

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 169

DER STADT FEHMARN

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN,
NÖRDLICH DES BURGER BINNENSEES, ÖSTLICH DER STRAÙE BURGSTAAKEN
UND NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG AM BINNENSEE,
IM BEREICH DES GETREIDESILOS**

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 | 3 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 6 |
| 3 | Begründung der Planinhalte | 7 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 7 |
| 3.2 | Planungsalternativen / Standortwahl | 7 |
| 3.3 | Auswirkungen der Planung | 8 |
| 3.4 | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 3.5 | Verkehr | 10 |
| 3.6 | Grünplanung | 10 |
| 4 | Immissionen / Emissionen | 11 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 5.1 | Stromversorgung | 12 |
| 5.2 | Gasversorgung | 12 |
| 5.3 | Wasserver- / und -entsorgung | 12 |
| 5.4 | Müllentsorgung | 15 |
| 5.5 | Löschwasserversorgung | 15 |
| 6 | Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB | 15 |
| 6.1 | Einleitung | 15 |
| 6.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden | 22 |
| 6.3 | Zusätzliche Angaben | 45 |
| 7 | Hinweise | 47 |
| 7.1 | Bodenschutz | 47 |
| 7.2 | Archäologie | 47 |
| 7.3 | Schifffahrt | 47 |
| 7.4 | Hochwasserschutz | 48 |
| 7.5 | Versorgungsanlagen | 52 |
| 8 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 52 |
| 9 | Kosten | 52 |
| 10 | Billigung der Begründung | 52 |

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 169 der Stadt Fehmarn** für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, nördlich des Burger Binnensees, östlich der Straße Burgstaaken und nördlich der vorhandenen Bebauung am Binnensee, im Bereich des Getreidesilos.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Ziel der Planung ist es Erweiterungsmöglichkeiten für einen Gewerbebetrieb im Plangebiet zu schaffen. Für den Betrieb sollen dort eine zusätzliche Halle für gewerbliche Nutzungen sowie zwei Wohngebäude ermöglicht werden.

Für das bestehende Mischgebiet wurde 1999 der Bauungsplan Nr. 39 I der Stadt Fehmarn aufgestellt. Durch die vorliegende Planung soll der geltende Bauungsplan abgelöst und das vorhandene Mischgebiet in der Fläche erweitert werden. Es werden zusätzlich zu der bestehenden Bebauung vier weitere Baufenster zugelassen. Durch die Möglichkeit der Erweiterung des Gewerbebetriebes, soll das Angebot der Bootslagerung auch im Sinne des touristischen Angebotes, qualitativ verbessert werden.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 29.10.2019 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 169 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Unterzentrums Burg* sowie innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. Mit der Ausweisung von Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollen die vorhandenen Einrichtungen und Angebote gesichert sowie die weitere touristische Entwicklung in diesen Räumen gezielt befördert und unterstützt werden. Insbesondere soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden, die sowohl die natürlichen Grundlagen als auch die Wettbewerbsfähigkeit des schleswig-holsteinischen Tourismus sichert. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes dar. In der Nebenkarte wird das Plangebiet innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung* dargestellt. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und

Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden. Bei geplanten Hotelstandorten ist auf eine gute städtebauliche Integration zu achten.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 2 auf ein Gebiet mit einer besonderen Erholungseignung sowie einem Rad(fern)- und Fernwanderweg.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche mit Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dar.

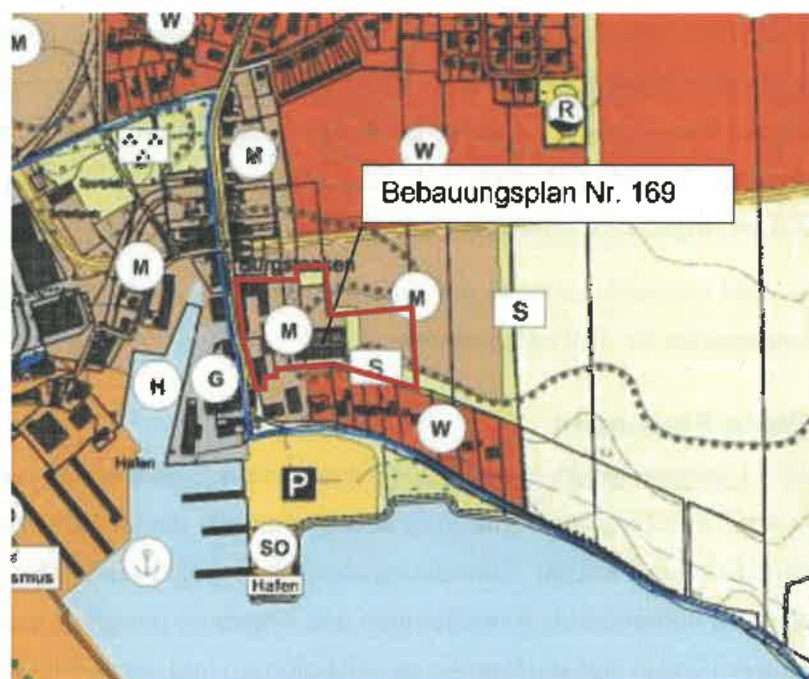


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2013) mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 169

Der Landschaftsplan (2008) zeigt in der Karte „Entwicklung“ das Plangebiet innerhalb einer gemischten Baufläche. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Wohnbaufläche „W 1.2“ sowie an eine Parkplatzfläche an. Westlich sowie südlich des Plangebietes verläuft der Ostseeküstenradweg und nördlich des Plangebietes ist eine Trasse für eine Umgehungsstraße dargestellt. Auch in der Karte „Bestand“ ist das Plangebiet innerhalb einer gemischten Nutzung dargestellt. Zudem wird ein hochwassergefährdeter Bereich angezeigt.

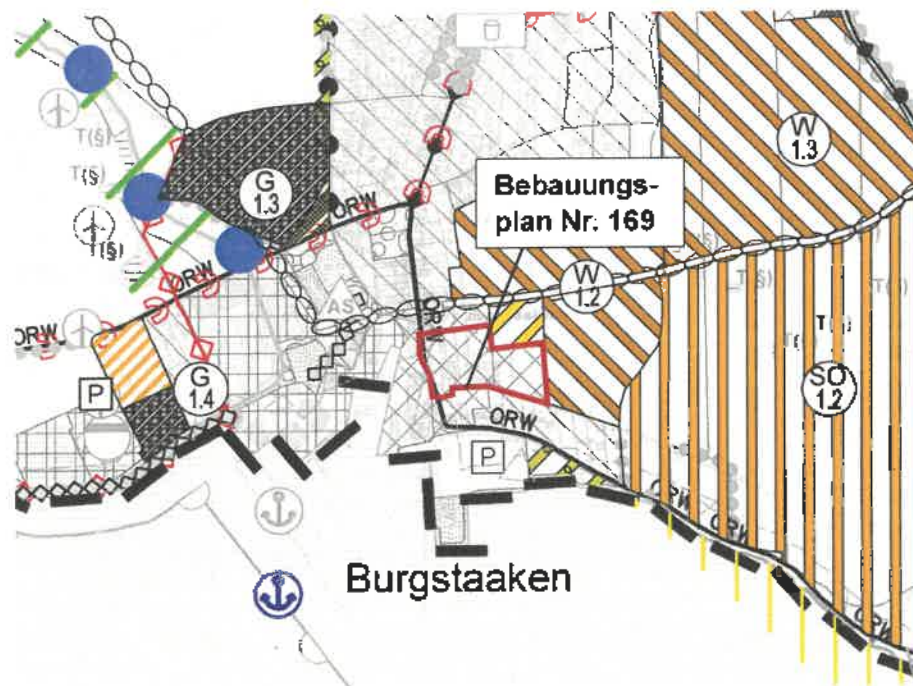


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan (2008) mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 169

Für das Plangebiet gilt derzeit größtenteils der Bebauungsplan der 39 I der Stadt Burg aus dem Jahr 1999. Dieser setzt Mischgebiete, Flächen von besonderem Nutzungszweck sowie Grünflächen fest. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Mischgebiet, an die sich östlich Flächen mit besonderer Zweckbestimmung - Bootslagerhallen – anschließen. Um diese befinden sich am nördlichen, östlichen sowie südlichen Rand des Geltungsbereiches Grünflächen, die zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darstellen, mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche, in der Gehölzpflanzungen festgelegt sind. In dieser ist im südöstlichen Geltungsbereich ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

In über 300 m Entfernung in südwestlicher Richtung befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“.



