

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 87

DER STADT FEHMARN

FÜR DAS GEBIET DER HOCHFELDER MÜHLE

ZWISCHEN DER LANDESSTRASSE 217 UND DER BUNDESSTRASSE 207

NÖRDLICH VON STRUKKAMP, WESTLICH VON BLIESCHENDORF

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
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
1.3	Alternativenprüfung	4
1.3.1	Voraussetzungen	4
1.3.2	Standortuntersuchung	5
2	Bestandsaufnahme	9
3	Planung	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4	Erschließung	12
3.5	Grünplanung	12
4	Immissionen und Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	15
5.3	Müllentsorgung	15
5.4	Löschwasserversorgung	15
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	16
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	16
6.3	Zusätzliche Angaben	21
7	Hinweise	22
7.1	Bodenschutz	22
7.2	Denkmalschutz	23
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
9	Kosten	23
10	Beschluss der Begründung	23

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Fehmarn für das Gebiet der Hochfelder Mühle zwischen der L 217 und der B 207 nördlich von Strukkamp, westlich von Blieschendorf.

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. Es liegt zudem direkt an der Landesentwicklungsachse Hamburg-Puttgarden. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet innerhalb des ländlichen Raums.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Landkirchen aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn kennzeichnet den Planbereich als Gewerbliche Baufläche. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn beschloss am 26.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87. Im Parallelverfahren wird die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Das Plangebiet wird derzeit als weiterer Betriebsstandort eines Unternehmens aus Strukkamp genutzt. Es werden hier u. a. ein Containerdienst und eine Bauschuttreyclinganlage betrieben. Diese Nutzung ist bisher planungsrechtlich nicht gesichert. Der Hauptbetrieb liegt derzeit im Ortsteil Strukkamp in zentraler Lage. Von dort aus werden u. a. die Geschäftsbereiche Baggerarbeiten, Tiefbau, Containerdienst, Maschinenvermietung, Fuhrunternehmen und Landtechnischer Lohnbetrieb betrieben.

Da der Betriebsablauf mit einem hohen Verkehrsaufkommen insbesondere mit Schwerlasttransporten verbunden ist, wird eine Verlagerung dieses Betriebsteils vom Betriebsstandort Strukkamp auf das Plangebiet hin angestrebt. Dadurch können Emissionen aus dem Ort Strukkamp verlagert und Nachbarschaftskonflikte vermieden werden. Am bisherigen Standort ist der Betrieb nicht entwicklungsfähig und aufgrund des großen Konfliktpotentials nicht dauerhaft gesichert. Um diese Entlastung

des Ortes Strukkamp zu erwirken, ist die Planung erforderlich. Damit soll der Betriebsstandort langfristig gesichert und eine Weiterentwicklung des Betriebes ermöglicht werden.

Die Standort des Plangebietes hat zudem den großen Vorteil der Lage an der Europastraße 4 (E47). Durch den Bau der festen Fehmarn-Belt-Querung wird ein großer Bedarf für entsprechende Nutzung gesehen, der an dem Standort wirtschafts- und umweltgerecht befriedigt werden kann.

Alternative Standorte kommen für die Nutzung nicht in Betracht (vgl. Ziffer 1.3). Von besonderer Bedeutung ist die Lage an der Auffahrt zur E 47, sowie der große Abstand zu schützenswerten Nutzungen (vgl. Ziffer 2. Bestandsaufnahme). An allen anderen Zufahrten an der E 47 auf der Insel liegen schützenswerte Nutzungen zu dicht an potenziellen Standorten für ein entsprechendes Sondergebiet. In vorhandenen oder zu ergänzenden Gewerbegebieten in Burg ist die Nutzung nicht sinnvoll, da negative Auswirkungen auf angrenzende Gewerbebetriebe zu befürchten sind. Auch sollte der Schwerlastverkehr nicht auf die Ostseite der E 47 verlagert werden, um die Zufahrten zu den touristischen Schwerpunkten dort nicht weiter zu belasten.

