

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 189**

## **DER STADT FEHMARN**

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL NEUJELLINGSDORF,  
ÖSTLICH VON LEMKENHAFEN,  
SÜDLICH DER GEMEINDESTRASSE NEUJELLINGSDORF UND  
NORDÖSTLICH DER STRASSE WESTBERGEN FERIENSIEDLUNG  
– GEWERBEGBIET –**

---

### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 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:

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

**OSTHOLSTEIN**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>8</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	8
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Auswirkungen der Planung	9
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	11
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- und -entsorgung	13
5.4	Müllentsorgung	14
5.5	Löschwasserversorgung	14
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>16</b>
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	20
6.3	Zusätzliche Angaben	38
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>40</b>
7.1	Bodenschutz	40
7.2	Archäologie	40
7.3	Wasserstraßen und Schifffahrt	41
7.4	Küstenschutz	41
7.5	Gewässerschutzstreifen	45
7.6	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	45
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>46</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>46</b>
<b>10</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>46</b>

## B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr.189 der Stadt Fehmarn** für ein Gebiet im Ortsteil Neujellingsdorf, östlich von Lehmkenhafen, südlich der Gemeindestraße Neujellingsdorf und nordöstlich der Straße Westerbergen Feriensiedlung – Gewerbebetrieb -.

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Planungsziele sind die Absicherung sowie die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbetriebes zu Gunsten einer saisonverlängernden touristischen Infrastruktur sowie zur Sicherung der allgemeinen ländlichen Infrastruktur (Dienstleistungen Kranbetrieb und Winterdienst auf Landes- und Kreisstraßen) der Insel Fehmarn. Der von der Planung betroffenen Gewerbebetrieb - Kranvermietung und Bootswinterlager - unterhält drei Hallen, in denen Boote im Winter sowie ganzjährig der Fuhrpark aus technisch aufwendigen und hochwertigen Kränen bzw. Lastkraftwagen und diverses Zubehör gelagert sind. Zudem ist der Betrieb für den Winterdienst auf den Landes- und Kreisstraßen der Insel Fehmarn zuständig. Entsprechende Fahrzeuge und Maschinen werden ebenfalls in den Hallen untergebracht.

Aufgrund der Vielseitigkeit des Gewerbebetriebes und der steigenden Nachfrage bzw. des wachsenden Bedarfs an Lagerflächen für Boote und Segelyachten, wird eine zusätzliche Halle benötigt, um den Ansprüchen des Kundenstamms zu entsprechen und langfristig im Wettbewerb bestehen zu können. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, bedarf es einer Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes.

Die Stadt Fehmarn hat am 19.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 beschlossen.

#### 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ländlichen Raumes* sowie in einem *Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung*.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet östlich zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und in seiner Nebenkarte innerhalb des *Ländlichen Raumes* sowie in einem *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung* dar.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 1 auf ein westlich des Plangebietes liegendes „Ostseeschutzgebiet“. In seiner Karte 2 auf ein *Gebiet mit besonderer Erholungseignung* sowie auf eine *strukturreiche Kulturlandschaft*.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt einen großen Flächenanteil des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dar. Die restlichen Flächenanteile des Plangebietes sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn, 2013

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 zeigt in seiner Bestandskarte eine gemischte bauliche Nutzung sowie Acker- und Grünlandflächen an. Nach der Karte befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gewässerschutzstreifens sowie einem Überschwemmungsgebiet. Außerdem sind einzelne Gehölze, am Rand der baulich genutzten Flächen gekennzeichnet. Die Entwicklungskarte trifft keine Aussagen für das Plangebiet.



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Fehmarn, Bestandskarte

Das Plangebiet befindet sich zu einem geringen Anteil innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HWR 200).

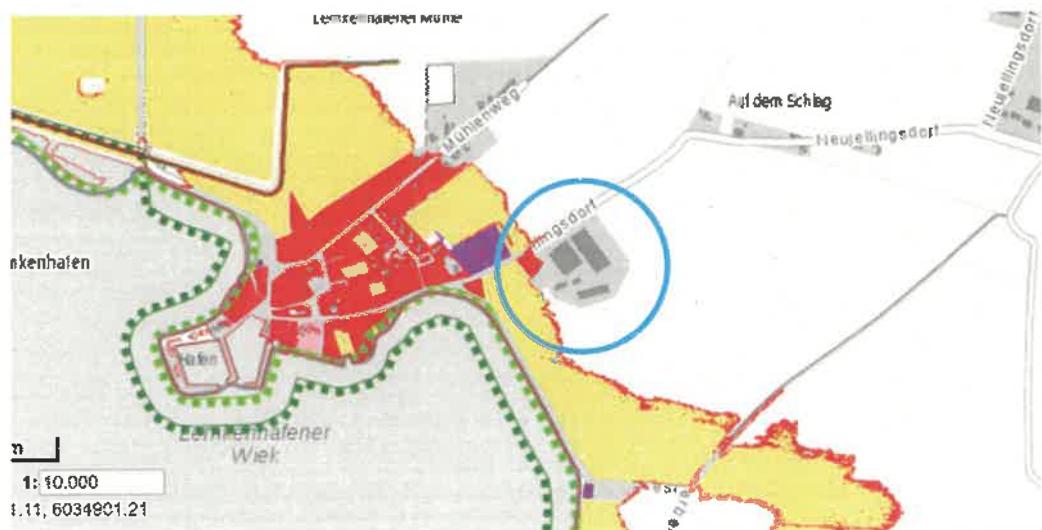


Abb.: Ausschnitt Hochwasserrisikokarte, HWRK HWR 200

Das Plangebiet liegt ca. 100 m vom FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) Nr. 1631-392 „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ und 150 m vom VSG (Vogelschutzgebiet) Nr. 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“ entfernt.



Abb.: FFH-Gebiet (gelb) und VSG (pink) mit Plangebiet Quelle: BfN

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil von Neujellingsdorf, östlich von Lemkenhafen, südlich der Gemeindestraße Neujellingsdorf und nordöstlich der Straße Westerbergen-Ferienstadt auf der Insel Fehmarn.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Gewerbehallen, in denen Kränen bzw. Lastkraftwagen, Maschinen für den Winterdienst und anderes Zubehör sowie im Winter Boote und Yachten gelagert werden. Die Hallen werden von intensiv genutzten Hofflächen umgeben. Außerdem befinden zwei Betriebs-Wohngebäude im südwestlichen Plangebiet, die von Gartenflächen umgeben werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen wie Knicks. Ein östlicher Bereich des Plangebietes stellt ein Acker dar.