Abb.: EU-Vogelschutzgebiet (rosa) mit dem Plangebiet des BP Nr. 169., Quelle: BIN

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal in Form eines denkmalgeschützten Gebäudes.

Das Plangebiet befindet sich zu einem geringen Flächenanteil innerhalb der Bauverbotszone des Schutzstreifens an Gewässern - 50 m vom Hafen im Westen bzw. 150 m vom Binnensee im Süden - nach § 35 LNatSchG.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich von Burg, in Burgstaaken. Es wird bereits gewerblich u.a. für die Lagerung von Booten genutzt. Im Plangebiet befinden sich sieben Gebäude, darunter zwei Hallen. Im südwestlichen Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal - denkmalgeschütztes Gebäude - und ein ehemaliges Trafohäuschen. Außerdem besteht am westlichen Plangebietsrand eine Siloanlage. Das Plangebiet wird durch Gehölzstrukturen umsäumt bzw. strukturiert. Das östliche Plangebiet stellt eine Bootslagerfläche dar, die zur Bootslagerung genutzt wird.



Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 169 (Lage ungenau)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| | | |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------|
| MI-Gebiete: | ca. 15.978 m ² | rd. 83% |
| Grünflächen: | ca. 2.667 m ² | rd. 14% |
| Flächen für Versorgungsanlagen | ca. 528 m ² | rd. 3% |
| Gesamt: | ca. 19.173 m² | 100 % |

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Da es sich um die Erweiterung eines Betriebes auf schon gewerblich genutzten Bootslagerflächen handelt, ergeben sich keine Standortalternativen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 der Stadt Fehmarn gehen im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten im vorhandenen Mischgebiet geringe Veränderungen einher. Die Art der baulichen Nutzung durch Mischgebiete wird, durch die Überplanung der nach dem Bebauungsplan Nr. 39 I festgesetzten Fläche mit besonderer Zweckbestimmung zum Mischgebiet 3, erweitert.

Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird tw. innerhalb des Plangebietes bzw. auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der zum großen Teil bereits bebauten Flächen wird mit dieser Bauleitplanung, die sich im Wesentlichen auf die Erweiterung der bestehenden Nutzung 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.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden drei Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzt. In diesen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten, die in § 6 Abs. 3 aufgeführt sind, nicht zulässig.

Im Mischgebiet 3 (MI-3) sind fünf Baufenster geplant, für die die Art der baulichen Nutzung innerhalb des jeweiligen Baufensters festgelegt ist: zwei Bootslagerhallen, zwei Wohngebäude und eine Halle, die nur zur gewerblichen Nutzung zulässig ist. Innerhalb des

Mischgebietes 3 sind, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Teile der in § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Beherbergungsbetriebe) und Nr. 4 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen, unzulässig.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MI-1 baufensterbezogen und durch Baulinien, der Grundflächenzahl von 0,55 sowie der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse bestimmt.

Im MI-2 ist das Maß der baulichen Nutzung baufensterbezogen über die Zahl der Grundfläche von kleiner gleich 200 m² und die Gesamthöhe der baulichen Anlagen von kleiner gleich 46,00 m über Normalhöhennull festgelegt.

Im MI-3 ist das Maß der baulichen Nutzung baufensterbezogen in einer abweichenden Bauweise, der Beschränkung auf ein Vollgeschoss sowie der Firsthöhe festgesetzt. Aufgrund des historisch gewachsenen Hafensbereiches sowie der flächenintensiven Bootslagerung, kann die maximal zulässige Grundflächenzahl im MI-3 (0,5), durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 % und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,8 überschritten werden.

In den Mischgebieten 1 und 3 kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen, Balkone und Wintergärten gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 300 m² überschritten werden.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a-1) darf einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern die überbaubaren Flächen dieses ermöglichen. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m ist bei einer festgesetzten abweichenden Bauweise (a-2) zulässig.

Lagerflächen, Terrassen, Balkone und Wintergärten sind im zugelassenen Umfang gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bootslagerflächen im Freien sind nur unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu den Gebäuden und Grundstücksgrenzen zulässig. Flächen für die Feuerwehr, insbesondere zu den rückwärtigen Bauflächen, sind ebenfalls freizuhalten.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 1), ist je 2 m² ein heimisches Laubgehölz

entsprechend der Artenliste als 2 x verpflanzter Heister zu pflanzen. Die Fläche ist durch einen Zaun vor Wildschäden zu schützen (Hinweise und Artenliste siehe Kapitel 6.2.4).

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 2), ist ein Knick herzustellen (Hinweise und Artenlisten siehe Kapitel 6.2.4).

Der Bebauungsplan trifft detaillierte baugestalterische Festsetzungen für Nicht-Wohngebäude. Für die Außenwandflächen sind ausschließlich naturfarbene und anthrazitfarbene bzw. dunkle Farben für die Außenwandflächen zulässig. Andere Farben sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig. Im Mischgebiet 2 sind nur Flachdächer und im Mischgebiet 3 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 12 bis 25 Grad - Wohngebäude 25- 50 Grad - zulässig. Diese Festsetzungen erfolgen, um ein Einfügen der Gebäude in das Hafenumfeld zu gewährleisten.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandene Straße „Burgstaaken“ gesichert. Die Zufahrt zu den Mischgebieten erfolgt über die Zufahrt am westlichen Plangebietsrand. Ausreichend Stellplätze können in den Mischgebieten nachgewiesen werden. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

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

3.6 Grünplanung

Die Planung sieht grundsätzlich vor das gesamte Plangebiet zur freien Landschaft durch Anpflanzungen heimischer Laubgehölze einzugrünen. Am südlichen Plangebietsrand sind ebenfalls Anpflanzungen heimische Laubgehölze vorgesehen. Im nördlichen Bereich wird eine Wiese festgesetzt, um hier weitere gewerbliche Nutzungen zu verhindern.

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.

Es wird insgesamt 2.793 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Diese wird teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise extern auf dem Flurstück 41/7, Flur 4, Gemarkung Sahrendorf und auf dem Flurstück 5/2, Flur 3, Gemarkung Sahrendorf nachgewiesen. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ wurden beachtet und entsprechende Maßnahmen ergriffen bzw. Nachweise erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung (Ziffer 5 dieser Begründung) verwiesen.

