

BEGRÜNDUNG
ZUR
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115
TEILBEREICH 1 SÜD
DER STADT FEHMARN

FÜR DAS GEBIET IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN,
WESTLICH DER REITERKOPPEL, NÖRDLICH „GRÜNER WEG“ UND
SÜDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN STAAKENSWEG
UND DER STRANDSTRASSE
– EHEMALIGE REITANLAGE –

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:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 1.2 | Rechtliche Bindungen | 4 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 6 |
| 3 | Begründung der Planinhalte | 7 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 7 |
| 3.2 | Planungsalternativen / Standortwahl | 7 |
| 3.3 | Bebauungskonzept | 14 |
| 3.4 | Auswirkungen der Planung | 18 |
| 3.5 | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 21 |
| 3.6 | Verkehr | 25 |
| 3.7 | Grünplanung | 25 |
| 4 | Immissionen / Emissionen | 28 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 28 |
| 5.1 | Stromversorgung | 28 |
| 5.2 | Wärmeversorgung | 28 |
| 5.3 | Wasserver-/ und –entsorgung | 28 |
| 5.4 | Müllentsorgung | 30 |
| 5.5 | Löschwasserversorgung | 30 |
| 6 | Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB | 30 |
| 6.1 | Einleitung | 30 |
| 6.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden | 36 |
| 6.3 | Zusätzliche Angaben | 63 |
| 7 | Hinweise | 65 |
| 7.1 | Bodenschutz | 65 |
| 7.2 | Grundwasserschutz | 65 |
| 7.3 | Archäologie | 66 |
| 7.4 | Schifffahrt | 66 |
| 8 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 66 |
| 9 | Kosten | 66 |
| 10 | Billigung der Begründung | 67 |

ANLAGEN

Anlage 1: Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, Fledermaus-Rausch, Flintbek, Dezember 2024

Anlage 2: Entwässerungskonzept, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Februar 2025

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 115, 1. Änderung und Ergänzung Teilbereich 1** der Stadt Fehmarn für das Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, westlich der Reiterkoppel, nördlich „Grüner Weg“ und südlich des Verbindungsweges zwischen Staakensweg und der Strandstraße - ehemalige Reitanlage -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 115 wurde im Jahr 2013 aufgestellt und weist für den ansässigen Reitverein eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reit- und Turnierplatz“ und zwei Bauflächen für eine Reithalle und eine Tribüne aus. Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten wurde 2017 die Verlagerung des Reitvereins an den nördlichen Ortsrand von Burg a.F. beschlossen und 2021 mit dem Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 149 für ein Reitsportzentrum in die Wege geleitet. Gleichzeitig wird dadurch perspektivisch eine innerörtliche - von Wohnbebauung umgebende - voll erschlossene Entwicklungsfläche frei.

Bereits 2019 hat sich die Stadt Fehmarn entschlossen diese Fläche für den Wohnungsbau zu entwickeln. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Wohnflächenentwicklung eine Nachverdichtung an geeigneter Stelle. Darüber hinaus hat sich der Eigentümer nördlich des Plangebietes angeboten, das Plangebiet um seine Flächen zu erweitern, so dass sich in Ergänzung mit der Entwicklung des Wohngebietes im Plangebiet des B-Plans Nr. 126 der Stadt Fehmarn eine sinnvolle Arrondierung örtlich zusammenhängender Flächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs ergibt. Während beim benachbarten Bebauungsplan Nr. 126 eine Durchmischung der Bautypologien von Einzel-, Doppelhäusern sowie Hausgruppen angestrebt wurde, werden für den Bebauungsplan Nr. 115, 1. Änderung und Ergänzung vorrangig Geschosswohnungsbau vorgesehen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, mit dem Zweck einer zeitnahen Planung und Erschließung des Wohnquartiers, um der aktuellen örtlichen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Folgende Ziele werden bei der Planung verfolgt:

- *Verdichtete Bauformen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden*
- *Verschiedenen Bautypologien des Geschosswohnungsbaus für verschiedene Nutzergruppen (u.a. seniorenrechtliches Wohnen, sozial geförderter Wohnraum, Mitarbeiterwohnen)*
- *Unterbringung des ruhenden Verkehrs zum großen Teil zentral in einer Parkpalette oder Sammelparkplätzen, dadurch Freihalten des Wohngebietes von parkenden Autos*
- *Schaffung von großzügigen und das gesamte Gebiet vernetzenden Freiräumen und Wegeverbindungen von Nord nach Süd*
- *Schaffung eines ruhigen Wohnquartiers durch eine verkehrliche Gliederung in zwei Bereiche; Im Süden Ringerschließung und im Norden Ertüchtigung der vorhandenen Verbindungsstraße*

Die Stadt Fehmarn hat am 27.08.2019 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 115 sowie die 50. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Nach der Beteiligung gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB wurde aufgrund von Planungsprozessen sich dazu entschieden, den Bebauungsplan in zwei Teilbereiche zu unterteilen und nur den südlichen Bereich (Teilbereich 1) direkt als Satzung zu beschließen. Innerhalb des Teilbereiches 1 wurden keine Änderungen vorgenommen. Im nördlichen Bereich (Teilbereich 2) sind Anpassungen vorgesehen, um dem aktuellen Bedarf nach Pflegeeinrichtungen auf dieser Fläche nachkommen zu können, die in einem separaten Bebauungsplan (BP 115, 1. Änderung und Ergänzung TB 2) vorgenommen werden. Hierfür wird eine erneute Auslegung vorgesehen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung* sowie im *Unterzentrum Burg a.F.*

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet innerhalb des *baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes vom Unterzentrum Burg a.F.* dar. In der Nebenkarte wird das Plangebiet innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung* verortet.

