

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 83

DER STADT FEHMARN

**FÜR EIN GEBIET IN PETERSDORF,
AM NÖRDLICHEN ORTSRAND, NÖRDLICH WEIDENWEG,
ÖSTLICH SCHLAGDORFER STRASSE (K 63)
- MEIEREIKOPPEL -**

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 (2) 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	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	5
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	5
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünordnung	6
4	Immissionen und Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	8
5.3	Müllentsorgung	9
5.4	Löschwasserversorgung	9
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,	11
6.2.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
6.3	Zusätzliche Angaben	18
7	Hinweise zum Bodenschutz	19
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	20
9	Kosten	20
10	Beschluss der Begründung	20

Anlage: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, Mölln: G U T A C H T E N
Nr. 08-04-5, Aufstellung des B-Planes Nr. 83 Meiereikoppel in Petersdorf auf
Fehmarn, Lärmimmissionsuntersuchung - vom 17.04.2008.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Petersdorf, am nördlichen Ortsrand, nördlich Weidenweg, östlich Schlagdorfer Straße (K 63) - Meiereikoppel -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) liegt Petersdorf im ländlichen Raum und im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 hat diese Inhalte übernommen. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II weist den Bereich ebenfalls als ländlichen Raum und als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus.

Der nicht parzellenscharfe Flächennutzungsplan der früheren Landgemeinden weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Südlich grenzen Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an.

Der im Dezember 2007 von der Stadtvertretung beschlossene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Erweiterung als Wohnbaufläche dar. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn beschloss am 26.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Ziel der Planung ist die Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung weiterer Einzel- und Doppelhäuser. Die Planung entspricht dem beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Fehmarn. Die Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nachfrage.

Grundlage für die vorliegende Planung sind auch die Ausweisungen des Landschaftsplanes für die gesamte Insel Fehmarn. Bereits bei dieser Planung hat die Stadt umfangreiche Inhalte zur künftigen Siedlungsentwicklung formuliert. Die Siedlungsentwicklung soll sich künftig auf die Orte Burg, Petersdorf und Landkirchen konzentrieren. Burg nimmt dabei aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion eine Sonderstellung ein.

Die Stadt Fehmarn hat auch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ein erster Entwurf wird demnächst vorliegen.

Zu den statistischen Zahlen:

Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes bestanden auf der Insel Fehmarn zum 31.12.2006 rund 7.995 Wohneinheiten.

Bis 2002 wurde die Statistik noch nach Landgemeinden aufgeteilt. Danach waren es

- für Bannesdorf 1.372,
- für Burg 3.798,
- für Landkirchen 1.188 und
- für Westfehmar 1.359 WE.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde vom Stadtbauamt nach dem Schlüssel 2,12 Personen pro Wohneinheit selbst ermittelt.

Landkirchen	EW 2.487	WE 1.172
Westfehmar	EW 1.781	WE 840
Bannesdorf	EW 2.169	WE 1.023
<u>Burg</u>	<u>EW 6.650</u>	<u>WE 3.137</u>
Gesamt	EW 13.084	WE 6.172

Noch weiter aufgegliedert wurden für Petersdorf und Dänschendorf folgende Zahlen ermittelt:

Petersdorf	EW 556	WE 262
Dänschendorf	EW 330	WE 156

Bei einem Zuwachs von 10% wären das für Petersdorf 26 WE und für Dänschendorf 16 WE bis 2025.

Im Bebauungsplan Nr. 83 werden 29 Baugrundstücke geplant. Da Petersdorf Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung für die Stadt Fehmarn ist, kann hier nach Einschätzung der Stadt der 10%-Wert überschritten werden, um dieser Funktion gerecht zu werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Stadt Fehmarn für die gesamte Insel wird zurzeit ein Wohnbauflächenkonzept erstellt. Dabei wird der Bedarf an Wohnbauflächen, der sich für die Ortsteile auf den örtlichen Bedarf beschränkt, ermittelt. Baulücken werden dabei als Potential berücksichtigt.