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.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und das Freimachen der Baufelder und Gehölzschnitte in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Unzulässige Emissionen sind in der Nachbarschaft nicht zu erwarten. Es erfolgt eine Planungsrechtliche Gliederung, insbesondere zu den südlich am Binnensee gelegenen Wohnhäusern. Aufgrund der Nutzung als Bootslagerhallen sind keine Emissionen zu erwarten. Diese werden im Herbst mit Booten befüllt und im Frühjahr wieder geleert. Wartungs- und Pflegearbeiten erfolgen nur in geringem Umfang in der Halle.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasser:

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

Schmutzwasser:

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle werden gefilmt. Dabei festgestellte Undichtigkeiten werden saniert. Der Nachweis der optischen Dichtheit wird in Form einer Kanalinspektion nach Sanierung erbracht. Kanalbestandsplan und Nachweis der optischen Dichtheit werden mit dem einzureichenden Entwässerungsantrag vorgelegt. Neue Kanäle werden druckwasserdicht hergestellt.

Die vorhandene und zu nutzende Schmutzwasservorstreckung DN 150 ist nur knapp ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Schmutzwassermengen der Sanitärbereiche für Angestellte, der geplanten 2 Wohnhäuser sowie der vorhandenen Abscheideranlage abzuführen. Sollte der vorhandene Grundstücksanschluss nicht ausreichend leistungsfähig sein, kann auf Antrag durch die Stadtwerke Fehmarn ein weiterer Anschluss an das öffentliche SW-Kanalnetz kostenpflichtig erstellt werden.

Oberflächenwasser:

Eine Versickerung des Niederschlagswassers scheidet aufgrund des lehmigen Bodens aus. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal der Stadtwerke Fehmarn einzuleiten. Es reicht aus, die Niederschlagsabflüsse in der Summe auf 35 l/s zu drosseln. Gemäß Vorbemessung ist hierfür ein Regenrückhaltevolumen von 200 m³ erforderlich, welches mit den beiden vorhandenen Rückhaltebecken RRB 1 und RRB 2 sowie einem geplanten Rückhaltebecken RRB 3 zur Verfügung stehen wird. Die Abläufe sind als Tauchrohre oder mit Tauchwand auszubilden, um Leichtflüssigkeiten und Schwimmstoffe zurückzuhalten. Sollte der vorhandene Grundstücksanschluss nicht ausreichend

leistungsfähig sein, kann auf Antrag durch die Stadtwerke Fehmarn ein weiterer Anschluss an das öffentliche RW-Kanalnetz kostenpflichtig erstellt werden.

Wasserhaushalt

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ sollen eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen.

Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt werden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Je nach Grad der Abweichung, ergibt das Ergebnis einen weitgehend natürlichen oder einen deutlich bzw. extrem geschädigten Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung sind entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer zu führen. Die Bilanzierung wird mit dem vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm A-RW1 ermittelt. Die Berechnungsergebnisse können der folgenden Abbildung entnommen werden.

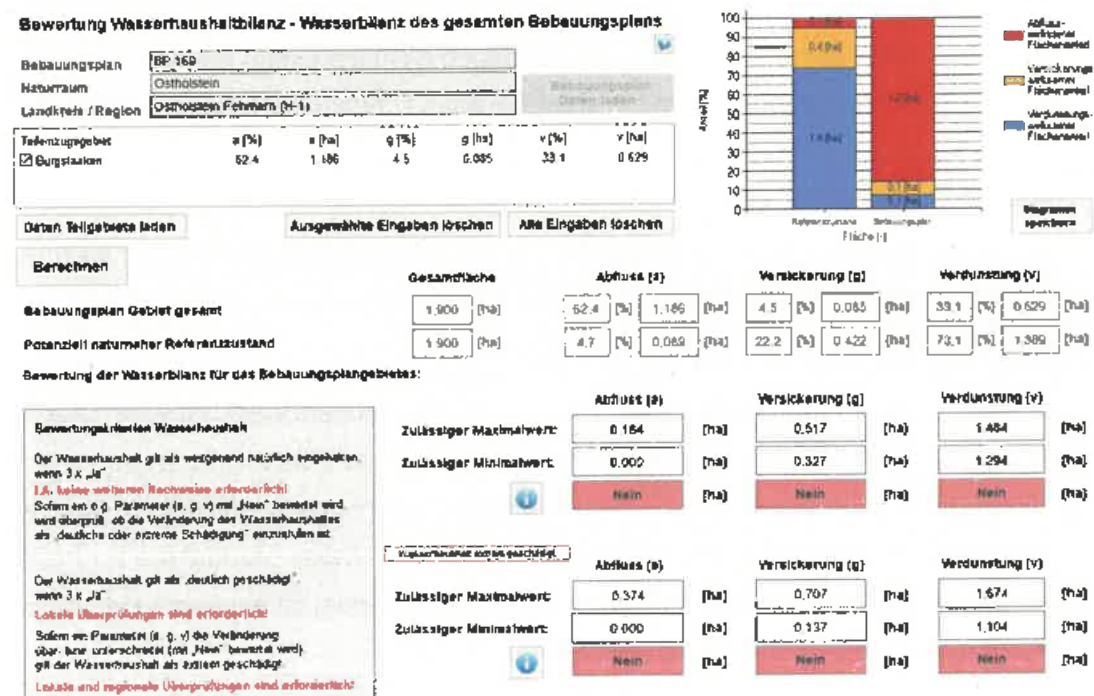


Abb.: Bewertung der Wasserhaushaltbilanz für den Bebauungsplan Nr. 169 Burgstaaken, Stadt Fehmarn

Es wurden die vorgenommenen Eingaben hinsichtlich ihrer Abweichung zum potenziell natürlichen Wasserhaushalt bewertet.

Durch die geplante Veränderung im Bebauungsplan Nr. 169 auf der Insel Fehmarn kommt es hinsichtlich der a-g-v-Werte (Abfluss a, Versickerung g, Verdunstung v) zu einer

Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt von $>5\%$ aber $\geq 15\%$. Es zeigt sich somit, dass durch die geplante Maßnahme der Wasserhaushalt extrem geschädigt (Fall 3) ist. Dies resultiert durch den reduzierten Flächenanteil „Verdunstung“ und „Versickerung“ sowie den erhöhten Flächenanteil „Abfluss“.

Das A-RW1 sieht für den Fall 3 „extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“ eine „lokale Überprüfung“ für die Einleitung in das Gewässer vor. Demnach soll ein Nachweis über den bordvollen Abfluss und die Erosionsabflussmenge erbracht werden. Im vorliegenden Fall kann ein entsprechender Nachweis entfallen, da die Einleitung in den städtischen RW-Kanal der Stadtwerke Fehmarn erfolgt.

Durch die Planung wird in ein Gebiet eingegriffen, welches schon heute nicht mehr dem natürlichen Wasserhaushalt entspricht. Für das Plangebiet besteht teilweise bereits der Bebauungsplan Nr. 39 I der Stadt Fehmarn. Zu der bereits bestehenden Bebauung werden lediglich eine Halle sowie zwei Einfamilienhäuser zusätzlich ermöglicht. Durch die Bebauungsstruktur im Siedlungsbestand ergeben sich erhebliche Einschränkungen und Hindernisse im Hinblick auf die Umsetzung von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung.

Es wurde geprüft, ob ein Gründach auf der neuen Hallenbebauung einen Einfluss auf die Bewertung hat. Die neuen Wohngebäude können nicht mit einem Gründach berechnet werden, da durch ein Satteldach auf die städtebauliche Umgebung reagiert wird, um die Bebauung zu integrieren. Diese Maßnahme führte für eine Halle nicht zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts. Die bestehenden Dächer in Gründächer umzuwandeln wird als nicht angemessen bewertet. Da die bestehenden Dächer bereits heute mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sind und somit einen Beitrag zum sorgsamem Umgang mit der Umwelt leisten und eine nachhaltige Energieversorgung bieten.

