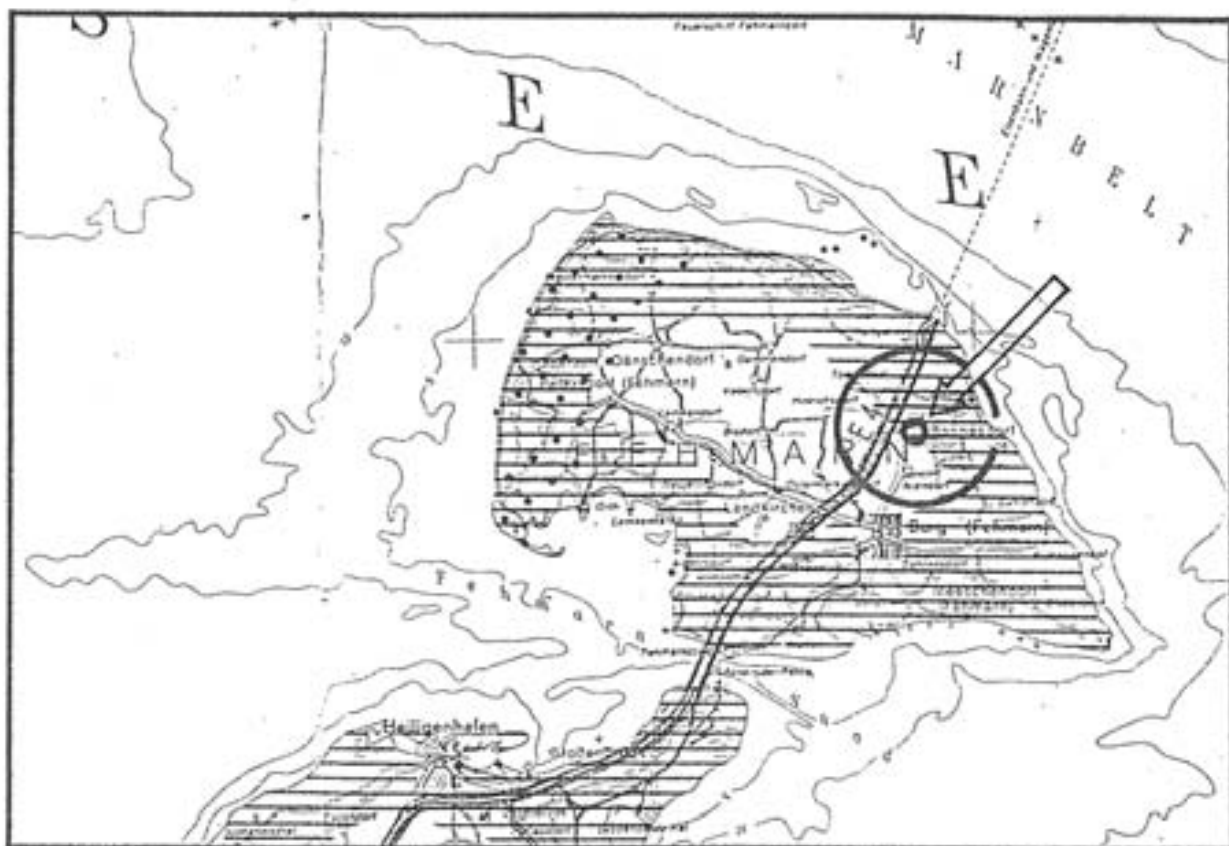
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 + 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13. Januar 1994 ;
- des Entwurfsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. Oktober 1994 ;
- des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13. Juni 1995... hierzu - sowie
- der mit Erlaß des Innenministers vom Az.: genehmigten und am in Kraft getretenen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich der Gemeinde Bannesdorf auf Fehmarn · Kreis Ostholstein .

2.0 LAGE UND ABGRENZUNG

Die Lage und die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.17 sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1:5.000 (ANLAGE -3-) sowie aus der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 zu ersehen und umfassen die in der Gemarkung Bannesdorf, Flur 4 belegenen Grundstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 3,380 ha brutto .

ORTSLAGE —————> siehe Planausschnitt :



3.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

3.1 Allgemein (Planungsanlaß und Planungsziel)

3.1.1 Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Maschinenbetriebes aus der Ortslage

Die Gemeinde Bannesdorf auf Fehmarn beabsichtigt, kurzfristig einen landwirtschaftlichen Maschinenbetrieb mit Standort in der Ortslage von Bannesdorf, an einen für den Betrieb günstigeren Standort auszusiedeln .

Der Gewerbebetrieb, mit z.Zt. ca. 12 Beschäftigten, liegt an der Meisterstraße auf dem Flurstück 61/30; vgl. hierzu auch Kennzeichnung in dem Lageplan M 1 : 2.000 zur LÄRMSCHUTZBERECHNUNG Blatt -3- / unter ANLAGE - 1.1 - der Begründung .

Dieser Bereich ist im verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde zwar als MD-Gebiet ausgewiesen, - wird im Umgebungsbereich zu diesem Betrieb defakto jedoch vornehmlich durch eine kleinsiedlungsartige Nutzungsstruktur geprägt, so daß Störungen durch Lärmimmissionen für diese Anlieger in der Vergangenheit **n i c h t** gänzlich auszuschließen waren .

- Daneben sind für diesen Betrieb am jetzigen Standort -
 - a) mit Rücksicht auf eine zu vermutende, weitere Zunahme an Lärmemissionen (aufgrund ungünstiger lagemäßiger Zuordnung) - sowie
 - b) aus Gründen, die ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB künftig nicht mehr gewährleisten, -
bauliche Erweiterungen nicht gegeben .
- Da sich im rückwärtigen Bereich zu diesem Betrieb ein VORHANDENER BAUBESTAND für Umsiedlungszwecke und für eine entsprechende Umnutzung anbot, - und diese Belange auch mit den Belangen der Gemeinde zwecks Neuordnung ihres Bauhofes an diesem Standort zu kombinieren waren, wurde planungsrechtlich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung : Gewerbegebiet " WESTER WEIDE " -
- und im Parallelverfahren (gemäß § 8 (3) BauGB) dazu die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gleichen Inhalts (da dieses Gelände z.Zt. noch Außenbereichslage) erforderlich .

- Die Gemeinde folgt mit diesen Planungen den Empfehlungen des Kreisplanungsamtes Ostholstein - zwecks eines über den o.g. Bedarf hinausgehenden, größeren, zusammenhängenden Gewerbegebietes, - um die vorliegende und kurzfristig zu regelnde Problematik nicht isoliert und als sog. 'Briefmarkenplanung' zu betreiben, - sondern darüberhinaus weitere, dort lagemäßig günstig zugeordnete Flächen in eine gewerbliche Nutzung im Rahmen einer längerfristig umzusetzenden Gesamtkonzeption einzubinden .
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird vorrangig jedoch von der Lösung o.g. Problematik betreffs GE-Teilgebiete -A1- und -A2- bestimmt und getragen ; wobei die Ansiedlung von entsprechenden Betrieben auf den weiter östlich angrenzenden Flächen (GE-Teilgebiete -N3- und -N4-) hierzu nachrangig zu betrachten und einzuordnen sind .

2

Speziell (Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzungen)

Aus dem Planungsziel

1. dringend benötigte - und
2. längerfristig benötigte gewerblich zu nutzende Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, ergibt sich der Planungsansatz zur Ausweisung dieses Gewerbegebietes und für die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen .

Dabei haben die unter § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der Anlagen für den eingeschränkten Einzelhandel Vorrang, - also :

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Alle anderen Nutzungen sollen mit Rücksicht auf diese Priorität und mit Rücksicht zur Wahrung der dörflichen Mischstruktur entweder nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig sein - oder nach § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung werden .

- Dem gleichen Ziel ist auch der Ausschluß von großflächigen Handelseinrichtungen verpflichtet ; - vgl. hierzu auch Text Teil -B-, unter Ziffer 1.0 ff. .
- Die Bindung von Einzelhandel und Verkaufsstellen an Handwerks- und Gewerbebetriebe ist, für die Einbindung von Verkaufsflächen in die Struktur der eigenen Gemeinde und der Nachbarstadt Burg als Unterzentrum, als besonderer städtebaulicher Grund erforderlich .

3.2.1 Altbaubereiche -(in der Planzeichnung mit dem Kürzel A bezeichnet)-

Es handelt sich hier um die bebauten Flurstücke 61/26 + 61/27, welche in der Planzeichnung Teil -A- zum B-Plan Nr. 17 mit GE-Teilgebiet -A1- und -A2- bezeichnet wurden.