Im Plangebiet sollen auch enge Rahmenbedingungen gesetzt werden, um die stadt- und landschaftsplanerische Verträglichkeit des Sondergebietes an diesem Standort langfristig zu gewährleisten.

1.3 Alternativenprüfung

1.3.1 Voraussetzungen

Der Betriebsablauf des geplanten Recyclingbetriebes bedingt ein hohes LKW-Aufkommen. Daher ist mit Emissionen auf den Zubringerstraßen zu rechnen. Der Standort sollte aus diesem Grund so gewählt werden, dass der Zielverkehr keine Ortschaften oder Ortsteile mit Wohnnutzung oder touristischer Nutzungen durchläuft. Es bietet sich folglich ein Standort an, der über einen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz verfügt. Dies dient zudem der Verkehrsvermeidung.

Das Be- und Entladen der LKW erzeugt ebenfalls Lärm- und Staubemissionen. Auf dem Gelände werden zum Be- und Entladen sowie zur Bewirtschaftung Bagger, Sortier- und Siebanlagen etc. genutzt. Dadurch geht eine ständige Lärm- und Staubemission von dem Betriebsgelände aus. Ein Standort in der Nähe von Wohnnutzung oder touristischen Nutzungen kann aufgrund der negativen Auswirkungen aus den Emissionen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Es lassen sich folglich folgende Standortbedingungen und Ausschlusskriterien für den Standort des Recyclinghofes definieren:

Standortbedingung

- möglichst direkter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz
- keine störungssensiblen Nutzungen im Umfeld

Ausschlusskriterien

- Wohnnutzung oder touristische Nutzung im Umfeld
- Zielverkehr führt durch Ortsteile oder Ortschaften mit Wohnnutzung oder touristische Nutzung
- Nähe zu Mischgebieten, da hier Wohnnutzung vorhanden
- Lage innerhalb eines Gewerbegebietes, da Nutzung kaum mit anderen gewerblichen Nutzungen vereinbar ist (insb. Einzelhandel)

1.3.2 Standortuntersuchung

Bei Betrachtung der Insel Fehmarn kommen nach Abgleich mit den Standortfaktoren nur noch wenige Standorte in Betracht. Ein erheblicher Teil der Flächen Fehmarns eignet sich nicht, da der Zielverkehr durch eine Ortschaft mit Wohnnutzung und touristischer Nutzung führen würde oder Wohnnutzung und touristische Nutzung im Umfeld vorhanden sind.



Karte: Straßenverlauf, Standorte mit geeigneter Verkehrsanbindung

Geeignete Flächen sind demnach im Verlauf der E 47 und der L 217 bis zum Beginn

der Ortschaft Mummendorf / Landkirchen zu suchen.

Generell sollte eine Fläche im Siedlungszusammenhang bevorzugt werden. Untersucht werden hier der Standort Strukkamp, der über eine 4 km lange Gemeindestraße an die E 47 angebunden ist und nahe dem Fehmarnsund liegt sowie gewerblich geprägte Flächen westlich der Ortschaft Burg auf Fehmarn. Als alternativer Standort wird der Standort Hochfelder Mühle untersucht, da dieser Bereich bereits im Landschaftsplan als gewerbliche Fläche gekennzeichnet ist.



Karte: untersuchte Standorte

1.3.2.1 Standort Strukkamp

Der Standort Strukkamp bildet den ursprünglichen Sitz des Unternehmens. Der Ort Strukkamp ist von der E 47 über eine 4 km lange Gemeindestraße zu erreichen.

Rechtliche Vorgaben

Der gesamte Ort Strukkamp ist im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Avendorf von 1970 als Dorfgebiet festgesetzt. Dorfgebiete dienen laut BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn sieht für das Betriebsgelände des bestehenden Betriebes eine Erweiterung mit Wohnbauflächen vor. Ebenfalls ist im Landschaftsplan eine Erweiterung der Wohnbaufläche im Norden des Ortes Strukkamp vorgesehen.