Zusätzlich wurde geprüft, ob durch Veränderung des Bodenbelags eine Verbesserung des Wasserhaushalts eintritt. Diese Maßnahme führte zu einer Verbesserung des Versickerungsanteils (Fall 2). Da der a- und v- Flächenanteil sich nicht positiv entwickelte, kommt es weiterhin zu einem extrem geschädigten Wasserhaushalt. Diese Maßnahme wird nicht umgesetzt, da sie als unverhältnismäßig angesehen wird. Zudem ist ein fester Untergrund für die Nutzung des Gewerbebetriebes unerlässlich.

Somit ist insgesamt keine Verbesserung durch sinnvolle Maßnahmen möglich, somit gilt der Wasserhaushalt weiterhin als extrem geschädigt.

Durch die Entwässerungsplanung ist eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers möglich.

Insgesamt sind die Bedingungen des A-RW1 erfüllt. Es wurde argumentiert, dass bestimmte Maßnahmen zwar zu einer teilweisen Verbesserung führen, diese aber als nicht sinnvoll bzw. als unverhältnismäßig angesehen werden.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300m erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Gemäß dem Löschwasserplan, welcher im Auftrag des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn 2019 angefertigt wurde, kann aus dem Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes > 96 m³ Löschwasser pro Stunde am nächstgelegenen Hydranten zur Verfügung gestellt werden. Der Hydrant liegt in etwa 150 m Entfernung zu den geplanten Bauvorhaben.

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. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Ziel der Planung ist es Erweiterungsmöglichkeiten für einen Gewerbebetrieb im Plangebiet zu schaffen. Für den Betrieb sollen dort eine zusätzliche Halle für gewerbliche Nutzungen sowie zwei Wohngebäude, durch die Überplanung von 5.210 m² einer bisher überwiegend als Bootslagerplatz in Anspruch genommene Fläche, ermöglicht werden. Zudem werden Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 1.059 m² geplant sowie ein etwa 40 m langer Knick entfernt.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

| | Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|------------------------|--|--|
| BauGB § 1a | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftl. Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5) | Alternativprüfung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Nachverdichtung, Beschränkung der Bodenversiegelung auf notwendige Maß |
| BNatSchG, LNatSchG: | Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc. | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz; Lage im Schutzstreifen von Gewässern |
| BBodSchG: | Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen | Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb |
| WasG SH: | Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern | Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern |
| WHG: | Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut | Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern |
| LAbfWG: | Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen | Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen |
| DSchG: | Bewahrung von Denkmälern | Das Kulturdenkmal wird nachrichtlich mitgeteilt |

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

| | Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|------------------------------|---|---|
| Landesentwicklungsplan (LEP) | Innerhalb des Untereentrums Burg; Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung | Die Belange des LEP werden bei der Umweltprüfung beachtet |

| | | |
|-----------------------------|--|---|
| Regionalplan (REP) | Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes; Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung | Die Belange des REP werden bei der Umweltprüfung beachtet |
| Landschaftsrahmenplan (LRP) | Gebiet mit besonderer Erholungseignung; Radfern- Fernwanderweg | Die Belange des LRP werden bei der Umweltprüfung beachtet |
| Landschaftsplan: | Gemischte Nutzung/ Bauflächen; hochwassergefährdeter Bereich | Die vorliegende Planung entspricht dem Landschaftsplan |
| Flächennutzungsplan (FNP) | Mischbaufläche mit Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün | Die vorliegende Planung entspricht dem FNP |

Die vorliegende Planung – Ausweisung von Mischgebieten mit u.a. Bootslagerhallen - entspricht dem LEP und dem Regionalplan, die einen zentralen Ort mit einem Schwerpunkt für den Tourismus und die Erholung vorsehen. Nach dem LRP befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit besonderer Erholungseignung. Da die Planung eine Erweiterung vorhandener Nutzung darstellt und diese zur Umgebung (Hafenbereich) passt, widerspricht die Planung dem LRP nicht. Im Landschaftsplan (2007) sind die für die vorliegende Planung betreffenden Flächen, entsprechend der Planung als gemischte Nutzungen bzw. Bauflächen dargestellt. Der Landschaftsplan stellt außerdem einen hochwassergefährdeten Bereich dar. Auch dies entspricht durch die Kennzeichnung des HWR 200-Gebiet dem Bebauungsplan Nr. 169. Der Gesamt-Flächennutzungsplan (2013) zeigt für den Bereich der vorliegenden Planung Mischbauflächen mit Grünflächen. Die vorliegende Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

| Gebietsart | Abstand in m |
|--|--|
| Natura 2000 - Gebiete | Die Natura 2000-Gebiete liegen mindestens über 300 m vom Plangebiet entfernt |
| Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) | Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Hochwasserrisikogebiet HWR 200 |
| Denkmale oder archäologische Interessensgebiete | Innerhalb des archäologischen Interessensgebiet; Denkmalgeschütztes Gebäude |

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Interessensgebiet. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt 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. Das denkmalgeschützte Gebäude wird nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Hochwasserrisikogebietes HWR 200 gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

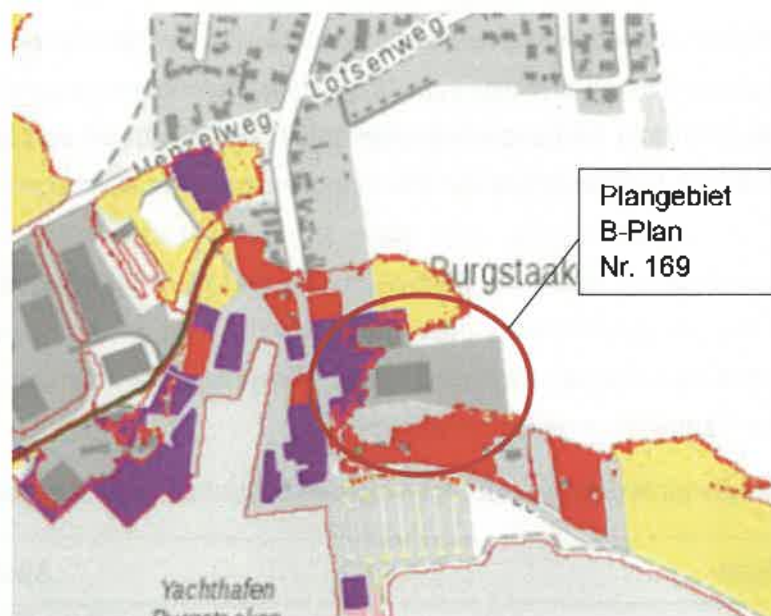


Abb.: Hochwasserrisikogebiet HWRK HWR 200, mit den Teilbereichen des BP Nr. 169, Quelle: www.zebis.landsh.de

Das Plangebiet befindet sich zu einem geringen Flächenanteil innerhalb der Bauverbotszone des Schutzstreifens an Gewässern - 50 m vom Hafen im Westen bzw. 150 m vom Binnensee im Süden - nach § 35 LNatSchG.

Das Plangebiet befindet sich über 300 m nördlich des VSG (EU-Vogelschutzgebiet) 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“, das Bestandteil des Schutzgebietsnetz NATURA 2000 ist.



Abb.: EU-Vogelschutzgebiet (rosa) mit dem Plangebiet des BP Nr. 169., Quelle: BfN

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

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 Biotop 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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches nachrichtlich übernommen wird. Gemäß § 12 Abs. 1 DSchG bedürfen alle Maßnahmen, die das Kulturdenkmal als auch dessen Umgebung betreffen, der Genehmigung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und sind daher rechtzeitig zu beantragen.