Der gesamte, dort bestehende Gebäudebestand soll einer Wiederverwendung zugeführt werden - und zwar :

1. Im GE-Teilgebiet -A2- für die Um- + Ansiedlung des unter Ziffer 3.1 bereits benannten landwirtschaftlichen Maschinenbetriebes. Da dieser Betrieb über den dortigen Gebäudebestand hinaus weitere Optionen für eine bauliche Erweiterung benötigt, wurden die überbaubaren Flächen und das Maß der baulichen Nutzung dort dementsprechend ausgelegt; - und
 2. im nördlichen Anschluß an das GE-Teilgebiet -A2- soll im GE-Teilgebiet -A1- der Bauhof der Gemeinde Bannesdorf den heutigen Anforderungen an die Personal-, Sanitär- + Lagerräume entsprechend ausgebaut, umstrukturiert und neu geordnet werden .
- Der vorhandene Gebäudebestand im östlichen Bereich des B-Planes mit Zuordnung zum dort vorhand. Teich soll in diesem Zusammenhang dort längerfristig ersatzlos abgebrochen/beseitigt werden, - um der dort festgesetzten Grünfläche 'Parkanlage' das dafür erforderliche entspr. Umfeld zur Verfügung zu stellen .

Das Teilgebiet -A1- umfaßt eine Fläche von ca.0,334 ha netto ;
das Teilgebiet -A2- umfaßt eine Fläche von ca.0,631 ha netto .

Die Festsetzung einer Bebauung mit maximal 2 Geschossen in abweichender, offener Bauweise entspricht in diesem Altbaubereich den hier vorzufindenden Gegebenheiten und den vertraglichen Regelungen zwischen dem Inhaber des auszusiedelnden Maschinenbetriebes und der Gemeinde Bannesdorf .

3.2.2 Neubaubereiche -(in der Planzeichnung mit dem Kürzel N bezeichnet)-

Wie unter Ziffer 3.1 bereits erwähnt, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht nur der momentan anliegenden Problembewältigung dienen, - sondern im Rahmen einer ganzheitlichen Lagebetrachtung weitere Flächen für eine künftige Neuansiedlung gewerblicher Einrichtungen bereitstellen , -um damit auch dem Planungsgrundsatz eines vorausschauenden Handelns auf gemeindlicher Ebene zu entsprechen.

Die für diese Neuansiedlung zur Verfügung stehenden Flächen (GE-Teilgebiete -N3- und -N4-) können je nach Grundstücksbedarf und Grundstückszuschnitt ca. 3 bis 4 weitere Betriebe/Einrichtungen gewerblicher Art ermöglichen .

Da derartige Gewerbegebiete nach Ausformung, Struktur und Lage am Rande einer gewachsenen Dorfstruktur / Dorfbild eher zu den Ausnahmeerscheinungen gehören, wurden die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen spangenförmig (kollinear) um eine von der Bebauung freibleibende mittig verlaufende Zäsur angeordnet, um damit sowohl verkehrstechnische Vorteile als auch formale Vorteile im Gegensatz zu der sonst üblichen Kompaktheit derartiger GE-Gebiete zu erhalten .

Das Teilgebiet -N3- umfaßt eine Fläche von ca. 0,477 ha netto^{*1};
das Teilgebiet -N4- umfaßt eine Fläche von ca. 0,661 ha netto^{*2}.

*1 wovon ein Flächenanteil von ca. 0,246 ha

*2 wovon ein Flächenanteil von ca. 0,285 ha

auf die dort einzubeziehenden, angrenzenden privaten Grünflächen entfällt -

Aufgrund der gewählten städtebaulichen Anordnung und in Polarität zu der vorhandenen Gebäudekubatur, wurden die Festsetzungen für die geplante Bebauung hier ebenfalls mit maximal 2 Geschossen in offener bzw. in geschlossener Bauweise gewählt, um Vorzüge bezüglich der Wirtschaftlichkeit und verbesserter Ausgangsdaten für den Immissionsschutz zu erhalten, - da eine anzustrebende Hofform für eine derartige Bebauung (ähnlich den traditionellen Dreiseit- oder Vorseithöfen) dies am ehesten zu garantieren vermag; -
vgl. hierzu auch unter Ziffer 5.1 .

- Daneben sind die formalen Vorteile dieser Bauformen für eine ländliche Lageräumlichkeit mit Wirkung in den Außenbereich hinein, hierdurch zu berücksichtigen !

3.3 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 umfaßt eine Fläche von ca. 3.380 ha brutto, wovon im einzelnen ausmachen :

GE-Teilgebiet -A1-	ca. 0,334 ha netto	
GE-Teilgebiet -A2-	<u>ca. 0,631 ha netto</u>	0,965 ha
GE-Teilgebiet -N3-	ca. 0,231 ha netto	
GE-Teilgebiet -N4-	<u>ca. 0,376 ha netto</u>	<u>0,607 ha</u>
Öffentliche Grünflächen -naturnah- incl. vorhand. T e i c h	ca. 0,661 ha netto	
Öffentliche Grünfläche -Kinderspielfeldplatz-	<u>ca. 0,090 ha netto</u>	0,751 ha
Private Grünflächen -naturnah- im TG -N3-	ca. 0,246 ha netto	
im TG -N4-	ca. 0,285 ha netto	
im TG -A2-	<u>ca. 0,128 ha netto</u>	0,659 ha
Öffentliche Verkehrsflächen -über alles- wie: Planstraßen -A- incl. Um-+Durchfahrt, Weg -1- + Weg -2-; Parkplätze und Wendeeinrichtungen		0,264 ha
Fläche für Ver-+Entsorgungsanlagen Gebietskläranlage	ca. 0,124 ha netto	
Standort -Trafostation-	<u>ca. 0,010 ha netto</u>	0,134 ha
s o w i e jeweils anteilig umzulegen: insgesamt ca. 830,00 lfdm Knickneuanpflanzungen mit einem Flächenbedarf von ca. 2,00 m ² /lfdm; insgesamt ca. = 1.660,00 m ²		

B-Plan Nr. 17 Geltungsbereich gesamt brutto	<u>3,380 ha</u>
---	-----------------

3.4 Garagen, Stellplätze und öffentliche Parkplätze dazu

- Die erforderlichen Garagen, Stellplätze und die sog. 'Kundenparkplätze' sind ausnahmslos auf dem jeweils eigenen Grundstück unterzubringen, - auf Text Teil -B-, Ziffer 1.2 wird in diesem Zusammenhang verwiesen !
- Ein öffentlicher Parkplatzanteil dazu wurde im B-Plan ausgewiesen;
vgl. auch unter Ziffer 3.4.1.2 .
- Zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte Stellplätze sind von diesem mittels eines wenigstens 4,00 m breiten Pflanzstreifen abzusetzen; -
vgl. auch Text Teil -B-, Ziffer 3.5 .

H I N W E I S :

Eine überschlägige Ermittlung der erforderlichen Stell- und Parkplätze im B-Plan Geltungsbereich kann beim jetzigen Planungsstand zur Abschätzung dieser Größenordnung lediglich anhand der nachfolgenden Vergleichsrechnung mit Bezug auf die im B-Plan festgesetzten max. zul. Grundflächen ermittelt werden, da z.Zt. weder Beschäftigte, - noch exakte Nutzflächenzahlen zu ermitteln sind; - somit :

3.4.1 Vergleichsrechnung für den Stell- und Parkplatzbedarf im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17

1) GE-Teilgebiet -A1-

GR - brutto gem.B-Plan Festsetzung ca. = 700,00 m²

(Es wird davon ausgegangen, daß es dort bei einer 1-geschossigen Ausnutzung mit Geschoßhöhen $\approx$ 3,50 m i.L. verbleibt).

abzüglich 20 % für Wand-+sonst. Abzugsanteile =

ca. = 140,00 m²

Grundfläche -netto-

ca. = 560,00 m²

2) GE-Teilgebiet -A2-

GR - brutto gem.B-Plan Festsetzung
(1.800,00 m² + 400,00 m²) ca. = 2.200,00 m²

abzüglich 20% für Wand-+ sonst. Abzugs-
anteile = ca. = 440,00 m²

Grundfläche -netto-
ca. = 1.760,00 m²

3) GE-Teilgebiet -N3-

GR - brutto gem.B-Plan Festsetzung ca. = 1.500,00 m²

abzüglich 20% für Wand-+ sonst. Abzugs-
anteile = ca. = 300,00 m²

Grundfläche -netto-
ca. = 1.200,00 m²

4) GE-Teilgebiet -N4-

GR = 0,3 gem.B-Plan Festsetzung = ca. = 1.830,00 m²

abzüglich 20% für Wand-+ sonst. Abzugs-
anteile = ca. = 330,00 m²

Grundfläche -netto-
ca. = 1.500,00 m²

Netto-Grundflächen -über alles-
Teilgebiete -A1- bis -N4-
ca. = 5.020,00 m²

3.4.1.1 Stellplatzbedarf im Geltungsbereich des B-Planes Nr.17
gemäß Stellplatzerlaß des Landes Schleswig-Holstein
vom 10. Juni 1975 / 15. August 1981
Ziffer 9.1 = 1 St je 50,0 - 70,0 m² Nutzfläche; - somit:
 $\frac{5.020,00 \text{ m}^2}{70,00 \text{ m}^2} = \text{ca. } 72 \text{ Stellplätze als Ca.-Bedarf}$

im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 .

