



STADT FEHMARN

Begründung zur Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 34, 2. Änderung

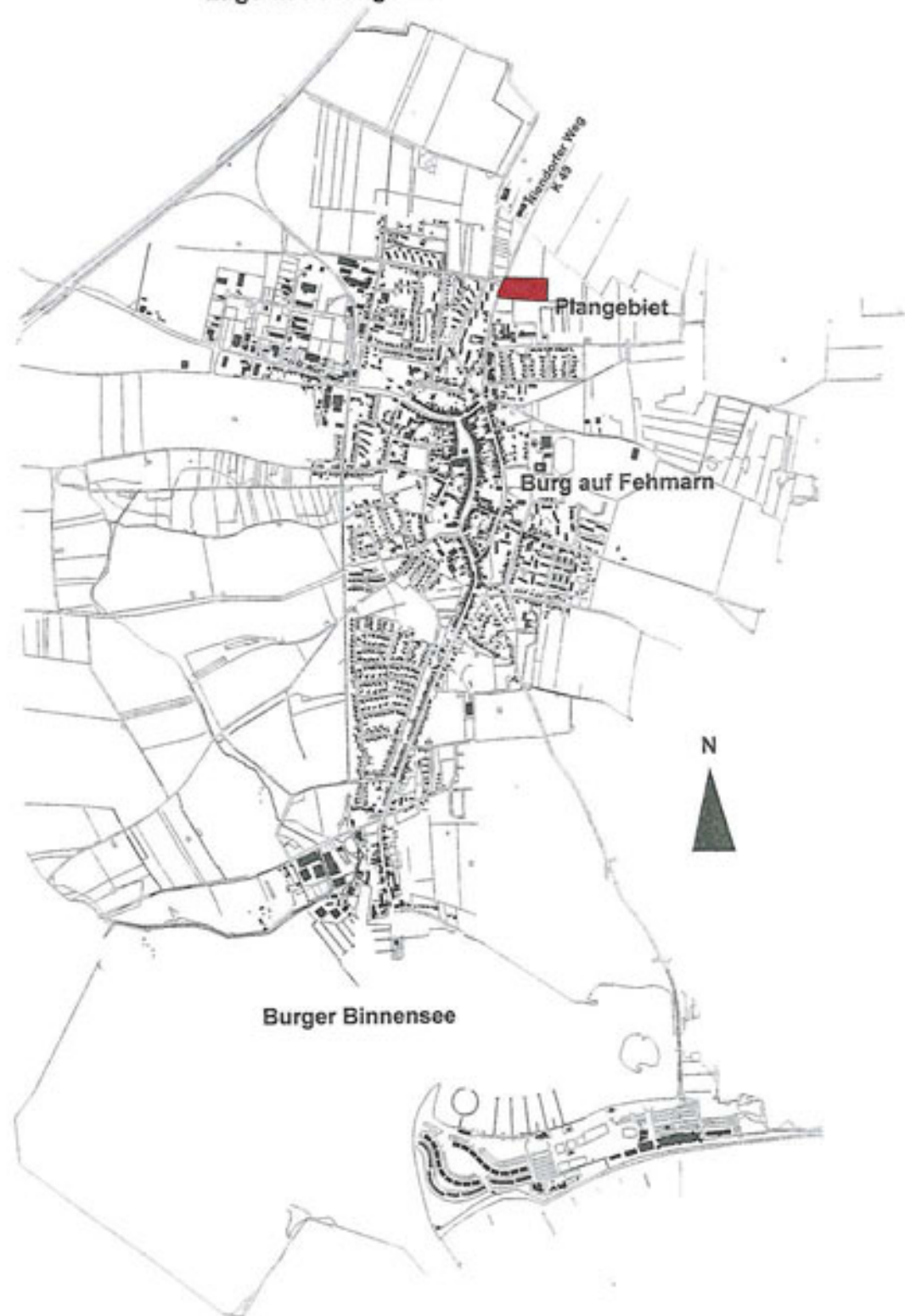
- Ortsteil Burg -

Planverfasser:

Architektbüro
Rüdiger Noller, Norderweg 16
-Ortsteil Dänschendorf-
23769 Stadt Fehmarn

Stadt Fehmarn - Bebauungsplan Nr. 34, 2. Änd. im Ortsteil Burg

Lage des Plangebietes im Ortsteil



**Begründung zum Bebauungsplan Nr.34, 2. Änderung
- Ortsteil Burg -
der Stadt Fehmarn**

Räumlicher Geltungsbereich:

Für das Gebiet im Ortsteil Burg, nördlich der Flurstücke 110/2 und 110/4 der Flur 7-Wohnanlage „Seniorenresidenz“, östlich des Niendorfer Weges (K 49) und westlich der Kleingartenanlage an der Bürgermeister-Lafrenz-Straße.

Stand: Dezember 2004

Stadt Fehmarn
Am Markt 1

23 769 Stadt Fehmarn

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeine Vorbemerkungen	2
1.1 Das Plangebiet – räumlicher Geltungsbereich	2
2. Bestandsaufnahme – Ziel und Zweck der Planung	2
2.1 Burg als Unterzentrum und städtebaulicher Mittelpunkt der Stadt und der Insel Fehmarn	2
2.2 Rechtliche Bindungen	3-4
2.3 Vorhandene örtliche Situation	4-5
3. Nutzungsarten und Flächen im Plangebiet	5-7
3.1 Verkehrsflächen	
3.2 Allgemeines Wohngebiet	
3.3 Grünflächen (privat)	
3.4 Grünflächen (öffentlich)	
3.5 § 15a LNatSchG-Fläche	
3.6 Anpflanzungsfläche als Ausgleichsfläche	
3.7 Wasserflächen	
4. Grünordnung	7-9
4.1 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft	
5. Immissionen	10
6. UVP - pflichtige Vorhaben	10
7. Ver- und Entsorgung	11
8. Kosten	11
1. Allgemeine Vorbemerkungen	

1.1 Das Plangebiet – Geltungsbereich

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Ordnungsnummer 34, 2. Änderung hatte im Dezember 2002 noch der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Burg auf Fehmarn gefasst.

Nach der Fusion der Stadt Burg mit den Inselgemeinden zur Stadt Fehmarn wird der Bebauungsplan unter der gleichen Ordnungsnummer mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 34, 2. Änderung – Ortsteil Burg – der Stadt Fehmarn weitergeführt.

Der vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Burg gefasste Aufstellungsbeschluss bezog sich seinerzeit allerdings auf den gesamten Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung mit den Teilgebieten 1 und 2.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Planung und Nachhaltige Entwicklung wurde jetzt jedoch beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich auf die Fläche des Eingriffs zu beschränken. Diese grenzt nördlich direkt an das Grundstück der bestehenden Seniorenresidenz an, erstreckt sich von hier etwa 80 m nach Norden und besitzt eine Größe von etwa 17 000 qm im Gegensatz zum ursprünglichen Geltungsbereich der insgesamt etwa 64 000 qm umfasste.

2. Bestandsaufnahme – Ziel und Zweck der Planung

2.1 Der Ortsteil Burg als Unterzentrum und städtebaulicher Mittelpunkt der Insel Fehmarn

Der Ortsteil Burg der Stadt Fehmarn als Unterzentrum und städtebaulicher Insel-Mittelpunkt, auch das Versorgungs-Zentrum für Infrastrukturen schulischer und sozialer Einrichtungen dar. Das gleiche gilt für Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und spezieller Wohnformen für alte Menschen.

Hierbei sind den Wohneinheiten spezielle Einrichtungen wie Pflegeeinrichtungen, Krankenvorsorge etc. angeschlossen, die ausschließlich auf die Bedürfnisse alter Menschen abgestimmt sind.