Das Plangebiet wird bis auf die im Norden verlaufende Gemeindestraße Neujellingsdorf von landwirtschaftlichen Ackerflächen umgeben. Nordwestlich der Straße befindet sich ein Sondergebiet – Bootslagerung – mit Bootslagerhallen.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet	ca. 21.400 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 700 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 25.700 m<sup>2</sup></b>
	<b>2,57 ha</b>

#### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Wahl des Standortes ergibt sich aus den Planungszielen, der Absicherung vorhandener Gewerbehallen (einschließlich der Wohngebäude) und der Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen um bauliche Anlagen.

Um nicht mit den Belangen des Hochwasserschutzes zu kollidieren, sieht die Planung vor, die Fläche in Richtung Osten zu erweitern. Auch wenn dazu ein Knick umverlegt und Anteile eines Ackers in Anspruch genommen werden müssen, entspricht dies der besten Planungsalternative.

Große Flächenanteile des Plangebietes sind bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für den betreffenden Bereich wurde folglich bereits eine Standortprüfung unter Beachtung aller einschränkenden Parameter durchgeführt.

Das geplante Gewerbegebiet ist rund 21.400 m<sup>2</sup> groß. Davon sind etwa 2.500 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche. Somit wird das vorhandene Gewerbegebiet lediglich um 13,2% vergrößert. Zudem stehen innerhalb der relevanten Ortsteile Lemkenhafen oder Neujellingsdorf keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung. Den Gewerbebetrieb auf unterschiedliche Ortsteile zu verteilen wird als nicht sinnvoll erachtet, da auch dort neue Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden müssten. Große Fahrzeuge und Maschinen benötigen entsprechend große Halle, wodurch Flächen im Innenbereich nicht in Frage kommen.

Die Stadt Fehmarn entscheidet sich für die Erweiterung der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen in Richtung Osten, da sich die Fläche aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie die bereits vorhandene Erschließung grundsätzlich anbietet.

### 3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 der Stadt Fehmarn gehen im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten auf den betreffenden Flächen zum Teil weitgehende Veränderungen einher. Diese betreffen im Wesentlichen die Zulassung und Nutzung von weiteren baulichen Anlagen im Osten der vorhandenen Gewerbehallen. Die bestehenden Gewerbehallen werden lediglich planungsrechtlich abgesichert.

Der Gewerbebetrieb, der nur ca. 350 m vom Yachthafen Lemkenhafen entfernt liegt und die Überlandtransporte entsprechend kurz sind, eignet sich besonders für die Lagerung von Booten und Yachten. Aufgrund dessen trägt die Planung zur Saisonverlängerung des Tourismus auf Fehmarn bei, da die Boote und Yachten im Februar und März für die Saison vorbereitet werden. Davon profitieren unter anderem Betreiber von Ferienwohnungen oder Hotels sowie Gastronomen. Entsprechendes gilt auch für den Herbst, wenn die Boote eingelagert werden.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme ist notwendig, um den bestehenden Gewerbebetrieb zu erweitern, damit dieser auf Dauer im Wettbewerb bestehen kann. Andere Flächen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes stehen nicht zur Verfügung.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird volumnfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht. Ein Knick wird innerhalb des Plangebietes umverlegt und eine Ackerfläche aus der intensiven Nutzung genommen. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet. Erhebliche Auswirkungen auf den Artenschutz oder eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG und damit verbunden unüberwindliche Hindernisse sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten, sofern die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt werden.

Aufgrund der zum großen Teil bereits bebauten Flächen wird mit dieser Bauleitplanung, die sich im Wesentlichen auf die Absicherung und Erweiterung der bestehenden Nutzung beschränkt, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu

befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten, sind im Planbereich unzulässig. Zudem sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der Beschränkung der Höhen baulicher Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen einer geringen Grundflächenzahl von 0,45 begrenzt die Bodenversiegelungen durch Hauptnutzungen. Der ansässige Gewerbebetrieb benötigt ausreichend Abstell- und Lager- sowie Rangierflächen, aufgrund dessen darf für die entsprechenden Flächen die Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Außerdem dürfen die maximal zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

Für das Gewerbegebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhennull je Baufenster (mit zulässigen Höhen der baulichen Anlagen von ca. 5,3 – 12 m) festgelegt, um ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Für technische Anlagen (z.B. Entlüftungsanlagen und Schornsteine) darf die max. Gesamthöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

#### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m nach § 22 (4) BauNVO zulässig, um die für den Betrieb notwendigen Hallen zu ermöglichen.

Analog zu den Festsetzungen zur Überschreitung für Abstell-, Lager- und Rangierflächen können diese auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Am östlichen und westlichen Plangebietsrand werden Knicks „verlegt“ bzw. neu erstellt. Es gelten entsprechende Vorgaben und Artenlisten nach dem Knickerlass vom 20. Januar 2017 (siehe Ziffer 6.2.4 dieser Begründung).

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird von Norden aus über die bestehende Zufahrt von der Gemeindestraße Neujellingsdorf erschlossen.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

## **3.6 Grünplanung**

Die Planung sieht grundsätzlich die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet vor. Jedoch muss ein Knick innerhalb des Plangebietes versetzt werden.

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbefürfe des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstößen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderrungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Bei Beachtung von Maßnahmen (Freimachen der Baufelder, Rodungszeitpunkt für Gehölze, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

## **4 Immissionen / Emissionen**

Innerhalb des Plangebietes ist bereits ein Gewerbebetrieb ansässig. Es ist lediglich eine im Vergleich geringe bauliche Erweiterung des Gewerbebetriebes vorgesehen. Sie werden im Winter zusätzlich als Lager für Boote genutzt und es kommt demnach zweimal im Jahr (April / Oktober) tagsüber zu Einlagerungs- bzw. Auslagerungsbewegungen. Ausbesserungsarbeiten im Winter werden innerhalb der Hallen durchgeführt. Erheblicher Verkehr entsteht durch die Planung nicht. Es ist mit keinen erheblichen Emissionen aufgrund der Hallennutzung zu rechnen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

### 5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn über das vorhandene bzw. zu ergänzende Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die zentralen SW-Anlagen des ZVO sichergestellt werden. Für die Abwasserentsorgung ist zu prüfen ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Solite dieses nicht möglich sein, sind im Gebiet eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten. Es ist eine Änderung der vorhandenen Bausubstanz, bzw. eine höhere Ausnutzung des Grundstückes beabsichtigt. Dies kann teilweise zu einer Nachveranlagung gemäß den Abwasserentsorgungsbedingungen führen. Details der Schmutzwasserentsorgung sind mit dem ZVO abzustimmen.

#### Oberflächenwasser:

Mit der Aufstellung des B-Planes und der Flächennutzungsplanänderung soll der bestehende Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert und erweitert werden. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet ca. 2,5 ha Fläche. In diesem Bereich verläuft das Verbandsgewässer 4 des WBV Teschendorf als offener Graben. Das Verbandsgewässer Nr. 4 verläuft nördlich des betrachteten Gebietes und leitet anschließend über eine ca. 50m lange Verrohrung DN 250 in die Ostsee ein.