3.4.1.2 Bedarf an öffentlichen Parkplätzen

Anhand der o.g. Rechenannahme von max. ca. = 72 St ergibt sich ein Mindestbedarf von $72/3 = \underline{\text{ca. 24 Stück}}$ öffentliche Parkplätze, verteilt auf die verschiedenen Bereiche im B-Plangebiet .

Dieser rechnerische Nachweis ist günstig und ausreichend hoch angesetzt und sollte ohne Vorliegen besonderer Gründe n i c h t erhöht werden, da durch die unterschiedliche Plazierung der Parkplätze im B-Plangebiet durch eine multifunktionelle Nutzung auch Spitzenbelastungen ausreichend abzudecken sind und darüberhinaus die unter Ziffer 3.4.1 dieser Rechnung zugrundegelegten Grundflächenzahlen zwecks Abschätzung des Bedarfes an Pflichtstellplätzen einen ausreichenden Toleranzspielraum beinhalten .

- Bei einem über diesen rechnerischen Nachweis hinausgehenden Bedarf, sollte daher vornehmlich eine bauliche Erweiterung der öffentlichen Parkplatzanlage nördlich des GE-Teilgebietes -N3- gelegen, in Betracht gezogen werden .

Der o.g. Parkplatzbedarf wurde im B-Plan in folgenden Bereichen und in folgender Größenordnung nachgewiesen bzw. festgesetzt :

- in Senkrechtaufstellung
an der Planstraße -A- vorkopf der GE-Teilgebiete
-A1- und -A2- = ca. 4 Stück
- in Senkrechtaufstellung
an der Planstraße -A- vorkopf der GE-Teilgebiete
-N3- und -N4- = ca. 6 Stück
- in Senkrechtaufstellung
am Wendehammer vorkopf des Kinderspielplatzes
= ca. 5 Stück
- in Senkrechtaufstellung
an der Planstraße -A- vorkopf + nördlich des
GE-Teilgebietes -N3- = ca. 10 Stück
(mit einer rechn.Erweiterungs-
reserve von weiteren 10 Stck. = ca. 25 Stück
-bei Bedarf)-oder diese als = 24 Stück als Minimum
generelle Reserve ohne Ausbau

3.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anliegerstraße (Planstraße -A-), die direkt von der örtlichen Hauptstraße (Meisterstraße) abzweigt und das Gebiet spangenförmig jeweils im Stich -(unter Aussparung des dort vorhandenen und zu erhaltenden Teiches)-erschließt.

- Um auch in Zeiten sparsamer Haushaltsführung angemessen zu reagieren und auch um dem Aspekt einer unnötigen Bodenversiegelung* und dem Mangel an Gebrauchshäufigkeit entsprechend zu genügen, wurden in Anbetracht des gewollten, bescheidenen Umfanges dieses 'Gewerbegebietes', - die Wendeplätze jeweils am Ende der Planstraße -A- belegen, mit Wendekreisradien von 8,00 m gemäß EAE 85, Tabelle 11 (vgl.dort) - statt mit 10,00 m bemessen .
- Fahrzeuge mit einem Wendekreisbedarf über $\varnothing$ 16,00 m können die für diesen Zweck geplante Durch- + Umfahrt -1- benutzen, welche die beiden Wendeplätze auf kurzem Weg miteinander verbindet .

Diese Umfahrt ermöglicht zugleich auch eine Anfahrt an den Teich, welche für Feuerlösch- + Reinigungszwecke benötigt wird.

Um keine Straße zu assoziieren, ist dieses Umfahrtstück im Oberflächenbelag ähnlich -wie alle öffentlichen Park- + Stellplätze im B-Plan Bereich gemäß Text Teil -B-, Festsetzung Ziffer 5.3- nur mittels Rasengittersteinen, Schotterrasen oder mittels tragfähigem Kiesbelag (wassergebunden) zulässig; vgl. dort .

*
- Die Flächeneinsparung einer Wendeschleife mit einem Wendekreisradius von 8,00 m gegenüber einer Wendeschleife mit einem Wendekreisradius von 10,00 m beträgt pro Wendeplatte rd. 114,00 m², was bei 2 Wendeplatten -wie vorliegend- eine zusätzliche Straßenlänge gemäß Profil Planstraße -A- von insgesamt ca. 38,00 lfdm ermöglichen würde .

Den gleichen o.g. Zielen dient die sparsame Breitenbemessung der Planstraße -A-, welche mit einer Fahrgassenbreite von 4,75 m dem Begegnungsfall 'Lkw/Pkw und unter Zuhilfenahme des überfahrbaren Gehweges mit einer entstehenden Gesamtbreite von 6,00 m bei verminderter Geschwindigkeit von ca. $\leq 40,0$ km/h dem Begegnungsfall Lkw/Lkw genügt, - so daß sich mit diesen Maßgaben sowohl Versiegelung, Kostenreduzierung und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen auf sinnvolle Art und ohne Komforteinbußen kombinieren lassen.

- Die Fahrbahnen sollten als Asphaltstraßen ausgeführt werden, - die überfahrbaren Gehwege sind mit einem farbig dazu abgesetzten Betonpflaster zu befestigen.
- Der Fußweg -2- sollte entsprechend seiner Führung am Rande eines naturnahen Grünbereiches nur mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden .

3.6 Grünplanung

Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen, sowohl in den Altbaubereichen TG -A1- und TG -A2- sowie in den Neubaubereichen TG -N3- und TG -N4- befindet sich kein Baumbestand .

- Im Bereich der Teilgebiete -N3- und -N4- handelt es sich um die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerland) .
- Lediglich im Umfeld des vorhandenen und zu erhaltenden Teiches und am Südrand des Plangebietes, im Bereich des dort ehemals offenen Kampfgrabens sind Knickreste und einige begrünte Böschungen (bewachsen mit Büschen und Heistern) vorhanden .
- Dieser vorhandene Baum- und Strauchbestand wird ausnahmslos erhalten bzw. ist in die im B-Plan umlaufend festgesetzte Knickneuanpflanzung (KN) mit insgesamt rd. 830,00 lfdm vollständig zu integrieren.

- Diese Knickneuanpflanzungen sind
 - a) sowohl für Ausgleichsregelungen im Sinne § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. im Sinne § 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vornehmlich -
 - b) jedoch für eine wirksame Grünabschirmung dieses GE-Gebietes nach Süden, Osten und Westen zur angrenzenden freien Landschaft hin, - zur Gliederung des Baugebietes sowie zur Abschirmung zu den anliegenden Gärten der vorhand. Bebauung an der Meisterstraße hin vorgesehen.
- In diesem Bereich könnte der Knickwall gegenüber den üblichen Standardmaßen auch geringfügig erhöht werden, um eine optisch und psychologisch bessere Abschirmung und Abgrenzungsregelung zu erhalten, - was für eine Verbesserung des Lärmschutzes nach Durchführung anhand eines Rechenbeispiels jedoch keine zusätzlichen Schalldämpfungen erbringt, - diese sind effektiver anderweitig einzubringen; -
vgl. auch unter Ziffer 5.1 .
- Im Bereich des vorhandenen Teiches sind umlaufend und in Verbindung mit den dort platzierten öffentlichen Parkplätzen signalhafte Baumneuanpflanzungen als Rahmenbepflanzung mittels Rotdorn vorgesehen, - um evtl. Einzäunungen vorzubeugen .
- ~~Der Kinderspielplatz - als zu vermutende Rarität in einem Gewerbegebiet, ist zu den angrenzenden Straßen- + Wegeflächen und Parkplätzen hin ebenfalls mit einer Rahmenbepflanzung auf flachem Wall aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu versehen .~~

ANMERKUNG

Dieser Kinderspielplatz soll den Kindern in der Ortslage ein möglichst unbeschwertes Spielen (ohne mißmutig auf Kinderlärm reagierende Anwohner) zulassen !

Die Flächen des ehem. Bauhofes wurden in der Vergangenheit dementsprechend auch in dieser Form genutzt.