Fazit

Eine Einbettung des geplanten Recyclingbetriebes in die Ortschaft Strukkamp erscheint aus siedlungsstruktureller Sicht nicht sinnvoll. Der Ort ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dies entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Ein störender Gewerbebetrieb ist mit den bestehenden Festsetzungen und den daraus resultierenden Nutzungen nicht vereinbar. Der Landschaftsplan sieht zudem noch mögliche Erweiterungen der Wohnnutzung auf der Fläche des bisherigen Betriebsstandortes vor und bewertet ihn mit einer guten Eignung. Auch dieser Entwicklung würde die Ansiedlung/Weiterführung des Recyclinghofes an diesem Standort widersprechen. Der Standort Strukkamp kann daher für die Ansiedlung des Recyclinghofes als ungeeignet bewertet werden

1.3.2.2 Gewerbeflächen nordwestlich der Ortschaft Burg auf Fehmarn

Das Gewerbegebiet im Nordwesten der Stadt Burg a. F. verfügt über einen direkten Anschluss an die Europastraße 47. Das Gewerbegebiet ist von der E 47 500m entfernt.

Rechtliche Vorgaben

Das Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Burg a. F. festgesetzt. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Jahr 1981 eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten. Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine ausreichenden freien Flächen zur Realisierung des Betriebshofes vorhanden. Zudem sind innerhalb des Gewerbegebietes Betriebswohnungen zugelassen. Parzellenweise sind Sondergebiete innerhalb des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 60, 1. Änderung der Stadt Burg aus dem Jahr 2007 festgesetzt, die die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und Freizeitangeboten regeln.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemalige Stadt Burg sieht eine Erweiterung des Gewerbegebietes in nordwestliche Richtung vor. In der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn ist eine Erweiterung mit einem SO-Gebiet in Richtung E 47 südl. des Landkirchener Weges vorgesehen. Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wird durch die Realisierung der festen Fehmarnbeltquerung steigen. Laut Vorgabe der Raumordnung sollen sich die Gewerbeflächen zukünftig auf die Ortslagen Burg, Landkirchen und Petersdorf konzentrieren.

Fazit

Der untersuchte Standort verfügt über einen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Erweiterungsmöglichkeiten für Sondergebiete und Gewerbegebiete sind aufgezeigt. Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes im Nordwesten von Burg stellen ein zukünftig qualitativ hochwertiges Gewerbeflächenangebot dar. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes befinden sich großflächiger Einzelhandel und Freizeitnutzungen. Der Standort des Recyclinghofes ist daher nicht in direkter Nähe dieser Nutzungen realisierbar. Zudem bildet das Gewerbegebiet den Ortseingang der Stadt Burg a.F. Auch bei einer zukünftigen Erweiterung des Bereiches mit Gewerbegebieten oder Sondergebieten sollte aus städtebaulicher Sicht ein sensibles Vorgehen erfolgen.

Das Vorhaben wäre planungsrechtlich/theoretisch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig. Aufgrund der bekannten Eigenart des Betriebes aus Strukkamp ist es jedoch nicht sinnvoll diesen in einem vorhandenen Gewerbegebiet der Stadt Fehmarn oder auf einer Ergänzungsfläche anzusiedeln. Dies würde zwangsläufig zu städtebaulichen Konflikten führen. In vorhandenen Gewerbegebieten sind auch Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel und Betriebswohnungen vorhanden. Eine Ansiedlung in der Nähe derartiger Nutzungen ist objektiv – und auch aus Sicht der Fachbehörden – nicht sinnvoll.

Ein Recyclinghof ist daher aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort ungeeignet.

1.3.2.3 Standort Hochfelder Mühle

Die untersuchten Standorte im Siedlungszusammenhang erwiesen sich als ungeeignet. Ein weiterer Standort im Siedlungszusammenhang steht nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund ist ein Standort im Außenbereich zu prüfen. Der Außenbereich steht grundsätzlich nicht für eine Bebauung zur Verfügung, da er eine besondere Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit hat. Daher sollte ein Standort gewählt werden, der bereits baulich vorbelastet ist, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Untersucht wird daher an dieser Stelle der Standort Hochfelder Mühle.

