

**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 113
DER STADT FEHMARN
FÜR
DEN HOF SEELUST NÖRDLICH DER KREISSTRASSE 63 ZWISCHEN
GAMMENDORF UND KRUMMENSIECK**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 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	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Erschließung	7
3.5	Grünplanung	7
4	Immissionen und Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Wasserver- und –entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	11
5.5	Löschwasserversorgung	12
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	12
6.1	Einleitung	12
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	15
6.3	Zusätzliche Angaben	17
7	Hinweise	18
7.1	Bodenschutz	18
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19
9	Kosten	19
10	Billigung der Begründung	19

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Fehmarn für den Hof Seelust nördlich der Kreisstraße 63 zwischen Gammendorf und Krummensieck.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Hof Seelust betreibt neben der Landwirtschaft auch noch touristische Nutzungen in Form eines Beherbergungsbetriebes. Diese sind im Rahmen des § 35 BauGB als untergeordnete Nutzung neben dem landwirtschaftlichen Betrieb entstanden. Derzeit bietet der Hof Familienurlaub eng verknüpft mit Tieren und Landwirtschaft in verschiedenen Wohnformen und -größen an. Diese historisch gewachsene Nutzungsstruktur soll nun im touristischen Bereich qualitativ verbessert und die Angebotspalette erweitert werden. Geplant ist die Errichtung von vier separaten Ferienhäusern im Norden der Hofstelle als zusätzliches Angebot zu den bestehenden Ferienwohnungen.

Die funktionale Verknüpfung von Tourismus und Landwirtschaft erfolgt auf dem Hof Seelust an verschiedensten Stellen. Einerseits werden auf der Hofanlage, die für die Landwirtschaft typischen Tierarten gehalten bzw. genutzt. Dazu gehören neben Schweinen, Enten und Hühnern natürlich auch Hunde, Katzen, Ziegen, Schafe, Pferde und Ponys. Während bei reinen Ferienhöfen oft nur noch Katzen, Hunde und Ponys vorzufinden sind, werden auf dem Hof Seelust auch klassische Nutztiere wie beispielsweise Schweine den Gästen näher gebracht und können unter Anleitung gefüttert und gepflegt werden. Ein weiterer Schwerpunkt sind die technischen Aspekte der Landwirtschaft, die dem Feriengast vermittelt werden. Der Aspekt, dass der Vorhabenträger neben der Ferienvermietung auch noch Landwirtschaft betreibt, wird durch das Vorhandensein der entsprechenden Maschinen bzw. den Fuhrpark verdeutlicht. Der Ferienhof ist darauf ausgelegt, das Tagesgeschäft eines Landwirtes auch seinen Gästen zu vermitteln. Regelmäßige Ausfahrten auf den Acker mit Erläuterungen und dem Nahebringen von moderner Landwirtschaft gehören genauso zum Unterhaltungsprogramm, wie das selbstständige Fahren von Oldtimer-Schleppern auf den Feldern. Ergänzt wird das Angebot durch regelmäßige Treckertouren für Familien, bei denen der Hofbesitzer über Landwirtschaft, Fauna und Flora informiert.

Die Hofstelle liegt planungsrechtlich im Außenbereich und die nördliche Erweiterung beansprucht ebenso Außenbereichsflächen. Somit ist es erforderlich einen qualifizier-

ten Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel zusätzliche Bauflächen für Ferienhäuser im Norden auszuweisen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 27.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 beschlossen. Im Parallelverfahren wird die 4. Flächennutzungsplanänderung (ehemals 93. Flächennutzungsplanänderung) aufgestellt.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dar. Der LEP führt dazu im Kapitel 3.7.2 als Grundsatz aus: „*In den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden*“

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet im ländlichen Raum. Weitere Aussagen trifft der Regionalplan nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 trifft in seinen Karten keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird die 4. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 stellt das Plangebiet in seiner Bestandskarte zum Teil als baulich genutzte Fläche dar mit gemischter Nutzung bzw. Dorfbewohnung, Hoflage dar. Der östliche Bereich des Plangebietes wird als mesophilie Grünland mit einem umlaufenden Knick dargestellt. Die umliegenden Flächen werden als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 200 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Insel Fehmarn“. Noch weiter nördlich liegen folgende Natura 2000-Gebiete in ca. 500 m Entfernung: Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ 1530-491 und das FFH-Gebiet „Küstenstreifen West- und Nordfehmarn“ 1532-391.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt und be-

findet sich nördlich der Kreisstraße 63, südöstlich der „Nördlichen Seeniederung“. Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und gekennzeichnet durch einen Straßenbegleitenden Knick im Süden und weiteren Knicks im Osten und Westen. Zwischen den beiden Zufahrten zur Hofstelle befindet sich ein Teich, östlich und westlich davon schließen sich hofeigene Grünflächen an. Im westlichen Bereich des Plangebietes bestehen Einzelhäuser in denen sich private Wohneinheiten sowie Wohneinheiten des Beherbergungsbetriebes befinden. Der Tierbestand begrenzt sich derzeit auf 13 Pferde sowie diverse Kleintiere.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO Ferienhof	15.060 m ²
Grünflächen	11.480 m ²
Verkehrsgrün	920 m ²
Verkehrsflächen	1.080 m ²
Wasserflächen	470 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	29.0150 m²
	2,9 ha