Die Größe der zur Verfügung gestellten Fläche würde auch die Einrichtung eines Abenteuerspielplatzes in

~~reduziertem Umfang zulassen~~



Gestrichen aufgrund :
Beschuß der Gemeindevertretung
der Gemeinde Bannesdorf
vom 24.09.1996

Amt Fehmarn
Der Amtsvorsteher



fleumer

3.7 Hinweise zu baugestalterischen Festsetzungen

Da die Baugestaltung in einem Gewerbegebiet immer sehr unterschiedlichen Ansprüchen unterliegt - und die Gestaltung aus 'einem Guß' in den überwiegenden Fällen immer nur 'Absichtserklärung' bleibt, wurden die Schwerpunkte für das vorliegende Gewerbegebiet aus diesen und verschiedenen anderen Gründen und auch in Abhängigkeit einer nicht gewollten, präjudizierenden Wirkung der vorhand. Altbebauung - (an die nicht anzulehnen war) -, verändert gesetzt, - und zwar :

1. Im Hinblick auf die Außenwirkung eines derartigen Gebietes mit Lage 'am Rande' einer gewachsenen Dorfstruktur, d.h., mit Prioritätensetzung auf die Grünabschirmung dieser Baubereiche mittels der im B-Plan festgesetzten Knickneuanpflanzungen, - und
 2. die über diese Grünabschirmung zu liegen kommenden Kubaturen und Dächer ebenfalls in ihrer Außenwirkung an das traditionelle Erscheinungsbild auf dem Lande anzupassen, d.h., an eine Dachlandschaft zu orientieren, welche im wesentlichen durch entsprechend traditionell ausgeformte großflächige Dachflächen mit roten Dach-eindeckungen geprägt ist.
- Diese unter 1. und 2. genannten Kriterien sind somit als tragendes Gerüst für die Gestaltung dieses Baugebietes einzustufen.
 - Auf darüberhinausgehende, weiter detaillierte, baugestalterische Festsetzungen mit der daraus resultierenden Innenwirkung auf das Baugebiet selbst, wurde aufgrund dieser Prioritätensetzung daher mit wenigen Ausnahmen - wie z.B. gemäß Text Teil -B-, Ziffern 3.1 + 3.2 und zugunsten einer weiteren Durchgrünung dieses Gebietes lt. Text Teil -B-, Ziffern 3.5 + 3.6 verzichtet - und ist der empfundenen Bedeutung nach nachrangig einzustufen.

3.8 Baugrund

Der Untergrund im betr. Plangelände setzt sich laut geologischer Landesaufnahme von Schleswig-Holstein, -Insel Fehmarn- aus weichselzeitlichem Geschiebelehm bzw. -mergel zusammen.

- Damit liegt günstiger, tragfähiger Baugrund vor .
- Ansonsten wird empfohlen, —————→ vor Inangriffnahme einer jeden Baumaßnahme (Hoch- oder Tiefbau), entspr. gezielte Bodenuntersuchungen (Probebohrungen) vornehmen zu lassen .

4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die zur Umnutzung, Neu- und Ergänzungsbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im unterschiedlichen Privateigentum, - bereichsweise auch im Eigentum der Gemeinde; -

vgl. hierzu auch Auszug aus dem Eigentümer - und Grundstücksverzeichnis; ANLAGE -2- zum B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Bannesdorf.

Da im Vorfeld zur Aufstellung des B-Planes Nr. 17 seitens der Gemeinde entsprechend diesbezügliche Gespräche und allgemeine Vorverhandlungen getätigt wurden, ist davon auszugehen, daß die Regelungen gemäß den B-Plan Festsetzungen allumfassend im Wege freier Vereinbarungen zu erlangen sind, - da sowohl die an den Altbaubereichen als auch die an den Neubaubereichen 'Interessierten' hiervon künftig im ganzen partizipieren .

Sollten die o.g. Vereinbarungen n i c h t ermöglicht werden können, sind, -soweit erforderlich-, eine Umlage gemäß § 45 ff. oder eine Grenzregelung gemäß § 80 ff. BauGB gegeben bzw. möglich .

5.0 SCHUTZMAßNAHMEN

5.1 Lärmimmissionen

Das vorhand. MD-Gebiet (Dorfgebiet) an der Meisterstraße von Bannesdorf kommt nördlich des geplanten GE-Gebietes zu liegen .

Die vorhandene Bebauung dort ist, -wie in Ziffer 3.1.1 benannt- , kleinsiedlungsartig strukturiert und baulich zur Meisterstraße hin orientiert, - mit den für diese Siedlungsstruktur typischen, handtuchartig geschnittenen Nutzgärten nach Süden hin; - welche damit eine willkommene Distanzvergrößerung zum ausgewiesenen Gewerbegebiet hin bewirken .

Zwecks Berechnung, Ermittlung und Abschätzung

1. der verschiedenen im Planbereich anfallenden Beurteilungspegel - als auch des
2. hieraus zu ermittelnden resultierenden Beurteilungspegels mit Bezug auf den Nachweisort H_1 = Meisterstraße Nr. 39, - wurde
 - a) eine LÄRMSCHUTZBERECHNUNG erstellt, die das Gewerbegebiet als Flächenschallquelle gegenüber dieser Bebauung erfaßt - und
 - b) eine Lärmschutzberechnung erstellt, die den resultierenden Beurteilungspegel - und zwar :
 - I.) —————→ des vom Gewerbegebiet ausgehenden Immissionspegels (als Flächenschallquelle) -sowie
 - II.) —————→ des vom Zufahrtsweg zum Gewerbegebiet (Planstraße -A-) ausgehenden Immissionspegels - sowie
 - III.) —————→ des von der Meisterstraße ausgehenden Immissionspegels als zusammenfassende Lärmschutzberechnung erstellt .

Gemäß Schallimmissionsnachweis (ANLAGE -1.1-) nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Abschnitt 4.5), - zu o.g. a) + I.) - beträgt der resultierende Beurteilungspegel

tagsüber bzgl. Haus 1 (H_1) - Meisterstraße 39
(von 6⁰⁰ Uhr früh bis 22⁰⁰ Uhr abends)
-ca. 49,7 dB (A), -

und liegt damit gegenüber den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ziffer 1.1 f)

tagsüber um ca. 10,3 dB (A) niedriger

gegenüber den genannten Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005; - diese betragen gemäß dortiger Ziffer 1.1 f) bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

tags	60 dB	+
nachts	50 dB	bzw. 45 dB .

Bewertung hierzu :

Der o.g. Berechnung nach ANLAGE -1.1- wurde der am ungünstigsten anzunehmende Flächen- und Lagezuschnitt der Teilflächen zugrundegelegt - wobei die lt. B-Plan in Mittellage des GE-Gebietes festgesetzten Grünflächen rechnerisch auch als gewerbliche Nutzung mitangesetzt wurden, so daß tatsächlich künftig von weiter reduzierten Tagwerten weit unter 50 dB (A) auszugehen ist.

- Unter Annahme gleicher Voraussetzungen können damit auch die Nachtwerte von max. 50 dB (A) unterschritten werden, - was in Abhängigkeit der jeweils vorliegenden, besonderen Situation, jedoch keine allgemeingültigen Angaben und Annahmen zuläßt, so daß diesbezüglich zur Erreichung der gewollten Ziele gemäß Text Teil -B-, Ziffer 7.1 zusätzlich für diese GE-Bereiche ein Nacht-ladeverbot festgesetzt wurde .
- Weiter die Situation begünstigend ist, die vorhand. bzw. gewählte Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück bzw. auf den Grundstücken, welche jeweils eine Bebauungsmöglichkeit offerieren, die eine additive Aneinanderreihung in Hofform zulassen - und damit durch seitlich zu platzierende Baukörper, ähnlich wie im GE-Teilgebiet -A2- und -A1- bereits vorhanden, durch die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, zusätzlichen Lärmschutz durch diese Baukörper und der Gebäudeanordnung auf den Grundstücken für die dort nördlich anliegenden MD-Nutzungen erzielen können .
- Aufgrund der vorliegenden Berechnung (ANLAGE -1.1-) und anhand dieser Kriterien, ist davon auszugehen, daß für die nördlich an das GE-Gebiet angrenzenden MD-Nutzungen künftig keine Lärmbeeinträchtigungen durch das GE-Gebiet ausgehen .

Aus der Sicht einer evtl. Beeinträchtigung des benachbarten MD-Gebietes durch die künftigen Nutzungen im Gewerbegebiet, sind im Falle der Betriebsansiedlung eine ganze Reihe von Nutzungen ggf. im Einzelfall näher zu bewerten und ggf. auszuschließen.

Hierfür sind die jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (BImSchG, TA Luft und VDI Richtlinie 2058 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, etc.) anzuwenden .