Bei einem Ortstermin des WBV Teschendorf mit dem Eigentümer der Flächen, wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück bereits eine Rückhaltung für das anfallende Oberflächenwasser besteht. Als Puffer dient hier eine 180 Meter lange Ringleitung mit dem Durchmesser DN 300. Die Ringleitung entwässert über zwei vorhandene Sandfänge mit je einer Ablaufleitung von DN 150 in das offene Verbandsgewässer Nr. 4.

Die Unterhaltung und Anfahrbarkeit der Verbandsgewässer darf durch die geplanten Maßnahmen nicht eingeschränkt oder erschwert werden. Der Gewässerunterhaltungsstreifen von 6m ist grundsätzlich beidseitig des Gewässers von sämtlichen Anlagen, Einbauten und Bewuchs freizuhalten. Der Gewässerunterhaltungsstreifen muss in jedem Fall für die Räumung und das Ablagern des Räumgutes freigehalten werden und die Zuwegung für die Räumung erforderlichen Fahrzeuge des WBV muss nötigenfalls auch durch das B-Plangebiet sichergestellt werden. Sollte eine Ablagerung nicht möglich sein, ist der Abtransport durch den Vorhabenträger zu gewährleisten. Eine separate Beauftragung des Betriebshofes des Verbandes für diese Arbeiten kann ggf. abgestimmt werden.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser des gesamten B-Plan-Bereiches zu fassen und über einen Sammler DN 400 / 500 einem Rückhaltebecken zuzuführen. Gemäß Vorabstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsunterhaltungsverband Wagrien-Fehmarn bzw.

dem WBV Teschendorf kann ein Drosselabfluss von 30 l/s in das Gewässer Nr. 4 des WBV Teschendorf innerhalb des verrohrten Abschnittes zwischen Gewässerstation ca. Stat. 0+025 unmittelbar vor der Ostsee eingeleitet werden.

Auf folgende Detailpunkte möchten wir hinweisen:

- Das RRB wird als Trockenbecken ausgeführt, erhält aber einen dauereingestauten Regenkärbereich für den Rückhalt von Sedimenten.
- Der Ablauf aus dem Becken wird als Tauchrohr ausgebildet, um Schwimmstoffe zurückzuhalten.
- Die Drossel ist als statische Drossel mit Rohröffnung bemessen auf einen maximalen Abfluss von 30 l/s vorgesehen.
- Das vorermittelte Rückhaltevolumen beträgt rd. 400 m<sup>3</sup>.
- Um im Brandfall kontaminiertes Löschwasser von maximal 2 h x 96 m<sup>3</sup>/h = 192 m<sup>3</sup> zurückhalten zu können, wird im Drosselschacht ein Absperrschieber vorgesehen. Im Brandfall ist der Schieber zu schließen. Es ist davon auszugehen, dass Starkniederschlagsereignis und Löschwasserrückhalte-Fall nicht zeitgleich aufeinander treffen werden.
- Im Ablaufschacht ist ein Notüberlauf vorgesehen, der bei belegter Abflussdrossel eine kontrollierte Ableitung ermöglicht.
- In Anlehnung an die Empfehlungen der Verordnung A-RW1 des ELUND vom 10.10.2019 soll ein Schif-Bewuchs im Beckenbereich ermöglicht werden.

Auf konzeptioneller Ebene wurde seitens der unteren Wasserbehörde des Kreis Ostholtstein die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt. (11.März 2021)

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholtstein.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300m erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz

entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist 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.

### **6.1 Einleitung**

#### **6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 soll der vorhandene Gewerbebetrieb abgesichert und in Richtung Osten erweitert werden. Im Wesentlichen werden die bereits vorhandenen Gebäude planungsrechtlich abgesichert und weitere bauliche Anlagen innerhalb eines Baufensters zugelassen. Außerdem wird ein Knick innerhalb des Plangebietes umverlegt. Das Plangebiet umfasst rd. 2,46 ha neben bebauten Bereichen – Gewerbehallen und Wohngebäude – auch Grünstrukturen wie Knicks, andere Gehölzstrukturen und Gartenflächen.

#### **6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

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

	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftl. Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2)  Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Alternativprüfung, Gebäudeleerstand,
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit 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, Hinweise zum Baustellenbetrieb
WasG SH:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
WHG:	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen,	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Hinweise zum sachgerechten Umgang

	als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut mit Abwässern. Das Plangebiet befindet sich tlws. in einem Hochwasserrisikogebiet
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne mit Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor. Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ländlichen Raumes* sowie in einem *Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung*. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt den Bereich des Plangebietes in seiner Nebenkarte innerhalb des *Ländlichen Raumes* sowie in einem *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung* dar. Westlich des Plangebietes liegt nach dem Regionalplan ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Nach dem Landschaftsrahmenplan (2003) befindet sich das Plangebiet innerhalb einer strukturreichen Kulturlandschaft sowie in einem Gebiet mit einer besonderen Erholungseignung. Außerdem verweist der Landschaftsrahmenplan auf das westlich des Plangebiet befindliche „Ostseeschutzgebiet“. Der neuere Landschaftsplan (2007) zeigt in seiner Bestandskarte eine gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Flächen an. Der nicht parzellenscharfe Gesamt-Flächennutzungsplan (2013) zeigt für einen großen Flächenanteil des Plangebietes gewerbliche Bauflächen an. Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die eine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben.

Die Planung widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich nicht. Die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches sind grundsätzlich zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HWR 200).

Das Plangebiet liegt ca. 100 m Entfernt vom FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) Nr. 1631-392 „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ und 150 m entfernt vom VSG (Vogelschutzgebiet) Nr. 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Die angrenzenden Biotope werden durch die bestehenden Strukturen nicht beeinträchtigt. Die Erweiterung der Gewerbegebiete ist in Richtung Osten – von den Schutzgebieten weg – vorgesehen. Die Planung berührt die Schutzgebiete nicht.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies

unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuzeigen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **6.1.3 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 Umweltpflege kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, 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. Zudem werden gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG von der Planung berührt. Weiterhin werden die Funktionen des Bodens gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) berührt.

**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.

**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**

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers,

auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen.

