

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 91

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BISDORF,
SÜDLICH DER HAUPTSTRAßE

eingestellt bei www.b-planpool.de

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	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.2	Erschließung	5
4	Immissionen und Emissionen	5
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Stromversorgung	7
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	7
5.3	Müllentsorgung	8
5.4	Löschwasserversorgung	8
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a 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 zum Bodenschutz	17
8	Beschluss	18

Anlagen:

1. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: *Immissionsschutz-Stellungnahme* – vom 02.12.2008
2. Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, Mölln: G U T A C H T E N Nr. 09-05-6, *Schallimmissionsuntersuchung der Fa. Specht GmbH* in Bisdorf auf Fehmarn - vom 16.06.2009
3. Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg: *Faunistische Potenzialabschätzung Amphibien, Vögel und Fledermäuse und artenschutzfachliche Betrachtung* für den B-Plan Nr. 91 der Stadt Fehmarn - vom 27.07.2009

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Bisdorf, südlich der Dorfstraße.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar. Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 liegt das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung. Zudem liegt Bisdorf in der direkten Nähe zur Landesentwicklungsachse Hamburg-Puttgarden.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet innerhalb des ländlichen Raums.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Landkirchen aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn kennzeichnet den nördlich angrenzenden Bereich von Bisdorf als Ortslage mit Flächenbedarf für Teichkläranlagen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Biotopverbundflächen nach § 15 Abs. 1 Nr. 4 BNatschG bzw. innerhalb von Eignungsflächen für den Biotopverbund.

Der Bebauungsplan Nr. 91 wird aus der 82. Flächennutzungsplanänderung entwickelt, die sich zurzeit in der Aufstellung befindet. Eine positive landesplanerische Stellungnahme zur 82. F-Plan-Änderung liegt mit Datum vom 19.05.2009 vor.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn beschloss am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bisdorf. Hier bestehen ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb sowie ein Handwerksbetrieb mit rund 19 Mitarbeitern. Für den Handwerksbetrieb wurden in der Vergangenheit die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude baurechtlich umgenutzt.

Ziel der Stadt Fehmarn ist es mit der vorliegenden Planung die rechtlichen Grundlagen zur Erweiterung beider Betriebe am Standort in Bisdorf zu schaffen. Von grös-

rer Bedeutung ist die Erweiterung des Handwerksbetriebes. Hier besteht ein Bedarf an Lagerflächen und für eine weitere Halle. Alternative Standorte stehen in Bisdorf nicht zur Verfügung. Auch ist eine Spaltung des Handwerksbetriebes auf zwei Standorte weder wirtschaftlich noch funktional sinnvoll. Mit der Planung verfolgt die Stadt Fehmarn das Ziel in Bisdorf eine dorfverträgliche Nutzungsmischung zu erhalten und zu fördern.

2 Bestandsaufnahme

Im Nordteil des Plangebietes sind bereits Gebäude und Nutzflächen vorhanden. Der Südteil wird ackerbaulich genutzt und größtenteils durch Gehölze und Knicks eingegrünt. Südlich des Teilbereiches 1 sind eine landwirtschaftliche Lagerhalle und ein Schweinestall genehmigt. Mit dem Bau wurde im August 2009 begonnen.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen (Tabelle 1):

MD-Gebiet		7.051 m ²	
davon Bestand		3.700 m ²	(Gebäude 1.200m ²)
Verkehrsflächen (Bestand)		360 m ²	
Grünflächen		643 m ²	
Teilbereich 1	8.054 m ²		
Teilbereich 2 (Ausgleich)	365 m ²		
Teilbereich 3 (Ausgleich)	4.063 m ²		
Anteil Grün-/ Ausgleichsflächen am Plangebiet	5.071 m ²		42 %
Größe Plangebiet insgesamt:	12.482 m²		

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da es eine entsprechende Prägung aufweist.