Für den Nachweisort H2 = Meisterstraße Nr. 33 ergibt sich gemäß Schallimmissionsnachweis (ANLAGE -1.1-) nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ebenfalls keine Überschreitung der nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zul. Orientierungswerte für MD-Gebiete, - was ebenso für den von der Meisterstraße ausgehenden Immissionspegel gilt .

- Die Nachweise hierzu sind in der Lärmschutzberechnung unter II.) und III.) erfaßt .
- In IV.) der Lärmschutzberechnung wurde der resultierende Beurteilungspegel, - ausgehend von dem geplanten Gewerbegebiet, der Meisterstraße und dem Zufahrtsweg - (Planstraße -A-) in Bezug auf den Nachweisort H2 = Meisterstraße Nr. 33 berechnet, welcher mit 55,2 dB auch keine Überschreitung der nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zul. Orientierungswerte für MD-Gebiete ergab .
- Als besonderer Rechenansatz wurde sodann unter V.) der Lärmschutzberechnung f. die Meisterstraße der max.zul. DTV-Wert für den Durchgangsverkehr ermittelt, - um festzustellen, ab wann für die anliegende Bebauung an der Meisterstraße Lärmschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen oder abzuwägen sind.
Dieser DTV-Wert wurde mit 1.100 Kfz/24 h ermittelt, - und mit folgendem Hinweis dazu versehen .

H i n w e i s :

Ohne schallmindernde Maßnahmen darf der auf der Meisterstraße noch zusätzlich auftretende Durchgangsverkehr den max. zul. DTV-Wert von 1.100 Kfz/24 h **n i c h t** überschreiten.

Sollte eine Verkehrszählung eine höhere Belastung der Straße nachweisen, so müssen schallmindernde Maßnahmen in Betracht gezogen werden .

Ansonsten, vgl. hierzu LÄRMSCHUTZBERECHNUNGEN in ANLAGE -1.1- .

5.2 Altablagerungen / Altlasten

Gemäß Auskunft der Gemeinde / Amt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im B-Plan Geltungsbereich keine Altlastverdachtsstandorte bekannt, so daß im Plan auf eine dementsprechende Kennzeichnung zu verzichten war .

- Allerdings wurden anlässlich einer Vorortbegehung am Rande des verrohrten Kampgrabens -(am südlichen Rand des B-Plan Geltungsbereiches belegen) mit Mutterboden abgedeckte Schutthügel aufgefunden, welche, nach Anweisung, vom beauftragten Katasteramt Oldenburg auch lagemäßig kartiert (eingemessen) wurden .
Inwieweit diese Schutthügel jedoch nur Bauschutt aufgenommen haben, konnte aufgrund mangelnder Analysemethodik vorort allerdings **n i c h t** bestimmt werden .
- Dieser Bereich wurde im B-Plan jedoch entsprechend gekennzeichnet und kommt außerhalb der überbaubaren Flächen zu liegen, was eine Belassung jedoch nicht zu rechtfertigen vermag !

5.3 Schutzbestimmungen aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht

Aus archäologischer Sicht sind Funde im Plangeltungsbereich möglich, daher sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten .

5.4 Sonstige Schutzbestimmungen

Sonstige Schutzbestimmungen irgendwelcher Art liegen z.Zt. nicht vor .

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn.

Planung und Herstellung der Wasserversorgungsanlagen für das Gewerbegebiet sind nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Fehmarn durchzuführen .

6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG (SCHLESWAG) .

Die für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Trafostationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und der Schleswag zur Verfügung gestellt .

6.3 Abwasserbeseitigung (vorgesehen: Trennsystem)

6.3.1 Schmutzwasserentsorgung (SW)

Das anfallende Schmutzwasser aus dem o.a. Baugebiet wird durch Gefällekanäle, die in die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden, transportiert und in einer mechanisch-biologischen Kläranlage gereinigt . Diese Kläranlage wird nach den neuesten Regeln der Technik hergestellt und soll gleichzeitig das anfallende häusliche Schmutzwasser aus dem nördlich liegenden Wohngebiet reinigen. Nach erfolgter Reinigung wird das Abwasser in das südlich des geplanten Gewerbegebietes liegende Gewässer abgeleitet .

6.3.2 Oberflächenentwässerung (RW)

Das Niederschlagswasser von den Dach- und Freiflächen der privaten Grundstücke sowie von den öffentlichen Verkehrsflächen wird durch herzustellende Gefällekanäle transportiert und in das südlich vom Gewerbegebiet vorhandene Gewässer eingeleitet .

V o r der Einleitung in das Gewässer wird das Niederschlagswasser entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen zur Minderung der Schädlichkeit in einer herzustellenden Regenwasserbehandlungsanlage gereinigt .

H i n w e i s :

Im Zuge der Ausbauplanungen ist von dem dafür beauftragten Tiefbaubüro eine Einleitungserlaubnis gemäß §§ 2 bis 7 des Wasserhaushaltsgesetzes für die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser zu beantragen, - und auch der Nachweis der schadlosen Wasserabführung für das Gewässer II. Ordnung, Nr. 3.3 des Wasser- und Bodenverbandes Fehmarn -Nordost- zu führen, - und auch die Genehmigung nach § 35 Landeswassergesetz dazu einzuholen .

- Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trenn-Kanalisation sind im Rahmen der Ausbauplanung von dem dafür beauftragten Tiefbaubüro einzuhalten und nachzuweisen .

Die Forderungen des Wasser- und Bodenverbandes Fehmarn-Nord-Ost- bezüglich der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind im Rahmen der Ausbauplanungen von dem dafür beauftragten Tiefbaubüro ebenfalls zu berücksichtigen und mit dem Wasser- und Bodenverband rechtzeitig und einvernehmlich in allen Punkten abzusprechen.

Neben diesen Forderungen sollte der im Plan genannten Empfehlung zur Wiederöffnung des verrohrten Kampgrabens -(außerhalb B-Planbereich liegend)-, nachgegangen werden, - und dieser in geeigneter Weise künftig renaturiert werden .

Für diesen Fall wurde für solche Zwecke eine Freifläche von 6,00 m ab Mitte Rohrachse in Richtung Baugebiet von jeglicher Bebauung und Fremdnutzung freigehalten . Dieser Freihaltestreifen wurde in der Planzeichnung dementsprechend eingetragen .

6.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Einzelheiten sind objektbezogen abzuklären .

- Für die Aufstellung von Wertstoffcontainern wurden mit Zuordnung zu den ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen an den Enden der Planstraßen -A- jeweils 2 Flächen à 5,00 m x 5,00 m dafür festgesetzt; - auf die Ausführungen unter Ziffer 3.5 bzgl. der Zurverfügungstellung einer Um-/ Durchfahrt für Fahrzeuge mit einem Wendekreisbedarf von $\geq 16,00$ m wird in diesem Zusammenhang verwiesen .

6.5 Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung besteht auf Fehmarn nicht, - die Möglichkeiten für einen späteren Anschluß sind jedoch offenzuhalten .

6.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Anordnung von Hydranten (Standortfestlegung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr) innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt .

- Ein Heranziehen der Wassermenge des im Gebiet innenliegenden Teiches zur Löschwasserversorgung ist möglich bzw. anzuraten .
(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az. : IV 350 b - 166.30 vorgenommen werden) .

6.7 Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- + Wegebau und den Bau- maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungs- oder Umbaumaß -

nahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung K i e l, Postfach 1200, 24100 Kiel, Dienststelle PIL 2.2; Telefon: (0431) 1 45-3835, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate v o r Baubeginn schriftlich angezeigt werden .

7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

Für die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für den Ausbau der Straßen, Wege, öffentlichen Parkplätze, für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen anteilig auf die künftigen Grundeigentümer umgelegt;

7.1	Ausbau der Planstraßen -A- einschl.öffentl. Parkplätze (ausgenommen die dortigen Baumpflanzungen), incl. Wendeeinrichtungen und Aufstellflächen für die Wertstoffcontainer + aller Anschlußausbildungen; incl. _____*	ca.DM 310.000,00
7.2	Ausbau Durch-+Umfahrt Weg -1-, incl. _____*	ca.DM 29.000,00
7.3	Ausbau Fußweg -2-, incl. _____*	ca.DM 18.000,00
7.4	Straßen- +Wegebeleuchtung zu Ziffer 7.1 bis Ziffer 7.3, incl. _____*	ca.DM 32.000,00
7.5	Zentrale Abwasserbeseitigung -SW-, erforderliche Anschlußarbeiten sowie Neubau im Plangebiet, incl. _____*	ca.DM 305.000,00
7.6	Zentrale Abwasserbeseitigung -RW- ; incl. _____*	ca.DM 235.000,00
7.7	Zentrale Wasserversorgung einchl.Löschwasserversorgung, incl. _____*	ca.DM 100.000,00
7.8	Zentrale Stromversorgung, incl. _____*	ca.DM 70.000,00 *
7.9	Ca. 12 Stück Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Parkplätze nebst Pflanzgrubenherstellung, den erforderlichen Stütz- und Baumschutzmaßnahmen sowie Bewässerungsvorrichtungen und einschließlich Herrichten der Parkanlage am Teich und incl. Gebäudeabbruch des überfälligen Gebäudealtbestandes des ehem. Bauhofes, incl. _____*	ca.DM 45.000,00
	ÜBERTRAG :	ca.DM
*	KOSTENREDUZIERUNG, — bei Abschnittsplanungen -	-23-

ÜBERTRAG : ca.DM

- 7.10 Weitere Zusammenstellung der Kosten
gemäß -SW- / RW-Konzeption des beauf-
tragten Tiefbauingenieurs

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN IST D. DAS TIEFBAU-BÜRO VORZUNEHMEN.

