

## Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Fehmarn

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

#### 1 VORBEMERKUNG

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im B-Plan-Verfahren dar. Außerdem wird erläutert, aus welchen Gründen der Plan, nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

#### 2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Umweltbelange berücksichtigt:

- **Schutz von Boden und Grundwasser**

Es wurde eine einfache Erschließung gewählt, z.B. ohne große Wendekreise etc. Hierdurch wurde die Versiegelung minimiert.

Für die Behandlung/Abführung des Oberflächenwassers wird der vorhandene, nördlich des Plangeltungsbereiches gelegene Regenwasserrückhalteteich genutzt. Diese minimiert die Eingriffe in den Boden.

- **Schutz Fauna und Flora**

Vorhandene Gehölzbestände wurden soweit wie möglich erhalten und durch neue Baum- und Heckenpflanzungen ergänzt.

- **Schutz des Ortsbildes und der Kulturgüter**

Das denkmalgeschützte Gebäude im Westen des Plangeltungsbereiches wird erhalten, das geplante Baufenster im Westen hält ausreichend Abstand.

Die geplante Baustruktur orientiert sich am umliegenden Bestand mit der Zielsetzung, eine leicht verdichtete Innenentwicklung zuzulassen. Diese schützt letztendlich die an die Siedlungen angrenzende freie Landschaft vor zusätzlicher Inanspruchnahme.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden folgende Fachplanung und Untersuchung verwendet:

- Landschaftsplan der Stadt Fehmarn (2007)
- hydraulische Berechnung des Büros TSM aus Kiel zur Regenwasserabführung (Mai 2010).

### **3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Zusammenfassend lassen sich, bezogen auf die Umweltbelange, folgende Anregungen aufzählen, die von der Verwaltung und von den politischen Vertretern der Stadt Fehmarn gewissenhaft geprüft und abgewogen wurden:

#### **Ortsbild, Beschattung der anliegenden Grundstücke**

Es wird eine starke Beschattung der westlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Grundstücke befürchtet, da die heutigen Schulgebäude im Plangeltungsbereich eine geringere Höhe aufweisen als die gemäß B-Plan zukünftig zulässigen Gebäude.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an dem Ziel, eine Verdichtung im Innenbereich vorzunehmen, ohne die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse außer Acht zu lassen.

#### **Rodung von Gehölzen**

Für die Umsetzung der Planung muss der überwiegende Teil des vorhandenen Gehölzbestandes gerodet werden. Die geplanten Bäume und Hecken gleichen diesen Verlust nicht aus.

Die entfallenden Gehölzbestände sind nicht gesetzlich geschützt, die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein hat als zuständige Fachbehörde keine Einwände gegen die Gehölzrodungen erhoben.

#### **Gewässer-/Grundwasserschutz**

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einem erhöhten Abfluss von Regenwasser. Dieses muss ordnungsgemäß abgeführt werden.

Gemäß den hydraulischen Berechnungen des Büros TSM aus Kiel und der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein kann das Regenwasser über den nördlich gelegenen Regenwasserrückhalteteich schadlos abgeleitet werden.

#### **Kulturdenkmal**

Das denkmalgeschützte Gebäude im Westen des Plangebietes muss erhalten werden.

Das Gebäude ist mit einer Baulinie umfahren und als Kulturdenkmal nachrichtlich dargestellt.

#### 4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Mit der Schließung des Krankenhauses und der Schule steht ein innerhalb der Ortslage befindliches bebautes Gebiet für eine Umnutzung zur Verfügung. Da das Plangebiet von Wohnnutzungen umgeben ist, wurde geprüft, ob es in Gänze ebenfalls für die Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden sollte. Hiervon wurde Abstand genommen, da die Gebäude im Mischgebiet eine gute Bauqualität aufweisen bzw. in Teilen erhalten werden müssen und die Struktur ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird Investoren die Möglichkeit geboten, unter Wahrung der städtischen Interessen (Erhalt Kulturdenkmal, Nutzungsmischung), kostengünstig zu investieren.

Da in den Wohngebieten eine städtebaulich sinnvolle, behutsame Verdichtung vorgesehen ist, wurde von der Festsetzung eines Einfamilienhausgebietes Abstand genommen.

Aufgestellt: Lübeck, den 21.09.2010

PROKOM