Der Entwurf des Regionalplanes 2023 – Neuaufstellung für den Planungsraum III stellt das Plangebiet ebenfalls innerhalb des *baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes vom Unterzentrum Burg a.F.* dar. Darüber hinaus wird auf einen *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* verwiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 2 auf ein *Gebiet mit einer besonderen Erholungseignung*. In den übrigen Karten werden keine Aussagen zu dem Plangebiet getroffen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Grünfläche „Reitplatz“ dar. Der kleinere Bereich nördlich der Verbindungsstraße wird als Grünfläche „Wiese“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst beide Teilbereiche der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 115.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 zeigt in seiner Bestandskarte für die Flächen des Reitsportvereines eine mit Knicks umstandene Grünfläche. Die Entwicklungskarte stellt neben der Ergänzung der Rad- / Wander- und Reitwege entlang der Straßen keine Ziele für das Plangebiet dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 aus dem Jahr 2013. Diese sehen eine private Grünfläche „Reit- und Turnierplatz“ und zwei Baufenster für eine Reithalle und eine Tribüne vor (GR insgesamt 2.700 m² und Höhen zwischen 13,50 m und 17,00 m über NHN). Innerhalb der Grünflächen sind zudem Reitplätze mit einer Grundfläche von bis zu 14.000 m² zulässig.

Gemäß der landesweiten Biotopkartierung befinden sich entlang der Verbindungsstraße, nördlich des Reitvereines und westlich der Reithalle ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG / 30 BNatSchG in Form eines Knicks. Nach einer Ortsbesichtigung im Juli 2024 handelt es sich um eine durchgewachsene Weißdornhecke ohne Wall.

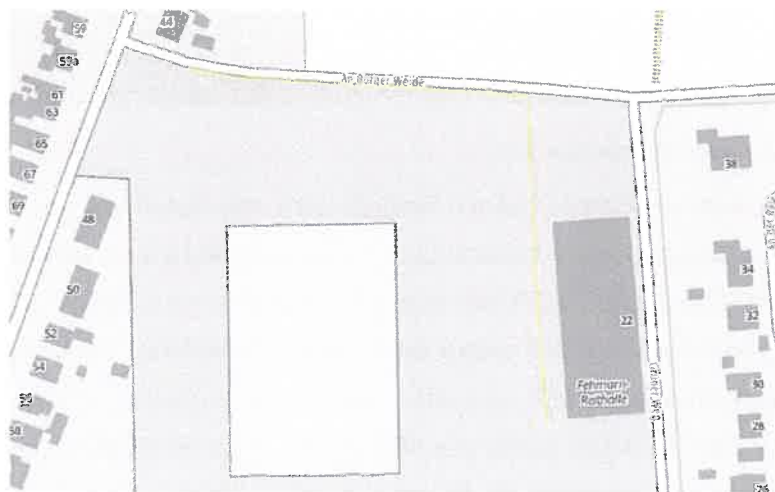


Abb.: Ausschnitt landesweite Biotopkartierung Schleswig-Holstein

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten gemäß § 73 WHG.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Burg auf Fehmarn, östlich Staakensweg und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 61/1, 96/61, 105/60 und Teile des Flurstücks 85, Flur 12, Gemarkung Burg. Darüber hinaus wird ein Teil des Flurstücks 502, Flur 8, Gemarkung Burg überplant.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich (Luftbild: Digitaler Atlas Nord)

Der Bereich wird derzeit durch den Fehmarnschen Ringreitverein als Reitanlage genutzt und ist mit einer Reithalle im östlichen Bereich bebaut. Des Weiteren bestehen derzeit vier Reitplätze und eine Tribüne im Plangebiet. Die Reitanlage wird im Norden und Osten durch unbefestigte Feldwege begrenzt und im Süden grenzt die Straße „Grüner Weg“ das Plangebiet ab. Nördlich der Verbindungsstraße schließt sich eine innerörtliche Freifläche an, die sich als Grünland darstellt. Diese wird im Osten durch das städtischen Regenrückhaltebecken begrenzt. Im Bereich der Reitanlage bestehen als Abgrenzung zum Verbindungsweg durchgewachsene Weißdornhecken. Zwischen Reitanlage und „Grünem Weg“ besteht ein bewachsener Graben.

Zwischen dem Staakensweg und dem Plangebiet besteht straßenbegleitende Wohnbebauung mit Gärten, die sich zur Reitanlage orientieren. Die Abgrenzung dieser Gärten erfolgt außerhalb des Plangebietes ebenfalls durch Hecken. Östlich des Plangebietes befindet sich die „Reiterkoppel“, ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 68 von 2007) welches bereits vollständig bebaut ist. Zwischen der „Reiterkoppel“ und dem Plangebiet verläuft ein offener Entwässerungsgraben. Südlich des Plangebietes und des „Grünen Weges“ schließt sich ein weiteres Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 35 von 1999) an.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| | | |
|--|---------------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 31.422 m ² | 69 % |
| WA 3 | ca. 10.255 m ² | |
| WA 4 | ca. 8.160 m ² | |
| WA 5 | ca. 3.170 m ² | |
| WA 6 | ca. 3.170 m ² | |
| WA 7 | ca. 3.361 m ² | |
| WA 8 | ca. 3.306 m ² | |
| Verkehrsflächen | ca. 2.240 m ² | 5 % |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | ca. 6.990 m ² | 15 % |
| Grünflächen | ca. 3.958 m ² | 9 % |
| Versorgungsflächen - Abwasser - | ca. 460 m ² | 1 % |
| Versorgungsflächen - Elektrizität - | ca. 307 m ² | 1 % |
| Gesamt: | ca. 45.377 m² | 100 % |
| | ca. 4,5 ha | |

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Stadt Fehmarn führt im Zuge der 50. Flächennutzungsplanänderung eine Standortalternativenprüfung durch, um die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Burg zu steuern. Die Entwicklung im Innenbereich hat stets Vorrang gegenüber der Entwicklung in bisher unbebauten Bereichen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. So werden

natürliche Ressourcen geschützt, Flächenversiegelung und Verkehrsaufkommen reduziert sowie lebendige Ortszentren gestärkt. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Der wirksame Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt derzeit für Burg-Süd mit Burgstaaken ca. 26,34 ha Flächen für die Wohnbauliche Entwicklung dar. Der Großteil dieser Potenzialflächen entfällt allerdings auf die Flächen „Dehoben“ südlich der Reiterkoppel. Innerhalb der Ortschaft Burg sieht der Flächennutzungsplan weitere Entwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Ortes vor (siehe nachfolgende Abbildung). Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt mit den Flächen 1, 2, 4 und 6 Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau dar, die bereits vollständig auf Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen bebaut wurden. Für die Fläche 5 wurde der Bebauungsplan Nr. 126 aufgestellt, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist und im Juli 2024 rechtskräftig wurde. Die Flächen 3, 7 und 8 hingegen sind noch nicht bebaut. Bei zwei von drei Flächen handelt es sich allerdings um Außenbereichsflächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind und nicht ohne Aufstellung einer Bauleitplanung entwickelt werden können. Dabei ist zu befürchten, dass für die großräumigen Bauflächenpotenziale der Flächen 7 und 8 (Dehoben) absehbar keine Umsetzung in Aussicht steht. Somit eignen sich für eine kurzfristige wohnbauliche Entwicklung in Burg nur noch die Flächen 3, die sich allerdings als kleine Fläche darstellt und sich auch nur mit einem geringen Flächenanteil im Eigentum der Stadt befindet.