Dieser liegt direkt an der L 209 und verfügt somit über einen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Zurzeit ist in an diesem Standort Wohnnutzung vorhanden, diese soll jedoch zukünftig nicht weiter gesichert werden.

Rechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Landkirchen aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. In der direkten Umgebung sind keine Nutzungen dargestellt, die mit der geplanten Nutzung konkurrieren.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn kennzeichnet den Planbereich als Gewerbliche Baufläche.

Fazit

Der untersuchte Standort im Außenbereich scheint sinnvoll, da auf diese Weise Störungen anderer Nutzungen vermieden werden und bereits Bebauung vorhanden ist. Aufgrund der Lage im Inselinnern und unmittelbar an der E 47 sowie der bestehenden Vorbelastung des Gebietes sind zudem keine Zersiedelung oder sonstige negative Auswirkungen auf den Tourismus zu erwarten. Der Standort im Außenbereich rechtfertigt sich insbesondere durch die Emissionen, die von der geplanten Nutzung ausgehen und durch die der Betrieb schwer in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu integrieren ist.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt an der L 217 zwischen Burg auf Fehmarn und Landkirchen, westlich der B 207/ E 47 und der Bahnstrecke Lübeck – Puttgarden. Die E 47/ Bundesstraße 207 soll zukünftig vierspurig ausgebaut werden. Die Stadt Fehmarn geht davon aus, dass die Zufahrten zur B 207 deutlich ausgebaut werden und zu beiden Seiten der Fahrbahn eigene Zufahrten in jede Fahrriichtung entstehen. Darüber hinaus wird die Bahnstrecke Lübeck - Puttgarden zweigleisig ausgebaut und elektrifiziert.

Das Plangebiet wird bereits entsprechend genutzt. Gehölzstrukturen sind an der Süd- und Ostgrenze vorhanden. Es sind mehrere Wohnungen in zwei Wohngebäuden vorhanden. Das nördliche Gebäude befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Das südliche Gebäude befindet sich derzeit noch im Besitz der Stadt Fehmarn.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,5 ha. Die Zufahrt zum gewerblich genutzten Teil liegt im Süden. Desweiteren sind eine Bushaltestelle und zwei Regenklär-/ Klärbecken vorhanden. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in Blieschendorf (östlich E 47) sowie in Teschendorf. Die Abstände betragen rund 700 m bzw. 1.100m.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

SO-Gebiet	25.675 m ²	72 %
Flächen für Versorgungsanlagen	2.699 m ²	7 %
Verkehrsflächen	1.290 m ²	4 %
Grünfläche	6.083 m ²	17 %
Größe Plangebiet insgesamt:	35.747 m²	100 %
	3,6 ha	

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet – Betriebshof - Recycling“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt, da es nicht dem Charakter der Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO entspricht.

Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aus den Bereichen Abfallentsorgung, Bauschuttrecycling und Tiefbau- und landwirtschaftliche Lohnunternehmen. Unter diese Nutzung fallen die Kompostierung von Grüngut, die Unterbringung von Containern, sowie die Zwischenlagerung von diversen Baustoffen wie Boden, Steinen und Bauschutt. Der Begriff „vorwiegend“ anstatt „ausschließlich“ wurde gewählt um der Hauptnutzung dienende und ergänzende Funktionen bei der Zweckbestimmung des Sondergebietes angemessen zu berücksichtigen.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aus den Bereichen Abfallentsorgung, Bauschuttrecycling und landwirtschaftliche Lohnunternehmen.

Zulässig sind:

-
- SO 2 = 1. Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung, Aufbereitung, Behandlung, Verwertung und Umschlag von Stoffen und Abfällen aller Art.
 - 2. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäß Absatz (1).
 - SO 1 = 1. Die im SO 2 zulässigen Nutzungen.
 - 2. Ein Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - 3. Eine Betriebstankstelle.
 - 4. Eine Betriebsleiterwohnung.

