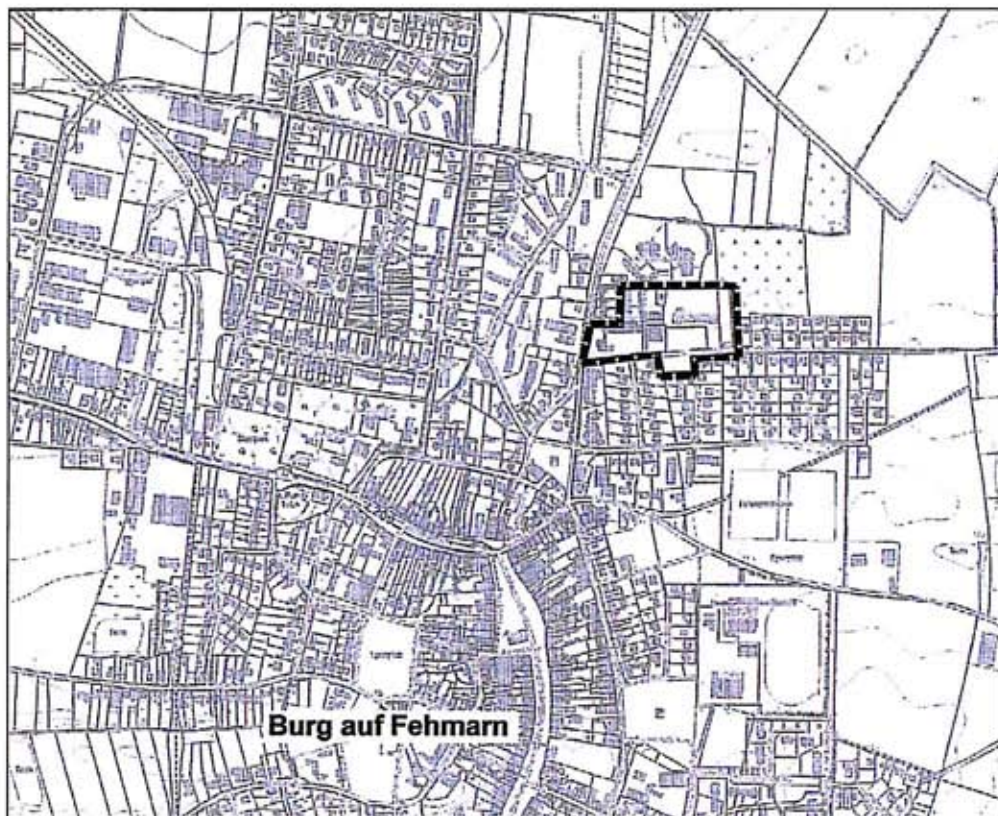


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 94

- Realschule / ehemaliges Krankenhaus -

eingestellt bei www.b-planpool.de



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Verfahrensstand: Beschlussfassung



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung	1
1.1 Anlass und Erfordernis	1
1.2 Aufstellung des B-Planes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	1
1.3 nachträgliche Anpassung des F-Planes	2
2 Plangebiet, Geltungsbereich	2
3 städtebauliche Ausgangssituation	2
3.1 bisherige Nutzungen, Baustrukturen etc.	2
3.2 Natur und Umwelt	3
3.3 Eigentumsverhältnisse	4
3.4 bisheriges Planungsrecht	4
3.5 Landesplanerische Vorgaben und zu berücksichtigende Fachplanungen	4
4 Ziele und Zwecke der Planung	5
5 Inhalt der Planung	5
5.1 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	5
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.1.1.1 allgemeine Wohngebiete	5
5.1.1.2 Mischgebiet	6
5.1.1.3 Einzelhandel, Läden	6
5.1.1.4 Anzahl von Wohnungen	6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.1.3 überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	7
5.2 verkehrliche Erschließung	8
5.3 Park-/Stellplätze	8
5.4 Ver- und Entsorgung	8
5.5 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
5.6 baurechtliche Festsetzungen	10
6 nachrichtliche Übernehmen, Hinweise	10
7 bodenordnende Maßnahmen	11