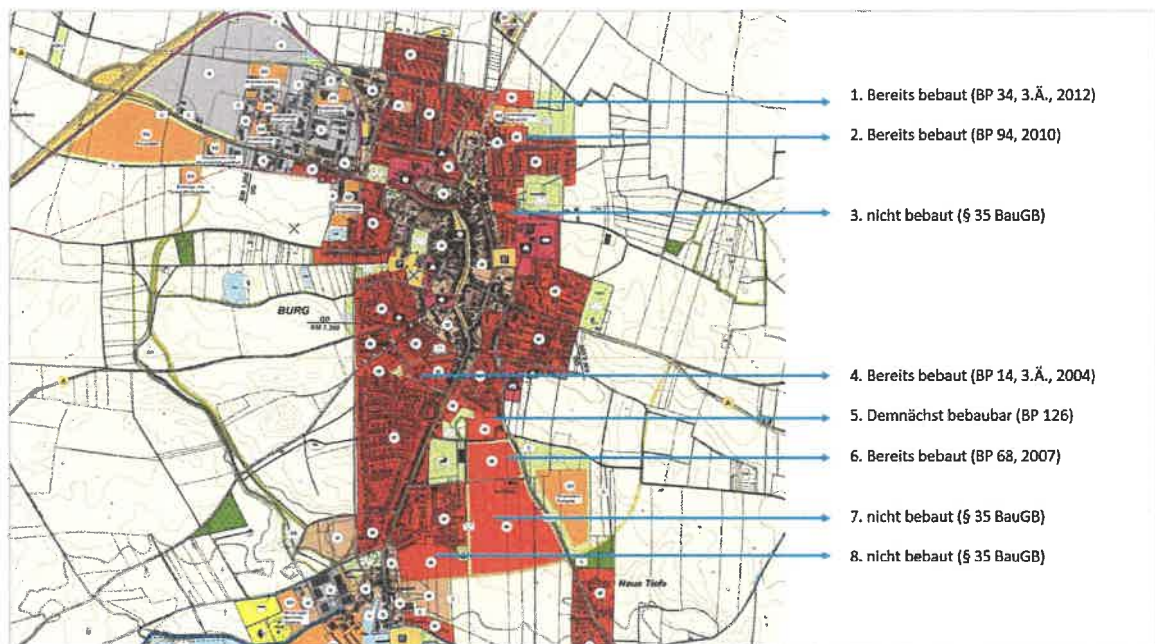


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Fehmarn entschieden, weitere potenzielle Standorte im Außenbereich auf Eignung zur Entwicklung eines Wohngebietes zu überprüfen. Standorte in westliche Richtung – also in Richtung B 207 – wurden nicht untersucht, da dies die Planungen zur Ortsentlastungsstraße sowie der Fehmarnbeltanbindung tangiert, aber auch die Bodenverhältnisse in den Niederungsbereich schwierig sind und ein erhöhter Erschließungsaufwand zu erwarten wäre. Auch im nordwestlichen Bereich wurden keine potenziellen Wohnbauflächen untersucht, da sich dort die Gewerbeflächen von Burg befinden und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten vorgehalten werden sollen. Der Abschnitt südlich von Burg und rund um Burgstaaken wurde aufgrund der überschwemmungsgefährdeten Bereiche ebenfalls ausgespart. Es wurden dabei folgende Standorte geprüft:

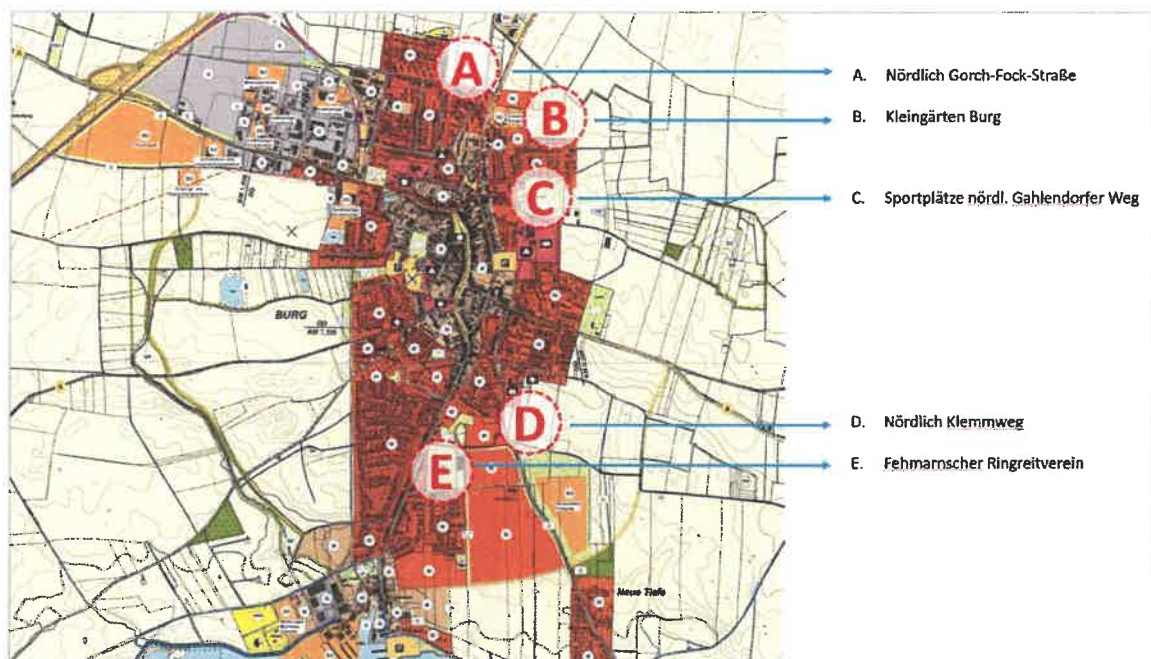


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn



Fläche A – nördlich Gorch-Fock-Straße

Die Fläche befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Burg und stellt sich als Ackerland dar. Im westlichen Bereich bestehen gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG in Form von Knicks. Die Fläche wird von Süden über die Gorch-Fock-Straße erschlossen. Der Flächennutzungsplan stellt hier Flächen für die Landwirtschaft dar. Im östlichen Bereich verläuft ein verrohrtes Verbandsgewässer, bei dem Gewässerräumstreifen zu berücksichtigen sind. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt. Für diese Fläche stellt die Stadt derzeit den Bebauungsplan Nr. 144 auf, mit dem Planungsziel Wohnbauflächen zu entwickeln (geförderter, bezahlbarer Mietwohnungsbau). Die Fläche befindet sich innerhalb eines Archäologischen



Interessengebietes. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

Fläche B – Kleingärten Burg

Die Fläche befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Burg und stellt sich als Kleingartengelände dar. Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG sind nicht vorhanden. Die Fläche wird von Süden über die Bürgermeister-Lafrenz-Straße erschlossen. Für diese Fläche gilt der Bebauungsplan Nr. 24 (der ehemaligen Stadt Burg) von 1998. Dieser weist öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie Ausgleichsmaßnahmen aus. Im nördlichen Bereich verläuft ein Verbandsgewässer sowie der Osterburger Koppelgraben, bei denen Gewässerräumstreifen zu berücksichtigen wären. Im nordöstlichen Bereich befinden sich zudem Waldflächen, bei denen Abstandsflächen zu berücksichtigen wären. Die Fläche befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.



Fläche C – Sportplätze Gahlendorfer Weg

Die Fläche befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Burg und wird als Sportplätze, tlw. als Kunstrasenplatz genutzt. Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG sind in Form von Knicks vorhanden und umgeben die gesamte Fläche. Die Erschließung erfolgt von Süden über den Gahlendorfer Weg. Für diese Fläche gilt der Bebauungsplan Nr. 11 (der ehemaligen Stadt Burg) von 1978. Dieser weist



öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielflächen aus. Die Fläche befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

Fläche D – nördlich Klemmweg

Die Fläche befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Burg und stellt sich im Westen als Dauergrünland und im Osten als Ackerfläche dar. Gesetzlich geschützte Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG sind in Form von Knicks zwischen dem Grünland und der Ackerfläche vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Süden über den Klemmweg oder von Westen über die Strandstraße. Für diese Fläche gilt teilweise der Bebauungsplan Nr. 9 (der ehemaligen Stadt Burg) von 1970. Dieser weist landwirtschaftlich genutzte Flächen für den westlichen Bereich (Dauergrünland) aus. Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich, Flächen für die Landwirtschaft dar. Im östlichen Bereich verläuft ein verrohrtes Verbandsgewässer, bei dem Gewässerräumstreifen zu berücksichtigen sind. Die Fläche befindet sich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes. Der vorhandene Sport- und Bolzplatz der Jugendherberge im Norden erfordert erhöhte Schallschutztechnische Untersuchung und Maßnahmen. Das Grundstück ist teilweise im privaten Besitz (westliche Flurstücke). Die östlichen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Fehmarn.



Fläche E – Fehmarnsche Ringreiterverein

Die Fläche befindet sich im südlichen Bereich von Burg und stellt sich überwiegend als Reitplatz dar. Die Erschließung erfolgt von Süden über den Grünen Weg, wie auch von Norden über die Verbindungsstraße. Für diese Fläche gilt der Bebauungsplan Nr. 115 von 2013, der eine Grünfläche Reit- und Turnierplatz ausweist. Das Grundstück befindet sich im privaten Besitz.

Insgesamt wurden fünf unterschiedliche potenzielle Standorte für die Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Burg untersucht. In der folgenden Tabelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung und Bewertung der jeweiligen Alternativflächen.

| | | | | Besonderheiten |
|-----------------|--------------|--------------------------------|---|--|
| Fläche A | + günstig | o (Verkehrs- / Gewerbelärm) | o Acker mit Knicks | Fläche wird bereits entwickelt (BP Nr. 144) Verbandsgewässer in den Randbereichen Archäologisches Interessengebiet |
| Fläche B | + günstig | + günstig | + Bereits intensiv genutzt (Kleingärten) | Verbandsgewässer in den Randbereichen Ausgleichsflächen laut BP Nr. 24 |
| Fläche C | + günstig | + günstig | + Bereits intensiv genutzt (Sportplatz), umlaufende Knicks | Archäologisches Interessengebiet |
| Fläche D | + günstig | o (Sportlärm) | o Acker, Dauergrünland mit Knicks | Verbandsgewässer in den Randbereichen Archäologisches Interessengebiet |
| Fläche E | + günstig | + günstig | + Bereits intensiv genutzt (Reitplatz) | |

Erschließung / Lage; Immissionstechnische Einschränkungen; Naturschutzfachliche Bewertung;

Die vorhergehende Tabelle fasst die Auswahlkriterien zusammen. Alle Flächen liegen außerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes (HWRK HW200) und sind vollständig erschlossen. Drei der fünf Flächen liegen innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes, was keinen Ausschlussgrund darstellt, allerdings ist hier ggf. mit zeit- und kostenintensiven Archäologischen Voruntersuchungen zu rechnen.

Die Flächen A und D stellen sich als landwirtschaftliche Ackerflächen, teilweise als Dauergrünland, dar. Bevor auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen wird, ist die Stadt gehalten, anderweitige Flächen zu untersuchen, die durch Nachverdichtung oder Umstrukturierung eine entsprechende Eignung aufweisen könnten. Beide Flächen haben zudem immissionsrechtliche Einschränkungen für die ggf. passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus wird für die Fläche A bereits der Bebauungsplan Nr. 144 aufgestellt.