2 Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche. Zum südlich gelegenen Weidenweg begrenzen Knicks/ Gehölzreihen die Fläche.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass landwirtschaftliche Flächen an das

Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

WA-Gebiet	19.063 m ²
Verkehrsfläche	925 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	3.062 m ²
Verkehrsgrün	185 m ²
Maßnahmenfläche	9.300 m ²
Rückhaltebecken	1.300 m ²
Grünflächen (Knick)	924 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	34.753 m²

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Detailliertere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25
- Eingeschossige Bebauung
- Firsthöhe 9,0 Meter
- Sockelhöhe 0,35 m

Diese Festsetzungen haben eine orts- und landschaftsgerechte Gestaltung des Baugebietes zum Ziel.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, wobei innerhalb des Plangebietes eine Untergliederung erfolgt. Im Abstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie sind keine Nebenanlagen zulässig, um den Straßenraum ansprechend zu gestalten und Konflikte mit Stellplätze, Carports oder Garagen am unmittelbaren Fahrbahnrand zu verhindern.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Eine Begrenzung der Wohneinheiten in den Gebäuden hat zum Ziel die auf Fehmarn

beliebten Wochenend-Kleinstwohnungen zu verhindern, da die daraus resultierenden städtebaulichen Konflikte wie erhöhtem Stellplatzbedarf, erhöhter Flächenversiegelung und zeitweiliger Nicht-Nutzung („Rolladensiedlung“) ausgeschlossen werden sollen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom Weidenweg aus. Zur Schlagsdorfer Straße sind keine Zufahrten geplant. Gegenüber des Sportplatzes ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, um der Nachfrage nach Parkplätzen für den Sportplatz gerecht zu werden. Im nordöstlichen Plangebiet ist auf rd. 23 Meter Länge ein Fußweg festgesetzt, der im Bedarfsfall auch von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen befahren werden könnte.

Alle erforderlichen Stellplätze können auf den privaten Baugrundstücken entstehen. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Insgesamt können etwa 12 Einheiten nachgewiesen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Kreisstraße 63 nicht angelegt werden. Unter Berücksichtigung der Erweiterung der Erschließungsfunktion der Straße „Weidenweg“ in dem Umfang der vorliegenden Bauleitplanausweisungen ist der Weidenweg im Einmündungsbereich in die Kreisstraße 63 mit einer Fahrbahnbreite von 5,50m auf einer Länge von mindestens 25,00m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße auszubauen. Dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Niederlassung Lübeck sind für den unmittelbaren Einmündungsbereich entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M. 1: 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

3.3 Grünordnung

Eine landschaftsgerechte Eingrünung ist sowohl zur Kreisstraße wie auch zur freien Landschaft hin vorgesehen. Die Maßnahmenfläche ist zudem zu mindestens 25% mit Gehölzen zu bepflanzen.

Für die Bepflanzungen der Maßnahmenfläche sowie zur Anlage des Knicks bzw. der Knickergänzungen kommen folgende standortgerechte und gebietstypische Arten in Betracht:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Auf der Spielwiese neben dem Sportplatz sind Spielmöglichkeiten vorhanden. Auch auf dem Schulhof der Grundschule Petersdorf sowie in der Ortsmitte bestehen Spielmöglichkeiten.

4 Immissionen und Emissionen

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 vom 27.03.2008 wurde ein Schallgutachten erstellt. Aufgrund des Gutachtens wurde die Planung erheblich geändert, um die Empfehlungen des Gutachters zu berücksichtigen.

Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, Mölln: G U T A C H T E N Nr. 08-04-5, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Meiereikoppel“ in Petersdorf auf Fehmarn, Lärmimmissionsuntersuchung - vom 17.04.2008. Auszüge aus dem Gutachten:

1 **Planungsvorhaben und Aufgabenstellung**

Die Stadt Fehmarn stellt den Bebauungsplan Nr. 83 „Meiereikoppel“ für das Gebiet am nördlichen Ortsrand von Petersdorf nördlich des Weidenweges und östlich der Schlagsdorfer Straße (K 63) auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Wohngebietes zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und ausbaubaren Dachgeschossen. Der aktuelle Planungsstand mit bis an die Schlagsdorfer Straße heranreichender Bebauung ist als Anlage 3 beigefügt.

Unser Büro wurde beauftragt, die von dem westlich des Plangebietes liegenden Sportplatz ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu untersuchen. Außerdem gehen wir auf den am südwestlichen Rand des Sportplatzes befindlichen Schützenstand für Kleinkalibergewehre, den südlich des Sportplatzes gelegenen Festplatz sowie den Verkehrslärm ein.