Nicht zulässig sind:

- 1. Abfallverbrennungsanlagen

Gebäude für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind ausschliesslich im SO-1-Gebiet zulässig. Sofern diese auch Lager- und Stellplatzflächen benötigen sind diese auch im SO-2-Gebiet zulässig.

Im Plangebiet sind nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig. Auch wenn die zulässigen Vorhaben im Sondergebiet planungsrechtlich/ theoretisch in einem „konven-

tionellen“ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig sind, so ist es absolut nicht sinnvoll den bekannten Betrieb aus Struckkamp in einem vorhandenen Gewerbegebiet der Stadt Fehmarn oder auf einer Ergänzungsfläche anzusiedeln. Aufgrund der, der Stadt Fehmarn bekannten Eigenart des Betriebes würde es zwangsläufig zu städtebaulichen Spannungen und Konflikten führen.

Aufgrund der Materialumschlages kommt es zu Staubbelastungen. Aufgrund von Sortier- und Siebanlagen kommt es zu deutlichen Lärmbelastungen. Das Fahrzeugaufkommen und der Transport der Stoffe würden zwangsläufig zu Konflikten innerhalb besiedelter Bereiche führen. Insbesondere während der Tourismussaison käme es zu unlösbaren Konflikten bei Inanspruchnahme vorhandener oder ergänzter Gewerbegebiete. Die Argumentation des Innenministeriums mag formell/ rechtlich korrekt sein, angesichts der Komplexität der Eigenart der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 87 sowie der potentiellen Konflikte ist die Stellungnahme des Innenministeriums nicht zielführend.

Die Gewerbegebiete der Stadt Fehmarn sind geprägt von kleineren Gewerbebetrieben, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie von Einzelhandel. Mit dieser kleinteiligen Nutzungsstruktur sind die zulässigen Nutzungen im geplanten Sondergebiet nicht verträglich.

Bei der Gesamtbetrachtung ist letztendlich auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits faktisch den Planungszielen der Stadt Fehmarn entspricht und dort auch eine Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Maschinenhalle (§ 35 BauGB) vorhanden ist.

Die bestehenden Wohnhäuser werden planungsrechtlich nicht gesichert. Die Festsetzung eines Wohn-, Misch- oder Gewerbegebietes kommt nicht in Betracht, da eine Wohnnutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB generell nicht erwünscht ist. Hier sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die auf die Realisierung im Außenbereich angewiesen sind. Zudem würde die Festsetzung eines Mischgebietes oder Gewerbegebietes mit Wohnnutzung die Nutzungsmöglichkeiten des Sondergebietes einschränken.

Nach § 29 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) befinden sich die bestehenden Wohngebäude zudem in der Anbauverbotszone. Danach dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus betrieblichen Gründen ist eine größtmögliche Versiegelung und teilweise Überdachung der Bau- und Nutzflächen notwendig. Um dieses Ziel abzusichern, wird die höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,8 nach § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Notwendig ist diese Festsetzung ebenfalls, weil gewerbliche Lagerflächen als Hauptnutzung zu werten sind.

Die maximale Höhe für bauliche Anlagen wird auf 26,00 m über Normal Null (NN) begrenzt. Dies entspricht etwa einer Höhe von 12 m über Geländeoberkante. Da der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor auf Fehmarn darstellt, soll durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden. Als Bezugspunkt für die Höhe dient aufgrund der Geländebewegungen Normal-Null.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden flächenhaft festgesetzt, so dass eine wirtschaftliche und flexible Nutzung des SO-Gebietes möglich ist.