Aufgrund des erforderlichen Abstandes zur Schweinehaltung (siehe Anlage) ist für die südliche Teilfläche ein Ausschluss von Räumen für den ständigen Aufenthalt von Menschen festgesetzt. Hier sind nur Lagerflächen, Betriebsgebäude ohne ständige Aufenthaltsräume oder Stellplätze vorstellbar. Diese Festsetzung ist jedoch mit den Ansprüchen des vorhandenen Betriebes sehr gut vereinbar.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem vorhandenen Bestand im Plangebiet sowie an den genehmigten und im Bau befindlichen landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ermöglicht den Bau einer weiteren Lagerhalle/ von Lagerflächen von etwa 600 m² Größe. Der maximale Versiegelungsgrad – einschließlich Wege- und Lagerflächen – beträgt 63%, so dass ausreichend Flächen für Wege und Stellplätze zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der dörflichen Struktur und der Ortsrandlage auf ein Vollgeschoß begrenzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 12m begrenzt. Damit soll eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude in der Ortsrandlage vermieden werden.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der dörflichen Struktur entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenze wird flächenhaft festgesetzt, um eine wirtschaftlich optimierte Ausnutzung der Fläche, insbesondere hinsichtlich der Lagerplätze, zu ermöglichen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Ausreichend Stellplätze können im Dorfgebiet nachgewiesen werden.

Vom Ingenieurbüro Konrad+Schönfeld, Oldenburg (Holstein) liegt mit Datum vom 15.12.2009 Nachweis der Tragfähigkeit und Fahrbahnbreite der Zuwegung ab Dorfstraße bis zum B-Plangebiet vor. Danach ist von einer gesicherten und ausreichenden Erschließung auszugehen.

4 Immissionen und Emissionen

Zur Planung liegen folgende Gutachten vor

- Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, Mölln: G U T A C H T E N Nr. 09-05-6, Schallimmissionsuntersuchung der Fa. Specht GmbH in Bisdorf auf Fehmarn - vom 16.06.2009.
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme – vom 02.12.2008

Die Schallimmissionsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Konflikte bestehen (Auszug aus dem Gutachten):

8 Zusammenfassung

Die von der Firma Specht GmbH ausgehenden Geräusche liegen tags an den benachbarten Wohnhäusern um mindestens 2 dB(A) unter dem für Misch- und Dorfgebiete geltenden Immissionsrichtwert von 60 dB(A). Hierbei ist vorausgesetzt, dass die Türen und Tore der Tischlerwerkstatt entsprechend der vom Betriebsinhaber beschriebenen Praxis bei lärmintensiven Arbeiten geschlossen sind. Einzelne Geräuschspitzen bewegen sich innerhalb des nach TA Lärm zulässigen Rahmens.

In der südlichen Lagerhalle finden gelegentlich Abbundarbeiten statt (maximal 1 Stunde an maximal 10 Tagen pro Jahr). Der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für seltene Ereignisse wird dabei eingehalten.

Südlich der Lagerhalle ist eine weitere Halle für Lagerzwecke und ggf. Abbundarbeiten optional geplant. Konkrete Planunterlagen und Nutzungsangaben liegen noch nicht vor. Eine ergänzende schalltechnische Untersuchung kann im Rahmen der späteren Ausführungsplanung erfolgen.

Zum Bau der landwirtschaftlichen Gebäude kommt das Gutachten der Landwirtschaftskammer zu folgendem Ergebnis (Zitat), diese sind im Bebauungsplan detailliert berücksichtigt:

Beurteilung:

Der landwirtschaftliche Betrieb von Herrn Hartmut Specht liegt in der Stadt Fehmarn im Ortsteil Bisdorf. Herr Specht plant den Neubau eines Schweinestalles mit 300 Mastplätzen im Festmistverfahren. Aufgrund der beengten Ortslage auf seiner vorhandenen Betriebsstätte soll der geplante Schweinemaststall im südlich von Bisdorf gelegenen Außenbereich errichtet werden.

Der vorgesehene Standort des geplanten Maststalles befindet sich auf dem Flurstück 17/3 der Flur 4 im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Der Ortsbereich von Bisdorf liegt in nördlicher Richtung. Das Wohnhaus von Herrn Specht (als abgetrenntes Grundstück) ist in einer Entfernung von ca. 135 m und ein weiteres nichtbetriebliches Wohnhaus in einer Entfernung von ca. 170 m vom Emissionsschwerpunkt der geplanten Schweinemast vorhanden.

Grundlage der Beurteilung der geplanten Stallanlage und Bemessung eines erforderlichen Mindestabstandes zwischen Stallanlage und nichtlandwirtschaftlicher Wohnbebauung sind die Bewertungskriterien der VDK-Richtlinie 3471. Die nach fachlichen Maßstäben im Rahmen des Ortstermins vorgenommene Punktebewertung der VDI-Richtlinie 3471 ergibt für die

- Festmistverfahren und -lagerung 50 Punkte
- Stalllüftung 25 Punkte.