8 Zusammenfassung

Fußballpunktspiele auf dem Sportplatz mit Zuschauerbeteiligung in der Ruhezeit sonn-/feier-tags 13:00 - 15:00 Uhr führen zu Richtwertüberschreitungen an den ersten beiden Grundstücksreihen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Ausgehend vom ungünstigsten Beurteilungsfall mit bis zu 150 Zuschauern empfehlen wir, die in der als Anlage 7 beigefügten Lärmimmissionskarte hell- und dunkelocker eingefärbten Flächen südwestlich der weißen Linie von Wohnbebauung freizuhalten. Damit ist der Abstand der geplanten Wohnbebauung zum nordöstlichen Rand des Sportplatzes mit ca. 105 m etwa genauso groß wie der Abstand zwischen der vorhandenen südwestlich gelegenen Wohnbebauung und dem südwestlichen Rand des Sportplatzes. Auch im Hinblick auf Lichteinwirkungen durch die Flutlichtanlage ergeben sich damit durch das Planungsvorhaben gegenüber der Bestandssituation keine für den Sportplatzbetrieb ungünstigeren Verhältnisse.

Außerdem erfordert der gegenüber dem aktuellen Bebauungsplanentwurf größere Abstand zur Schlagsdorfer Straße (K 63) und zum geplanten öffentlichen Parkplatz keine Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrslärms.

Die am südwestlichen Rand des Sportplatzes befindliche Schießanlage für Kleinkalibergewehre mit eingehaustem Schützenstand und einer offenen 100 m - Bahn liegt dichter am vorhandenen südwestlich gelegenen Wohngebiet als an der geplanten Wohnbebauung. Bei voraussetzendem regelwerkkonformen Betrieb der Schießanlage ist damit nicht von Lärmimmissionskonflikten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 auszugehen. Dies gilt auch für Dorffeste auf dem Festplatz, die im Übrigen als seltene Ereignisse im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie [6] zu werten sind.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz. Das Schmutzwasser kann der vorhandenen und zu ergänzenden Kanalisation zugeleitet werden.

Das Ingenieurbüro Konrad+Schönfeldt hat im April 2008 die erschließungstechnische

Machbarkeit geprüft und mit den zuständigen Fachleuten abgestimmt. Daher wird auch im Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserleitung im Weidenweg angeschlossen werden.

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. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten auszustatten. 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. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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:

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Ziel der Planung ist die Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung weiterer Einzel- und Doppelhäuser. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird ein insgesamt rund 5,35 Hektar großes Gebiet überplant, um den mittelfristigen Bedarf planerisch vorzubereiten (rd. 50 Baugrundstücke). Der Bebauungsplan Nr. 83 sieht rd. 30 Baugrundstücke auf einer Netto-Baulandfläche von rd. 1,9 Hektar vor.

Die Planung entspricht dem beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Fehmarn.

Der Bebauungsplan umfasst ein kleineres Gebiet. Die Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes ist in zwei oder drei Bauabschnitten vorgesehen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nachfrage.

Die Erschließung erfolgt vom Weidenweg aus. Zur Schlagsdorfer Straße sind keine Zufahrten geplant. Gegenüber dem Sportplatz ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, um der Nachfrage nach Parkplätzen für den Sportplatz gerecht zu werden.

Eine landschaftsgerechte Eingrünung ist vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung ist voraussichtlich über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz unproblematisch möglich.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) liegt Petersdorf im ländlichen Raum und im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 hat diese Inhalte übernommen. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II weist den Bereich ebenfalls als ländlichen Raum und als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus.

Der nicht parzellenscharfe Flächennutzungsplan der früheren Landgemeinden weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Südlich grenzen Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an. Der im Dezember 2007 von der Stadtvertretung beschlossene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Erweiterung als Wohnbaufläche dar.

**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:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang konventionell bewirtschaftete Ackerfläche. Keine Umweltmerkmale werden erheblich belastet.

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

A Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von rund 10.300 m² Boden. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für freilebende Tiere. Auch fehlt es dann an Entwicklungsflächen für Pflanzen. Allerdings wird die Fläche konventionell als Ackerfläche bewirtschaftet. Somit hat die Fläche kaum Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

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

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

Schutzgut Landschaft:

Geringe Auswirkungen ergeben sich auf dieses Schutzgut. Diese können jedoch durch Bepflanzungen zur Kreisstraße, zur freien Landschaft und durch Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden

Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung nicht gegeben.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Schutzgutes nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

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

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

Zu den vorhandenen Immissionen liegt ein Schallgutachten vor. Aufgrund der Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

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

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

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 Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgut Mensch:

Wird auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, dann wird voraussichtlich an einem anderen Ortsrand der Insel Fehmarn gebaut, weil der Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet nach wie vor besteht.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen wesentlichen Einfluss.