3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird sich die Hofstelle bzw. die bauliche Entwicklung im Plangebiet nach Norden erweitern. Es werden dabei ackerbauliche Flächen versiegelt und durch einen Ausgleich (Knickneupflanzung) kompensiert.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet - Ferienhof - mit einem entsprechenden Nutzungskatalog festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes lautete wie folgt: „Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb eines Beherbergungsbetriebes und eines landwirtschaftlichen Betriebes und den dazugehörigen touristischen Freizeitangeboten sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.“

Zulässig sind folgende Nutzungen im Sondergebiet:

1. *ein Ferienhof mit den dazugehörigen 16 Ferienwohnungen/Ferienhäusern,*
2. *Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung mit Unterständen,*
3. *eine Reithalle, ein Reitplatz,*
4. *eine Maschinen- und Lagerhalle,*
5. *zwei Wohnungen für Betreiber und Bereitschaftspersonen,*
6. *Büro- und Verwaltungsräume,*
7. *Aufenthalts- und Freizeiträume,*
8. *eine Schank- und Speisewirtschaft,*
9. *Stellplätze.*

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch maximal festgesetzte Grundflächen für die einzelnen Baufenster festgesetzt. Dabei wird für die vorhandenen Gebäude nur Bestandsicherung betrieben. Hinzu kommen Grundflächen für die vier Ferienhäuser und einen Aussichtsturm. Zusätzlich werden Überschreitungen der maximalen Grundflächen von bis zu 90 % für Grundflächen der in Satz 1 des § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen, da oft bei landwirtschaftlich genutzten Hofstellen einen überdurchschnittlicher Bedarf an diesen Anlagen besteht. Eine weitere Ausnahme vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird für Außenterrassen festgesetzt in Form von maximal 250 m² überbaubare Fläche.

Des Weiteren werden maximale First- und Traufhöhen für alle Gebäude im Plangebiet festgesetzt, um einer unüblichen Höhenentwicklung entgegen zu steuern.

Auch die Zahl der Vollgeschosse wird für alle Baufenster im Plangebiet festgelegt, wobei maximal ein Vollgeschoss zulässig ist.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird im Plangebiet durchweg eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Um einen Abverkauf von einzelnen Grundstücken zu unterbinden wird eine Mindestgrundstücksgröße von 15.000 m² festgesetzt, was in etwa dem gesamten Sondergebiet entspricht.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich durch die bestehenden Zufahrten zur Kreisstraße 63 erschlossen.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Überschlägige Eingriffsbilanzierung

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 9 Dezember 2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird die Errichtung von maximal vier Ferienhäusern auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen ermöglicht. Zusätzlich soll ein Aussichtsturm innerhalb einer Pferdekoppel errichtet werden. Somit führt diese Planung 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 von einer Ackerfläche in folgende Nutzungsformen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff
SO - Ferienhof - (GR)	*4.600 m ²	- 4.100 m ²	= 500 m ²
SO - Ferienhof - Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO um 90 %	4.140 m ²	- **3.890 m ²	= 250 m ²
SO - Ferienhof - Überschreitungen für Außenterrassen um 250 m ²	250 m ²	- 50 m ²	= 200 m ²
Gesamt:			950 m²

*Hier wird das Baufenster für den bestehenden Reitplatz mit 600 m² Größe berücksichtigt

**3.890 m² = entspricht der tatsächlich versiegelten Hoffläche bzw. Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO

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 9. Dezember 2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
SO - Ferienhof - (GR)	500 m ²	0,5	250
SO - Ferienhof - Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO um 90 %	250 m ²	0,5	125
SO - Ferienhof - Überschreitungen für Außenterrassen um 250 m ²	200 m ²	0,5	100
Summe:	950 m²		475

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 475 m² festgestellt. Als Ausgleich wird ein ca. 230 m langer Knick an der nördlichen Plangebietsgrenze neu gepflanzt. Dies entspricht einer Ausgleichsfläche von ca. 690 m² (230 m x 3 m). Die Knickneuanlage bindet das Plangebiet in die Landschaft ein, sodass das die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermindert werden.

Für die geplante Feuerwehrumfahrt um die geplanten Ferienhäuser ist ein Knickdurchbruch in einer Breite von ca. 6,00 m vorgesehen. Die hierfür notwendige Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 3 LNatSchG wurde von der UNB bereits in Aussicht gestellt. Die erforderliche Knickeratzpflanzung wird mit dem 230m langen neu zu pflanzenden Knick im Plangebiet mit abgegolten.