8	finanzielle Auswirkungen	11
9	städtebauliche Zahlen	11
10	Beschluss	11

Anlagen:

- Ausschnitt F-Plan Bestand
- Ausschnitt F-Plan Neuaufstellung; Vorentwurf, Stand 29.01.2010
- Planzeichnung B-Plan Nr. 94 einschl. Teil B - Text

1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

1.1 Anlass und Erfordernis

Im Osten des Plangebietes befindet sich das Grundstück des im Jahre 2008 geschlossenen Kreiskrankenhauses. Der westliche Teil wird von der Realschule, die im Schuljahr 2010/2011 zur neuen Inselschule wechselt, und dem Kindergarten des Roten Kreuzes eingenommen.

Die Grundstücke der Realschule und des ehemaligen Krankenhauses stehen schon heute bzw. in Kürze für eine Nutzungsänderung zur Verfügung, der Kindergarten möchte sich erweitern.

In den angrenzenden Baugebieten gibt es Wohn- und gewerbliche Nutzungen, die auch im Plangebiet vorgesehen sind. Mit der geplanten Veränderung der Baustruktur und der Nutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Aufstellung des B-Planes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet ist schon heute bebaut, genutzt und über die Bürgermeister-Lafrenz-Straße erschlossen. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit diesem Bebauungsplan wird sowohl die Wiedernutzbarmachung der Grundstücke als auch eine Verdichtung der Bebauung angestrebt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da er gemäß § 13a BauGB

- weniger als 20.000 m² Grundfläche der Hauptbaukörper zulässt,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorruft,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liefert.

Mit der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Auf Grund des geringen Konfliktpotenzials der Planung (vorhandene Bebauung und Erschließung, gleiche/ähnliche Nutzungen und Baustrukturen in den angrenzenden Baugebieten) werden die o.g. Möglichkeiten in Anspruch genommen.

1.3 nachträgliche Anpassung des F-Planes

Da der Bebauungsplan nicht aus dem heute geltenden F-Plan entwickelt werden kann, muss der FNP geändert werden. Die Änderung des F-Planes, der sich zurzeit in der Neuaufstellung befindet, erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Beschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung.

2 Plangebiet, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Burg auf Fehmarn. Es wird begrenzt

- im Westen durch den Niendorfer Weg bzw. durch die daran anschließende Einzelhausbebauung,
- im Norden durch die Seniorenresidenz und in einem kleinen Abschnitt durch eine Kleingartenanlage,
- im Osten durch die Kleingartenanlage und durch die nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße befindliche Wohnbebauung,
- im Süden durch die Bürgermeister-Lafrenz-Straße bzw. in einem kurzen Abschnitt durch eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist 2,28 ha groß. Es umfasst folgende Flurstücke: tlw. 87/12, tlw. 90/20, tlw. 90/28, 105/3 -105/5, 106/5 – 106/10, tlw. 105/18, 107/3, 107/13, tlw. 130/4

in der Flur 7 in der Gemarkung Burg.

3 städtebauliche Ausgangssituation

3.1 bisherige Nutzungen, Baustrukturen etc.

Das im Westen befindliche Gelände der Realschule ist mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung versehen, der Versiegelungsanteil einschließlich Schulhof, Stellplätze etc. liegt bei ca. 70 – 80%.

Eine Besonderheit befindet sich auf dem Westteil des Grundstückes. Das dort befindliche Schulgebäude mit den nach Norden angrenzenden Nebengebäuden wurde nach den Plänen des Architekten Heinrich Bomhoff aus Hamburg im Jahre 1911 erbaut. Der zweigeschossige Backsteinbau mit sechs fast quadratischen Klassenzimmern und Aula dominiert die Einmündung in die Bürgermeister-

Lafrenz-Straße. Es ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG Schleswig-Holstein eingestuft.