In Stadt Fehmarn existieren mit dem Altenheim „Tabea“ in der Kaestnerstraße und der Seniorenresidenz mit angeschlossenem Pflegeheim am Niendorfer Weg bereits 2 Zentren für betreutes Wohnen im Alter.

Durch die verhältnismäßig kurze Verbindung zum Zentrum (ca. 600 m) wird den Bewohnern der Wohnungen die Möglichkeit gegeben, ohne große Schwierigkeiten die Innenstadt mit ihren reizvollen Läden, Cafés und Restaurants zu besuchen.

Dabei ist anzumerken, dass die Altenwohnungen am Niendorfer Weg bereits 2 Jahre nach der Errichtung des letzten Gebäudes voll belegt sind und dass auch weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen dieser Art besteht. Aus diesem Grund hat sich der Betreiber der bestehenden Anlage entschlossen, diese nach Norden hin zu erweitern.

2.2 Rechtliche Bindungen und vorhandene, örtliche Situation

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (1998) stuft den Ortsteil Burg der Stadt Fehmarn als ländlichen Zentralort ein. Im Raumordnungsplan heißt es:

Die zentralen Orte sind:

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (Punkt 6.1 (1)).

Hier sollen die zentrale Konzentration der Siedlungsstruktur erhalten bleiben und die Vorteile der damit verbundenen Wirtschafts- und Sozialstruktur gesichert und ent-

wickelt werden (Punkt 6.1 (3)).

Ländliche Zentralorte sollen für die Bevölkerung ihres Nahbereiches die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherstellen. Die gesamte Insel Fehmarn und damit natürlich auch der Ortteil Burg werden im Plan als ein Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Naherholung dargestellt. Der Regionalplan II, Karte 1 von 1976 bezeichnet Burg auf Fehmarn als Unterzentrum.

Das Plangebiet schließt nördlich an die vorhandenen Altenwohnungen und das Pflegeheim im B-Plangebiet Nr. 34, 1. Änderung an. Bezogen auf die Art der Nutzung sind die geplanten, baulichen Anlagen eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude und bestehenden Nutzungen. Bezogen auf die Eigentums- und Liegenschaftsverhältnisse besteht zwischen vorhandenen und geplanten Gebäuden keine Verbindung. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Anlagen über die vorhandene südlich anschließende Fläche ist deshalb nicht möglich. Das Plangebiet muss deshalb gegenüber der Gorch-Fock-Straße an der Einmündung in den Niendorfer Weg außerhalb der Ortsdurchfahrt erschlossen werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Burg auf Fehmarn sieht in dem betroffenen Gebiet Siedlungsentwicklung vor. Die betroffene Fläche wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich des Plangebietes, direkt an der Grenze zum Grundstück der Seniorenresidenz befindet sich ein kleiner Teich mit dichter Randbepflanzung.

Die Fläche ist im Landschaftsplan als § 15a LNatSchG-Fläche eingestuft. Die Planung sieht hier vor, das Biotop in eine Ausgleichsfläche einzubinden, die aufgrund von Eingriffen an anderen Stellen des Grundstückes hier ausgewiesen wird. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg auf Fehmarn von 1968 weist für die betroffene Fläche des Bebauungsplanes Nr. 34, 2. Änderung Grünland aus. Für den neu zu überplanenden Teil muss deshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB dem neuen Bebauungsplan angepasst werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes werden am Niendorfer Weg Ausgleichsflächen ausgewiesen. Nach Norden zur freien Landschaft und im östlichen Randbereich werden Knickanpflanzungen angelegt.

Gegen die von der K 49 ausgehenden Emissionen werden passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorgesehen. Die genannten Maßnahmen haben sich auch an den in der jüngsten Vergangenheit errichteten Gebäuden bewährt. Im Abstand von ca. 300 m nördlich zum Plangebiet befinden sich auf der westlichen Seite der Kreisstraße 49 bauliche Anlagen, die als Schüttguthallen dienen. Die Gebäude wurden in den 80er Jahren errichtet. Bei der Genehmigung wurden Auflagen bezüglich des Abstandes zukünftiger Wohnbebauungen gemacht. Als Mindestentfernung wurde 300 m festgelegt. Dieser Wert wird durch die Planung nicht unterschritten.