Knickneupflanzung:

Es ist ein Wall mit einer Fußbreite von mindestens 3 m und eine Höhe von mindestens 1,20 zu errichten. Die Breite der Walloberkante beträgt mindestens 1,50 m, hier erfolgt eine dreireihige Anpflanzung mit Gehölzen, wobei die Pflanzabstände versetzt 1 m betragen sollen. Als Gehölze sind heimische Arten 2x verpflanzt, Höhe 0,80 – 1,0 m der folgenden Liste zu pflanzen, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hund-Rose
Prunus cerasifera	Wildpflaume
Populus tremula	Zitterpappel
Malus sylvestris	Wildapfel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Folgende Arten bieten sich für die Pflanzung höherwüchsiger Bäume, die alle 20 m in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8 – 10 cm verwendet werden sollen, an:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Als Schutzmaßnahme entlang des Wallfußes ist ein 3 – 5 m breiter Kraut- und Grasraum (keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu entwickeln. Die Mahd soll alle 2 Jahre erfolgen, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbefürfe des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstö-

ßen wird. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschmitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

3.5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die bestehenden Knicks im Plangebiet werden als zu erhaltend festgesetzt und mit entsprechenden Knickschutzstreifen versehen. Schützenswerter Baumbestand im Plangebiet wird ebenso entsprechend festgesetzt. Ein ca. 230 m langer Knick soll an der nördlichen Plangebietsgrenze neu angelegt werden. Schützenswerter Baumbestand wird ebenso entsprechend festgesetzt.

Im Rahmen der Baugenehmigung für die Maschinenhalle im Plangebiet wurde die südlich daran angrenzende Grünfläche als Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „extensives Grünland“ festgesetzt. Die Maßnahmenfläche selbst und die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei handelt es sich um folgende Festlegungen:

- Keine Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Kein Walzen, Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungsmaßnahmen
- Beweidung nur durch Abweiden des Aufwuchses während der Saison, oder einmal jährliche Mahd statt einer Beweidung - keine Dauerweide

4 Immissionen und Emissionen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Tierbestand begrenzt sich derzeit auf 13 Pferde sowie diverse Kleintiere, Geruchsimmisionen sind aufgrund dessen nicht zu erwarten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Schmutzwasser

Aufgrund der Planung wird der Wert von 53 EGW wahrscheinlich überschritten. Es wird dann im Planvollzug eine Anpassung der Kläranlagenkapazität erforderlich. Die Abwasserverordnung, Anhang 1, mit den entsprechenden Auflagen wird beachtet. Ein Antrag für den Betrieb der neuen Anlage ist in jedem Fall bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen. In diesem Zusammenhang wird dann zunächst der Anschlussgrad (Menge der anzusetzenden Einwohnergleichwerte) abgeklärt.

Wenn eine Private Entsorgungsanlage betrieben wird, kann diese nur innerhalb der DIN 4261, d. h. bis maximal 8,0 m³/d SW Anfall oder 52 EW, privat betrieben werden. Sollte eine größere Anlage notwendig sein, ist diese in Abstimmung mit dem ZVO zu errichten. Die technischen Details und die Betriebsausführung sind mit dem ZVO abzustimmen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll durch Verrieselung auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden. Ein entsprechender Nachweis über die ordnungsgemäßige Verrieselung hat unter Beauftragung eines Gutachtens seitens des Vorhabenträgers gegenüber den Stadtwerken zu erfolgen.

Gewässersituation

An der nördlichen Grundstücksgrenze des Hofes beginnt laut Gewässerplänen des WBV das nach Westen fließende offene Verbandsgewässer 2.11.2, das an der nordwestlichen Grenze des Hofes bei Gewässerstation 0+795 verrohrt mittig durch landwirtschaftlich genutzte Flächen über 325 m Richtung Nordwesten bis zur Station 0+470 fließt. Hier verläuft das Gewässer zunächst 178 m offen in Richtung Westen, bevor es bei Gewässerstation 0+292 nach Norden abknickt und in das Verbandsgewässer 2.11 mündet.

Grundsätzlich ist zu den Verbandsgewässern ein beidseitiger Raumstreifen von mindestens 6m Breite einzuhalten. Die Unterhaltung und das Erreichen der Verbandsgewässer darf durch die Baumaßnahmen nicht erschwert werden. Sollte es zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen kommen, ist darauf zu achten, dass diese ebenfalls die Unterhaltung nicht erschweren dürfen. Der Unterhaltungsstreifen ist von Be- pflanzungen frei zu halten.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Der nächste Hydrant befindet sich an der Kreisstraße, neben der östlichen Zufahrt. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Zum Nachweis der Löschwasserversorgung liegt mit Schreiben vom 11.04.2013 eine Löschwasserbescheinigung des Wasserbeschaffungsverbands Fehmarn der Bauaufsichtsbehörde vor. Danach wurde bescheinigt, dass aus dem Versorgungsnetz 120 m³ für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden können. Der nächste Hydrant liegt weniger als 300 m vom Hof entfernt.

Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (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) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Planung sieht die Absicherung der Bestandsgebäude auf dem Hof Seelust vor, sowie die zusätzliche Errichtung von vier Ferienhäusern und einem Aussichtsturm vor. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) **Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen

Luftreinhalte- oder Lärmminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dar. Der LEP führt dazu im Kapitel 3.7.2 als Grundsatz aus: „*In den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden*“

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

c) **Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden bzw. ein ausreichend großer Abstand zum Plangebiet besteht.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Die Gemeinde verzichtet auf Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und verweist auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplans nur geringfügig ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als baulich genutzte Fläche darstellt mit gemischter Nutzung bzw. Dorfbebauung, Hoflage. Der östliche Bereich des Plangebietes wird als mesophiles Grünland mit einem umlaufenden Knick dargestellt. Die umliegenden Flächen werden als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten.

Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

Das Sondergebiet bietet aufgrund der ausgestalteten Flächen und intensiven Nutzung als Landwirtschaftlicher Betrieb keinen Lebensraum für geschützte Tierarten. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen und Knicks sind im Plangebiet an den Plangebietsgrenzen vorhanden.

Boden

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich zwischen Pseudogleye und Pseudogley-Parabraunerde aus Lehm.

Wasser

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Teich und außerhalb, westlich des Plangebietes befindet sich ein weiterer.

Luft, Klima

Das Klima kann als gemäßiges, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden

Landschaft

Die Hofstelle ist durch umlaufende Knicks landschaftlich eingefasst, und durch Baumbestand entlang der Kreisstraße gekennzeichnet.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt im Sondergebiet ist aufgrund der intensiv genutzten Flächen gering.

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

a) **Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Tiere, Pflanzen

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen ergeben sich nicht.

Boden

Im Sondergebiet ist von einer höheren Bodenversiegelung auszugehen.

Wasser

Durch die größere Bodenversiegelung wird voraussichtlich die Grundwasserneubildung im Sondergebiet eingeschränkt.

Luft, Klima

Auswirkungen auf Luft und Klima ergeben sich nicht.

Landschaft

Aufgrund der Begrenzung der Baukörperhöhen und in Angliederung an den baulichen Bestand können Beeinträchtigungen des Schutzbutes weitestgehend ausgeschlossen werden. Auch durch eine Eingrünung zur freien Landschaft hin können Beeinträchtigungen auf das Schutzbute weitestgehend ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt im Sondergebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzungen gering und wird aufgrund der Planung nicht erheblich beeinflusst. Bei Nichtdurchfüh-

rung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

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

a) **Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Tiere, Pflanzen

Vorhandene Gehölze und Knicks bleiben im Plangebiet erhalten und werden durch eine Knickneuanpflanzung ergänzt. Durch diese Ausgleichsmaßnahme wird die Tier- und Pflanzenwelt positiv beeinflusst.

Boden/Wasser

Minimiert wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Ausweitung des zusätzlichen Baufensters nah am bisherigen Bestand, anstatt einer entfernten Neuausweisung von Bauflächen. Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen wird ein Knick neuangepflanzt.

Luft, Klima

keine Maßnahmen erforderlich

Landschaft

Zur Einbindung ins Landschaftsbild wird ein neuer umlaufender Knick angepflanzt. Die bestehenden Knicks und Gehölze bleiben erhalten.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Vorhandene Gehölze und Knicks an den Plangebietsgrenzen bleiben erhalten. Durch eine Knickneuanpflanzung wird die biologische Vielfalt positiv beeinflusst.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels zur Errichtung von vier Ferienhäusern scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

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, ergaben sich nicht.

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

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

f) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Ziel der Planung besteht darin vier zusätzliche Ferienhäuser nördlich der Hofstelle und einen Aussichtsturm zu errichten. Dabei werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die Errichtung der Ferienhäuser im Wesentlichen der Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Durch eine Knickneuanpflanzung an der nördlichen Plangebietsgrenze werden die Eingriffe kompensiert. Nachteilige Umweltauswirkungen werden voraussichtlich nicht verbleiben.

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 Geländemodellie-

rung) 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 Bodenschutzbhörde mitzuteilen.

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 keine Kosten aufgrund der Planung.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 26. März 2015 gebilligt.

Burg a.F., den 30. MRZ. 2015




Weber)
- Bürgermeister -

17. SEP. 2015

Der Bebauungsplan Nr. 113 ist am in Kraft getreten.