

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 88

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEWERBEGEBIET NÖRDLICH LANDKIRCHENER WEG,
SÜDLICH DER BAHNTRASSE, NÖRDLICH DES MEERESZENTRUMS

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	4
3.1	Bebauung	5
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünplanung	7
4	Schallschutz	7
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Wasserver- und -entsorgung	7
5.3	Müllentsorgung	8
5.4	Löschwasserversorgung	8
5.5	Gasversorgung	9
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	9
6.1	Einleitung	9
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	10
6.3	Zusätzliche Angaben	17
7	Hinweise	18
7.1	Bodenschutz	18
7.2	Hinweise zum Bahnbetrieb	19
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19
9	Beschluss der Begründung	19

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Fehmarn für ein Gewerbegebiet nördlich Landkirchener Weg, südlich der Bahntrasse, nördlich des Meereszentrums.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt Burg auf Fehmarn als Unterzentrum dar. Die gesamte Insel Fehmarn ist als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Der Küstenraum der Insel Fehmarn ist als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2009 stellt Burg auf Fehmarn ebenfalls als Unterzentrum dar. Entlang der Straße B 207/E 47 ist eine Landesentwicklungsachse dargestellt.

In dem Regionalplan 2004 Planungsraum II ist Burg auf Fehmarn als Unterzentrum dargestellt. Der Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes ist gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereiches.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg auf Fehmarn stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ein Regenrückhaltebecken dargestellt. Zu den nördlich verlaufenden Bahngleisen sind Grünflächen als Abschirmgrün dargestellt. Ebenfalls verläuft entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Grünfläche als Abschirmgrün. Die Stadt Fehmarn bewertet den Bebauungsplan dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Grundzüge der Planung eingehalten werden. Im Rahmen der derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Insel wird die Flächennutzungsplanung berichtigt bzw. ein neues Gesamtkonzept zur gewerblichen Entwicklung dargestellt.

Die Planung entwickelt sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Fehmarn. In der Bewertung im Landschaftsplan wurde die Ausweisung der vorliegenden Fläche mit „gut“ bewertet und die Rangfolge 1 für die Umsetzung zugeordnet.

Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Fehmarn beschloss am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Die Insel Fehmarn befindet sich auf einer europäischen Verkehrsachse zwischen den Metropolen Hamburg und Kopenhagen. Künftig soll zwischen Deutschland und Dänemark eine feste Fehmarnbeltquerung entstehen. Dadurch gewinnt auch der Gewerbestandort in Burg an der E 47 an Bedeutung. Das Angebot an freien Gewerbeflächen ist im bestehenden Gewerbegebiet bereits heute ausgeschöpft. Um der bestehenden und zukünftigen Nachfrage nach Gewerbeflächen an diesem Standort begegnen zu können, ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich. Die vorbereitende Bauleitplanung ist bereits durch die 13. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn gegeben. Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Standort nördlich des Landkirchener Weges bei Berücksichtigung von langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten in nordwestlicher Richtung.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 8,3 ha befindet sich auf der Insel Fehmarn im Nordwesten der Ortschaft Burg auf Fehmarn. Es grenzt nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet und wird nördlich von den Bahngleisen der Bahn/ AKN begrenzt. Die Fläche wird derzeit als zusammenhängende Ackerfläche bewirtschaftet. Teilweise umfasst der Geltungsbereich Flächen des bestehenden Gewerbegebietes, um den bestehenden B-Plan Nr. 60, 1. Änderung anzupassen. Auf dieser Fläche ist bisher keine gewerbliche Nutzung vorhanden. Westlich des Plangebiets verläuft in etwa 200m Entfernung die Bundesstraße 207/E47. An diese ist das Plangebiet über die L 209/Landkirchener Weg, die Gertrudenthaler Straße und die Straße Ehlers Kamp angebunden. Das Plangebiet verfügt daher über einen sehr guten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Von der zukünftigen Haltestelle der AKN ist das Plangebiet ca. 700m entfernt. Somit ist ein Anschluss auch an den schienengebundenen öffentlichen (Nah-) Verkehr gegeben.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Gewerbegebiet		57.051m ²
Straßenverkehrsfläche		7.466 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung		6.422 m ²
Grünflächen		11.569 m ²
davon Maßnahmenfläche	7.756m ²	
Wasserflächen		165 m ²
		82.673 m²
Summe		8,3 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und dient damit vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet ausgeschlossen, da sie an diesem Teil der Stadt Burg nicht gewünscht sind. Da besondere städtebauliche Gründe vorliegen, sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, abgesehen von den unter der Ziffer 1.1.3. der textlichen Festsetzungen definierten Ausnahmen, nicht zulässig.