3. Nutzungsarten und Flächen im Plangebiet

Bezeichnung der Nutzungsart	Größe (qm) vorhanden	Größe (qm) neu
Verkehrsfläche (Niendorfer Weg)	674. 00	
Allgemeines Wohngebiet	-----	9 910. 00
Grünflächen (privat)	-----	1 014. 00
Grünflächen (öffentlich)	342. 00	----
§ 15a LNatSchG - Fläche	324. 00	----
Anpfl. Flächen als Ausgleichsflächen	-----	4 169. 00
Wasserflächen	122. 00	521. 00
Zusammen:	1 462. 00	15 614. 00

Die Größe des Plangebietes beträgt demnach insgesamt ca. 17 076 qm

3.1 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche im Planungsgebiet ist der Niendorfer Weg als Kreisstraße 49, die eine wichtige Verbindungsachse innerhalb der Stadt Fehmarn zwischen dem Ortsteil Burg im Süden und den Ortsteilen Niendorf, Bannesdorf und Puttgarden im Norden der Insel darstellt.

3.2 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Die Ausweisung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als WA – Gebiet entspricht den Vorgaben der Baunutzungsordnung im § 4 BauNVO, wo im Abs. 2 unter Nr.1. Wohngebäude als zulässig aufgeführt werden.

Unter Abs. 3. werden dann auch Gebäude für gesundheitliche und soziale Zwecke als allgemein zulässig aufgeführt.

Im Rahmen des „TÖB-Verfahrens“ hatte das Kreissozialamt „zu bedenken gegeben, dass die geplanten Altenwohneinrichtungen den Bedarf bei weitem überschreiten und dass bei einem weiteren Zuzug älterer Menschen nach Burg zu befürchten sei, dass Teile der bisherigen Wohnanlage als Pflegeheim genutzt würden. Dabei müssen dann die nicht abgedeckten Pflegekosten aus kommunalen Sozialhilfemitteln beglichen werden.

Dieser Hinweis würde bedeuten, dass das Plangebiet eine Nutzungsänderung erfahren könnte. Die Nutzung würden in diesem Fall vom Wohnen zu gesundheitlichen Zwecken geändert. Dem aber könnte mit Hilfe des § 1 Abs. 8 i.V. mit den Absätzen 4-7 Baunutzungsverordnung entgegen gesteuert werden.

Die im § 4 Abs. 7 BauNVO aufgeführte Wahrung der allgemeine Zweckbestimmung kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes vernachlässigt werden.

Es ist deshalb zu empfehlen, die unter Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zuzulassen und eine entsprechende Festsetzung in den Text des B-Planes aufzunehmen.

3.5 Grünflächen (privat)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen lediglich im Bereich der zukünftigen Stellplätze und des Regenrückhaltebeckens ausgewiesen. Das heißt aber nicht, dass nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und der Stellplätze keine weiteren Grünflächen entstehen. Zwischen den Gebäuden ist eine intensive Durchgrünung mit Rasenflächen und Bepflanzungen vorgesehen, die nicht in der Planzeichnung festgesetzt wurden.

3.6 § 15a LNatSchG - Fläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nur die § 15a – Fläche im Süden des Plangebietes ausgewiesen.

3.7 Grünflächen (öffentlich)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen befinden sich nur als Grünstreifen zwischen Fahrbahn und dem kombinierten Geh-/Radweg an der Kreisstraße 49.

3.8 Anpflanzungsflächen als Ausgleichsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich werden auch Anpflanzungsflächen mit Ausgleichsfunktionen festgelegt. Größe und Aussehen werden unter 4. Grünordnung abgehandelt. Die Umsetzung des Ausgleichs wird in einem der Begründung anliegenden Vertrag zwischen der Stadt Fehmarn und dem Investor geregelt.