Dadurch wird deutlich, dass die Flächen B, C und E hinsichtlich der derzeitigen Nutzung (Sportplatz, Kleingarten, Reitplatz) eine gewisse Vorprägung aufweisen und damit gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu bevorzugen sind. Die Fläche B stellt sich als eine von zwei Kleingartenflächen auf der gesamten Insel Fehmarn dar. Die Fläche C umfasst die Sportplätze des Hermann-Wisser-Stadions inklusive Kunstrasenplatz nördlich des Gahlendorfer Weges. Die Fläche E umfasst das Vereinsgelände des Fehmarnschen Ringreitvereins mit Reitplätzen, Reithalle und Tribüne. Alle drei Flächen werden durch Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen genutzt und sollen als solche erhalten bleiben und sind ein wichtiger Baustein in der infrastrukturellen Ausstattung (bezogen auf Freizeit und Wohnqualität) des Ortsteils Burg auf Fehmarn.

Die Fläche E wird allerdings mittelfristig frei, da der ansässige Reitverein mittelfristig einen neuen Standort nördlich von Burg bezieht. Dort wird aktuell das neue Reitsportzentrum (BP Nr. 149) von Fehmarn gebaut, sodass nach dem Umzug eine voll erschlossene, nahezu innerstädtische Potenzialfläche entsteht. Die Eigentümer der Fläche befürworten ebenfalls eine wohnbauliche Nachnutzung der Fläche, sodass die Stadt Fehmarn sich diesen Umstand zu nutzen machen möchte. In der Gesamtbetrachtung weist die Fläche E damit die besten Eigenschaften zur Entwicklung eines Wohngebietes auf.

3.3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept wurde in verschiedenen Konzeptstudien seit 2018 mehrfach überarbeitet und somit immer weiterentwickelt. Das ursprüngliche Konzept sah im Wesentlichen einen hohen Anteil an Einfamilienhausgrundstücken, einen geringeren Anteil von Doppel- und Reihenhäusern und drei Mehrfamilienhäuser vor. In weiteren Entwicklungsstufen wurde

die Gewichtung der Gebäudetypologien weiter in den Geschosswohnungsbau verschoben und auch die durchgehende Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung wurde in eine Ringerschließung geändert. Zielsetzung war die Gliederung des Baugebietes und Schaffung von Quartiersplätzen.



Abb.: Konzeptskizzen Wohnbebauung 2018 - 2021, PLOH

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht überwiegend die Errichtung von Geschosswohnungsbau angeordnet um einen Grünzug vor, der das gesamte Quartier von Nord nach Süd miteinander verbindet. Der Grünzug soll gärtnerisch mit einheimischen Hecken und Gehölzen gestaltet werden und innerhalb dessen werden über das Quartier verteilt Kinderspielflächen angeordnet. Innerhalb der Ringerschließung sind sechs Baukörper vorgesehen, die durch ihre Baukörperstellung einen Innenhofcharakter erzeugen. Dieses Thema wiederholt sich nördlich der Ringstraße, im Bereich des geplanten seniorengerechten Wohnens (WA-7 und WA-8). Die übrigen Mehrfamilienhäuser werden als Solitäre in den Randbereichen angeordnet und sollen jeweils über eigene Freiflächen verfügen. Neben dem neu geplanten Grünzug innerhalb des Wohnquartiers wird auch der östliche vorhandene städtische Verbindungsweg (Fuß- und Radweg) in das Bebauungskonzept integriert und fußläufige Verbindungen zur Ringstraße vorgesehen.

Der ruhende Verkehr der Bewohner soll möglichst außerhalb der Straßen- und Freiräume des Wohnquartiers untergebracht werden. Dafür wird im südwestlichen Abschnitt eine Parkpalette und im nördlichen Bereich zwei größere Stellplatzanlagen geplant. Besucherparkplätze werden entlang der Quartierstraße vorgesehen.

Architektonisch ist die Fassaden- und Dachgestaltung im gesamten Wohnquartier aufeinander abgestimmt und sieht eine einheitliche anthrazitfarbene Dacheindeckung mit Verblendsteinen in Rot, Rotbraun, Hellrot und Rotbunt als Hauptmaterial für die Fassaden der Wohngebäude vor.