Für die Stadt Fehmarn wurde im Januar 2009 durch das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet. Der Gewerbebestandort nördlich des Landkirchener Weges wird hier als Sonderstandort für den Einzelhandel definiert und dient zur funktionalen Ergänzung der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte. Zentren relevante Sortimente sollen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt von Burg) nicht zulässig sein. Der Gewerbebestandort nördlich des Landkirchener Weges ist zukünftiger Vorrangstandort für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält eine Zusammenstellung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente auf Fehmarn. Diese Sortimentsliste (s. Anhang) dient unter Ziffer 1.1.3 als Zusammenstellung der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Die Größe dieser ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird auf maximal 800m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche (Grenze zur Großflächigkeit) begrenzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie in den südlichen anschließenden Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dadurch wird eine einheitliche bauliche Dichte erreicht.

Die maximale Höhe für bauliche Anlagen wird auf 12,00 m über der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden begrenzt. Diese Höhe orientiert sich an den Gebäuden im bestehenden Gewerbegebiet. Da der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor auf Fehmarn darstellt, soll durch eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand vermieden werden. Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen auf die Erschließungsstraße bezogen.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäude mit einer Länge von über 50m zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Um eine möglichst flexible und effektive Nutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen, werden die Baugrenzen flächenhaft festgesetzt.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen wird - wie im südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung - festgesetzt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind. Ebenfalls werden die Festsetzungen für die Gestalt von Werbeanlagen sowie die Höhe von Werbe- und Sendemasten sowie Schornsteine und Entlüftungsanlagen aus diesem Plan übernommen.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Straße Ehlers Kamp. Ausreichend Stellplätze können innerhalb der Gewerbegebiete nachgewiesen werden. Die Erschließungsstraße ist ausreichend breit bemessen, um einen Parkstreifen mit notwendigen Parkplätzen realisieren zu können.

Eine fußläufige Anbindung erfolgt über einen wassergebundenen Fußweg von der Industriestraße zur Erschließungsstraße des Gewerbegebietes in Höhe der Versorgungsflächen.

Die Haupttrasse der Deutschen Bahn befindet sich in etwa 200 m Entfernung zum Plangebiet. Bei einer evtl. Errichtung eines Fernhaltepunktes an der Haupttrasse kann die jetzige Erschließungsstraße bzw. der Fußweg im Plangebiet immer noch in westliche Richtung bis zum Fernhaltepunkt weiter geführt werden. Je nach Entwicklung der Gewerbegebietsflächen ist auch eine Anbindung nach Süden möglich. Dies ist jedoch noch zu gegebener Zeit planerisch festzusetzen.

Die Stadt Fehmarn sieht die Planungshoheit für den Planfestgestellten Bereich der Bahnanlagen bei der Deutschen Bahn. Das Raumordnungsverfahren für die Schienenhinterlandanbindung im Zusammenhang mit der Festen Fehmarnbelt Querung ist bereits eingeleitet.