In diesen Kosten sind die einmaligen Anschlußgebühren
bzw. Beiträge für Schmutz- und Regenwasser, Wasserver-
sorgung, Gas und Strom s o w i e die von der Gemeinde
getätigten bzw. noch zu tätigenen Grunderwerbskosten
n i c h t enthalten .

8.0 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Bebauung der bisher nicht bebauten Flächenanteile im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 stellt

- a) nach § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) +
- b) nach § 7 (2) Nr. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

einen Eingriff in Natur und Landschaft dar .

- Die Bedeutung dieses Eingriffes ergibt sich

1. aus der geplanten Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich n i c h t genutzten Grundflächen, (von Straßen, Gebäuden, etc.) außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wie z.B. (in den GE-Teilgebieten -N3- und -N4- - s o w i e
2. aus der Änderung vorhand. Anlagen, - wie z.B. (im GE-Teilgebiet -A1- und -A2-) .

In Anlehnung an das Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein in der Fassung vom 16. Juni 1993 (GVObI. Schl.-H. S. 215) sollte dieser Eingriff durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden .

- Bei den zur Neubebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich z.Zt. um landwirtschaftliche Nutzflächen geringer ökologischer Wertigkeit .

- Die wesentlichen Beeinträchtigungen bestehen demnach

- a) - in der Versiegelung bedeutender Flächenanteile¹⁾ +
- b) - in der künftigen Veränderung des Landschaftsbildes, dieses bis dato weitgehend²⁾ unbebauten Bereiches .

1) Hiervon ausgenommen sind jene Flächenanteile, die gem. Text Teil -B-, Ziffer 5.3, von einer versiegelten Oberflächenbefestigung freibleiben !

2) Die in den GE-Teilgebieten -A1- und -A2- bereits vorhandene Bebauung ist dabei in Abzug zu bringen / gebracht !

H I N W E I S :

- Der Eingriff zu o.g. a) ist in Art und Umfang zu quantifizieren, - der Eingriff zu o.g. b) dagegen nicht, - so daß zu o.g. a) von folgender Vergleichsrechnung auszugehen ist :
- Bei den im B-Plan ausgewiesenen max. zul. Grundflächen für alle GE-Teilgebiete ²⁾ von ca. 0,448 ha und Verkehrsflächen ¹⁾ von ca. 0,24 ha ist von einer insgesamt versiegelten Fläche von ca. 0,688 ha auszugehen .
- Dem stehen Flächen zur Schaffung öffentlicher und privater 'naturnaher Flächen' von insgesamt ca. 1,41 ha, allerdings wesentlich höherer ökologischer Wertigkeit als im Bestand gegenüber .
- Zusammen mit den festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen (bzgl. der Knickneuanpflanzungen) und anderen, kann, ohne eine weiter detaillierte EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG vorzunehmen, damit von einem generellen Ausgleich ausgegangen werden .
- Der nicht weiter zu quantifizierende Eingriff zu o.g. b) soll durch die im B-Plan umlaufend festgesetzten 'Knickneuanpflanzungen' (KN) mit insgesamt ca. 830,00 lfdm ausgeglichen, - bzw.
- in Form dieser künftigen 'Abschirmpflanzung' gemildert werden, - wobei die Ausgleichsregelungen zu o.g. a)+b) immer zu kombinieren und in der Ganzheit zu betrachten und jeweils synchron zum Eingriff herzustellen sind .

Aufgestellt :

23769 Burg auf Fehmarn, den 11.12.1995



.....
Gemeinde Bannesdorf auf Fehmarn
-Der Bürgermeister-

Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des
Kreises Ostholstein

1. vom Az.:
2. vom Az.:

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung Bannesdorf:

1. am 23769 Burg auf Fehmarn, den
.....
Bürgermeister
2. am 23769 Burg auf Fehmarn, den
.....
Bürgermeister

P l a n u n g :

PP

PLANEN PLUS

STADTPLANER UND ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. SIEGFRIED SENFFT
ATELIER: WALDSTRASSE 5 · 23701 EUTIN
☎ 0 4 5 2 1 - 2 3 1 6 · FAX 7 3 4 3 1

23701 Eutin, im September 1994

.....
Planverfasser

Geändert und ergänzt: 1. am 13.06.1995
Geändert und ergänzt: 2. am

Schallimmissionsnachweis für den B-Plan Nr. 17 der Gemeinde
BANNESDORF für den Bereich 'Wester Weide',
bzgl. Haus H1 (Meisterstraße Nr. 39):

analog zur 13. Änderung des F-Planes der Gemeinde Bannesdorf a.F.
Berechnungsverfahren nach DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 4.5:

zu verwenden :

Anzahl der Flächenschallquellen: $j = 1 \dots 8$

Flächengröße (S) der Flächenschallquellen und deren Entfernung
(s) vom Nachweisort:

$$\begin{bmatrix} S_1 \\ S_2 \\ S_3 \\ S_4 \\ S_5 \\ S_6 \\ S_7 \\ S_8 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 2900 \cdot \text{m}^2 \\ 2600 \cdot \text{m}^2 \\ 2700 \cdot \text{m}^2 \\ 2800 \cdot \text{m}^2 \\ 2800 \cdot \text{m}^2 \\ 3100 \cdot \text{m}^2 \\ 3300 \cdot \text{m}^2 \\ 3000 \cdot \text{m}^2 \end{bmatrix} \quad \begin{bmatrix} s_1 \\ s_2 \\ s_3 \\ s_4 \\ s_5 \\ s_6 \\ s_7 \\ s_8 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 140 \cdot \text{m} \\ 120 \cdot \text{m} \\ 120 \cdot \text{m} \\ 140 \cdot \text{m} \\ 190 \cdot \text{m} \\ 180 \cdot \text{m} \\ 180 \cdot \text{m} \\ 190 \cdot \text{m} \end{bmatrix}$$

Schalleistungspegel (L_w) in dB(A) einer Flächenschallquelle:
Berechnung nach Abschnitt 3.3:

$$S_0 = 1 \cdot \text{m}^2$$

$$L_{w_j} = 60 + 10 \cdot \log \left[\frac{S_j}{S_0} \right]$$

Beurteilungspegel (L_r) in dB(A), der sich durch eine Punktschall-
quelle an dem Immissionsort im Abstand (s) ergibt:
Berechnung nach Abschnitt 5.1:

$$H = 4 \cdot \text{m} \quad H_0 = 1 \cdot \text{m} \quad s_0 = 1 \cdot \text{m}$$

$$x_j = \log \left[\left[\frac{s_j}{s_0} \right]^2 + \left[\frac{H}{H_0} \right]^2 \right]$$

$$dL_{s_j} = 8.8 + 8.2 \cdot x_j + 0.5 \cdot [x_j]^2$$

$$L_{r_j} = L_{w_j} - dL_{s_j}$$

PP

PLANEN PLUS

STADTPLANER UND ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. SIEGFRIED SENFFT
ATELIER: WALDSTRASSE 5 · 23701 EUTIN
☎ 0 45 21 - 23 16 · FAX 7 34 31

Übersicht über sämtliche berechneten Zwischenergebnisse:

$Nr_j = j$

Nr_j	Lw_j	dLs_j	Lr_j
1	94.624	53.209	41.415
2	94.15	51.545	42.605
3	94.314	51.545	42.769
4	94.472	53.209	41.263
5	94.472	56.557	37.914
6	94.914	55.959	38.954
7	95.185	55.959	39.226
8	94.771	56.557	38.214

Resultierender Beurteilungspegel (Lr) in dB(A) von allen 8 Flächenschallquellen:

Berechnung nach Abschnitt 5.3:

$$Lr = 10 \cdot \log \left[\sum_j 10^{[0.1 \cdot Lr_j]} \right]$$

$$Lr = 49.704$$

Für den resultierenden Beurteilungspegel ist der Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr zugrunde gelegt. Bzgl. des Nachweisortes H1 (Meisterstraße Nr. 39) beträgt der durchschnittliche Schallpegel ca. 49,7 dB(A).