Das Grundstück des DRK-Kindergartens weist ein eingeschossiges Gebäude auf, der Versiegelungsanteil beträgt ca. 70%.

Das Gebäude des ehemaligen Kreiskrankenhauses ist zweigeschossig, die Stellplätze und Zufahrten für Einsatzfahrzeuge und Personal befinden sich im Norden des Grundstückes. Vor dem Gebäude gibt es eine große Rasenfläche. Der Versiegelungsanteil beträgt ca. 40 – 50%.

Das südlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße befindliche Plangebiet wird als Parkplatz genutzt, der ursprünglich dem ehemaligen Kreiskrankenhaus zugeordnet war.

An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft eine 4,5 m breite Wegetrasse, die der fußläufigen Erschließung der Kleingartenanlage dient und eine Regenwasser-Sammelleitung der Stadt Fehmarn aufnimmt.

Die Umgebung des Plangebietes wird von folgenden Nutzungen geprägt:

- Auf der Westseite des Niendorfer Weges gibt es Wohnnutzungen in Einfamilienhäusern und als Geschosswohnungsbau. Darin eingebettet sind einige Gewerbebetriebe (Getränkemarkt, Versicherung).
- Nördlich des Plangebietes schließt sich eine durch großvolumige, zweigeschossige Bauten geprägte Seniorenresidenz an, die von der Niendorfer Straße erschlossen wird.
- Im Nordosten und Osten grenzen eine intensiv genutzte Kleingartenanlage und eine zweizeilige Einfamilienhausbebauung das Plangebiet ein.
- Im Süden befindet sich ein größeres Einfamilienhausgebiet, das im Westen an der Niendorfer Straße durch eine dreigeschossige kompakte Terrassenhausbebauung begrenzt wird.

In der Gesamtbetrachtung bleibt festzuhalten, dass am westlichen Rand des Plangebietes eine gemischte, ein- bis dreigeschossige Nutzungs- und Baustruktur vorhanden ist. Im Norden schließt sich eine großvolumige, zweigeschossige Wohnnutzung an. Im Süden und Osten gibt es eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung, die im Nordosten durch die Kleingartennutzung ergänzt wird.

3.2 Natur und Umwelt

Das Plangebiet ist, wie schon vorher beschrieben, intensiv bebaut und versiegelt. Größere unversiegelte Flächen bestehen aus Scherrasen, die aus Sicht des Naturschutzes keinen besonderen Wert darstellen.

Hervorzuheben sind größere Einzelbäume und Baumreihen, insbesondere der Gehölzstreifen an der Ostgrenze des DRK-Kindergartens.

Der im Norden befindliche Vorfluter dient der Entwässerung der Baugebiete, er wird wegen seiner Bedeutung für die Sicherung der Vorflut intensiv gepflegt und unterhalten.

Der Grundwasserstand befindet sich ca. 1 bis 1,5 m unter Gelände und ist somit verhältnismäßig hoch. Der oben beschriebene Graben erfüllt eine wichtige Funktion für die Entwässerung der Baugebiete.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Bis auf das Grundstück des DRK-Kindergartens befinden sich alle anderen Grundstücke innerhalb des Plangebietes im Eigentum der Stadt Fehmarn.

3.4 bisheriges Planungsrecht

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Plangebiet folgendermaßen dargestellt (siehe Anlagen):

- im Westen als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“,
- im Osten als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“,
- im Süden als Wohnbaufläche.

Für das Gebiet gibt es folgende Bebauungspläne:

- nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße den B-Plan Nr. 34, 1. Änderung, in dem die o.g. Darstellungen des gültigen F-Planes konkretisiert wurden,
- südlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße den B-Plan Nr. 11, 3. Änderung, der dort das Plangebiet als Parkplatz festsetzt.