3.3 Grünplanung

Innerhalb der Erschließungsstraße ist das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

An dem Verbandsgewässer 3.11, welches zukünftig als städtische Entwässerungsanlage dienen soll, eine Grünfläche als Gewässerschutzstreifen festgesetzt.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden ebenso wie im B-Plan Nr. 60, 1.Änderung dargestellt. Weitere Flächen werden als Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und dienen so als Abstandsgrün. Im nördlichen Bereich des Plangebietes umfasst das Abschirmgrün einen 400m langen Streifen von etwa 13m Breite. Hier wird zudem eine Fläche von 185 m Länge und 5m Breite als Sukzessionsfläche festgesetzt, auf dem sich eine Vegetation der halbruderalen Gras- und Krautfluren einstellen wird. Diese Fläche dient als CEF-Maßnahme für die Beeinträchtigung eines Teillebensraumes des gefährdeten Rebhuhns im Rahmen der Planfeststellung für den Neubau eines Bahnanschlusses Burg auf Fehmarn an der Stichstrecke Burg auf Fehmarn.

4 Schallschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an bestehende Bahngleise. Über diese Bahngleise soll der Neubau eines Bahnanschlusses für Burg a. F. erfolgen. Eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Planfeststellung für den AKN-Bahnanschluss Burg auf Fehmarn durch die Lärmkontor GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel im Einflussbereich der AKN-Anschluss-Stelle unter 57 db(A) tags und 47 dB(A) nachts liegen. Die maßgeblichen Vorsorgewerte der 16. BImSchV können somit selbst im Nahbereich der Trasse sicher eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

Bei Baumpflanzungen im Bereich von 2,5 m sind Maßnahmen zum Schutz der Leitungen mit E.ON-Hanse abzustimmen. Falls Bedarf an neuen Trafostationen besteht, sind geeignete Standorte einzuplanen und zur Verfügung zu stellen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt durch Ergänzung des vorhandenen Leitungs-

netzes.

Die Entsorgung des Schmutz- sowie Regenwassers erfolgt durch die Stadt Burg festgeschriebenen Anschluss- und Benutzungszwang über die öffentliche Kanalisation.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den im Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsflächen zurückgehalten und gepuffert abgeleitet werden. Eine Rückhaltung und Klärung ist erforderlich und in der Bauleitplanung vorgesehen. Das in das Gewässer 3.11 aus dem Einzugsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird über das Schöpfwerk in Presen in die Ostsee abgeleitet. Gemäß bestehender wasserrechtlicher Erlaubnis aus dem Jahre 1994 ist ein Spitzenablauf von 80 l/s genehmigt. Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches mit dem Wasser- und Bodenverband am 25.01.2010 wurde die zukünftige Einleitungsmenge mit 0,9 l / (s ha) und einem fünfjährigen Abflussereignis festgelegt. Somit wird die Abflussmenge auf ca. 50 l / s reduziert.

Im Rahmen des Abstimmungsgespräches am 25.01.2010 hat sich die Stadt Fehmarn bereiterklärt, 3 Durchlässe im Bereich von Koppelzufahrten größer zu dimensionieren. Die Notwendigkeit der Erneuerung von Rohrdurchlässen wird durch das von der Stadt Fehmarn beauftragte Ingenieurbüro geprüft. In der Durchführungsphase ist aufgrund der geänderten Einleitmengen eine Einleiterlaubnis für Niederschlagswasser zu beantragen. Die Anwohner des Ortsteiles Burg sollen keine Kosten für die Entwässerung des Gewerbegebietes tragen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die *"Freiwilligen Feuerwehren Fehmarn"* gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 ist grundsätzlich eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines Gewerbegebietes unter Berücksichtigung von langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten in nordwestlicher Richtung.

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den südlich anschließenden bestehenden Gewerbegebieten.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

In dem Regionalplan 2004 Planungsraum II ist Burg auf Fehmarn als Unterzentrum dargestellt. Der Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes ist gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereiches.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg auf Fehmarn stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ein Regenrückhaltebecken dargestellt. Zu den nördlich verlaufenden Bahngleisen sind Grünflächen als Abschirmgrün dargestellt. Ebenfalls verläuft entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Grünfläche als Abschirmgrün.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn stellt das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dar.

Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Fehmarn beschloss am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

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

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 8,3 ha befindet sich auf der Insel Fehmarn im Nordwesten der Ortschaft Burg auf Fehmarn. Es grenzt nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet und wird nördlich von den Bahngleisen der Bahn/ AKN begrenzt. Die Fläche wird derzeit als zusammenhängende Ackerfläche bewirtschaftet. Teilweise umfasst der Geltungsbereich Flächen des bestehenden Gewerbegebietes, um den bestehenden B-Plan Nr. 60, 1. Änderung anzupassen. Auf dieser Fläche ist bisher keine gewerbliche Nutzung vorhanden. Westlich des Plangebiets verläuft in etwa 200m Entfernung die Bundesstraße 207/E47.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Für das Vorhabengebiet liegt ein Faunistisches Fachgutachten mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vor. Es wurde zum Bahnanschluss von Burg im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erstellt.

Das Vorhabengebiet hat eine Größe von 8,3 ha und liegt zwischen dem Gewerbegebiet und der Bahnlinie. Die Umgebung ist stark anthropogen geprägt. Die Fläche wird aktiv ackerbaulich genutzt. Daher kann von einem sehr begrenzten ornithologischen Artenspektrum ausgegangen werden. Die Fläche hat daher keine besondere Bedeutung für die Tierwelt. Das vorhandene Kleingewässer im Vorhabengebiet stellt grundsätzlich einen wertvollen Lebensraum für Tiere dar. Die Bedeutung der Vorhabenfläche für Rastvögel wird aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und südlich der Bahnstrecke relativ gering sein.

Schutzgut Pflanzen:

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der nur wenigen naturnahen Lebensräume kann davon ausgegangen werden, dass keine besonderen Pflanzenarten oder besondere floristische Lebensgemeinschaften im Vorhabengebiet vorkommen.

Schutzgut Boden:

Großräumig geologisch betrachtet, handelt es sich bei dem Vorhabengebiet um eine flache Grundmoränenplatte, die überwiegend aus kalkreichem Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm besteht. Nach der Bodenkarte von Schleswig-Holstein ist die anstehende Bodenart im Vorhabengebiet Lehm. In Bezug auf den Bodentyp handelt es sich um Parabraunerde. Die übrigen Böden im Vorhabengebiet sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung - im Zusammenhang mit der Ausbringung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie durch die maschinelle Bodenbearbeitung - anthropogen verändert. Diese Veränderung ist aber erheblich geringer als bei befestigten/bebauten Flächen.

Hinweise zu Altlasten, Altstandorten oder Altlastenverdachtsflächen sowie Aufschüttungen sind nicht bekannt. Schutzwürdige Bodenformen sind nicht bekannt.

Im Plangebiet entstehen 45.118 m² neue Gewerbeflächen. Für diese ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Überschreitung für Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie einer Überschreitung im geringfügigem Maß ist eine maximale Versiegelung von 0,9 zulässig. Innerhalb der Gewerbegebiete ist folglich eine zusätzliche Versiegelung von 40.606 m² zu berücksichtigen.

In der Bebauungsplanänderung werden zudem 4.186 m² zusätzlich als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Somit ist durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung von max. 44.792 m² zulässig. Durch vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung und die ackerbauliche Nutzung ist der Boden bereits schon großflächig vorbelastet. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser:

Im Vorhabengebiet ist im Bereich der ackerbaulich genutzten Flächen ein Kleingewässer vorhanden.

Durch den wasserstauenden Geschiebemergel und die relativ geringen Niederschlagsmengen auf der Insel Fehmarn sowie durch die geringe Flächengröße hat das Vorhabengebiet in der Summe nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Wasserschongebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete - in Bezug auf das Vorhabengebiet - in Planung. Untersuchungen

zur Grundwasserqualität bzw. zu Grundwasserverschmutzungen durch die Anwendung von Mineraldüngern, organischen Düngern und Gülle sind nicht bekannt.