PP

PLANEN PLUS

STADTPLANER UND ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. SIEGFRIED SENFFT
ATELIER: WALDSTRASSE 5 · 23701 EUTIN
☎ 0 45 21 - 23 16 · FAX 7 34 31

L Ä R M S C H U T Z N A C H W E I S

für den Planbereich " Wester Weide "
(Haus H2 , Meisterstraße Nr. 33)

————→ nach DIN 18005, Teil 1, Mai 1987

Schalltechnischer Orientierungswert für den Beurteilungs-
pegel (L_r) :

Mischgebiet (MI) ; Dorfgebiet (MD) ;

tags : $L_r \leq 60$ dB zulässig

nachts: $L_r \leq 50$ dB zulässig

Dieser Orientierungswert ist auch der Sicht des Schall -
schutzes im Städtebau ein erwünschter Zielwert, jedoch
kein Grenzwert .

Für die Anwendung des Berechnungsverfahrens nach DIN 18005,
Abschnitt 3; 3.3; 4.1; 5.3 und 6.1 werden prognostizierte
und projektbezogene Eingangsdaten zugrundegelegt .

I.) BERECHNUNG DES VOM GEWERBEGEBIET AUSGEHENDEN
IMMISSIONSPEGELS (L_{rG}) :

- Anzahl der Flächenschallquellen = 8
- Flächengröße (S) der Flächenschallquellen und deren
Abstände (s) vom Nachweisort (H2) :

Nr.	S/m^2	s/m
1	2900	170
2	2600	140
3	2700	130
4	2800	130
5	2800	220
6	3100	200
7	3300	190
8	3000	190

Bemerkung zu obiger Tabelle :

- Die Flächeneinteilung erfolgt nach Abschnitt 3
- s = Entfernung des Nachweisesortes vom geometrischen Flächenschwerpunkt

ÜBERSICHT SÄMTLICHER ZWISCHENERGEBNISSE :

Nr.	L_w /dB	dL_s /dB	L_r /dB
1	94,6	55,3	39,3
2	94,2	53,2	40,9
3	94,3	52,4	41,9
4	94,5	52,4	42,1
5	94,5	58,2	36,3
6	94,9	57,1	37,8
7	95,2	56,6	38,6
8	94,8	56,6	38,2

Bemerkung zu obiger Tabelle :

- L_w = Schalleistungspegel einer Flächenschallquelle
Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3.3
- dL_s = Pegelminderung bei ungehinderter Schallausbreitung
Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 5.1
- L_r = Beurteilungspegel einer Flächenschallquelle im Abstand (s) vom Emissionsort
Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 5.1
- Resultierender Beurteilungspegel (L_{rG}) aller 8 Flächenschallquellen in Bezug auf den Immissionsort (H2) .
- Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 5.3 :

→ $L_{rG} = 48,8 \text{ dB}$

II.) BERECHNUNG DES VON DEM ZUFAHRTSWEG (PLANSTRAßE A) AUSGEHENDEN IMMISSIONSPEGELS (L_{rw}) :

- Der Planstraße A zugrundeliegende Eingangsdaten :
 - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Annahme) : DTV = 550 Kfz/Tag
 - Lkw - Anteil : $p = 10 \%$
 - Höhenunterschied : $H = 4,00 \text{ m}$
 - Straßensteigung : $Stg \leq 5 \%$
 - zul. Höchstgeschwindigkeit : $v = 30 \text{ km/h}$
 - Straßenbelag : nicht geriffelter Gußasphalt
 - Abstand Fahrbahnmitte -(H2) : $s = 10,00 \text{ m}$
- Beurteilungspegel (L_{rw}) des Zufahrtsweges (Planstraße A) in Bezug auf den Immissionsort (H2)
- Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 6.1 :
 - $M = 34 \text{ Kfz/h}$ — Maßgebende stündliche Verkehrsstärke (ausgehend vom Gewerbegebiet)
 - $L_m^{(25)} = +55,2 \text{ dB}$ — Normierter Mittelungspegel des Verkehrsweges
 - $dL_{stro} = 0,0 \text{ dB}$ — Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
 - $dL_v = -7,3 \text{ dB}$ — Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten
 - $dL_{stg} = 0,0 \text{ dB}$ — Zuschlag für Steigungen
 - $dL_{sL} = -4,4 \text{ dB}$ — Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände
 - $dL_k = 0,0 \text{ dB}$ — Zuschlag für erhöhte Störwirkung

$$\cdot \quad dL_{\text{sym}} = 10 \cdot \log(2) \text{ dB} \quad \text{--- Symmetriekorrekturterm}$$

$$\longrightarrow L_{\text{rw}} = L_m^{(25)} + dL_{\text{stro}} + dL_v + dL_{\text{stg}} - dL_{\text{sL}} + dL_k - dL_{\text{sym}}$$

$$L_{\text{rw}} = 55,2 \text{ dB} - 7,3 \text{ dB} + 4,4 \text{ dB} - 10 \cdot \log(2) \text{ dB}$$

$$\longrightarrow \boxed{L_{\text{rw}} = 49,3 \text{ dB}}$$

III.) BERECHNUNG DES VON DER MEISTERSTRAßE AUSGEHENDEN IMMISSIONSPEGELS (L_{rM}) :

- Der Meisterstraße zugrundeliegende Eingangsdaten :
- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Annahme) : DTV = 275 Kfz/Tag
 - Lkw - Anteil : p = 10 %
 - Höhenunterschied : H = 4,00 m
 - Straßensteigung : Stg $\leq$ 5 %
 - zul. Höchstgeschwindigkeit : v = 50 km/h
 - Straßenbelag : nicht geriffelter Gußasphalt
 - Abstand Fahrbahnmitte -(H2) : s = 10,00 m
- Beurteilungspegel (L_{rM}) der Meisterstraße in Bezug auf den Immissionsort (H2) .
- Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 6.1 :

- $M = 17 \text{ Kfz/h}$ — Maßgebende stündliche Verkehrsstärke (ausgehend vom Gewerbegebiet)
- $L_m^{(25)} = 52,2 \text{ dB}$ — Normierter Mittelungspegel des Verkehrsweges
- $dL_{stro} = 0,0 \text{ dB}$ — Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
- $dL_v = -4,2 \text{ dB}$ — Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten
- $dL_{stg} = 0,0 \text{ dB}$ — Zuschlag für Steigungen
- $dL_{sL} = -4,4 \text{ dB}$ — Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände
- $dL_k = 0,0 \text{ dB}$ — Zuschlag für erhöhte Störwirkung
- $dL_{sym} = 0,0 \text{ dB}$ — Symmetriekorrekturterm

$$\longrightarrow L_{rM} = L_m^{(25)} + dL_{stro} + dL_v + dL_{stg} - dL_{sL} + dL_k - dL_{sym}$$

$$L_{rM} = 52,2 \text{ dB} - 4,2 \text{ dB} + 4,4 \text{ dB}$$

$$\longrightarrow \boxed{L_{rM} = 52,4 \text{ dB}}$$

IV.) BERECHNUNG DES RESULTIERENDEN BEURTEILUNGSPEGELS (L_{rres})
 AUSGEHEND VON DEM GEWERBEGEBIET, DER MEISTERSTRAÙE
 UND DEM ZUFAHRTSWEG (PLANSTRAÙE A) IN BEZUG AUF DEN
 NACHWEISORT (H2) :

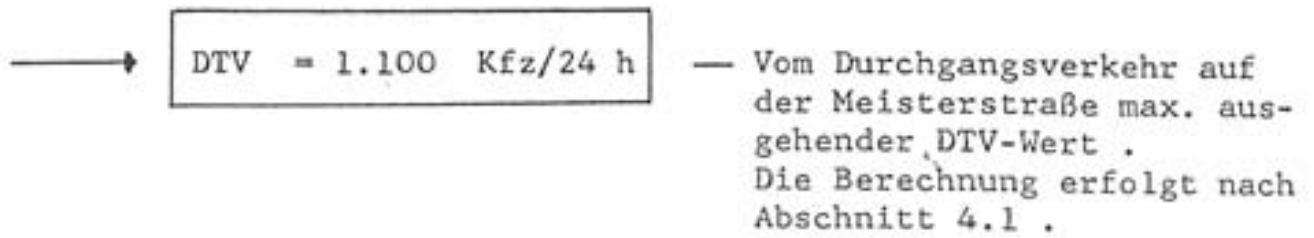
- Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 5.3 :