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 und nachrichtlichen Übernahme wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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 Stadt. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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 Stadt. 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-WärmeG (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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 sind ohnehin nur die Belange 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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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 die Belange 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

Im Gebiet kommen die für den Naturraum typischen Tierarten vor. Bereiche mit besonderer tierökologischer Bedeutung wie Natura 2000 Gebiete liegen außerhalb des Plangebietes.

Das Vorkommen folgender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten der übergeordneten Gilden ist im Plangebiet zu erwarten:

- Gehölbewohnende Vogelarten und
- Siedlungsbewohnende Vogelarten

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV ein abweichendes Verbreitungsbild oder sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden. Die Gehölze eignen sich aufgrund des Alters und Wuchs nicht als Quartier von Fledermäusen.

Pflanzen

Im Bereich des geltenden Bebauungsplanes besteht ein Mischgebiet, welches zum größten Anteil aus versiegelten Flächen besteht. An den nördlichen, südlichen und östlichen Grenzen wird das Mischgebiet von Gehölzstrukturen aus heimischen Gehölzen eingegrünt. Es befindet sich ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG in Form eines Knicks in einer Länge von 40 m im Gebiet.

Der östliche Bereich des Plangebietes stellt sich als eingezäunte Bootslagerfläche dar, an dessen nördlichen und südlichen Rand sich Einzelgehölze befinden. Auch im nördlichsten

Plangebiet befindet sich eine Fläche, die zur Bootslagerung genutzt wird. Die Flächen werden intensiv befahren.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein sind grundsätzlich drei Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten:

- Froschkraut (*Luronium natans*)
- Kriechender Sellerie (*Apium repens*)
- Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*)

Alle drei Arten sind an feuchte bis zeitweise überschwemmte Lebensbereiche gebunden, Froschkraut und Kriechender Sellerie sind Pionierpflanzen und benötigen offene Böden oder Störstellen. Ein Vorkommen aller drei Arten im Vorhabengebiet ist nicht zu erwarten.

Die im Anhang IV der FFH-Liste gelisteten Moose und Flechten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche an alte Wälder und basenreiche Moore gebunden. Ein Vorkommen im Vorhabengebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Fläche

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als eine gemischte Nutzung dargestellt. In dem aktuelleren Gesamt-Flächennutzungsplan werden die entsprechenden Flächen als Mischbaufläche umgeben von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün gezeigt.

Boden

Der Bodentyp in den Teilbereichen stellt sich nach der Bodenübersichtskarte 1:250.000 des Landesamt für Landwirtschafts-, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (2016) als ein Tschernosem- Pseudogley innerhalb eines Siedlungsgebietes dar. Der Tschernosem-Pseudogley ist der Klasse der Stauwasserböden zuzuordnen. Der Oberboden ist humos und dunkel gefärbt und verfügt über eine mittlere Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit. Häufig ist der Bodentyp staunässeempfindlich und zum Teil auch durch Grundwasser beeinflusst. Die natürlichen Nährstoffvorräte sind hoch und besonders fruchtbar, weshalb der Bodentyp fast ausschließlich ackerbaulich genutzt wird. Der Boden weist ein hohes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine erschwerte Durchwurzelbarkeit auf. Der Bodentyp ist aufgrund seines hohen natürlichen Bindungsvermögens anfällig für die Anreicherung von

Schadstoffen. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, ist zu vermuten, dass der Boden bereits stark anthropogen überformt und verändert ist.

Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasser

Nach der Karte der mittleren jährlichen Niederschlagsverteilung in Schleswig-Holstein beträgt der mittlere Jahresniederschlag 555 – 600 mm auf Fehmarn.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein künstliches Oberflächengewässer zur Regenrückhaltung – Regenrückhaltebecken – sowie ein kleiner Teich.

Nach dem Landschaftsplan (2008) ist auf der gesamten Insel Fehmarn die Wasserdurchlässigkeit des Bodens - aufgrund des Wasser stauenden Geschiebemergels – beschränkt. Die Grundwasserneubildung wird als mittel bewertet.

Luft, Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gehört zu dem kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde.

Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Nach dem Landschaftsplan (2008) der Stadt Fehmarn ist Fehmarn naturräumlich in das „Schleswig-Holsteinische-Hügelland“ im Unterraum „Nordoldenburg und Fehmarn“ einzuordnen. Auf Fehmarn dehnen sich flache, ebene Grundmoränen aus, weshalb es kaum erkennbare Höhenunterschiede gibt. Der Fehmarnsund trennt die Grundmoränenplatte vom Festland. Die Küste der Insel - bis auf ein Steilufer im Osten - wird von Flachküsten mit Strandwällen, Strandseen, Nehrungen sowie einer ausgedehnten Ausgleichsküste mit salzliebender Vegetation geprägt. Der Boden auf Fehmarn ist einer der ertragreichsten in Schleswig-Holstein. Das Landschaftsbild wird durch landwirtschaftliche Nutzung und den Tourismus geprägt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird stark durch die vorhandenen Gewerbeflächen und gelagerten Boote dominiert. Nördlich und östlich des Plangebietes wird das Landschaftsbild

durch Ackerflächen geprägt. Westlich und südlich prägen bebaute Bereich das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der gewerblichen Nutzung - sowohl im als auch westlich des Plangebietes - sowie durch die umliegende intensive landwirtschaftliche Nutzung, als gering einzustufen. Eine größere Vielfalt ist im Bereich der vorhandenen Gehölzstrukturen anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen.

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 B-Plan Nr. 39 I der Stadt Fehmarn.

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

Soweit sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation erforderlich. Diese sind in Kapitel 6.2.4 beschrieben.

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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens | |
| | Bau-phase | Betriebs-phase | | |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten | G | G | - 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 – siehe unter der Tabelle stehende Ausführungen zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG | |
| 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 Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate - 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 | |

| 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 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

Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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,

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung sowie Rodungen von Gehölzen nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel – nicht zwischen dem 1. März bis zum 30. September des jeweiligen Jahres – beginnen. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf Fledermäuse verletzt werden, da die Gehölze aufgrund ihres Alters und Habitus keine geeigneten Quartiere darstellen. Zudem sind durch die vorliegende Planung keine Abrissarbeiten vorgesehen. Bei Abrissarbeiten sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen (Begehung potenzieller Sommerquartiere vor dem Abriss und ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren).

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

| 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 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 Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen) - betriebsbedingte Auswirkungen in der Gesamtschau durch die geplanten Bepflanzungen ist langfristig eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten - weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze - die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt – siehe unter der Tabelle stehende Ausführungen zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG |
| 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 / Gartenflächen 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 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

Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

| 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 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 | E | - baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitats 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 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 |
| 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 (4) - Schutzgut Wasser | | | | |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | | Schutzgut-betroffenheit | | Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
| | | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| aa) | des Baus und des Vorhandens-eins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten | E | 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 | E | 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 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

Die Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt wurden gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenzuweisung A-RW 1“ ermittelt und bewertet. Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt wurden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Durch die geplante Veränderung im Bebauungsplan Nr. 169 kommt es hinsichtlich der a-g-v-Werte (Abfluss a, Versickerung g, Verdunstung v) zu einer Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung wurden entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer geführt. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

| 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 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 |
| 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 | X | 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 - 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 |

| 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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens: | |
| | Bau-phase | Betriebs-phase | | |
| 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 | |
| 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. - Aussagen zu Art und Ausmaß der Treibhausgasemission sind im derzeitigen Planstand nicht möglich, da noch keine Haustechnik vorliegt. Erhebliche 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. - Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig. | |
| 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, O ₂ -Verbrauch | Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion | Bodeneintrag | Stoffverlagerung, Bodenentwicklung | Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag |
| Wasser | Gewässerverreinigung, Nährstoffeintrag | Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes | Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion | Stoffeintrag, Versickerung | Niederschläge, Gewässertemperatur |
| Luft / Klima | CO ₂ -Produktion, O ₂ -Verbrauch | O ₂ -Produktion, CO ₂ -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. Mit der geringen Bodenversiegelung wird dem Grundsatz entsprochen, sparsam und schonend mit dem Boden umzugehen. Vorhandene Grünflächen sollen weitgehend erhalten werden. Die vorgesehenen Bepflanzungen sowie voraussichtlichen Hausgärten tragen zu einer Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes und durch die vertikale Verdunstungsstruktur positiv zum Kleinklima bei.