Zusätzlich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Diese Festsetzung dient ebenfalls dazu, eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der L 217 und der B 207. Dadurch ist es optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die direkte Erschließung erfolgt über Zufahrten an der L 217. Innerhalb des Plangebietes ist keine weitere Erschließung notwendig. Für die bestehenden bzw. neuen direkten Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Landesstraße 217 sind Sondernutzungserlaubnisse beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck zu beantragen. Durch die Änderung der Nutzungsfunktion bzw. der Zweckbestimmung (Recyclinghof) des Bebauungsplangebietes ist durch den Vorhabenträger aufgrund der hierdurch zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen in dem Knotenpunkt — Landesstraße 217 / Betriebshof — ein entsprechender Kapazitätsnachweis dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck im Rahmen der konkreten Genehmigungsanträge zur Prüfung vorzulegen.

3.5 Grünplanung

Die vorhandene Eingrünung im Süden und Osten bleibt bestehen. Sie wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit Anpflanzgeboten gesichert. Zusätzlich wird eine Eingrünung der westlichen Sondergebietsgrenze ebenfalls als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Nach Norden und Nordwesten werden zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Bei der L 217 handelt es sich um eine vielbefahrene Landesstraße. Zwecks Sicherung der Verkehrssicherheit sind die erforderlichen Sichtdreiecke von Bepflanzungen von über 0,7m Höhe freizuhalten.

4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet wird als Sondergebiet Betriebshof Recycling festgesetzt. Mit dieser Nutzung sind Betriebsvorgänge verbunden, die eine erhebliche Lärm- und Staubemission mit sich ziehen.

Straßenverkehrslärm L217

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von der Landesstraße 217 ein. Angaben zum Verkehrsaufkommen liegen von einer Zählstelle am südlichen Ortseingang von Landkirchen.



	Einheit	Jahr			
		1990	1995	2000	2005
DTV	Kfz/24h	2908	3692	3711	3133
PV	Fz/24h / %	2642 / 90,8	3392 / 91,9	3535 / 95,3	2922
GV	Fz/24h / %	267 / 9,2	300 / 8,1	176 / 4,7	211
SV	Fz/24h / %	174 / 6,0	274 / 7,4	168 / 4,5	129
Radfahrer	R/24h	64	133	46	101
Ferienfaktor	-	1,48	1,45	1,52	1,61
DTV^{Werktag}	Kfz/24h	2492	3214	3368	2780
DTV^{Sonntags}	Kfz/24h	3043	3811	3288	2831
DTV^{Urlaub}	Kfz/24h	3695	4667	5133	4480
Mt / Pt	Kfz/h / %	175 / 9,2	221 / 8,2	213 / 4,7	181 / 4,0
Mn / Pn	Kfz/h / %	29 / 9,2	37 / 8,2	37 / 7,4	29 / 5,5

Erläuterungen: DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (alle Kraftfahrzeuge ohne Fahrräder)
 PV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Personenverkehr = Krad + Pkw + Bus)
 GV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Güterverkehr = Lfv + Lkw o.A. + Lz)
 SV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Schwerverkehr = Bus + Lkw o.A. + Lz)
 Ferienfaktor = Verhältnis von DTV^{Urlaub} zu DTV^{Werktag}
 DTV^{Werktag} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Werkstage (Mo-Sa)
 DTV^{Sonntags} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Sonn- und Feiertage
 DTV^{Urlaub} = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Urlaubsworktage (Mo-Sa)
 Mt = mittlere stündliche Verkehrsstärke 06-22 Uhr (Tagsüber) / Pt = Lkw-Anteil 06-22 Uhr (Tagsüber)
 Mn = mittlere stündliche Verkehrsstärke 22-06 Uhr (Nachts) / Pn = Lkw-Anteil 22-06 Uhr (Nachts)

Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 ist von folgenden Immissionen auszugehen:

Abstand	tags	nachts
20 m	65 dB	55 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Gewerbegebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 65 dB und nachts 55 dB. Diese werden eingehalten. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass bei der tabellarischen Ermittlung die tatsächlichen LKW-Anteile unberücksichtigt bleiben. Diese betragen 4% am Tag und 5,5 % in der Nacht. Als passive Schallschutzmaßnahme ist Lärmpegelbereich III zu beachten.