Die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne werden für das Plangebiet des B-Planes 94 – Realschule/ehemaliges Krankenhaus – aufgehoben. Die neuen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.5 Landesplanerische Vorgaben und zu berücksichtigende Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II festgelegten Siedlungsgebietes Unterzentrum Burg.

Die Wiedernutzbarmachung der schon aufgegebenen Krankenhausfläche und der in Kürze aufzugebenden Realschulnutzung in Verbindung mit der geplanten Nachverdichtung entsprechen den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Planung widerspricht nicht den Zielen des Landschaftsplanes, die Ansprüche des Denkmalschutzes werden mit der nachrichtlichen Übernahme des Kulturdenkmals verdeutlicht.

Mit der Festsetzung des vorhandenen Vorfluters und der an der Ostgrenze vorhandenen Regenwasser-Sammelleitung werden die Ansprüche der stadtweiten Entwässerung berücksichtigt.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Siedlungsflächen im Innenbereich geschaffen werden. In Anlehnung an die gegenüberliegende, westlich des Niendorfer Weges gelegene gemischte Bebauung und unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung und Baustruktur im Bereich Kindergarten und Realschule wird für den südwestlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet ausgewiesen. Dieses geschieht auch unter Berücksichtigung von Investorenanfragen und dem Bemühen des DRK, in diesem Gebiet neben Wohnnutzungen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen (Büros) zu etablieren bzw. den Kindergarten zu vergrößern oder an anderer Stelle neu zu bauen. Dem Anspruch von § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB, neben Wohnraum auch Arbeitsplätze zu schaffen, wird damit Genüge getan.

Im übrigen Plangebiet wird insbesondere auf dem Grundstück des ehemaligen Kreiskrankenhauses eine Nachverdichtung geplant, die die jetzige Baudichte übersteigt. Mit der Umnutzung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnnutzung wird dem Ziel, die Ortslage Burg auch als Wohnstandort zu stärken, Rechnung getragen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und der Begrenzung von Laden-Verkaufsflächen im Plangebiet werden die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fehmarn formulierten Ziele unterstützt.

5 Inhalt der Planung

5.1 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1.1 allgemeine Wohngebiete

In der Verwaltung gibt es immer wieder Anfragen nach Wohnbaugrundstücken in der Ortslage Burg, die an diesem Standort zentrumsnah zur Verfügung gestellt werden können. Die geplanten Gebiete ergänzen die angrenzenden Wohngebiete.

te. Unter dem Gesichtspunkt einer Beruhigung des Wohngebietes sind einige, in § 4 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen bzw. begrenzt worden.

5.1.1.2 Mischgebiet

Die Ausweisung des Mischgebietes geschieht unter Berücksichtigung der im Westen angrenzenden gemischten Nutzung, der vorhandenen Baustruktur, den Anfragen von Investoren und den Darstellungen des F-Planes, der von Süden kommend parallel zur Niendorfer Straße bis einschließlich Terrassenhäuser gemischte Bauflächen ausweist.

Auch hier sind einige Nutzungen, die § 6 BauNVO zulässt, ausgeschlossen worden, um die angrenzenden Wohngebiete nicht über die Maßen mit Verlärmung etc. zu belasten.

5.1.1.3 Einzelhandel, Läden

Gemäß § 4 und § 6 BauNVO sind Läden und Einzelhandelsbetriebe in den Gebieten des B-Planes zulässig. Da sich das Plangebiet im 600 m-Radius des Versorgungszentrums Burg befindet, es einen Einzelhandelsbetrieb gegenüber am Niendorfer Weg gibt und sich südlich des geplanten Mischgebietes ostseitig des Niendorfer Weges großflächige Wohn-Terrassenhäuser ohne eine Einzelhandelsnutzung befinden, sollen im Plangebiet neue Einzelhandelsbetriebe und größere Läden - Verkaufsflächen verhindert werden. Nördlich des geplanten Mischgebietes gibt es Wohnnutzungen und die Sondernutzung Seniorenresidenz. Einzelhandelsbetriebe befinden sich im näheren nur auf der Westseite der Niendorfer Straße.

Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters und zum Schutz des Versorgungszentrums in der Burger Innenstadt sind im Teil B-Text Festsetzungen getroffen worden.

5.1.1.4 Anzahl von Wohnungen

Auf Fehmarn besteht ein hoher Bedarf an Ferienwohnungen, der möglichst in den Sondergebieten Fremdenverkehr/Tourismus etc. befriedigt werden soll. Zur Vermeidung des Ausbaus von Ferienwohnungen im Plangebiet wird die Zulässigkeit von Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen erlauben gegenüber der umgebenen Bebauung eine etwas höhere Ausnutzung, um die Wiedernutzbarmachung der Flächen zu optimieren, ohne den Charakter des Quartiers zu schädigen.

Die Höhenfestsetzungen und die Geschossigkeit orientieren sich am umliegenden Bestand und an den Notwendigkeiten einer sinnvollen Gebäude-/ Grundrissgestaltung bei einer zweigeschossigen Bebauung plus Dachgeschoss, die auch einer Familie mit zwei Kindern Platz geben soll.



Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wurde die nächstgelegene Straßenmitte gewählt, da für das Plangebiet keine detaillierten NN-Höhen vorliegen und die Erschließungsplanung noch nicht durchgeführt wurde.

Auf Grund des vorhandenen hohen Versiegelungsanteils im Mischgebiet und der geplanten gewerblichen Nutzung ist ein erhöhter Versiegelungsanteil im MI-Gebiet ermöglicht worden, der z.B. für Stellplatzanlagen, Zufahrten etc. genutzt werden kann. Hierdurch wird die Attraktivität des Gebietes gesteigert.

5.1.3 überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die denkmalgeschützten Gebäude sind mit einer Baulinie umfahren worden, um dem Denkmalschutz Genüge zu tun. Auf dem westlichen Teil des Mischgebietes wurde das Baufenster großzügig festgesetzt, um den zukünftigen Nutzern Variationsmöglichkeiten für die Gebäudeanordnung zu bieten.

Da die Erhaltung und Umnutzung der heute vorhandenen Schulgebäude im Mischgebiet ermöglicht werden soll, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden, da die vorhandene Gebäudelänge in Ost-West-Richtung >50 m ist.

In den WA-Gebieten richten sich die Baugrenzen, Bauweisen und Gebäudetypen nach folgenden Kriterien;

- Im **WA1** und im **WA3** sind wegen der im Westen bzw. im Osten vorhandenen Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt worden. Insbesondere **WA3** markiert den Übergang zur Kleingartenanlage und zur eingeschossigen Bebauung des Bestandes. Die Baugrenzen lassen Variationsmöglichkeiten bezüglich Grundstücksgröße, Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück etc. zu, um die Attraktivität des Gebietes für potenzielle Bauherren zu erhöhen.
- Im **WA2** sind neben Einzel- und Doppelhäuser auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Hierdurch wird eine gegenüber **WA1** und **WA3** dichtere Bebauung ermöglicht, die mit der geplanten Bebauung im **WA4** und der großflächigen Bebauung im Norden korrespondiert.

Zur Vermeidung allzu langer Gebäuderiegel wurde in den Gebieten **WA1** bis **WA3** eine maximale Länge der Hauptgebäude von 35 m festgesetzt (abweichende offene Bauweise).