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 Stadt. 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 Versorgungs träger in der Stadt. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagen technik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungs gesetz (EnEG) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Die Planung weicht der Darstellungen des Landschaftsplans ab, da der Landschaftsplan im vorgesehenen östlichen Bereich der Erweiterung eine Ackerfläche und im Bereich der bereits vorhandenen Wohngebäude Grünland ausweist. Darüber hinaus entspricht die Planung den Darstellungen des Landschaftsplans. Der Flächennutzungsplan, als nicht parzellenscharfe Darstellung, lässt die Wohngebäude zum Teil aussenvor. Aufgrund der geringen Erweiterung der Bauflächen und der ungenauen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden

diese Abweichungen nicht als erheblich angesehen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die geltenden Geseze, 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. BlmSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen.

**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, Fläche, 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 die Aspekte.

## **6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

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

#### **Tiere**

Im Gebiet kommen die für den Naturraum typischen Tierarten vor. Bereiche mit besonderer tierökologischer Bedeutung wie Natura 2000 Gebiete liegen außerhalb des Plangebietes.

Das Vorkommen folgender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten der übergeordneten Gilden ist zu erwarten:

- Gehölzbewohnende Vogelarten und
- Fledermäuse.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV ein abweichendes Verbreitungsbild oder sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Das Plangebiet wird bereits intensiv gewerblich genutzt und durch die umliegenden Nutzungen wie die Landwirtschaft, bebauten Bereiche und den Verkehr geprägt.

Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im lokal und im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

#### **Pflanzen**

Das Plangebiet setzt sich aus bebauten und begrünten Bereichen zusammen. Ein Großteil der Fläche ist bereits durch Gebäude bestanden. An den versiegelten Flächen schließen sich Gehölzstrukturen - darunter auch Knicks - sowie Hausgärten an. Zudem befindet sich eine Sandkoppel innerhalb des westlichen Plangebietes. Die umliegende ausgeräumte Ackerlandschaft bietet keinen besonderen Lebensraum für eine artenreiche Flora.

#### **Fläche**

Die Fläche wird intensiv gewerblich genutzt.

#### **Boden**

Der Bodentyp in den Teilbereichen stellt sich nach der Bodenübersichtskarte 1:250.000 das Landesamt für Landwirtschafts-, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (2016) als ein Pseudogley- Tschernosem dar. Der Pseudogley- Tschernosem ist der Klasse der Stauwasserböden zuzuordnen.

Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Wasser**

Nach der Karte der mittleren jährlichen Niederschlagsverteilung in Schleswig-Holstein beträgt der mittlere Jahresniederschlag 555 – 600 mm im Bereich des Plangebietes.

#### **Luft, Klima**

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich.

#### **Landschaft**

Nach dem Landschaftsplan (2008) der Stadt Fehmarn ist Fehmarn naturräumlich in den „Schleswig-Holsteinischen-Hügellandes“ im Unterraum „Nordoldenburg und Fehmarn“ einzzuordnen. Auf Fehmarn dehnen sich flache, ebene Grundmoränen aus, weshalb es kaum erkennbare Höhenunterschiede gibt. Der Fehmarnsund trennt die Grundmoränenplatte vom Festland. Die Küste der Insel - bis auf ein Steilufer im Osten - wird von Flachküsten mit Strandwällen, Strandseen, Nehrungen sowie eine ausgedehnte Ausgleichsküste mit salzliebender Vegetation geprägt. Der Boden auf Fehmarn ist einer der ertragreichsten in Schleswig-Holstein.

Das Landschaftsbild ist innerhalb des Plangebietes ist besonders durch die vorhandenen Gewerbehallen und Hofflächen geprägt. Gartenflächen und Gehölzstrukturen lockern das Landschaftsbild auf. Im Westen des Plangebietes dominieren die vorhandene Bootshallen sowie Gehölzstrukturen und die von West nach Nordost verlaufende Gemeindestraße das Landschaftsbild. In den anderen umliegenden Bereichen prägen besonders Ackerflächen und z.T. die vorhandenen Straßen das Bild der Landschaft. Umliegend wird das Landschaftsbild auch durch die angrenzende Siedlungsstruktur von Lemkenhafen geprägt

#### **Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge**

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes sowie auf den umliegenden intensiv genutzten Ackerflächen ist gering. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen.

### **6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB.

### 6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, die üblicherweise mehrere auch sehr unterschiedliche allgemein zulässige Nutzungen unter Anwendung der Baunutzungsverordnung ermöglicht. Zu Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind daher keine Detailangaben möglich.

Die schutzgutbezogene Prognose der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen erfolgt nach einem einheitlichen Prüfschema in tabellarischer Form.

Verwendete Symbole:

-- – für die vorliegende Planung nicht zutreffend bzw. nicht relevant

**X** – keine Beeinträchtigungen

**G** – geringe Beeinträchtigungen

**E** – erhebliche Beeinträchtigungen

#### a) Auswirkungen auf Tiere (1), Pflanzen (2), Fläche und Boden (3), Wasser (4), Luft und Klima (5) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (6) sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (1) - Schutzgut Tiere				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut-betroffenheit	Bau-phase	Betriebs-phase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten		G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb sind zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei so weit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist		G	X	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitante - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen		G	X	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>a (1) - Schutzgut Tiere</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut- betroffenheit		
Bau- phase	Betriebs- phase			
			- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemision wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit direkten oder etwaigen indirekten Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- – nicht zutreffend X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

#### Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung und Rodungen von Gehölzen nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel - 01.03 bis 30.09 des jeweiligen Jahres - stattfinden. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Fledermäuse bei Beachtung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen nicht verletzt (Begehung potenzieller Sommerquartiere vor dem Abriss und ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren).

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

##### a (2) - Schutzgut Pflanzen

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Bau- phase	Betriebs- phase	Schutzgut- betroffenheit	Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten			E	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	G	- baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen - weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze, bis auf einen Knick, der im östlichen Plangebiet überplant - der Knick wird am östlichen und am westlichen Plangebietsrand nach entsprechenden Vorgaben neu hergerichtet	
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei so weit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	G	- baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope - Verlust eines Knicks bedingt durch den Bau, der Knick wird nach entsprechenden Vorgaben am östlichen und am westlichen Plangebietsrand neu hergerichtet - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (2) - Schutzgut Pflanzen				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut- betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens
		Bau- phase	Betriebs- phase	
				insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich</li> <li>- betriebsbedingte Auswirkungen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemision wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul>
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft</li> </ul>
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> <li>- geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO<sub>2</sub>-Bindung und Sauerstoffbildung</li> </ul>
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (3) - Schutzgut Fläche und Boden				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut- betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau- phase	Betriebs- phase		
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	E	E	- mittel- und langfristig baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (Bodenverdichtung, Bodenabtrag und -auftrag) - erhebliche, ständige Auswirkungen sind Voll- und Teilverseiegelungen des Bodens	
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	E	E	- baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitatem im Baustellenbetrieb - Voll- und Teilverseiegelung schränken natürliche Ressourcen (Bodenatmung, Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für Flora und Fauna) dauerhaft ein	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--		
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten	
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--		
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind	
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten	