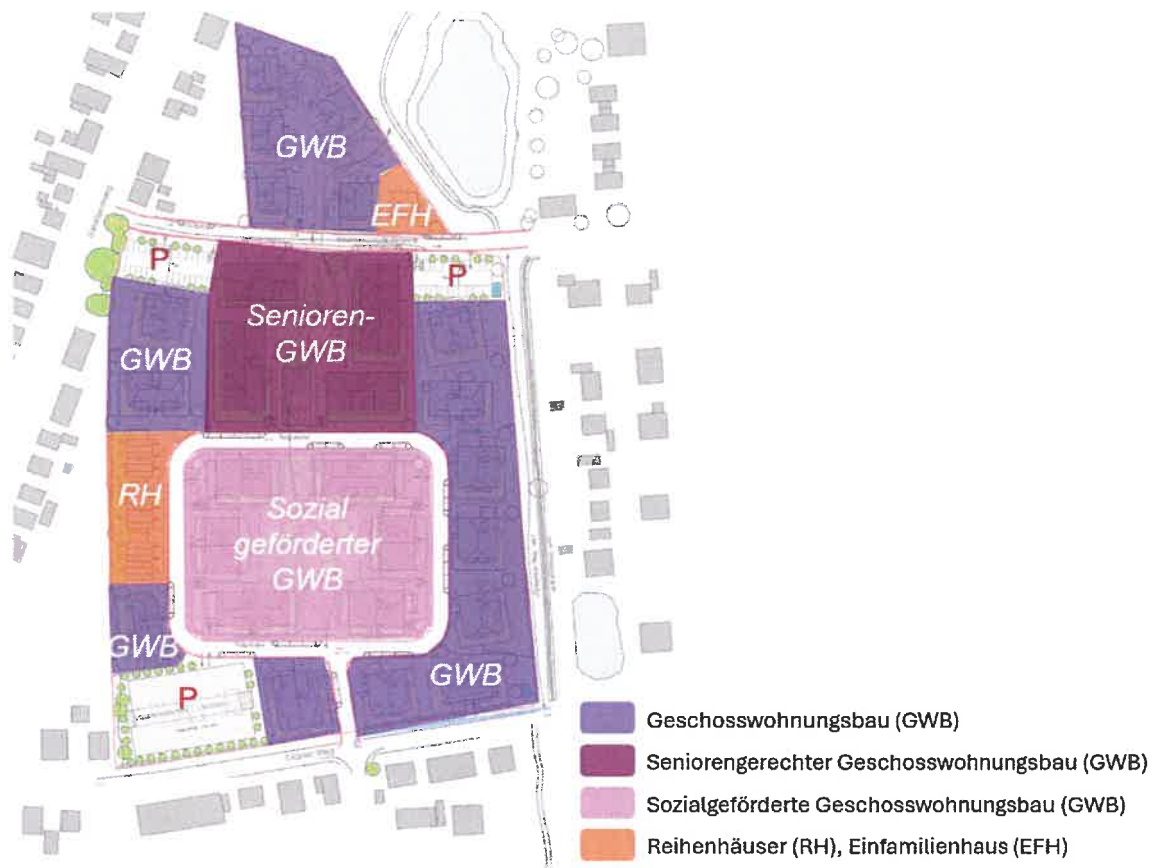


Abb.: konzeptionelle Darstellung der Gebäudetypologien, Juni 2024, PLOH // Hinweis: Der Geltungsbereich umfasst nicht mehr die Fläche nördlich des Verbindungsweges.

In den Randbereichen, entlang des Grünen Weges und des öffentlichen städtischen Weges im Osten sowie im nordwestlichen Abschnitt zum Staakensweg sind Mehrfamilienhäuser mit je 6 bis 11 Wohneinheiten, max. einem Vollgeschoss mit einem Staffelgeschoss vorgesehen und Gebäudehöhen zwischen etwa 8,20 und 11,20 m vorgesehen (Typ B, C, I). Der sozial geförderte Geschosswohnungsbau innerhalb der Ringstraße wird über 14 bis 19 Wohneinheiten je Gebäude verfügen und drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss aufweisen. Die Höhen dieser Gebäude liegen zwischen 13,90 m und 14,40 m (Typ A, D, G). Der Geschosswohnungsbau im Bereich des „Seniorenwohnens“ (WA-7 und WA-8) wird 18 oder 26 Wohneinheiten je Haus aufweisen, zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss und eine Gebäudehöhe von etwa 11,60 m erreichen (Typ K, J). Für die Reihenhäuser am westlichen Gebietsrand sind zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von etwa 7,40 m geplant (Typ E).

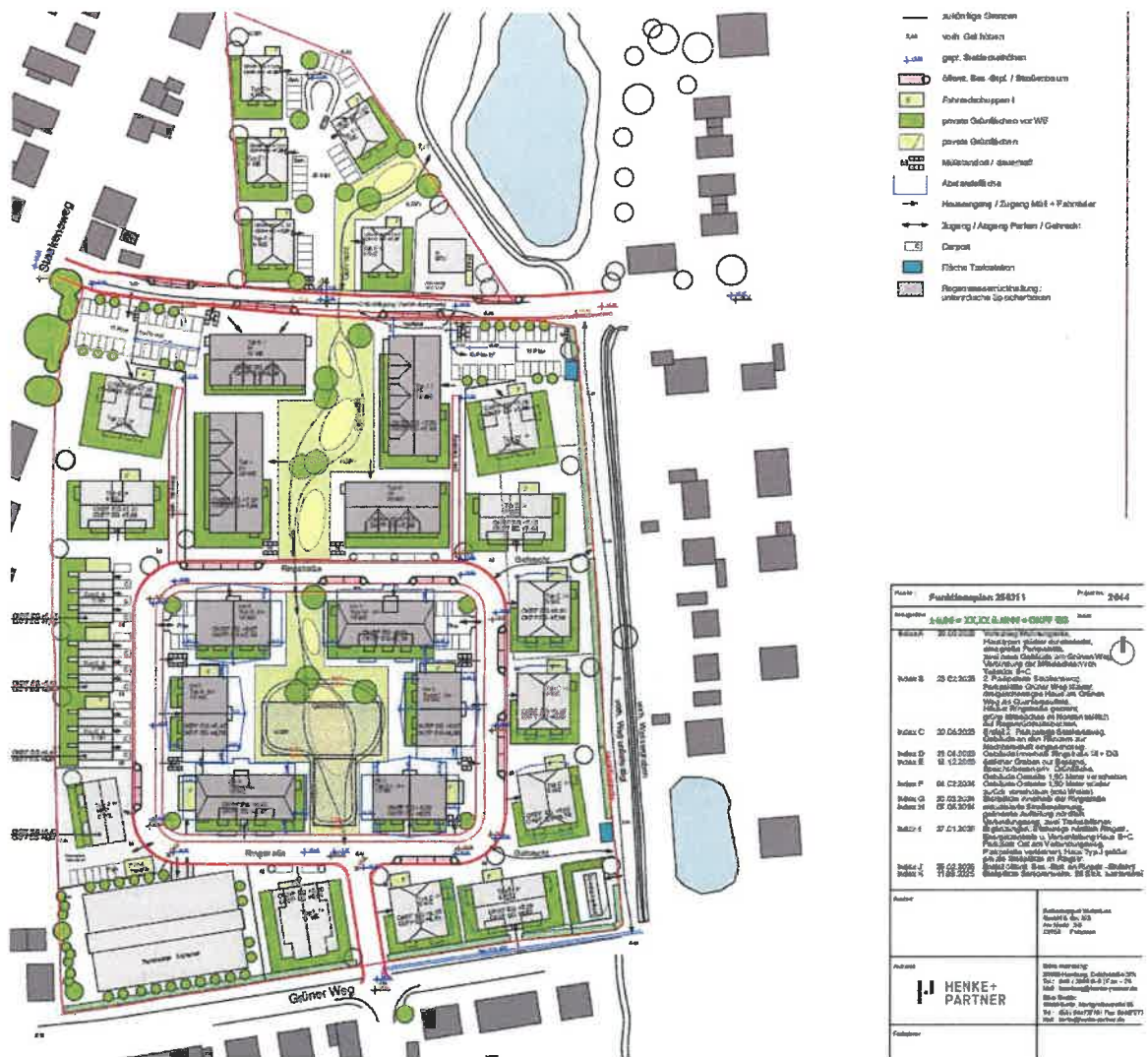


Abb.: Funktionsplan, 25.02.2025, Henke + Partner, Hamburg // Hinweis: Der Geltungsbereich umfasst nicht mehr die Fläche nördlich des Verbindungsweges.