Aus dem Abstandsdiagramm der VDI-Richtlinie 3471 ergibt sich für einen Schweinebestand von 39 GV und einer nach fachlichen Maßstäben vorgenommenen Beurteilung und Einstufung der immissionsmindernden technischen Anlagen mit 75 anrechenbaren VDI-Bewertungspunkten ein Mindestabstand von 202 m bis zur nächsten Wohnbebauung.

Gemäß Urteil des OVG Münster vom 17.04.1985 sind Dorfgebiete und analog dazu Wohnhäuser im Außenbereich nicht als Wohnbebauung anzusehen. Daher ist in nicht beplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne von § 34 Baugesetzbuch, deren Eigenart einem Dorfgebiet entspricht, und gegenüber festgesetzten Dorfgebieten (MD-Gebieten nach § 5 Bau-NVO) sowie gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zumutbar. Gegenüber diesen Gebieten kann nach den Vorschriften der VDI-Richtlinien und der bisherigen Durchführung von Stallgenehmigungen der notwendige Mindestabstand auf die Hälfte, entsprechend 101 m, verringert werden. Der halbierte Mindestabstand von 101 m wird gegenüber dem nächsten Wohnhaus eingehalten (vgl. Übersichtskarte). Gegen die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen bestehen daher keine Bedenken."

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch die EON-Hanse AG erfolgen.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz. Der Wasserbeschaffungsverband Fehmarn weist darauf hin, dass die an die neu geplante Bebauung angrenzende vorhandene Bebauung derzeit über eine DN 100 PE-Leitung versorgt wird. Diese Leitung könnte weitergeführt werden zur Versorgung weiterer Objekte. Die Belieferung mit Wasser über diese Leitung ist aufgrund des Querschnittes aber begrenzt. Sollte künftig ein größerer Bedarf entstehen, kann ein kostenpflichtiger Ausbau der Leitung erforderlich werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass angesichts der überwiegenden gewerblichen Nutzung kein größerer Trinkwasserbedarf entsteht.

Das Schmutzwasser kann der vorhandenen und zu ergänzenden Kanalisation zugeleitet werden. Die durch die Schweinemasthaltung anfallenden Abwässer dürfen nicht zur Ableitung gelangen, sondern sind über die übliche, fachgerechte Gülleableitung vorzunehmen.

Das Oberflächenwasser wird in einem vorhandenen Teich zurückgehalten und dann in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Eine DN 200-Leitung zur Ablei-

tung in die Koppendorfer Au ist vorhanden. Eine entsprechende Änderung der Einleitungserlaubnis für Niederschlagswasser ist ggf. aufgrund der geänderten Einleitmen- gen bei der Wasserbehörde in der Durchführungsphase zu beantragen.

Der Wasser- und Bodenverband Petersdorf hat in diesen Stellungnahmen deutlich gemacht, dass das Niederschlagswasser der überplanten Fläche in seinem weiteren Verlauf in die Koppendorfer Au abgeleitet wird. Die Koppendorfer Au entwässert über ein Schöpfwerk in die Ostsee. Um die Belastung für das Schöpfwerk nicht weiter zu steigern, ist es erforderlich, Rückhaltung zu betreiben. Der Verband fordert daher, dass das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen nur gedrosselt entspre- chend der anerkannten Regeln der Technik den Verbandsgewässern zugeführt wer- den darf. Die Einleitung von Niederschlagswasser ist gem. §§ 2-7 WHG bei der unte- ren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen. Der Wasser- und Bo- denverband Petersdorf ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Vom Ingenieurbüro Konrad+Schönfeld, Oldenburg (Holstein) liegen mit Datum vom 15.12.2009 folgende Untersuchungen vor:

- Bemessung Regenrückhaltebecken nach Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 im Bebauungsplan Nr. 91
- Nachweis des Regenrückhaltebeckens vorhandener Teich als Regenklärbe- cken

Danach ist von einer gesicherten Erschließung auszugehen.

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 Hyd- ranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvor- schrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feu- erbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stun- den erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz ent- nommen werden. Im Übrigen wird Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Lösch- wasserversorgung (IV-334 – 166.701.400-) vom 24.08.1999 hingewiesen.