- Im **WA4** sind großzügige Hausgruppen möglich, die eine Länge von 50 m überschreiten dürfen (abweichende Bauweise). Diese kompakte Bauweise setzt die Bautypologie im MI-Gebiet fort, wird sich aber auf Grund der reinen Wohnnutzung und der Hausgruppen-Festsetzung in den Grundstückszuschnitten, der Fassadengestaltung etc. wahrscheinlich kleinteiliger ausbilden.
- Die Baufenster werden großzügig ausgelegt, um die Variationsmöglichkeiten für die Gebäudegrößen etc. zu erhöhen und damit die Attraktivität des Gebietes für potenzielle Bauherren zu steigern.



5.2 verkehrliche Erschließung

Das Mischgebiet wird vom Niendorfer Weg und von der Bürgermeister-Lafrenz-Straße erschlossen. In diesen Straßen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationskabel vorhanden.

Für die Erschließung der Wohngebiete ist eine sparsame, u-förmige Straße geplant. Die Fahrbahn wird höhengleich ausgebildet, um den Wohngebietscharakter zu erhöhen und die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich zu rechtfertigen.

Das Gebiet WA1 wird über einen 45 m langen Stichweg erschlossen. Da die Müllfahrzeuge den Stichweg nicht befahren, ist am Anfang des Weges ein Sammelplatz für Müll- und Wertstoffbehälter vorgesehen.

Am Ostrand des Plangebietes ist die vorhandene Zuwegung zu den Kleingärten als verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung „Fußweg zu den Kleingärten“ gesichert worden.

An der Westgrenze des WA2 ist ein Gehrecht zu Gunsten der nördlich gelegenen Grundstücke festgesetzt, um eine bestehende Verbindung auf Dauer zu sichern.

5.3 Park-/Stellplätze

Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet alle notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung auf den Grundstücken geschaffen werden. Die Festsetzungen lassen dies zu.

Besucher-Parkplätze sind südöstlich WA1 und südlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße festgesetzt. Hier können ca. 20 Parkplätze eingerichtet werden. Zusätzliche Einheiten sind im öffentlichen Straßenraum der geplanten Erschließungsstraße möglich.

5.4 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Bürgermeister-Lafrenz-Straße und im Niendorfer Weg vorhanden. Zurzeit gibt es folgende Betriebe/Verbände, die die Ver- und Entsorgung sichern:

- Trinkwasser: Wasserbeschaffungsverband Fehmarn,
- Schmutzwasser: Stadtwerke Fehmarn,
- Gas: E.ON Hanse AG,
- Strom: E.ON Hanse AG,



- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG,
- Müllentsorgung: Zweckverband Ostholstein.

Zur Erschließung der Gebiete werden neue Leitungen in die geplanten Erschließungsflächen verlegt. Von dort erfolgen die Anschlüsse in die privaten Grundstücke.

Für die Löschwasserversorgung muss eine Wassermenge von 96 m³ pro Stunde für mindestens zwei Stunden gewährleistet werden, z.B. durch Hydranten im Umkreis von 300 m. Der Erlass des Innenministeriums Schl.-H. vom 24.08.1999 ist zu beachten. Laut Vorgabe der E.ON Hanse AG sind bei Baumpflanzungen näher als 2,5 m von Leitungen die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Bei der Erschließungsplanung sind ggf. erforderliche Trafostationen einzuplanen und zur Verfügung zu stellen.

Die Abführung des **Niederschlagswassers** erfolgt durch die Stadt Fehmarn. Die in der Bürgermeister-Lafrenz-Straße befindliche Regenwasserleitung wird heute an der östlichen Plangebietsgrenze zu dem nördlich des Plangebiets befindlichen Regenwasserrückhalteteich geführt. Der Überlauf erfolgt in einem nördlich befindlichen Vorfluter. Da der Grundwasserstand verhältnismäßig oberflächennah und die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gering ist, muss das gesamte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abgeführt werden. Die Entwässerungsrichtung verläuft gen Norden in den vorhandenen Rückhalteteich. Vorsorgend wurden im WA2 zwei Leitungsrechte festgesetzt, die jeweils einen Durchstich von der öffentlichen Verkehrsfläche zum nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück ermöglichen, um von dort einen Anschluss an den Rückhalteteich einrichten zu können. Hierfür müssen Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen werden.