3.4 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind durch die Inanspruchnahme bislang als Reitplatz genutzter Flächen nur geringfügige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Zudem sind die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu berücksichtigen und entspricht damit dem § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

In der Stadt Fehmarn besteht eine entsprechende hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Dabei werden neben größeren Wohnungen für Familien mit Kindern auch kleinere Wohnungen für Singlehaushalte und Senioren nachgefragt. Die Stadt trifft daher die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan so, dass durch den geplanten Geschosswohnungsbau ein homogener Siedlungscharakter mit einzelnen Quartiersplätzen entsteht, aber auch

unterschiedliche Bauformen ermöglicht werden. Es ist vorgesehen die Bebauung bzw. Versiegelung auf ein Minimalmaß zu beschränken. Die gewählte Fläche ist für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher nur als Reitplatz genutzter Bereiche. Die zusätzlichen Bauflächen füllen eine Lücke im Siedlungsgrundriss und festigen die Ortsstruktur.

3.4.1 Siedlungsentwicklung

In der Stadt Fehmarn besteht trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen ein großer Bedarf an Bauland. Um dem Ziel des Landesentwicklungsplans 2021 zur vorrangigen Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen nachkommen zu können, weist die Stadt Fehmarn nach, dass andere geeignete Flächenpotenziale in diesem Umfang nicht zur Verfügung stehen (siehe Ziffer 3.2).

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den Rahmenbedingungen auf neue und energieeffiziente Wohnformen sowie der verstärkte Bedarf an generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten und bezahlbaren Wohnungen. Diese werden auch auf Fehmarn benötigt, wie das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Fehmarn (März 2021) herausstellt. Das Bebauungskonzept berücksichtigt diese Ausführungen durch die Darstellung unterschiedlicher Quartiere, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Somit kann auf die Angebotsstruktur von kleinen und großen Mietwohnungen für das Dauerwohnen eingegangen werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die für einen Teilbereich die Umsetzung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zu sichern. Zusätzlich ist es vorgesehen, einen untergeordneten Anteil als Eigentumswohnungen / Reihenhäuser zu verwirklichen.

Den im Landesentwicklungsplan dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrlicher Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft wird durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie durch eine differenzierte Entwicklung der Gebäudehöhen geachtet.

Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die entsprechend dem Bedarf geplanten kompakten Bauformen und durch einen herzustellenden Mindestanteil an regenerativer Energie getragen.

3.4.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher als Reitplatz bzw. als Grünland genutzter Flächen. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die am Bedarf orientierte abschnittsweise geplante Realisierung wird ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Gemäß der landesweiten Biotopkartierung befinden sich entlang der Verbindungsstraße, nördlich des Reitvereins und westlich der Reithalle ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG / 30 BNatSchG in Form eines Knicks. Nach einer Ortsbesichtigung im Juli 2024 handelt sich dabei um eine durchgewachsene Weißdornhecke ohne Wall.

Für die geplanten Stellplatzanlagen wird nur eine wassergebundene Ausführung zugelassen. Zudem müssen die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports mit Gründach ausgeführt werden. Die Planstraße und die Stellplätze sollen mit Laubbäumen und die Ostseite des Wohnquartiers mit Hecken bepflanzt werden. Die Festsetzungen fungieren dementsprechend als ökologische Aufwertung des Planbereiches.

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 vollumfänglich außerhalb des Plangebietes erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

Im Hinblick auf die Klimaanpassung sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen:

- Dachbegrünung für Nebengebäude, Nebenanlagen und Carports
- niedrige Grundflächenzahl, dadurch hoher Freiflächenanteil
- Ausschluss Kies- oder Schottergärten
- wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbeläge für Stellplätze
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Fassadenbegrünung Parkpalette
- Nutzung von Solarenergie auf 30 % der Dachflächen

Es ist zwar kein klimaneutraler Wohnungsbau vorgesehen, aber durch die Lage im Ortsgefüge, werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimawandel angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke 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. Dächer sind jeweils zu 30 % mit Solaranlagen auszustatten.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorstellungen der Stadt zur Entwicklung eines Wohngebietes als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird eine Einschränkung vorgenommen, so dass ausschließlich Ferienwohnungen (im Sinne des § 13a BauNVO) nicht zugelassen sind.

Die Nutzungsart Wohnen ist nur als ihre Unternutzungsart des Dauerwohnen zulässig. Die Begrifflichkeit des Dauerwohnens wird entsprechend aus § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO abgeleitet. Dieser kennzeichnet sich nach aktueller Literatur dadurch aus, dass der Wohnungsinhaber (Eigentümer, Mieter, sonstiger Nutzungsberechtigter) die Wohnung selbst zum Wohnen und als Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen nutzt. Dies entspricht der Definition einer „Hauptwohnung“ gemäß des §§ 21f. Bundesmeldegesetz. Somit kann die Handlungsempfehlungen des Wohnungsmarktkonzeptes (Stadt Fehmarn, März 2021), dass die Entwicklung von Wohnbauflächen für das Dauerwohnen forciert werden soll, berücksichtigt werden.

Innerhalb der Ringstraße, in den Teilgebieten WA-5 und WA-6 ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch geförderte Mietwohnungen vorgesehen. Das Bebauungskonzept sieht sechs Gebäude mit insgesamt bis zu 92 Wohneinheiten vor. Zusätzlich zu der getroffenen Festsetzung erfolgt eine Sicherung über den städtebaulichen Vertrag.