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von max. 44.792 m² Boden. Somit ist durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung von max. 44.792 m² zulässig. Durch vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung und die ackerbauliche Nutzung ist der Boden bereits schon großflächig vorbelastet. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Wasser durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Insel Fehmarn weist ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima auf. Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 6 bis 7 m/s. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge auf der Insel Fehmarn liegt zwischen 550-600 mm. Da die mittlere Niederschlagsmenge in Schleswig-Holstein 779 mm beträgt, gehört die Insel Fehmarn zu den niederschlagsärmsten Gebieten in Schleswig-Holstein.

Als mittlere Lufttemperatur wird im „Neuen Biologischen Atlas“ für den Januar 0,5°-1° C und für den Juli 16,0°-16,5° C angegeben. Die Temperaturen liegen damit im Winter über dem Landesmittelwert, da die Ostsee als Wärmelieferant dient. Die Zahl der Sommertage liegt nur zwischen 5 und 10 Tagen. Fehmarn gehört jedoch zu den sonnenreichsten Gebieten in Schleswig-Holstein.

Aufgrund der räumlichen Lage am Siedlungsrand kommt es im Vorhabengebiet zu einer geringeren nächtlichen Abkühlung gegenüber dem Freiland. Detaillierte Daten zur Luftqualität liegen für das Vorhabengebiet nicht vor.

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 44.792 m² Boden.

In der Umgebung des Plangebietes sind bereits größere Gebäude vorhanden. An dieser Struktur erfolgen keine wesentlichen Änderungen. Der Bereich nördlich der Bahnlinien bleibt von Bebauung frei. Somit sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf Grund der geplanten Bebauung in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als geplante gewerbliche Baufläche mit guter Eignung dargestellt. Durch die Lage zwischen den Bahnlinien dem Siedlungsrand und den Bahnlinien ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Auswirkungen dieser Planung sind in der Begründung unter Ziffer 4 untersucht.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Auf der überplanten Fläche des Bebauungsplanes Nr. 88 ist uns ein archäologischer Fundplatz bekannt, der in die Archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist. Weitere Informationen von den direkt angrenzenden Flächen deuten darauf hin, dass sich im Boden ein archäologisches Kulturdenkmal nach § 1 DSchG befinden könnte. Die Fläche des Geltungsbereiches ist wissenschaftlich nicht näher untersucht. Es wird daher parallel zum Bauleitplanverfahren im Zuge einer archäologischen Voruntersuchung geprüft, in in welchem Umfang Kulturdenkmale betroffen sind. Möglicherweise sind diese durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Bezüglich der Emissionen wird auf die Begründung Ziffer 4 verwiesen. Wie der Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Burg und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Gewerbeflächen an anderer Stelle realisiert werden, da der Bedarf weiterhin besteht. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches würden weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt werden.

Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere um 44.792 m² Ackerfläche reduziert. Allerdings werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin ackerbaulich genutzt werden.

Schutzgut Pflanzen:

Die Auswirkungen beider Planungsvarianten für die Tierwelt sind die der Pflanzenwelt gleich zu setzen.

Schutzgut Boden:

Aufgrund der Planung dürfen 44.792 m² versiegelt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt dieser Boden unversiegelt. Da der Baubedarf besteht, ist davon auszugehen, dass stattdessen neue Gewerbeflächen an anderer Stelle im Gemein-

degebiet entstehen, die dann sicherlich einen höheren Bodenbedarf erfordern.

Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung dürfen 44.792 m² mehr versiegelt werden. Allerdings hat die baulich vorbelastete Fläche wenig Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Somit ändern sich die Entwässerungsverhältnisse nach Umsetzung der Planung kaum.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Bedeutung des Plangebietes ist durch die Lage am Siedlungsrand für das Klima bzw. für die Luft gering.