Schutzgut Boden/Wasser/Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

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 nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen 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 nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

6.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

A - Ermittlung

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von etwa 35 Einzel- und Doppelhäusern auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche ermöglicht. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter be-

wertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer Ackerfläche in folgende Nutzungen:

WA-Gebiet	19.063 m ²
Verkehrsfläche	925 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	3.062 m ²
Verkehrsgrün	185 m ²
Maßnahmenfläche	9.300 m ²
Rückhaltebecken	1.300 m ²
Grünflächen (Knick)	924 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	34.753 m²

Größe Plangebiet insgesamt: 34.753 m²

Nutzung	Gesamt	Eingriff
WA-Gebiet 0,25	19.063 m ² -	4.766 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	2.383 -	2.383 m ²
Verkehrsflächen (3.062 + 100)	3.162 m ² -	3.162 m ²
	Gesamt:	10.311 m²

Zudem muss für die Zufahrt vom Weidenweg der vorhandene Knick in einer Breite von rd. acht Metern durchbrochen und aufgrund der notwendigen Verbreiterung des Weidenweges auf einer Länge von rd. 64 Metern um etwa ein bis zwei Meter verschoben werden

Dadurch kommt es teilweise zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Boden

Infolge der Planung wird es erstmals zu einer maximal 10.311 m² umfassenden Bodenveränderung durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Der Boden kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus.

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auf Grund der geringen Größe der Fläche wirkt sich der Eingriff kaum auf das Gesamtgebiet aus.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Ackerfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den insgesamt eher kleinteiligen Eingriff jedoch nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Für das künftige Baugebiet sind differenzierte Festsetzungen entwickelt worden. Zusätzlich erfolgende umfangreiche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

B - Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Ackerfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Für acht Meter Knickdurchbruch am Weidenweg werden 14 lfm. Knicklücke geschlossen. Auf der Ausgleichsfläche sind mindestens 154 lfm. Knick neu anzulegen. Zudem sind weitere Anpflanzungen auf den Ausgleichsflächen vorzunehmen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Boden-

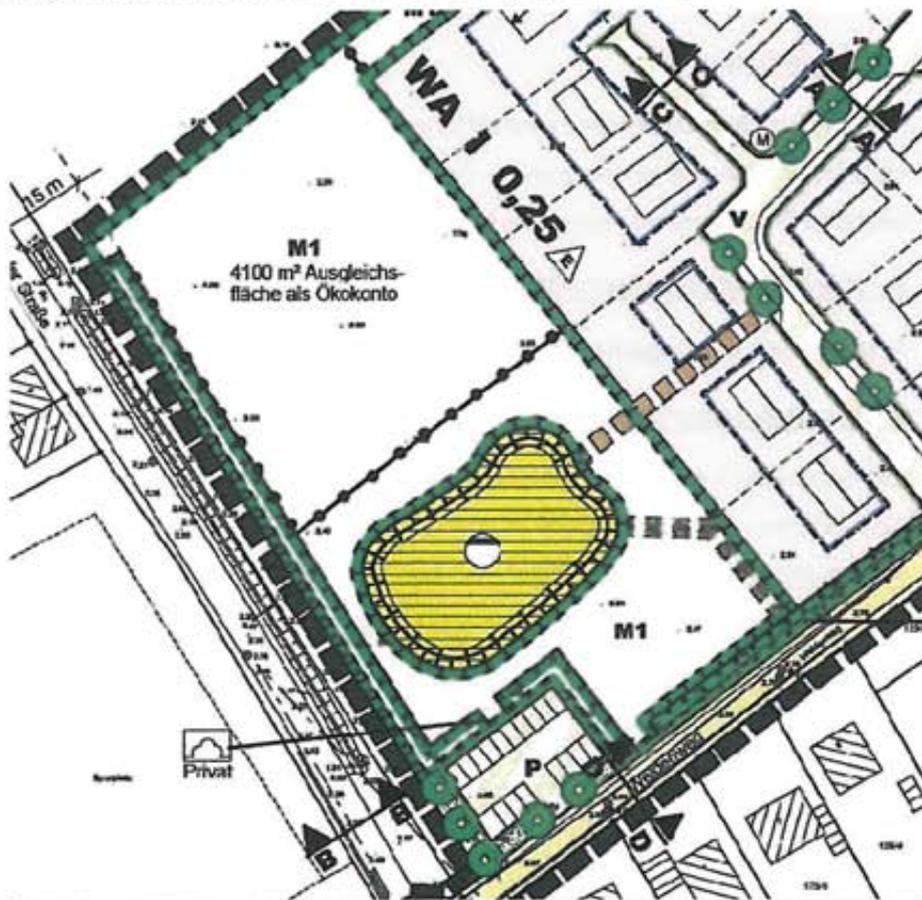
entsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen
WA-Gebiet 0,25	4.766 m ²	0,5	2.383 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	2.383 m ²	0,5	1.192 m ²
Verkehrsflächen	3.162 m ²	0,5	1.581 m ²
Summe	10.311 m²		5.156 m²