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>				
<b>a (4) - Schutzgut Wasser</b>				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut- betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
		Bau- phase	Betriebs- phase	
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	E	- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasseraushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei so weit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	G	E	- Voll- und Teilversiegelung schränken natürliche Ressourcen dauerhaft ein und stellen einen ständigen erheblichen Eingriff in das Boden-Wasser-Regime dar, solange die Versiegelungen bestehen
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	--	--	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten
gg)	der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- erhebliche Auswirkungen auf die Luftfeuchtigkeit, das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung sind nicht zu erwarten. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: -- nicht zutreffend X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung					
a (5) - Schutzgut Luft und Klima					
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:		Schutzgut- betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
		Bau- phase	Betriebs- phase		
aa)	des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> </ul>	
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei so weit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt</li> </ul>	
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten (kleinräumige Luftverschmutzungen durch den Betrieb von Baumaschinen, witterungsbedingte Staubbelastungen), jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften und aufgrund der Kleinräumigkeit nur kurzfristig</li> <li>- betriebsbedingt kann von Luftschatdstoffemissionen aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen ausgegangen werden. Diese werden die Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten</li> <li>- für potentielle Staubemissionen durch holzbeheizte Kamine gibt die Stufe 2, Anlage 4.1 BlmSchV seit 2015 strenge Emissionsgrenzwerte vor</li> <li>- für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm</li> <li>- relevante Geruchsemisionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist</li> <li>- insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemision wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul>	
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> </ul>	
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--		
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, da geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt sind</li> </ul>	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
a (5) - Schutzgut Luft und Klima				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut- betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:	
	Bau- phase	Betriebs- phase		
Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen				
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	X	X	- klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst. - Aussagen zu Art und Ausmaß der Treibhausgasemission sind im derzeitigen Planstand nicht möglich, da noch keine Haustechnik vorliegt. Erhebliche Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) nicht zu erwarten.	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten	

Symbole: -- nicht zutreffend X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>					
<b>a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5)</b>					
<b>von → Wechselwirkun- gen zwischen den Schutzgü- tern ↓ auf</b>	<b>Tieren</b>	<b>Pflanzen</b>	<b>Fläche/ Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Luft/Klima</b>
<b>Tiere</b>	Populationsdyna- mik, Nahrungs- kette	Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensgrund- lage, Lebensraum	Lebensgrund- lage, Lebensraum
<b>Pflanzen</b>	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Ver- breitung	Konkurrenzverhal- ten, Vergesellschaft- ung	Lebensraum, Nähr- und Schad- stoffquelle	Lebensgrund- lage, Lebensraum	Wuchs- und Umfeldbedin- gungen
<b>Fläche / Bo- den</b>	Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O2-Verbrauch	Durchwurzelung, Bodenbildung, Be- einflussung des Nährstoff-, Was- ser- und Sauer- stoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion	Bodeneintrag	Stoffverlage- rung, Bodenentwick- lung	Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag
<b>Wasser</b>	Gewässerverun- reinigung, Nährstoffeintrag	Gewässerreini- gung, Regulation des Wasserhaushaltes	Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion	Stoffeintrag, Versickerung	Niederschläge, Gewässer tem- peratur
<b>Luft / Klima</b>	CO2-Produktion, O2-Verbrauch	O2-Produktion, CO2-Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen	Staubbildung	Lokalklima (Wol- ken, Nebel), Luftfeuchte	Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, ...)

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkbereich weitgehend auf das Plangebiet be-  
schränkt. Die geringe Bodenversiegelung entspricht dem Grundsatz, sparsam und schonend  
mit dem Boden umzugehen. Durch die Planung wird nur ein im Vergleich geringer Anteil des  
Bodens neu versiegelt. Außerdem wird ein Knick überplant und innerhalb des Plangebietes  
verschoben. Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der  
Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut- betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens
	Bau- phase	Betriebs- phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten	G	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch den Einsatz von Baukränen u.ä. zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich</li> <li>- baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freiflächengestaltung</li> <li>- ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper, durch die vorhandenen bzw. geplanten Anpflanzungen wird das Plangebiet zu großen Teilen von Gehölzen umsäumt und abgeschirmt</li> </ul>
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biolog. Vielfalt, wobei so weit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Rahmen der Planung wird eine vorhandene Gewerbefläche durch bauliche Anlagen erweitert</li> <li>- es sind geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt</li> </ul>
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich</li> <li>- betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert</li> <li>- eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemision wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen</li> </ul>
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten</li> </ul>
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	--	--	
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i.B. auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, Siedlungslücken geschlossen werden und damit ein Einfügen in das Landschaftsbild erreicht wird</li> </ul>
gg) der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben	X	X	<ul style="list-style-type: none"> <li>- planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
a (7) - Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgut-betroffenheit		Beschreibung der direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens:
	Bau-phase	Betriebs-phase	
gegenüber den Folgen des Klimawandels			
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	X	X	- bei Planung und Ausführung unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien nicht zu erwarten

Symbole: --- nicht zutreffend X – keine, G – geringe, E – erhebliche Beeinträchtigungen

Aus den Prognosen folgt, dass erhebliche Umweltauswirkungen nur für die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden und Wasser zu erwarten sind.

#### 6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

##### a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Eine gänzliche Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Entwicklungsbedarfs des Gewerbebetriebes nicht möglich.

###### Tiere/ Pflanzen

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn Rodungen und die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel – 01.03 bis 30.09 des jeweiligen Jahres - stattfinden.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Fledermäuse bei Beachtung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen nicht verletzt (Begehung potenzieller Sommerquartiere vor dem Abriss und ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren).

Der im östlichen Plangebiet vorhandene Knick (ca. 105 m), wird innerhalb des Plangebietes verlegt. Zur Kompensation ist der Knick in einem Verhältnis von 1:1,5 zu ersetzen. Entlang

der östlichen und der westlichen Plangebietsgrenze werden jedoch insgesamt 170 m Knick in 2 Teillängen hergestellt (Maßnahmenfläche 1 = M1).