Das Büro TSM aus Kiel hat die zu erwartenden Regenwasserzuflussmenge in das Regenwasserrückhaltebecken überschlägig ermittelt. Durch die Planung ergibt sich lediglich eine zusätzliche Niederschlagswassermenge von 2,1%. Das zusätzlich erforderliche Stauvolumen kann durch eine Erhöhung des Notüberlaufs um 1,5 cm geschaffen werden. Eine Erhöhung der Einleitungsmenge in den Vorfluter ist somit nicht erforderlich.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde am 25.05.2010 ist keine neue Einleitungsgenehmigung erforderlich, wenn die Einleitungsgenehmigung von 1998 eingehalten wird. Dieses kann geschehen. Somit sind auch keine Auswirkungen auf das Schöpfwerk Presen zu erwarten.

Das Oberflächenwasser aus dem Mischgebiet wird wie bisher in die Regenwasserleitung der Bürgermeister-Lafrenz-Straße eingeleitet.

5.5 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Unter dem Gesichtspunkt einer möglichst verdichteten, aber doch dem Charakter der angrenzenden Bebauung angepassten Bebauung sind Teile des vorhandenen Baumbestandes nicht zu halten.

Es verbleibt der größte Teil des gebietsprägenden Gehölzstreifens an der Ostgrenze des DRK-Kindergartens. Zusätzlich sind drei vorhandene Bäume im Mischgebiet parallel zur Straße festgesetzt worden.

Um eine Mindestbegrünung des Gebietes zu sichern, wurden einige Einzelbäume, Hecken und Halbstamm-Obstbäume festgesetzt. Diese erfüllen auch Ausgleichsfunktionen für die entfallenden Bäume und Sträucher.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine geschützten Biotope betroffen sind und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a, Abs. 1 Nr. 1 zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB¹ vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5.6 baurechtliche Festsetzungen

Um den gestalterischen Spielraum der zukünftigen Bauherren einen gewissen Rahmen zu setzen, der typische Merkmale der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt, werden Festsetzungen zur Materialverwendung und Dachform getroffen.

6 nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Das denkmalgeschützte Gebäude Niendorfer Weg Nr. 5 wird als Kulturdenkmal berücksichtigt.

Wegen der besonderen Bedeutung des geschützten Gebäudes wird ein Hinweis für spätere Bauantragsverfahren gegeben.

Für die Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen Artenschutzes ist ein Hinweis für die späterhin erforderlichen Baumfällungen aufgenommen worden.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde und/oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, muss die Denkmalschutzbehörde unverzüg-

¹ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

lich benachrichtigt werden. Die Fundstelle ist zu sichern. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7 bodenordnende Maßnahmen

Alle Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Fehmarn. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

8 finanzielle Auswirkungen

Die Stadt Fehmarn wird die Baugrundstücke an einen oder an mehrere Investoren veräußern. Die Erschließungs-, Planungs- und sonstigen Kosten werden durch den Verkaufspreis gedeckt. Es ist davon auszugehen, dass ein Veräußerungsgewinn übrig bleibt. Der Stadt Fehmarn entstehen somit keine Kosten.

9 städtebauliche Zahlen

Plangeltungsbereich	2,28 ha
davon: Bürgermeister-Lafrenz-Straße (vorh. Straßenverkehrsfläche)	0,12 ha
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,12 ha
Mischgebiet	0,66 ha
allgemeine Wohngebiete	1,16 ha
Entwässerungsgraben	0,07 ha

10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverwaltung am 29. JUNI 2010 gebilligt.

Fehmarn, den 24. SEP. 2010




Der Bürgermeister
Schmiedt

Der Bebauungsplan ist am 23. SEP. 2010 in Kraft getreten.