- $L_{rG} = 48,8 \text{ dB}$ — Beurteilungspegel des Gewerbegebietes
- $L_{rM} = 52,4 \text{ dB}$ — Beurteilungspegel der MeisterstraÙe
- $L_{rW} = 49,3 \text{ dB}$ — Beurteilungspegel des Zufahrtsweges

—————→ $L_{rres} = 55,2 \text{ dB}$

V.) BERECHNUNG DES MAXIMAL ZULÄSSIGEN ZUSÄTZLICHEN DURCH-
 GANGSVERKEHRS BZGL. DER MEISTERSTRAÙE :

- $L_{rmax} = 60,0 \text{ dB}$ — Maximal zulässige Gesamtbelastung ohne schallmindernde Maßnahmen
- $L_{rres} = 55,2 \text{ dB}$ — Vom Gewerbegebiet ausgehende Belastung (incl. Zufahrtsweg, MeisterstraÙe)
- $L_{rD} = 58,3 \text{ dB}$ — Vom Durchgangsverkehr auf der MeisterstraÙe ausgehender max. Beurteilungspegel.
 Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 5.3 .
- $L_m^{(25)} = 58,1 \text{ dB}$ — Maximal zulässiger Mittelungspegel.
 Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 6.1 .
- $M = 66 \text{ Kfz/h}$ — Maximal zulässige stündliche Verkehrsstärke.
 Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 4.1 .



B E M E R K U N G :

Ohne schallmindernder Maßnahmen darf der auf der Meisterstraße noch zusätzlich auftretende Durchgangsverkehr den maximal zulässigen DTV-Wert von 1.100 Kfz/24 h nicht überschreiten .

Sollte eine Verkehrszählung eine höhere Belastung der Straße nachweisen, so müssen schallmindernde Maßnahmen in Betracht gezogen werden .

PP

PLANEN PLUS

STADTPLANER UND ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. SIEGFRIED SENFFT
ATELIER: WALDSTRASSE 5 • 2420 EUTIN
☎ 0 4 5 2 1 - 2 3 1 6 • FAX 7 3 4 3 1

23701 Eutin • April 1995

Bürgermeister-Scheffler Straße

Auszug aus der Flurkarte
Maßstab der Karte 1: 2000
Osthölsteln
Bannesdorf
-4-
4
Ausgefertigt Oldenburg i.H., den 16.12.93
KATASTERAMT

Bei der Mühle.

L A P E P L A N M 1:2.000

FÜR DEN SCHALLIMMISSIONSNACHWEIS
FÜR DEN B-PLAN NR. 17 DER GE-
MEINDE BANNESDORF AUF FEHMAR-
KUNG FÜR DEN BEREICH
-WESTER - WEIDE

eingestellt bei www.b-planpool.de

Jetziger Standort des auszu-
siedelnden Maschinenbetriebes

MD

siehe RK 49 37 A

Leuchtbef.
Lichtbr.
25
1

Fußweg

Wester Weide.



PP

PEANON PLUS

STADTPLANER UND ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. SIEGFRIED SENFT
ATELIER: WALDSTRASSE 5 · 23701 EUTIN
0 45 21 - 23 16 FAX 7 34 31

Lehm

Bannesdorf auf Fehmarn

Flur 4

Flst.	Gdb./Bl	qm	Lage	Eigentümer
53	-/85	13157	Lehmgruben	Meier, Adolf
54	-/60	3300	Wester Weide	Bartels, Hilde geb. Weiss
81	-/64	191	Lehmgruben	Gemeinde Bannesdorf
61/16	-/48	2520	Wester Weide	Kirchengemeinde Bannesdorf
61/35	-/485	5948	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
61/29	/485	866	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
61/36	-/485	104	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
61/31	-/485	314	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
61/34	-/485	10	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
61/32	-/485	149	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
75/4	-/485	12	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
55/1	-/64	4843	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
75/3	-/485	331	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
61/33	-/485	3250	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
61/37	-/485	325	Wester Weide	Gemeinde Bannesdorf a.F.
61/20	-/48	8683	Wester Weide	Kirchengemeinde Bannesdorf a.F.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Oldenburg, Hoheluftstr.10, 23758 Oldenburg
aufgestellt am: 22.09.1995

Im Auftrag

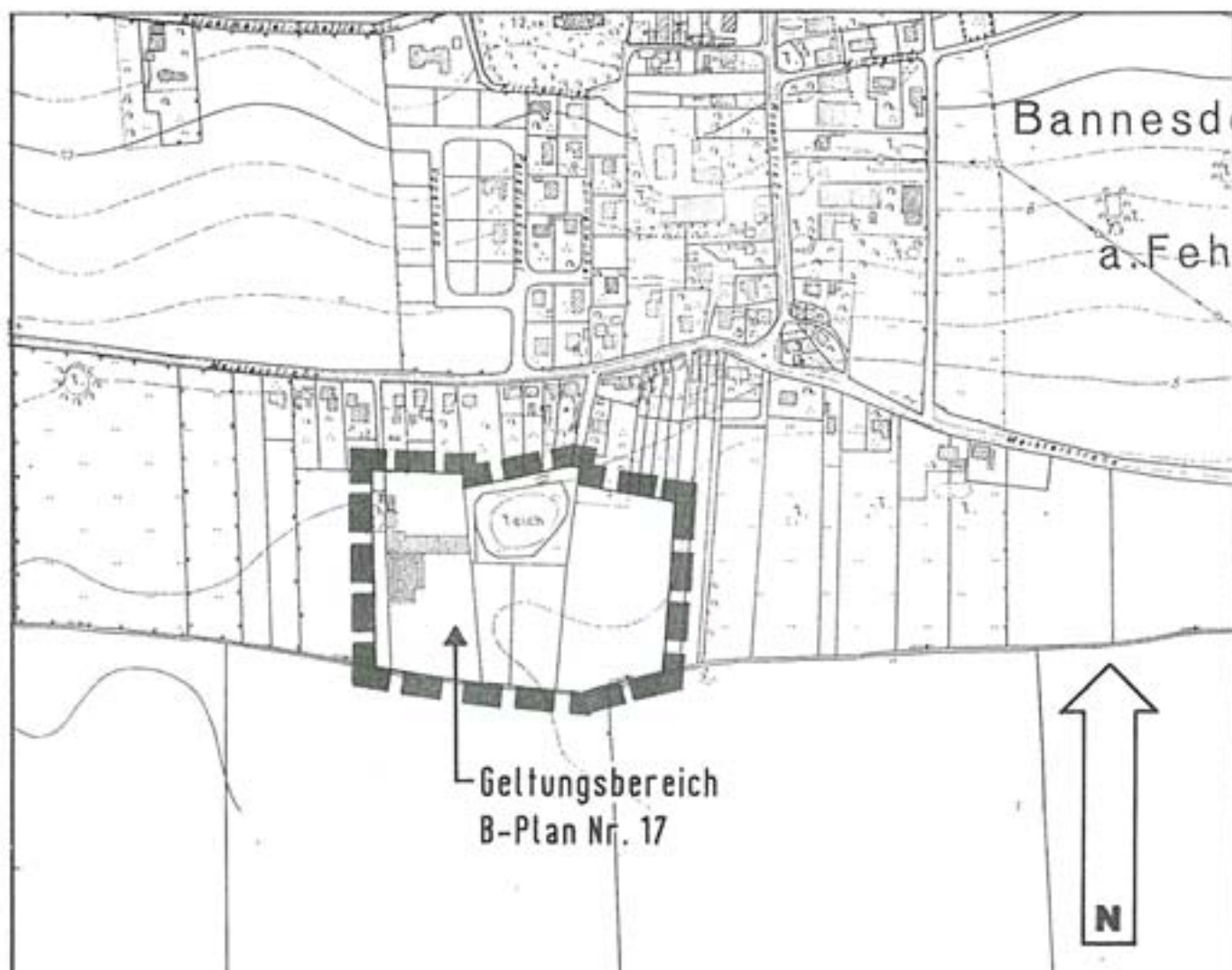
Adam
Winfried Adam



B-PLAN NR. 17 DER GEMD. BANNESDORF AUF FEHMARN • KRS.OH

-für ein Gebiet in der Ortslage von Bannesdorf, -südlich und rückwärtig der Meisterstraße gelegen.

Gebietsbezeichnung : Gewerbegebiet "Wester Weide".



M 1:5000

PP

PLANEN PLUS

STADTPLANER UND ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. SIEGFRIED SENFFT
ATELIER: WALDSTRASSE 5 • 23701 EUTIN
☎ 0 45 21 - 23 16 - FAX 7 34 31