Im Umkreis von 200 Metern befinden sich nördlich des festgesetzten Dorfgebietes

drei Hydranten. Im Plangebiet wurden bereits Lagerhallen genehmigt. Südlich des Teilbereiches 1 liegen Baugenehmigungen für weitere größere Gebäude vor. Festsetzungen zur feuerhemmenden Ausführung der Außenbauteile sind nach Einschätzung der Stadt Fehmarn im Plangebiet nicht erforderlich.

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

Die Stadt Fehmarn fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben!

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bisdorf. Hier bestehen ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb sowie ein Handwerksbetrieb mit rund 19 Mitarbeitern. Für den Handwerksbetrieb wurden in der Vergangenheit die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude umgenutzt.

Ziel der Stadt Fehmarn ist es mit der vorliegenden Planung die rechtlichen Grundlagen zur Erweiterung beider Betriebe am Standort in Bisdorf zu schaffen. Von größerer Bedeutung ist die Erweiterung des Handwerksbetriebes. Hier besteht ein Bedarf an Lagerflächen und für eine weitere Halle.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Fehmarn das Ziel in Bisdorf eine dorfverträgliche Nutzungsmischung zu erhalten und zu fördern.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar. Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 liegt das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung. Zudem liegt Bisdorf in der direkten Nähe zur Landesentwicklungsachse Hamburg-Puttgarden. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet in-

nerhalb des ländlichen Raums.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Landkirchen aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn kennzeichnet den nördlich angrenzenden Bereich von Bisdorf als Ortslage mit Flächenbedarf für Teichkläranlagen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Biotopverbundflächen nach § 15 Abs. 1 Nr. 4 BNatschG bzw. innerhalb von Eignungsflächen für den Biotopverbund.

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 stellt das Gemeindegebiet als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar. Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 liegt das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung. Zudem liegt Bisdorf in der direkten Nähe zur Landesentwicklungsachse Hamburg-Puttgarden.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet innerhalb des ländlichen Raums.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Landkirchen aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn kennzeichnet den nördlich angrenzenden Bereich von Bisdorf als Ortslage mit Flächenbedarf für Teichkläranlagen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Biotopverbundflächen nach § 15 Abs. 1 Nr. 4 BNatschG bzw. innerhalb von Eignungsflächen für den Biotopverbund.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme zur 82. F-Plan-Änderung liegt mit Datum vom 19.05.2009 vor.

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:

Im Nordteil des Plangebietes sind bereits Gebäude und Nutzflächen vorhanden. Der Südteil wird ackerbaulich genutzt und größtenteils durch Gehölze und Knicks eingegrünt. Südlich des Teilbereiches 1 sind eine landwirtschaftliche Lagerhalle und ein Schweinestall genehmigt. Mit dem Bau wurde im August 2009 begonnen.

Tabelle 2: Flächenbilanz mit Darstellung der zusätzlichen flächenmäßigen Eingriffe

	Gesamt- fläche	davon Bestand	zulässig lt. B-Plan	zus. Eingriffe
MD-Gebiet	7.051 m ²			
davon Bestand	3.700 m ²	Gebäude 1.200m ² Versieg. Flächen 1.200 m ² = 2.400 m ²	GRZ 0,25 zzgl. 150% 1.763 m ² + 2.644 m ² = 4.407 m ²	2.007 m ²
Verkehrsflächen (Bestand)	360 m ²			
Grünflächen	643 m ²			
Teilbereich 1	8.054 m ²			
Teilbereich 2 (Ausgleich)	365 m ²			
Teilbereich 3 (Ausgleich)	4.063 m ²			
Anteil Grün-/ Ausgleichs- flächen am Plangebiet	5.071 m ²	42 %		
Größe Plangebiet insgesamt:	12.482 m²			

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

A Schutzgut Tiere:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 2.007 m² Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Dazu wird auch auf das beigefügte biologische Gutachten verwiesen.

Schutzgut Pflanzen:

Bei den zusätzlich einbezogenen Flächen handelt es sich um Grünland mit Gehölzstrukturen. Erhebliche Eingriffe ergeben sich nach Einschätzung der Stadt Fehmarn nicht.

Schutzgüter Boden und Wasser:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 2.007 m² Boden. Durch die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes und in der direkten Umgebung ist der Boden bereits 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 Klima/ Luft:

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Eingriffen in das Schutzgut.