3.9 Wasserflächen

§§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 25b BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich soll auf dem nordöstlichen Grundstücksteil ein Regenrückhaltebecken angelegt werden wie es bereits auf dem Grundstück der südlich anschließenden Seniorenresidenz geschehen ist. Der Teich soll anfallendes Regenwasser von den Gebäuden und Gehwegen aufnehmen. Das Regenrückhaltebecken soll außerdem mit einem Löschwasser-Entnahmeschacht für die Feuerwehr versehen werden. Bei dem Teich handelt es sich zwar offiziell um ein sog. „technisches Bauwerk“, doch wird sich auch diese Wasserfläche genau wie der Teich auf dem Gelände der sich südlich anschließenden „Seniorenresidenz“ zum Lebensraum von Amphibien wie Fröschen und Teichmolchen entwickeln.

4. Grünordnung

4.1 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte ab einer Größe von etwa 20 000 qm ein Grünordnungsplan als begleitender Fachplan aufgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, 2. Änderung bleibt aber mit ca. 17 000 qm unter diesem Schwellenwert.

Dennoch ist natürlich ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe erforderlich. Größe und Aussehen werden unter 4.1 b) Schutzgut Boden abgehandelt.

Den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Unvermeidbaren Eingriffen muss nach § 7 LNatSchG und § 8 BNatSchG mit Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen begegnet werden. Als Grundlage dazu dient die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom (Az.: IV 63.510.335 IX 33.5120) vom 03. 07. 1998.

Nach o.g. Runderlass werden die Schutzgüter bewertet nach:

- ◆ a) Arten und Lebensgemeinschaft,
- ◆ b) Boden,
- ◆ c) Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)
- ◆ d) Klima, Luft
- ◆ e) Landschaftsbild

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden könnte. Das der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zugrunde liegende Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Anpflanzungen in Form von Sträuchern, oder Gehölzgruppen gibt es, bis auf die kleine Biotop-Fläche im südlichen Grenzbereich des Plangebietes, nicht.

a) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Wie bereits erwähnt, wird eine Fläche bebaut, die zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. D.h., durch den Eingriff wird dieses Schutzgut nicht beeinträchtigt. Dagegen werden im Randbereich der Eingriffsfläche umfangreiche Neuanpflanzungen geschaffen, die auch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere bilden.

Dabei wird auch noch einmal auf das bereits gebaute Regenrückhaltebecken auf der Fläche der vorhandenen „Seniorenresidenz“ hingewiesen.

Hier hat sich innerhalb kurzer Zeit eine starke Population von Wasserfröschen und Teichmolchen gebildet.

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften gilt deshalb ausgeglichen.

b) Schutzgut Boden

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die keine wesentliche Bedeutung für den Naturschutz darstellt.

Flächenversiegelungen werden für die Bebauung und für die Anlegung von Stellplätzen vorgenommen.

Der allgemeine Runderlass regelt die Höhe des Ausgleichs bei Voll- bzw. bei Teilversiegelungen. Nämlich: 1 : 0,5 und 1 : 0,3. D. h. für 1 qm Vollversiegelung muss 0,5 qm aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und in eine Fläche mit ursprünglichen Bodenbeschaffenheiten, z.B. Anpflanzungsfläche, umgewandelt werden.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen, die keine Vollversiegelung aufweisen wie z.B. wasserdurchlässige, kieswassergebundene Flächen, beträgt das Verhältnis 1 : 0,3.

Um die Größe der zukünftigen Ausgleichsfläche zu bestimmen, muss zunächst die Größe des zukünftigen Eingriffs ermittelt werden.