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 5.200 m² festgestellt. Als Ausgleich erfolgt die Festsetzung einer 9.300 m² großen Maßnahmenflächen am westlichen und nordwestlichen Ortsrand.

Abbildung: Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 83.



4.100 m² der Ausgleichsfläche stehen für andere Vorhaben zur Verfügung.

Die „überschüssigen“ Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 4.100 m² dienen als „Ökokonto“ und als Ausgleichsflächen für nachfolgende Bauabschnitte für östlich angrenzende Fläche oder auch für andere Projekte.

Bei Änderung der Sach- oder Rechtslage zum Immissionsschutz zum Sportplatz ist auch eine teilweise Umwidmung der Flächen am Weidenweg (ca. 1.100 m²) in Baugrundstücke vorstellbar. Selbstverständlich ist dann entsprechender Ausgleich anderer Stelle zu erbringen.

Der tatsächliche Nachweis Ausgleichsfläche erfolgt im gleichen Maße wie das Plangebiet auch erschlossen wird. Dieses wird in einem städtebaulichen Vertrag detailliert geregelt.

Wasser

Durch eine möglichst naturnahe Regenwasserrückhaltung wird der vollständige Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut erbracht.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Eingriffe in das Schutzgut können durch Anpflanzungen am Rande des Baugebietes und Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden.

Zusammenfassung

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

C - Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Baufläche sind durch den Vorhabenträger umzusetzen.

D - Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die vom Vorhabenträger zu tragen sind:

lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis
1.	Maßnahmenfläche M 1 (9.300 m ²)	1 € je m ²	9.300,- €
2.	<u>Knickanpflanzung</u> 14 lfm Weidenweg	25 € je lfm	4.350,- €
Kosten (ohne Mehrwertsteuer):			13.650,- €

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

Die Stadt Fehmarn hat in ihrem Landschaftsplan eine systematische Bauflächenentwicklung vorbereitet, die zum Ziel hat, vorzugsweise die zentralen Orte der Stadt zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Auf die damit verbundene Abwägung im Rahmen der Landschaftsplan-Aufstellung wird verwiesen. Andere Flächen stehen derzeit tatsächlich nicht für eine Erschließung zur Verfügung.

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 Stadt 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 sind nicht aufgetreten.

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.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, zusätzliche Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet. Das neue Wohnquartier wird vom Weidenweg aus erschlossen. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

7 Hinweise zum Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei ehemalige Teiche. Einer in der Südecke, der andere etwa 100m von der Westgrenze und 20m von der Südgrenze entfernt. Am 28.08.2008 sind bereits in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Boden- und Gewässerschutz Schürfgruben bis etwa 2m tiefe erstellt worden. Die Altablagerungen konnten lokalisiert werden. Sie sind nicht für eine Bebauung vorgesehen. Es wurde festgestellt, dass zwei ehemalige Teiche mit Boden, Bauschutt und sehr geringen Anteilen Holz, Blech und Plastik verfüllt und mit etwa 1m Boden überdeckt sind. Die beiden Flächen wurden von der Behörde als Altablagerung registriert.

Aus abfall- und bodenrechtlicher Sicht bestehen gegen eine Bebauung keine Bedenken. Werden bei Bodenarbeiten Abfälle ausgehoben, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollte der südliche Teich mit einem wassergebundenen Parkplatz überbaut werden, ist die Fläche so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht in die Altablagerung versickert. Bei Arbeiten auf beiden Altablagerungen ist die Behörde zu informieren. (Quelle: Schreiben Kreis OH, FD Boden- und Gewässerschutz an den Vorhabenträger vom 29.08.2008).

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.

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.

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 (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen 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.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen (§ 24 BauGB). Dieses erfolgt auf vertraglicher Basis mit dem Vorhabenträger. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

9 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 14.05.2009 gebilligt.

Burg a.F., 25. JUNI 2011




(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 83 ist am24. JUNI 2011..... in Kraft getreten.