Durch die Ergänzung des bereits baulich vorbelasteten Siedlungsrandes können im Gegenzug andere Freiflächen verschont bleiben, die wesentlich mehr Bedeutung für die Luft und das Klima haben. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Landschaft:

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortstrand von Burg und der Bahnlinie. Der Landschaftsplan bescheinigt eine gute Eignung. Durch eine Eingrünung wird ein Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Keine erheblichen Auswirkungen. Möglicherweise vorhandene Denkmäler wurden nicht untersucht.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Plangebiet entstehen 45.118 m² neue Gewerbeflächen. Für diese ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Überschreitung für Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie einer Überschreitung im geringfügigem Maß ist eine maximale Versiegelung von 0,9 zulässig. Innerhalb der Gewerbegebiete ist folglich eine zusätzliche Versiegelung von 40.606 m² zu berücksichtigen. In der Bebauungsplanänderung werden zudem 4.186 m² zusätzlich als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Somit ist durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung von max. 44.792 m² zulässig.

Fläche	Flächengröße	Ausgleichsfaktor	Ausgleich
Gewerbeflächen	40.606 m ²	0,5	25.673 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.186 m ²	0,5	2.093 m ²
Summe			27.766 m²

Innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmenflächen angelegt. Diese sind teilweise bereits im B-Plan Nr. 60, 1. Änderung enthalten und teilweise als Ausgleichsmaßnahmen der Bahn festgesetzt. Die verbleibenden Maßnahmenflächen mit einer Gesamtfläche von 3.588 m² werden als Ausgleich für die Eingriffe aus diesem Bebauungsplan angesetzt.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein externer Ausgleichsbedarf von 24.178 m².

Der Ausgleich erfolgt mit 11.732 m² auf dem Flurstück 94/3 der Gemarkung Puttgarden, Flur 003. Die restliche Ausgleichsverpflichtung beträgt 12.446 m² als Acker. Umgerechnet in Grünland ergibt das eine Flächengröße von 18.669 m². Der Ausgleich dieser Fläche erfolgt in der nördlichen Seenniederung auf dem Flurstück 34/9, Flur 002 der Gemarkung Gammendorf.

Innerhalb des Plangebietes ist ein verlandetes Kleingewässer vorhanden. Als Ersatz für die Beseitigung dieses Biotops werden parallel der Bahnlinie drei neue Kleingewässer angelegt. Zusätzlich wird ein Kleingewässer auf der externen Ausgleichsfläche in der nördlichen Seenniederung angelegt.

- d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen, für die bereits eine vorbereitende Bauleitplanung vorliegt. Eine andere Planungsmöglichkeit als diese gibt es daher nicht.

6.3 Zusätzliche Angaben

- a) 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 auch im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht.

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

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich. Das Monitoring erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Ziel der Planung ist die Erweiterung eines Gewerbegebietes bei Berücksichtigung von langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten in nordwestlicher Richtung.

Da die Flächen durch eine intensive ackerbauliche Nutzung bereits stark anthropogen überformt sind, ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baust Straßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baust Straßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Hinweise zum Bahnbetrieb

Durch die Bauarbeiten und Nutzung dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Der Eisenbahnbetrieb darf durch Bauarbeiten nicht gestört, gefährdet oder behindert werden. Wegen der von der benachbarten Bahnanlage (Reaktivierung der Strecke bis Burg auf Fehmarn) auf das Grundstück einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen – und letztendlich auf das Grundstück einwirkende Immissionen – aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können. Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe Tel.: 0721/938-1529 oder –3827/-5965 Fax: 0721/938-3079.

Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes vom 28.04.2010

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Eisenbahnstrecke Flensburg Alter Bahnhof – DB Grenze (Strecken-Nr. 1003). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin im betroffenen Bereich ist die DB Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind berührt. Bezüglich der zugelassenen Werbeanlagen wird darauf hingewiesen, dass von ihnen keine Blendwirkungen auf die Bahnstrecke(n) ausgehen dürfen. Die Sicherheit beim Betrieb der Bahn ist jederzeit – auch in der Bauphase – zu gewährleisten.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 29. JUNI 2010 gebilligt.

Fehmarn, 28. SEP. 2010



02. OKT. 2010

(Schmiedt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr.88 ist am in Kraft getreten.