B 207/ E 47

Das Plangebiet hat einen Abstand von 100 bis 200 Metern zur B 207/ E47. Es ist davon auszugehen, dass ein Bürogebäude ggfs. mit Betriebsleiterwohnung an der L 217 entsteht. Dort wird ein Abstand von rund 200 Metern zur E 47 erreicht, so dass der Lärmpegelbereich III ausreichend ist.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage mit Nachklärung bestehend aus drei Dreikammergruben für 28 EGW, Nutzinhalt > 6,0 m³ mit nachgeschaltetem Nachklärteich > 500 m² für 28 EGW ins Gewässer 5.3 WBV Fehmarn Nord-Ost eingeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über das Verbandsgewässer 5.3 und im weiteren Verlauf über ein Schöpfwerk in die Ostsee entwässert. Um die Belastung für das Schöpfwerk nicht weiter zu steigern, ist es erforderlich, eine Rückhaltung auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/s* ha auf dem überplanten Grundstück zu betreiben.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen im Plangebiet befindlichen Feuerlöschteich dem Nachklärteich zugeleitet. (Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge in das Gewässer 5.3 WBV Fehmarn Nord-Ost durch weitere Erschließungen verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 28.06.1999, Az.: 620.3221.026095.0000a, zu beantragen.)

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Zum B-Plan 87 ist aufgrund der beabsichtigten Planung generell eine Löschwasserkapazität von mind. 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Dieses kann auch durch einen Löschwasserteich gem. DIN 14210 erfolgen. Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

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

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung.

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:

Der Bestand ist in Ziffer 2 der Begründung erläutert.

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

A Schutzgut Tiere:

Die Planung ermöglicht die folgende planungsrechtliche Nutzung des Plangebietes:

Nutzung	Planung	Bestand	Neueingriff
SO-Gebiet	25.675 m ²	0 m ²	23.108 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	2.699 m ²	2.699 m ²	0 m ²
Straße für Verkehrsflächen	1.290 m ²	1.290 m ²	0 m ²
Grünflächen, davon	6.083 m ²	1.674 m ²	0 m ²
bestehende Gehölzflächen	1.674 m ²	1.674 m ²	
Maßnahmenflächen	4.409 m ²	4.409 m ²	
Bereits versiegelter Flächen		350 m ²	- 350 m ²
Größe insgesamt:		35.747 m²	23.758 m²
		3,6 ha	

eingestellt bei www.b-planpool.de

Durch die Planung ist eine Versiegelung des Plangebietes von ca. 23.758 m² Boden zulässig.

Das Plangebiet wird jedoch bereits entsprechend der Planung genutzt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten, da das Plangebiet bereits entsprechend der Planung genutzt wird.

Schutzgut Boden:

Durch die vorhandene Nutzung sind die Böden überprägt und ihre Funktion im Naturhaushalt ist verloren. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine weiteren erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser:

Die vorhandene Flächenversiegelung im Plangebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Das Plangebiet hat aufgrund der bindigen Böden jedoch keine besondere Bedeutung für die Grundwasserbildung. Es ist davon auszugehen, dass bereits das Wasser von Ackerflächen heute fast vollständig oberflächlich abgeführt wird.

Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann der Boden unter versiegelten Flächen nicht mehr wahrnehmen.

Das Regenwasser wird in Regenrückhaltebecken geleitet. Der Wasserkreislauf wird folglich nicht erheblich gestört.

Schutzgut Klima/ Luft:

Das Schutzgut Klima/Luft ist dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung 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 aufgrund der Vorbelastung nicht 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:

Eine Prägung des Landschaftsbildes liegt durch die Straßen und die bestehenden Gebäude vor. Dieser Inselteil hat daher eine geringe Funktion als Erholungsraum für den Menschen. Durch die Begrenzung der zulässigen Höhen und die Beibehaltung/ Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich ändern. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist folglich nicht zu erwarten.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der nicht erheblichen Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter 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. Das Plangebiet wird aufgrund seiner störenden Nutzung in den Außenbereich gelegt, um Beeinträchtigungen des Menschen und seine Gesundheit zu minimieren.