Größe der Erweiterungsfläche des Allgemeinen Wohngebietes: **9 910. 00 qm**

Davon:

1.)	Überbaubar durch bauliche Anlagen	2 200. 00 qm
2.)	Überbaubar durch Flächen, die der Anrechnungsregel unterliegen (Vollversiegelung)	2 016. 00 qm
3.)	Überbaubar durch Flächen, die der Anrechnungsregel unterliegen (Teilversiegelungen)	2 016. 00 qm

zu 1.)	2 200 x 0,5	=	1 100. 00 qm
zu 2.)	2 016 x 0,5	=	1 008. 00 qm
zu 3.)	2 016 x 0,3	=	605. 00 qm
		=	2 713. 00 qm

Als Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nach den o. a. Berechnungen demnach eine Ausgleichsfläche von insgesamt etwa **2 713 qm** erforderlich.

Ausgewiesen werden aber etwa **4 169 qm**.

Die räumliche Anordnung der Flächen erfolgt gem. 2.6 des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten von 1998 auf dem Grundstück selbst. Dadurch wird der Eingriff ortsnahe ausgeglichen und es werden Kosten gespart.

Der Vollzug der Maßnahmen erfolgt gem. 8.1 des Runderlasses im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung.

Bei einem nur anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist eine Erklärung der Bauherrin oder des Bauherren beizufügen, in der sie sich zur Durchführung der auf dem Baugrundstück festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verpflichten (§ 74 Abs. 6 Nr. 3 LBO).

Die Ausgleichsflächen werden mit den nachfolgend aufgeführten Bäumen locker und den Sträuchern dichter bepflanzt, sodass im Zusammenspiel mit Grün- und Wasserfläche der Eindruck einer Parklandschaft entsteht.

Als anzupflanzende Bäume sind folgende Arten zulässig:

Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Salix spec.	Weide

Als anzupflanzende Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corollis avellana	Haselnuss
Eonymus europaea	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus spec.	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder

Die o. a. Arten werden auch in den Text-Teil B des Bebauungsplanes als Festsetzungen übernommen.

Durch die Anlage der Ausgleichsflächen muss mit Kosten von ca. 4100 x 9 EURO = 36 000 EURO gerechnet werden.

c) Schutzgut Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)

Auf der betroffenen Eingriffsfläche existieren zur Zeit, bis auf die kleine Biotopfläche keine Wasserflächen. Zukünftig wird anfallendes Niederschlagswasser des überbauten Grundstücks über das neu zu erstellende, naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken gelenkt in den Vorfluter abgegeben. Durch die Anlage neuer Wasserflächen wird das Schutzgut Wasser gefördert. Auch die durch landwirtschaftliche Düngungen und Schädlingsbekämpfung entstehenden Rückstände, die über das Niederschlagswasser in das Grundwasser eindringen können, entfallen auf der betroffenen Fläche. Damit ist das Schutzgut Wasser mehr als ausgeglichen

d) Schutzgut Klima

Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird sich das Kleinklima stark

verbessern. Die im Randbereich der Eingriffsfläche vorgesehenen Knickanpflanzungen dienen auch der Windbrechung.
Das Schutzgut Klima ist deshalb ausgeglichen.

e) **Schutzgut Landschaftsbild**

Die 3-geschossige Bauplanung stellt aufgrund der Lage direkt am Stadtrand an der Grenze zur Feldmark einen Eingriff in die Landschaft dar. Dieser Eingriff wird durch die Festsetzung des 3. Geschosses als Mansarddach gemildert. Auch die Begrenzung der Firsthöhe der geplanten Gebäude trägt hierzu bei. Durch Ausweisung von Ausgleichsflächen an der Grenze zur freien Landschaft kann das Schutzgut Landschaft als ausgeglichen betrachtet werden, weil hierdurch eine starke Eingrünung der Gebäude bewirkt wird.