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 Baugebiet ist durch vorhandene Knicks und Gehölze eingegrünt. Durch die im Bau befindlichen landwirtschaftlichen Gebäude ergibt sich für diesen Bereich eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird durch das Anlegen von rund 160 lfm. Knick auf diese veränderte Situation eingegangen, um hier nachhaltige Konflikte auszuschließen.

Biologische Vielfalt:

Auf Grundlage der erläuterten Situation und des vorliegenden Gutachtens kann eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch die Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, 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. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nach Einschätzung der Stadt Fehmarn nicht.

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:

Unverträgliche Emissionen können ausgeschlossen werden. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 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 möglich.

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 Fehmarn 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 der vorhandene Betrieb in seiner Entwicklung eingeschränkt würde. Dadurch könnten Arbeitsplätze gefährdet werden.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Aufgrund der erheblichen Vorprägung des Gebietes durch vorhandene und im Bau befindliche Gebäude sind die Auswirkungen der Planung nicht erheblich. Es ergeben sich daher nach Einschätzung der Stadt Fehmarn keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstigen 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:

Aus dem Dorfgebiet heraus ergeben sich aufgrund der Planung keine relevanten zusätzlichen Emissionen. Die entsprechenden Emissionen sind bereits vorhanden. Auf das vorliegende Schallgutachten wird verwiesen.

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 relevanten Auswirkungen.

c) 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. Daher führt der Bebauungsplan Nr. 91 zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ 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 Grünland- und Gartenfläche in ein Baugebiet mit 2.007 m² zusätzlicher Versiegelung. Auf Tabelle 2 in dieser Begründung wird verwiesen.

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 2.007 m² umfassenden Bo-

denveränderung durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, 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 Baugebiet sind differenzierte Festsetzungen entwickelt worden. Zusätzlich erfolgende umfangreiche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Rund 160 lfm. Knicks werden neu angelegt und 21 Obstbäume neu gepflanzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

B - Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust der Grünland-/ Gartenfläche als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, wurden im Rahmen der biologischen Untersuchungen erfasst. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung 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	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen
2.007 m ²	0,5	1.004 m ²

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 1.004 m² festgestellt. Als Ausgleich erfolgen Festsetzungen in den Teilbereichen 2 und 3 der Planzeichnung.

Zusätzlich ist bei der Bilanzierung der geplanten Eingriffe zu beachten, dass innerhalb des Teilgebietes 1 durch Auflagen festgesetzte Ausgleichsflächen für bereits genehmigte bauliche Anlagen nunmehr überplant werden. Nach einer Genehmigung vom 02.03.1999 sind auf einer Fläche von 700 m² Anpflanzungen vorzunehmen

Die Ausgleichsflächen sind insgesamt 4.428 m² groß. Hier sind 21 Obstbäume zu pflanzen und 147 lfm. Knick anzulegen. Hierfür werden lediglich 1.704 m² benötigt. Die übrigen Flächenanteile (2.724 m²) und Maßnahmen stehen als Ausgleich und Ersatz für andere Vorhaben zur Verfügung. Die „überschüssigen“ Ausgleichsflächen dienen als „Ökokonto“ für andere Projekte.

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.	Maßnahmenflächen	1 € je m ²	3.628,- €
2.	<u>Knickanpflanzung</u> 160 lfm	25 € je lfm	4.000,- €
Kosten (ohne Mehrwertsteuer):			7.628,- €

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

Ziel der Planung ist die Entwicklung des vorhandenen Betriebes. Da dieser bereits im Plangebiet existiert, sind alternative Standorte nicht relevant. 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 sind bei der der Zusammenstellung der Angaben nicht deutlich geworden.

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

Das Monitoring erfolgt durch die Stadt Fehmarn bzw. durch die zuständigen Behörden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Ziel der Stadt Fehmarn ist es mit der vorliegenden Planung die rechtlichen Grundlagen zur Erweiterung vorhandener Betriebe am Standort in Bisdorf zu schaffen. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 können alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen werden.

7 Hinweise zum 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 ausschließlich 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 (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 **Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am **2.9. JUNI..2010** gebilligt.

Burg a.F., **10. NOV. 2011**



(**Otto-Uwe Schmiadt**)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 91 Flächennutzungsplanänderung wurde am **..8.9. NOV...2011** rechtskräftig.