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:

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 Plangebietes.

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

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der zukünftigen Nutzungsart des Gebietes wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch ver-

zichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 2.1 „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben A „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“, „Luft und Klima“ und „Wasser“:

Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter sind von geringer oder mittlerer Erheblichkeit. 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)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wohngebäude und die Regen-/ Regenklärbecken innerhalb des Gebietes bestehen bleiben. Die übrige Fläche würde nicht weiter genutzt werden bzw. als landwirtschaftliche Fläche aufgrund der Vorbelastung nur geringe Erträge bringen.

Aufgrund der Vorbelastung ist die Bedeutung als zukünftiger Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt gering einzustufen.

Da der Bedarf einer Planung für diese Nutzung besteht, ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung an diesem Standort ein anderer Standort beplant wird, an dem die Auswirkungen auf die Schutzgüter erheblicher eingestuft werden.

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

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 18-20 BNatSchG ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff vorliegt. Wenn ein Eingriff vorliegt, muss geprüft werden, ob er vermieden oder minimiert werden kann und ob ein Ausgleich erforderlich ist.

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Dadurch erfolgt ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft:

Die Planung ermöglicht die planungsrechtliche Umwandlung von einer Ackerfläche in folgende Nutzungsformen:

Nutzung	Planung	Bestand	Neueingriff
SO-Gebiet	25.675 m ²	0 m ²	23.108 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	2.699 m ²	2.699 m ²	0 m ²
Straße für Verkehrsflächen	1.290 m ²	1.290 m ²	0 m ²
Grünflächen, davon	6.083 m ²	1.674 m ²	0 m ²
bestehende Gehölzflächen	1.674 m ²	1.674 m ²	
Maßnahmenflächen	4.409 m ²	4.409 m ²	
Bereits versiegelter Flächen		350 m ²	- 350 m ²
Größe insgesamt:		35.747 m²	23.758 m²
		3,6 ha	

Dadurch kommt es 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.

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Ackerfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können nicht erfasst werden. Die im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen dienen zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung von ca. 23.758 m² sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten.

Aus der Planung resultiert folgender Ausgleichsbedarf:

$$23.758 \text{ m}^2 \times 0,5 = 11.879 \text{ m}^2$$

Die Flächen werden in der Gemarkung Albertsdorf, Flur 3 auf dem Flurstück 10/2 nachgewiesen und sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es handelt sich um eine Stilllegungsfläche, die bereits teilweise mit Schilf bewachsen ist, östlich von Gold und nördlich der Straße von Albertsdorf. Hier wird ein ca. 2 ha großer Teilbereich der Sukzession überlassen.



Abb.: Ausgleich

Der Flächenüberschuss von rund 10.000 m² dient als Ökokonto.

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

Das Plangebiet wird bereits entsprechend der Planung genutzt. Zudem liegt der Geltungsbereich des Plangebietes im Außenbereich. Andere Planungsmöglichkeiten bestehen 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:**

Die Überwachung der Planung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der im Geltungsbereich vorhandenen Nutzung als Sondergebiet „Betriebshof Recycling“. Der Geltungsbereich überplant Flächen im Außenbereich, da die Nutzung aufgrund ihrer negativen Auswirkungen insbesondere durch Lärm- und Staubemissionen in konventionellen Gewerbegebieten in städtischer Lage nicht verträglich ist. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der Schutzgüter minimiert.

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 (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.

7.2 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

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

9 Kosten

Es entstehen der Stadt Fehmarn keine Kosten durch diese Planung. Vielmehr ergeben sich Einnahmen durch den Verkauf des Flurstückes 23/4.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 25.03.2010 gebilligt.

Burg a.F., 20. OKT. 2011



(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 87 ist am19. OKT. 2011..... in Kraft getreten.