5. Immissionen

Aufgrund der an dem Grundstück vorbeiführenden Kreisstraße 49 (Abstand etwa 25,00 m zu den geplanten baulichen Anlagen) werden an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Dies geschieht durch die straßenseitige Anordnung von Nebenräumen und durch den Einbau von Schallschutzfenstern. Gleiches hat sich übrigens auch bei den bereits errichteten Gebäuden bewährt. Auch die Anpflanzung von Gehölzanpflanzungen an der Straßenfront führen zu einer Minderung der Verkehrsgläusche.

Im Norden befinden sich im Abstand von etwa 300 m zum Plangebiet landwirtschaftliche Schüttguthallen. Von hieraus könnten vor allem während der Getreideernte Staub- oder Lärmemissionen ausgehen. Die Genehmigung zum Bau der Getreidehallen wurde in den 80er Jahren mit der Auflage verbunden, dass zukünftige Wohnbebauungen einen Mindestabstand von 300 m einzuhalten hätten.

Die Begründung für diesen Abstand wurde von der Baugenehmigungsbehörde nicht geliefert.

Später plante die Stadt Burg östlich des Pamirweges (B-Plangebiet Nr. 29) die Wohnbebauung weiter in Richtung der Hallen voranzutreiben (B-Plan Nr. 32). Im Rahmen dieser Planungen hatte die Stadt ein Vorgutachten bezüglich der von den Hallen ausgehenden Emissionen erstellen lassen. Das Vorgutachten kam zu dem Ergebnis, dass eine Heranführung der Wohnbebauung an die Schüttguthallen auf mindestens 100 m zulässig sei.

6. UVP - pflichtige Vorhaben

Die in der Anlage 1, Liste „UVP –pflichtige Vorhaben“ aufgeführten Vorhaben geben an, wann gem. § 3 Abs.1 Satz 1 und 2 UVPG Vorhaben einer UV- Vorprüfung bzw. Prüfung unterzogen werden müssen.

Für den Bebauungsplan Nr. 43, 2. Änderung gilt:

- a) Entwickelt aus einem bisherigen Außenbereich nach §35 BauGB (s.a. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG)
 - b) Überbaubare Fläche = $2\,200\text{ qm} \leq 20\,000\text{ qm}$ (s.a. Nr. 18.7 der Anlage 1)
- Daraus folgt: keine UVP-Vorprüfung notwendig.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.on Hanse. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsflächen werden kostenfrei nach Absprache mit dem Vorhabensträger und unter Berücksichtigung von Bepflanzungen zur Verfügung gestellt. Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter Dienstbarkeiten zugunsten der E.on Hanse gesichert.

7.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Fehmarn ins stadt eigene Klärwerk im Ortsteil Burgstaaken.

Wie bereits unter 3.7 Wasserflächen angeführt, wird das auf den Dachflächen der Gebäude, auf den Stellplätzen und versiegelten Zufahrtsflächen anfallende Niederschlagswasser in den als Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich angelegten Teich im hinteren Bereich des Grundstücks geleitet und von hieraus kontrolliert in den Vorfluter abgegeben. Von hieraus gelangt das Oberflächenwasser über verschiedene Grabensysteme in den Burger Binnensee (s.a Technische Bestimmungen zum Bau von Anlagen zur Regenwasserbehandlung des Ministers für Natur und Umwelt Und Landesentwicklung vom 25. 11. 1992-XI 440/ 5249.529).

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die große Trinkwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn zwischen Burg und Puttgarden an der Kreisstraße 49 (Niendorfer Weg) sichergestellt. Dadurch können 96 cbm Löschwasser pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Zusätzliche Löschwassermengen könnten durch den Einbau eines Löschwasserentnahmeschachtes dem Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück entnommen werden.

7.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein

8. Kosten

Erschließungskosten entstehen nur durch den Bau der Einfahrt auf das Grundstück von der Kreisstraße 49.

Die Höhe der Summe beläuft sich auf etwa **20 000 EURO**



Otto-Uwe Schmiidt
(Otto-Uwe Schmiidt)
Bürgermeister

Stadt Fehmarn, den.....1.7...DEZ. 2004