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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
| | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten | X | X | <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 Gärten ist langfristig eine Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten - die geplanten Gebäudekörper stören das typische Landschaftsbild nicht, da das Umfeld bereits durch Bebauungen – wie Siloanlagen, Hallen - sowie dem Hafensbereich geprägt ist |
| 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"> - es werden ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da ein bereits vorhandenes Mischgebiet erweitert wird und damit ein Einfügen in das Landschaftsbild erreicht wird |
| gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der | X | X | <ul style="list-style-type: none"> - 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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
| | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben 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

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 grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des Erweiterungsbedarf sowie dem bestehenden Bedarf nicht möglich. Durch die Planung kann sich ein Gewerbebetrieb erweitern und das Angebot der Lagerung von Booten qualitativ und quantitativ verbessern. Dies ist ein positiver Beitrag für das touristische Angebot vor Ort.

Tiere/Pflanzen

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn Rodungen und die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel – 01.03 bis 30.09 des jeweiligen Jahres - stattfinden.

Eine im Bebauungsplan Nr. 39 (I) festgesetzte Ausgleichsfläche – Anpflanzungen von heimischen Laubgehölzen – mit 1.059 m² wird anteilig überplant (siehe Abbildung).



Abb.: Eingriff (rot) in bestehende Maßnahmenflächen (Bebauungsplan Nr. 39 (I))

Die Anpflanzungen sind 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 aufgrund der mittelfristigen Wiederherstellbarkeit im Verhältnis 1:2 (2.250 m²) zu kompensieren. Der Eingriff in die Ausgleichsfläche kann zum Teil am östlichen Plangebietsrand durch die Entwicklung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden. Die M1 (Maßnahmenfläche 1) umfasst 1.128 m² Fläche, auf der bereits einige Einzelgehölze vorhanden sind. Es ist vorgesehen, je 2 m² Fläche einen 2 x verpflanzten Heister entsprechend der Artenliste (siehe Unten) anzupflanzen. Die Fläche ist durch einen Zaun vor Wildschäden zu schützen.

Artenliste

| | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Feldahorn | (<i>Acer campestre</i>) |
| Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Hartriegel | (<i>Comus sanguinea</i>) |
| Eingriffeliger Weißdorn | (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| Pfaffenhüttchen | (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| Holzapfel | (<i>Malus sylvestris</i>) |
| Schlehe | (<i>Prunus spinosa</i>) |
| Kreuzdorn | (<i>Rhamnus carthatica</i>) |
| Holunder | (<i>Sambucus nigra</i>) |

Entsprechend verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 1.122 m², für den Eingriff in die Kompensationsmaßnahme für den B-Plan 39 (I), welches außerhalb des Plangebietes kompensiert werden muss.

Außerdem wird ein ca. 40 m langer Knick entfernt, der nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Januar 2017) im Verhältnis 1:2 mit 80 m Länge neuangelegt werden muss. Der Knick kann im nördlichen Bereich des Plangebietes auf der M 2 (Maßnahmenfläche 2) mit einer Breite von 4,5 m angelegt werden.

Eine Ausnahmegenehmigung ist zur Beseitigung des Knicks zu beantragen.

Der Knickwall ist gem. Knickerlass (2017) in einer Breite von 4,50 m (Knickfuß) und einer Höhe von 1,20 m aus dem anstehenden Bodenmaterial aufzusetzen. Es sind Gehölze des Anhangs C für Schlehen-Hasel-Knicks zu verwenden:

Leitsträucher:

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| Hasel | (<i>Corylus avellana</i>) |
| Schlehdorn | (<i>Prunus spinosa</i>) |
| Schwarzer Holunder | (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |

Sträucher 2 j., leichte Sträucher 60 – 100 cm, Heister 2xv., 150 – 200 cm

Weitere zu verwendende Sträucher:

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Hundsrose | (<i>Rosa canina</i>) |
| Filzrose | (<i>Rosa tomentosa</i>) |
| Pfaffenhütchen | (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| Schneeball | (<i>Viburnum opulus</i>) |
| Feldahorn | (<i>Acer campestre</i>) |
| Weißdorn | (<i>Crataegus div. Spec.</i>) |
| Roter Hartriegel | (<i>Comus sanguinea</i>) |
| Sal-Weide | (<i>Salix caprea</i>) |
| Faulbaum | (<i>Frangula alnus</i>) |
| Zitterpappel | (<i>Populus tremula</i>) |
| Wildapfel | (<i>Malus sylvestris</i>) |
| Kreuzdorn | (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| Rote Heckenkirsche | (<i>Lonicera xylosteum</i>) |

Sträucher 2 j., leichte Sträucher 60 – 100 cm, Heister 2xv., 150 – 200 cm

Im Abstand von max. 25 m sind Laubbäume folgender Artenliste als Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18 cm, straßenseitig an den Knickfuß fachgerecht zu pflanzen. Diese sind zu Überhältern zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

| | |
|--------------|--------------------------------|
| Bergahorn | (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Vogelkirsche | (<i>Prunus avium</i>) |
| Rotbuche | (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| Esche | (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| Eberesche | (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Stieleiche | (<i>Quercus robur</i>) |

Es sollte auf die Verwendung gebietsheimischer Gehölze geachtet werden. Die Neuanpflanzungen erfolgen 3-reihig (Pflanzabstand mind. 1 Gehölz pro m²) und erhalten zum Schutz vor Verbiss eine forstübliche Schutz einzäunung in einer Höhe von 1,50 m.

Die Pflege des Knicks erfolgt durch ein fachgerechtes „Auf-den-Stock-Setzen“ in einem Rhythmus von 10-15 Jahren gem. Absatz 3 -Knickpflege- des Knickerlasses.

Die Pflege der Knickschutzstreifen erfolgt durch Mahd alle 2-3 Jahre im Herbst zum Schutz vor Verbuschung unter Abfuhr der Mahd.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen).

Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Einbau von Niststeinen, Insektenhaus, Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen, Anbringung von Ausstiegshilfen bei Schächten, in die Amphibien hineinfallen können.

Fläche/Boden

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.

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. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung, wird bei den in Anspruch genommenen Flächen, eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen.

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 höherwertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

Durch die Planung wird ein Mischgebiet durch die Ausweisung von MI-3 um eine Fläche von ca. 3.882 qm erweitert. Die GRZ in diesem Mischgebiet beträgt 0,5, die durch die maximal zulässigen Grundflächen der nach Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 % und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,8 überschritten werden kann. Zusätzlich wird ein Regenrückhaltebecken mit einer

Fläche von 528 m² sowie eine Versiegelung von 300 m² durch Terrassen, Balkone und Wintergärten zugelassen.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine neue Versiegelung zulässig wird. Die Versiegelung, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 39 (I) zulässig ist, wird nicht betrachtet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt (Tabelle).

| Eingriffsfläche | Flächengröße (m ²) | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsfläche (m ²) |
|-------------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------------|
| MI 3 Gebiet | 3.882 m ² | | |
| GRZ 0,5 | 1.941 m ² | 0,5 | 971 |
| Stellplätze und Nebenanlagen | 1.165 m ² | 0,5 | 582 |
| RRB | 528 m ² | 0,5 | 264 |
| Terrassen, Balkone und Wintergärten | 300 m ² | 0,5 | 150 |
| Summe Eingriffe | | | 1.967 m² |

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden und Fläche werden 1.967 m² Kompensationsfläche erforderlich.

Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser von 1.967 m², welches extern ausgeglichen werden muss. Zusätzlich sind weitere 1.122 m² Ausgleichsfläche für den Ausgleich der überplanten Ausgleichsfläche (B-Plan Nr. 39 (I)) zu erbringen. Es verbleiben somit insgesamt 3.089 m² Ausgleichsfläche, die außerhalb des Plangebietes zu erbringen sind. Diese wird teilweise auf dem Flurstück 41/7, Flur 4, Gemarkung Sahrendorf und teilweise auf dem Flurstück 5/2, Flur 3, Gemarkung Sahrendorf nachgewiesen. Es handelt sich dabei um eine intensiv genutzte Ackerfläche angrenzend an ein Biotop am Sahrendorfer Binnensee.

| Vorherige Nutzung | Flächengröße (m ²) | Geplante Maßnahme | Ausgleichsfaktor (m ²) | Anrechenbare Ausgleichsfläche (m ²) |
|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|
| Ackerfläche | 2.490 m ² | Flächen für natürliche Entwicklung | 1,25 | 3.113 m ² |
| Summe | | | | 3.113 m² |

Es können somit insgesamt 3.113 m² anrechenbare Ausgleichsflächen nachgewiesen werden. Damit wird der erforderliche Ausgleich von 3.089 m² vollumfänglich nachgewiesen. Entsprechende vertragliche Regelungen werden getroffen.



Abb.: Externe Ausgleichsmaßnahme, teilweise Flurstück 41/7, Flur 4, Gemarkung Sahrendorf und teilweise Flurstück 5/2, Flur 3, Gemarkung Sahrendorf

Die Auflagen für eine Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel einer Fläche, die der natürlichen Entwicklung überlassen wird, ist der folgenden Auflistung zu übernehmen:

- Neuansaat mit Regiosaatgutmischung mit vorbereitender Bodenbearbeitung im Spätsommer / Herbst.

Übergreifende Auflagen:

- Kein Umbruch und keine Nach- oder Reparatursaat
- Keine zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen
- Zerstörung vorhandener Drainagen
- Keine Ablagerung von Materialien und Geräten
- Keine Wildfütterungen
- Keine Verwendung von Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmitteln sowie sonstiger Biozide

- Verzicht auf Düngemittel jeglicher Art (einschließlich Klärschlamm, Gülle, Festmist, Gärreste u.ä.)
- Geeignete Abgrenzung der Fläche

Es ist keine jährliche Mahd vorzunehmen. Evtl. aufkommendes Gebüsch kann alle 5 oder 10 Jahre entfernt werden.

Abweichungen von den Zielen und Inhalten der o.g. Auflagen sind mit dem Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein abzustimmen.

Die Flächen sind durch grundbuchliche Eintragung als Ausgleichsfläche zu sichern.

Wasser

Zusätzlich zu erfassendes Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gepuffert abgeleitet.

Luft, Klima

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

Landschaft

Die vorgesehene Erweiterung des Mischgebietes führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden die Flächen zur offenen Landschaft durch die geplante Maßnahme der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Bode und Fläche sowie Wasser 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 Berücksichtigung des Planungsziels der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Im Gesamt-Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Mischbaufläche dargestellt.

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 im Plangebiet selbst vorgesehenen Bepflanzungen werden durch eine Endbegehung geprüft und durch Anwachspflege begleitet.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung sind Auswirkungen auf Schutzgüter des Natur- und Artenschutzes verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der errechnete Ausgleich wird im Plangebiet selbst sowie auf externen Flächen erbracht

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1: 250.000 Teil A Bodentyp, Schleswig-Holstein Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek (2016)
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Januar 2017)
- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010; Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel (2010)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck; Gesamtfortschreibung 2003, Ministerium für Umwelt Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein, Kiel (2003)
- Stadt Fehmarn Landschaftsplan, Stadt Fehmarn, Lübeck (2008)
- Regionalplan 2004 für den Planungsraum II; Schleswig-Holstein Ost Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein; Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde, Kiel (2004)

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 Bodenverdichtungen 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

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

7.3 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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, auch für Baustellenbeleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der

Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

7.4 Hochwasserschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist am 27.05.2020/ 29.05.2020 in seiner Stellungnahme auf folgendes hin:

Hinweis:

Mit Wirkung vom 01. Januar 2020 ist das neue Landeswassergesetz (LWG) in Kraft getreten. Die Verkündung des neuen Landeswassergesetzes (LWG) ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein (Ausgabe Nr. 15 vom 28. November 2019, Seite 426 ff.) erfolgt. Die aus diesem neuen LWG resultierenden Änderungen und Anpassungen wurden in diese Stellungnahme aufgenommen. Auf jeden Fall hat sich die Nummerierung der anzuwendenden Paragraphen des LWG größtenteils geändert, da u. a. der Paragraphenumfang des Gesetzes deutlich reduziert wurde.

Das Plangebiet befindet sich laut Auswertung der eingereichten Planunterlagen und des mir derzeit vorliegenden Kartenmaterials weder im Bereich eines Deichschutzstreifens gemäß § 66 Abs. 1 Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWG) i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG (Benutzungen von Deichen), noch werden grundlegende Belange des § 80 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) und des § 81 LWG (Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen an der Küste) berührt. Eine Genehmigung bzw. ein Einvernehmen oder eine Zustimmung gemäß § 70, § 80 und § 81 LWG ist demnach nicht erforderlich, da u. a. das vorgesehene Plangebiet derzeit in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang zur Küste oder zu Küstenschutzanlagen oder zu den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall steht und auch kein Landesschutzdeich oder Regionaldeich in unmittelbarer Nähe vorhanden ist.

Gemäß § 82 LWG bestehen aber Bauverbote.

Gemäß § 82 Abs. 1 LWG (Errichtung baulicher Anlagen an der Küste) dürfen bauliche Anlagen

- in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und bis zu 25 m vom Fußpunkt der Innenböschung von Regionaldeichen (Nr. 1),
- im Deichvorland (Nr. 2),
- in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seeseitigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles (Nr. 3)
- sowie in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG) (Nr. 4)

nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies bedeutet, dass in den vorgenannten Bereichen keine zusätzliche Bebauung errichtet und keine wesentliche Änderung von Bestandsbauten vorgenommen werden darf. Ungeachtet dessen gilt für bestehende bauliche Anlagen ein Bestandsschutz, der aber keinen Anspruch auf Genehmigung eines Ersatzbaus beinhaltet. In bestehende Bau- und Nutzungsrechte darf nicht eingegriffen werden.

Gemäß § 82 Abs. 2 LWG gilt das vorgenannte Bauverbot des § 82 Abs. 1 u. a. nicht,

- in öffentlichen Häfen,
- für bauliche Anlagen, die aufgrund eines am 09. September 2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden sollen oder für die in den

- Fällen des § 82 Abs. 1 Nummer 3 und 4 im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) am 09. September 2016 ein Anspruch auf Bebauung bestand,
- im Falle des § 82 Abs. 1 Nummer 4 LWG für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Gebieten errichtet oder wesentlich geändert werden, die durch Landesschutzdeiche im Sinne von § 65 Nummer 1 LWG oder durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden oder wenn die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden.

Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

Ausnahmen von dem Verbot des § 82 Abs. 1 LWG sind gemäß § 82 Abs. 3 LWG zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Ist eine Betroffenheit der Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes auszuschließen, kann in den Fällen des § 82 Abs. 1 Nummer 3 und 4 LWG eine Ausnahme auch ungeachtet der Voraussetzungen des § 82 Abs. 3 Satz 1 LWG gewährt werden. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem LKN.SH als Küstenschutzbehörde. Liegt für das Vorhaben nach den baurechtlichen oder anderen Vorschriften nach § 82 Abs. 3 Satz 3 LWG kein Genehmigungserfordernis vor, entscheidet die Küstenschutzbehörde (LKN.SH) über die Genehmigung nach § 82 Abs. 3 Satz 1 und 2 LWG.

Das Plangebiet befindet sich laut Auswertung der derzeit vorliegenden Hochwasserrisikokarten (HW²⁰⁰) zumindest teilweise in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 LWG und somit gelten hier die Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die für die Bewertung maßgeblichen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten können im Hochwasser-Sturmflut-Informationssystem Schleswig-Holstein (www.hsi.schleswig-holstein.de oder www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de) eingesehen werden. Hochwasserrisikogebiete sind in Bebauungspläne zu übernehmen. Eine Kennzeichnung des Hochwasserrisikogebietes inkl. entsprechender Erläuterung ist in die Planzeichnung bereits aufgenommen worden.

Das Plangebiet befindet sich zumindest teilweise in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 LWG. Hiervon betroffen ist aber nur der westliche und nördliche Bereich des Plangebietes, welcher auch Bestandsbauten aus dem Bebauungsplan Nr. 39 I der Stadt Fehmarn beinhaltet. Ein Teil dieser Bestandsbauten befinden sich innerhalb des ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes. Die im Rahmen dieser Bauleitplanung vorgesehene Erweiterungsfläche für die geplanten neuen Baufenster „Gewerbeerweiterung/Bootslagerhalle“ und „Wohngebäude“ im östlichen Bereich des Plangebietes dagegen liegt derzeit in keinem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet. Lediglich die Erweiterungsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste, wobei hier ausschließlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 2) und hier speziell die Anpflanzung eines Knicks nach der Artenschutzliste vorgesehen ist und keine baulichen Anlagen geplant sind.

Das Bauverbot gemäß § 82 Abs. 1 Nummer 4 LWG gilt demnach nicht für die neugeplanten Baufenster im östlichen Bereich des Plangebietes, da diese – wie bereits erwähnt – derzeit außerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes an der Küste geplant sind. Die bereits vorhandene Bebauung im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich größtenteils zwar innerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes an der Küste, aber hier bestehen bereits umfangreiche Bau- und Nutzungsrechte durch den Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 39 I der Stadt Fehmarn, in welche derzeit nicht eingegriffen werden darf. Bei

zukünftigen Ersatzbauten oder einer wesentlichen Änderung der Bestandsbauten in diesem Bereich wären jedoch die nachfolgend aufgeführten Empfehlungen zum hochwassersicheren Bauen zwecks Minimierung der Hochwassergefahren zu beachten.

Das derzeit beabsichtigte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 169 der Stadt Fehmarn befindet sich laut Auswertung des mir derzeit vorliegenden Kartenmaterials auf einem Höhenniveau von ca. + 1,50 m NHN bis ca. + 2,90 m NHN und demnach zumindest teilweise in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins. Die behördlicherseits zu fordernden Mindesthöhen für Gebäude und Nutzungen orientieren sich jetzt am sogenannten Referenzwasserstand HW^{200} , der für den Bereich Burg/Burgstaaken bei NHN + 2,40 m liegt. Das bedeutet, dass bei einer Wohnraumnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine Höhe von mindestens NHN + 2,90 m (Referenzwasserstand HW^{200} + 0,50 m Sicherheitszuschlag) und bei einer Gewerbenutzung eine Höhe von NHN + 2,40 m eingehalten werden muss. Das Land Schleswig-Holstein schlägt für seine Küstenschutzmaßnahmen auf den Referenzwasserstand noch einen Klimazuschlag von 0,50 m auf, um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und vorausschauend zu planen. Es wird empfohlen, bei langfristigen Planungen und Investitionen ebenfalls mit einem Klimazuschlag zu rechnen. Verkehrs- und Fluchtwege sind hochwassersicher auszuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass im extremen Hochwasser-/Sturmflutfall eine rechtzeitige Evakuierung hochwassergefährdeter Gebäude und Freiflächen erfolgen kann (Evakuierungsplanung). Aufgrund des am 01. Januar 2020 in Kraft getretenen LWG's handelt es sich nicht mehr nur um Empfehlungen, sondern die Bedingungen zum ausreichenden Hochwasserschutz sind jetzt Voraussetzung für die Zustimmung von Bauleitplanungen oder für die Erteilung küstenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigungen, wenn sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet befindet.

Auch wenn sich die drei neu geplanten Baufenster derzeit komplett außerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes befinden, wird – auch im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg (Klimawandel!) und der Lage der Bestandsbauten innerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes – auf folgende Empfehlungen/Maßgaben zum hochwassersicheren Bauen hingewiesen. Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen bzw. vorgeschrieben:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,40 m
- Räume mit Wohnnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf mind. NHN + 2,90 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,40 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweise und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben davon unberührt.

Im Kapitel 6.6.1 des LEP werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u. a. alle nicht durch Landesschutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiete als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten.

Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind möglich, wenn diese

- in öffentlichen Häfen liegen
- der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs sowie der Sicherheit der Bundeswasserstraßen dienen, oder
- bereits zulässig sind aufgrund eines Bebauungsplanes, der vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsplanes rechtsverbindlich war, oder weil sie im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB liegen, und

wenn die zur Durchführung der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit der Herstellung der baulichen Anlagen zeitlich und rechtlich verbindlich sichergestellt ist.

Es wird abschließend nochmals darauf hingewiesen, dass sich Teile des überplanten Bereiches im Ortsteil Burg/Burgstaaken auf der Insel Fehmarn in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet befinden und in diesem Abschnitt kein Hochwasserschutz technischer Art vorhanden ist. Bei entsprechenden Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignissen besteht die Gefahr einer Überflutung des betroffenen Bereiches. Schäden an den geplanten Anlagen und Gebäuden sowie an der Inneneinrichtung/-ausstattung der Anlagen/Gebäude durch Wellenaufschlag und Überflutung können aufgrund der ungeschützten Lage nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg (Klimawandel!) kann der Wasserstand der Ostsee vermehrt höher eintreten und es besteht dann eine deutlich größere und häufigere Gefahr von Ostseehochwasser und/oder Ostseesturmflut. Die Nutzung der betroffenen Flächen und Gebäude/Einrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Anspruch auf Entschädigung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein besteht nicht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für eine entsprechende Vorsorge gegen Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignisse sowie deren Folgen ausschließlich beim Vorhabenträger bzw. der Stadt Fehmarn liegt.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit im Bebauungsplan Nr. 169 der Stadt Fehmarn Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Bei Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN.SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig und im Vorwege zu beteiligen.

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser

Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

7.5 Versorgungsanlagen

Schleswig-Holstein Netz weist in seiner Stellungnahme vom 29.05.2020/ 05.06.2020 auf folgenden hin:

Es sollen bei der Maßnahme das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt werden. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com

Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

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 Gemeindevertretung der Stadt Fehmarn am 06.05.2021 gebilligt.

Burg a. F., 1. JUNI 2021



(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 169 ist am 1. JUNI 2021 rechtskräftig geworden.