Für die Verlegung des überplanten Knicks muss ein neuer Knick mit einer Länge von 158 m hergestellt werden, dies entspricht 711 m<sup>2</sup>. Die Knickneuanlage hat eine Gesamtlänge von 170 m bei einer Breite von 4,5 m. Somit verbleiben 54 m<sup>2</sup> des neuangelegten Knicks sowie 255 m<sup>2</sup> durch die Anlage des Knickschutzstreifen, die für den Ausgleich der Eingriffe in die Schutzwälder Fläche, Boden und Wasser angerechnet werden können:

Fläche	Flächengröße (qm)	Ausgleichsfaktor
<b>erforderlicher Ausgleich (158 m Knick)</b>	<b>711</b>	
geplante Knick -Neuanlage (M1) (Breite 4,5 m)	765	
Knickschutzstreifen (M1) (Breite 1,5 m)	255	
<b>M1 gesamt</b>	<b>1.020</b>	
Ausgleichsbedarf (158 m Knick)	711	
<b>M1 gesamt</b>	<b>1.020</b>	
<b>noch anrechenbarer Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>309</b>	

Der Knickwall ist gem. Knickerlass vom 20. Januar 2017 in einer Breite von 4,50 m (Knickfuß) und einer Höhe von 1,20 m aus dem anstehenden Bodenmaterial des Baugebietes aufzusetzen.

Es sind Gehölze des Anhangs C für Schlehen-Hasel-Knicks zu verwenden:

Leitsträucher:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehendorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Sträucher 2 j., leichte Sträucher 60 – 100 cm, Heister 2xv., 150 – 200 cm

Weitere zu verwendende Sträucher:

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Filzrose	<i>Rosa tomentosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus div. Spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Sträucher 2 j., leichte Sträucher 60 – 100 cm, Heister 2xv., 150 – 200 cm

Es sollte auf die Verwendung gebietsheimischer Gehölze geachtet werden. Die Neuanpflanzungen erfolgen 3-reihig (Pflanzabstand mind. 1 Gehölz pro m<sup>2</sup>) und erhalten zum Schutz vor Verbiss eine forstübliche Schutzeinzäunung in einer Höhe von 1,50 m. Entlang der Knicks sind Staudensäume auf der Fläche der Knickschutzstreifen zu entwickeln. Diese sind mit einem Gräsergemisch mit 5% Kräuteranteil standort-anangepasster Arten einzusäen.

Die Pflege des Knicks erfolgt durch ein fachgerechtes „Auf-den-Stock-Setzen“ in einem Rhythmus von 10-15 Jahren gem. Absatz 3 -Knickpflege- des Knickerlasses.

Die Pflege der Knickschutzstreifen erfolgt durch Mahd alle 2-3 Jahre im Herbst zum Schutz vor Verbuschung unter Abfuhr der Mahd.

Im Abstand von max. 25 m sind Laubbäume folgender Artenliste als Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18 cm, straßenseitig an den Knickfuß fachgerecht zu pflanzen. Diese sind zu Überhältern zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Für die Herrichtung der Knickanpflanzung werden voraussichtlich insgesamt ca. 12.750 € (75 € \* 170 m Knick) anfallen. Für die Gesamtkosten sind noch weitere Kosten für Pflege und Unterhaltung zu berücksichtigen.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen

570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen).

Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Einbau von Niststeinen, Insektenhaus, Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen, Anbringung von Ausstiegshilfen bei Schächten, in die Amphibien hineinfallen können.

### **Fläche/Boden/Wasser**

Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet.

Zum sparsamen Umgang mit Fläche und Boden werden Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird bei den in Anspruch genommenen Flächen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen. Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine neue Versiegelung stattfindet bzw. zulässig werden. Versiegelungen, die bereits vorhanden sind, werden nicht als Eingriff betrachtet. Darunterfallen die Versiegelung durch die vorhandenen Gewerbehallen mit Abstell-, Lager- und Rangierflächen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und die vorhandenen Wohngebäude. Bilanziert wird im Folgenden der Anteil der Flächen, der durch die vorliegende Planung neu betrachtet bzw. zum GE-Gebiet hinzugezogen und eine Versiegelung zulässig wird ( $2.043 \text{ m}^2$ ).

Fläche in qm	Flächengröße in qm	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfaktor in qm
GE-Gebiet (zusätzliches )	2.553		
GRZ 0,45	1.149	0,5	574
Mit Überschreitungen durch § 16 (6) und § 19 (4) bis insgesamt zu 0,8	894	0,5	447
<b>Summe Ausgleichsbedarf (für zusätzliche Versiegelung )</b>			<b>1.021</b>

Für die Eingriffe in das Schutzgut Fläche, Boden und Wasser werden ca. 1.021 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich kann anteilig durch die Knickneuanlage (M1) (s.o.) sowie durch die durch eine Umwandlung von ca. 712 m<sup>2</sup> Ackerfläche zu extensiv Grünland (Maßnahme 2 = M2) im östlichen Plangebiet kompensiert werden. Die entsprechenden Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Fehmarn geregelt.

Flächen	Flächengrößen
Ausgleichsdefizit	1.021
Anrechenbare Maßnahmen im Plangebiet	
M1	309
M2	712
Gesamt anrechenbare Maßnahmen im Plangebiet	1.021

Die Maßnahmenfläche 2 umfasst eine Fläche von ca. 712 m<sup>2</sup> östlich des herzustellenden Knicks und sieht eine vor eine Fläche aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und zu einem extensiven Grünland zu entwickeln. Die Mahd des extensiv gepflegten Grünlandes kann ab dem 15. Juli (zweiter Schnitt im Spätsommer möglich) mit Abtransport der Mahd erfolgen. Walzen oder Schleppen ist nur im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar erlaubt.

Außerdem ist bei der Entwicklung von Extensivgrünland zu beachten:

- Kein Umbruch und keine Nach- oder Reparatursaat,
- Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen,
- Zerstörung vorhandener Drainagen,
- Keine Ablagerung von Materialien und Geräten,
- Keine Wildfütterungen,
- Mahdgut ist abzuräumen,

- Keine Verwendung von Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmitteln sowie sonstiger Biozide und
- Verzicht auf Düngemittel jeglicher Art (einschließlich Klärschlamm, Gülle, Festmis, Gärreste u. ä.).

#### **Luft, Klima**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, die über die allgemein anerkannten Regeln der Technik hinausgehen.

#### **Landschaft**

Die vorgesehene Gebäudehöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die vorhandenen bzw. geplanten Anpflanzungen wird das Gewerbegebiet zum größten Teil zum Landschaftsraum abgeschirmt.

#### **Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge**

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Pflanze, Fläche, Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### **6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:**

Unter Berücksichtigung des Planungsziels das vorhandene Gewerbegebiet zu sichern und zu erweitern, scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

#### **6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j**

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein

anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Knickverlegung wird durch eine Endbegehung und Anwachspflegemaßnahmen begleitet. Die Festsetzungen zur Gesamthöhe und zur Grundflächenzahl sind im Bauantrag nachzuweisen.

### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Planung ist mit nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes verbunden. Es werden daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

### **6.3.4 Referenzliste der Quellen**

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1: 250.000 Teil A Bodentyp, Schleswig-Holstein Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek (2016)
- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010; Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel (2010)

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck; Gesamtforschreibung 2003, Ministerium für Umwelt Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein, Kiel (2003)
- Stadt Fehmarn Landschaftsplan, Stadt Fehmarn, Lübeck (2008)
- Regionalplan 2004 für den Planungsraum II; Schleswig-Holstein Ost Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein; Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde, Kiel (2004)

## **7 Hinweise**

### **7.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **7.2 Archäologie**

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessen-gebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier

Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 7.3 Wasserstraßen und Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

### 7.4 Küstenschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist mit Schreiben vom 21.09.2020/ 30.09.2020 auf Folgendes hin:

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 und der 62. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Neujellingsdorf, östlich von Lemkenhafen, südlich der Gemeindestraße Neujellingsdorf und nordöstlich der Straße Westerbergen Feriensiedlung – Gewerbegebiet –, nehme ich aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung:

Hinweis:

Mit Wirkung vom 01. Januar 2020 ist das neue Landeswassergesetz (LWG) in Kraft getreten. Die Verkündung des neuen Landeswassergesetzes (LWG) ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein (Ausgabe Nr. 15 vom 28. November 2019, Seite 426 ff.) erfolgt. Die aus diesem neuen LWG resultierenden Änderungen und Anpassungen wurden in diese Stellungnahme aufgenommen. Auf jeden Fall hat sich die Nummerierung der anzuwendenden Paragrafen des LWG größtenteils geändert, da u. a. der Paragraphenumfang des Gesetzes deutlich reduziert wurde.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 und der 62. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn sollen die bereits im überplanten Bereich vorhandenen drei Gewerbehallen sowie die beiden Betriebs-Wohngebäude abgesichert werden. Des Weiteren soll in nordöstliche Richtung ein Baufenster für eine zusätzliche Gewerbehalle geschaffen werden, damit der Gewerbebetrieb langfristig im Wettbewerb bestehen und den Kundenansprüchen gerecht werden kann.

Dass durch diese Planung betroffene Gebiet befindet sich nicht im Bereich eines Deiches und/oder Deichschutzstreifens gemäß § 66 Abs. 1 Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWG) i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG (Benutzungen von Deichen). Eine Genehmigung gemäß § 70 LWG ist demnach nicht erforderlich. Da der überplante Bereich in einem Abstand von mehr als 100 m zur dortigen Küstenlinie liegt, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen für den Küsten- und Hochwasserschutz entstehen und somit auch keine Genehmigung gemäß § 80 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) erforderlich ist. Des Weiteren werden keine grundlegenden Belange des § 81 LWG (Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen an der Küste) berührt, so dass eine Genehmigung gemäß § 81 LWG ebenfalls nicht erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich jedoch laut Auswertung der mir derzeit vorliegenden Hochwasserrisikokarten (HW<sup>200</sup>) im westlichen Bereich in einem geringen Umfang in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet an der Küste gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 LWG und somit gilt zumindest hier das Bauverbot gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die für die Bewertung maßgeblichen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten können im Hochwasser-Sturmflut-Informationssystem Schleswig-Holstein ([www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de](http://www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de)) eingesehen werden. Dort ist unter „Küstenhochwasser“ die Hochwassergefahrenkarte HWGK HW 200 auszuwählen. Hochwasserrisikogebiete sind in Bebauungspläne zu übernehmen. Eine Kennzeichnung des Hochwasserrisikogebietes inkl. entsprechender Erläuterung ist in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 189 bereits aufgenommen worden. In die Planzeichnung zur 62. Flächennutzungsplanänderung ist zwar eine Hochwasserrisikogebietskulisse eingezeichnet worden, jedoch entspricht diese nicht der Hochwassergefahrenkarte HW<sup>200</sup> und muss entsprechend korrigiert werden.

Gemäß § 82 Abs. 1 LWG (Errichtung baulicher Anlagen an der Küste) dürfen bauliche Anlagen

- in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und bis zu 25 m vom Fußpunkt der Innenböschung von Regionaldeichen (Nr. 1),
- im Deichvorland (Nr. 2),
- in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seeseitigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwallen (Nr. 3)
- sowie in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG) (Nr. 4)

nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies bedeutet, dass in den vorgenannten Bereichen keine zusätzliche Bebauung errichtet werden und keine wesentliche Änderung von Bestandsbauten vorgenommen werden darf. Ungeachtet dessen gilt für bestehende bauliche Anlagen ein Bestandsschutz, der aber keinen Anspruch auf Genehmigung eines Ersatzbaus beinhaltet.

Gemäß § 82 Abs. 2 LWG gilt das vorgenannte Bauverbot des § 82 Abs. 1 u. a. nicht,

- für bauliche Anlagen, die aufgrund eines am 09. September 2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden sollen oder für die in den Fällen des § 82 Abs. 1 Nummer 3 und 4 im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) am 09. September 2016 ein Anspruch auf Bebauung bestand,
- im Falle des § 82 Abs. 1 Nummer 4 LWG für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Gebieten errichtet oder wesentlich geändert werden, die durch Landesschutzdeiche im Sinne von § 65 Nummer 1 LWG oder durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden oder wenn die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden.

Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

Ausnahmen von dem Verbot des § 82 Abs. 1 LWG sind gemäß § 82 Abs. 3 LWG zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Ist eine Betroffenheit der Belange des

Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes auszuschließen, kann in den Fällen des § 82 Abs. 1 Nummer 3 und 4 LWG eine Ausnahme auch ungeachtet der Voraussetzungen des § 82 Abs. 3 Satz 1 LWG gewährt werden. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem LKN.SH als Küstenschutzbehörde. Liegt für das Vorhaben nach den baurechtlichen oder anderen Vorschriften nach § 82 Abs. 3 Satz 3 LWG kein Genehmigungserfordernis vor, entscheidet die Küstenschutzbehörde (LKN.SH) über die Genehmigung nach § 82 Abs. 3 Satz 1 und 2 LWG.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 der Stadt Fehmarn kann seitens der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) nur zugestimmt werden, wenn in der Bauleitplanung ein ausreichender Hochwasserschutz für Maßnahmen im Bereich des ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiets, welches hier aber auch nur einen geringen Umfang im westlichen Bereich des Plangebietes umfasst, verbindlich festgelegt wird. Die behördlicherseits zu fordern den Mindesthöhen für Gebäude und Nutzungen orientieren sich jetzt am sogenannten Referenzwasserstand HW<sup>200</sup>, der für den Bereich Neujellingsdorf/Lemkenhafen bei NHN + 2,30 m liegt. Das bedeutet, dass bei einer Wohnraumnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine Höhe von mindestens NHN + 2,80 m (Referenzwasserstand HW<sup>200</sup> + 0,50 m Sicherheitszuschlag) und bei einer Gewerbenutzung eine Höhe von NHN + 2,30 m eingehalten werden muss. Das Land Schleswig-Holstein schlägt für seine Küstenschutzmaßnahmen auf den Referenzwasserstand noch einen Klimazuschlag von 0,50 m auf, um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und vorausschauend zu planen. Ich empfehle, bei langfristigen Planungen und Investitionen ebenfalls mit einem Klimazuschlag zu rechnen. Verkehrs- und Fluchtwägen sind hochwassersicher auszuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass im extremen Hochwasser-/Sturmflutfall eine rechtzeitige Evakuierung hochwassergefährdeter Gebäude und Freiflächen erfolgen kann (Evakuierungsplanung). Aufgrund des am 01. Januar 2020 in Kraft getretenen LWG's handelt es sich nicht mehr nur um Empfehlungen, sondern die Bedingungen zum ausreichenden Hochwasserschutz sind jetzt Voraussetzung für die Zustimmung von Bauleitplanungen oder für die Erteilung küstenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigungen, wenn sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet befindet. In der vorgelegten Planzeichnung sind unter der Rubrik „Hinweise/Vermerke“ unter Punkt 2 bereits entsprechende Vorkehrungen zum Hochwasserschutz aufgrund der zumindest teilweisen Lage des Plangebietes in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet aufgenommen worden. Die dort angegebenen Höhen von + 2,50 NHN (Verkehrs- und Fluchtwägen/Räume mit gewerblicher Nutzung) sowie + 3,00 NHN (Räume mit Wohnraumnutzung/Lagerung wassergefährdender Stoffe) übertreffen die behördlicherseits zu fordern den Mindesthöhen. Die untere Küstenschutzbehörde (LKN.SH) hat jedoch nur eine Zuständigkeit nach § 82 Abs. 1 Nummer 4 LWG für den Bereich der Hochwasserrisikogebietskulisse und ich empfehle eine Aktualisierung der Höhen.

Bei Unterschreitung der vorgenannten Höhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn beispielhaft folgende Schutzvorkehrungen vorgesehen werden:

- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.)
- evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern

- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb („Ankerlast“)
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Damm-balken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glas-fassaden etc.

Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben davon unberührt. Das teilweise im Bereich des ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes vorgesehene Baufenster soll eine bereits vorhandene Bebauung absichern und die zukünftig vorgesehene neue Ge-werbehalle ist außerhalb des Hochwasserrisikogebietes geplant. Daher könnte im weiteren Verfahren von dem Bauverbot gemäß § 82 LWG, insbesondere unter Berücksichtigung der in dem Hochwasserrisikogebiet bereits vorhandenen Bebauung eine Ausnahme zugelassen werden bzw. der Planung im weiteren Verfahren zugestimmt werden, wenn die Hinweise meiner Stellungnahme entsprechend berücksichtigt und verbindlich aufgenommen werden. Ergänzend möchte ich Sie auf die zurzeit in der Aufstellung befindliche Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) hinweisen, dessen Ziele bereits während der Aufstellung von den Kommunen bei Bauleitplanungen sachgerecht in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Im Kapitel 6.6.1 werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u. a. alle nicht durch Landesschutzdeiche oder Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikoge-biete als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidier-baren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten.

Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenan-passung abgewichen werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind möglich, wenn diese

- in öffentlichen Häfen liegen
- der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs sowie der Sicherheit der Bundeswas-serstraßen dienen, oder
- bereits zulässig sind aufgrund eines Bebauungsplanes, der vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsplanes rechtsverbindlich war, oder weil sie im Bereich eines im Zusam-menhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB liegen, und

wenn die zur Durchführung der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erfor-derlichen Maßnahmen mit der Herstellung der baulichen Anlagen zeitlich und rechtlich ver-bindlich sichergestellt ist.

Ich weise abschließend nochmals darauf hin, dass sich der überplante Bereich im Ortsteil Neujellingsdorf auf der Insel Fehmarn in einem geringen Umfang in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet befindet und in diesem Abschnitt kein Hochwasserschutz techni-scher Art vorhanden ist. Bei entsprechenden Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflut-ereignissen besteht die Gefahr einer Überflutung des betroffenen Bereiches. Schäden an dem vorhandenen Gebäude sowie an der Inneneinrichtung/-ausstattung der Anlage/des Ge-bäudes durch Wellenauflauf/-schlag und Überflutung können insbesondere innerhalb des ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes, aber auch in den angrenzenden Bereichen, auf-grund der ungeschützten Lage nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg (Klimawandel!) kann der Wasserstand der Ostsee

vermehrt höher eintreten und es besteht dann eine deutlich größere und häufigere Gefahr von Ostseehochwasser und/oder Ostseesturmflut. Die Nutzung der betroffenen Flächen und Gebäude/Einrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Anspruch auf Entschädigung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein besteht nicht.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Verantwortung für eine entsprechende Vorsorge gegen Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignisse sowie deren Folgen ausschließlich beim Vorhabenträger bzw. der Stadt Fehmarn liegt.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplans Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit im Bebauungsplan Nr. 189 und der 62. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Bei Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN.SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig und im Vorwege zu beteiligen.

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

## 7.5 Gewässerschutzstreifen

Der Kreis Ostholstein weist mit Schreiben vom 31.08.2020/ 07.09.2020 auf Folgendes hin:

### Niederschlagswasser

Aufgrund des An schlusses von Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkflächen) ist auch eine Regenwasserklärung vorzusehen. Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen.

Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten. Durch die Planung kommt es zu einer erhöhten Versiegelung und damit zu einer erhöhten Menge abzuleitendes Oberflächenwasser. Hierbei sind die sog. „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ zu beachten.

## 7.6 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

### 7.6.1 Strom-/ Gasversorgung

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist mit Schreiben vom 30.09.2020 auf Folgendes hin:

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergegeben werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft

einholen. Anmerkungen: In dem angefragten Gebiet befinden sich Fremdeleitungen, Fremdkabel. Die im Plan abgebildeten Fremdeleitungen, Fremdkabel dienen ausschließlich als Hinweis, stellen keine rechtsverbindliche Leitungsauskunft dar. Zu diesen Fremdeleitungen, Fremdkabel ist die Leitungsauskunft bei dem entsprechenden Netzbetreiber/Eigentümer zwingend einzuholen. Genauere Informationen zum Netzbetreiber/Eigentümer sind bei der entsprechenden Gemeinde zu erfragen.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com)

## **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**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

## **10 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 25.03.2021 gebilligt.

Burg a.F., 25. JUNI 2021



(Jörg Weber)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 189 ist am 24. JUNI 2021 rechtskräftig geworden.