In den Teilgebieten WA-7 und WA-8 ist die Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorgesehen. Zu dieser Personengruppe zählen Senioren und Personen, die auf nicht absehbare Zeit mobilitätseingeschränkt sind. Hierzu zählen Menschen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben und/ oder dauerhaft zumindest teilweise erwerbsgemindert im Sinne des § 43 Sozialgesetzbuch (SGB) VI sowie auf nicht absehbare

Zeit (vgl. § 43 Abs. 1 Satz 2 SGB VI) eine Mobilitätseinschränkung aufweisen. Der tatsächliche Kreis der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen wird im Rahmen eines begleitenden Städtebaulichen Vertrages weiter definiert und abgesichert. Diese Personengruppe ist auf Wohngebäude bzw. Wohnungen angewiesen, die baulich barrierefrei gestaltet sind und ein Angebot an weiteren Nutzungen (z. B. Einrichtung der ambulanten Pflege, Bäcker als der Gebietsversorgung dienender Laden, sonstige Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, sowie der Gebietsversorgung dienende Schank- und Speisewirtschaft (Café)) ermöglicht. Die explizite Darstellung der räumlichen Verbundenheit der Einrichtung der ambulanten Pflege zu dem Teilgebiet zielt auf den besonderen Wohnbedarf der Personengruppe ab. Dabei ist die Herrichtung einer für alle Wohngebäude dienende Einrichtung der ambulanten Pflege in den Teilgebieten WA-7 und WA-8 ausreichend. Das Planungsziel sieht innerhalb dieser Teilflächen eine Umsetzung von barrierefreien Wohngebäuden vor. Die Stellplätze, die den Wohnungen zugeordnet sind, müssen barrierefrei hergestellt und von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein. Zusätzlich ist die Barrierefreiheit auch auf die allgemeinen Verkehrsflächen des Grundstückes zu beziehen, um allen Nutzenden (z. B. Besucher:innen) eine barrierefreie Nutzung zu ermöglichen. Damit geht die Festsetzung über die allgemeinen Inhalte des § 50 LBO SH hinaus.

Die allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind auch weiterhin in den Wohngebäuden der WA-5 bis WA-8-Gebieten zulässig.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden teilgebietsbezogenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossigkeit und zu den max. Gebäudehöhen getroffen, um die unterschiedlich gewünschten Bebauungsstrukturen zu sichern.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen mit einer geringen Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,4 für das Wohngebiet Bodenversiegelungen und unterstützen die gewünschte aufgelockerte Bebauung. In den Teilgebieten WA-5 und WA-6 wird eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,43 und im südlichen Abschnitt des Teilgebietes WA-3 wird eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,68 für die Parkpalette festgesetzt.

Damit wird teilweise der Orientierungswert von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO überschritten. Für die geplanten Wohngebäude in den Teilgebieten WA-5, WA-6 und teilweise WA-3 begründet sich die Überschreitung vor allem durch die gewünschte innenstadtnahe verdichtete Wohnform in Form von Geschosswohnungsbau. Die gesunden

Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf gewahrt, da eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet wird. Zudem sind die Grundstücke überwiegend von zwei Seiten zugänglich und es findet sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen in dem Wohngebiet wieder. Eine übermäßige Versiegelung des Bodens und eine damit einhergehende mangelnde Belüftung des Bodens oder eine Beeinträchtigung der Bodenfauna und -flora ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten sind auch bei Umsetzung der Planung gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der Orientierungswerte somit nicht zu erwarten. Als ausgleichender Umstand ist zudem die zentrale Gemeinschaftsgrünfläche des Quartiersplatzes, welche sich zwischen den Teilbereichen WA-5 und WA-6 aufspannt zu berücksichtigen.

Die in der BauNVO im § 19 als Regelfall vorgesehene Überschreitung um nur 50 % für Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten etc. ist nicht ausreichend, um die Parkpalette und die ebenerdigen Stellplätze mit Zufahrten unterbringen zu können. Es wird daher eine höhere Überschreitung für die Teilgebiete erforderlich, in denen die Stellplatzanlagen untergebracht werden sollen. Ausgleichend für die Bodenfunktionen sind Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Da bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) auch die Flächen von Terrassen, soweit diese unmittelbar an Gebäude anschließen, einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Terrassen (und auch Balkone) gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO um insgesamt bis zu 20%. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der damit verbundenen Baumassen, sollen für alle Mehrfamilienhäuser entsprechende Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) ermöglicht werden, ohne die Gesamtgrundflächenzahl weiter anzuheben.

Um eine je nach Geschossigkeit und Bauweise geordnete Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb der einzelnen Teilgebiete sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen über Normalhöhennull fest. Im westlichen Teilgebiet WA-3 werden Gebäudehöhen für den geplanten Geschosswohnungsbau zwischen 9,00 m bis 12,00 m über Gelände und für die geplanten Reihenhäuser etwa 8,00 m über Gelände vorgesehen. Die Parkpalette erreicht mit max. 13,00 m über NHN eine Höhe von bis zu 7,70 m über Gelände. Am östlichen Quartiersrand liegen die max. zulässige Gebäudehöhen zwischen 11,50 m und 13,00 m über Gelände. In den zentralen Teilgebieten WA-5 und WA-6 sind mit etwa 15,50 m über Gelände die höchsten Gebäudehöhen zulässig. Die Teilgebiete WA-7 und WA-8 liegen mit etwa 13,00 m über Gelände wieder etwas niedriger.

Für die geplante Parkpalette im Teilgebiet WA-3 wird zudem eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe um weitere zwei Meter für Überdachungen und sonstige untergeordnete Bauteile zugelassen.

Diese abgestufte Höhenentwicklung spiegelt sich auch in den Festsetzungen der max. zulässigen Vollgeschosse wider. So sind am Quartiersrand lediglich ein Vollgeschoss zuzüglich Staffelgeschoss zulässig. Im Inneren des Quartiers werden für die WA-7 und WA-8 max. zwei und für die Teilgebiete WA-5 und WA-6 innerhalb der Ringstraße max. drei Vollgeschosse festgesetzt.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur wird eine am Bebauungskonzept orientierte Baukörperfestsetzung vorgenommen. Es werden teilweise zusammengefasste überbaubare Flächen für bis zu drei Gebäude ausgewiesen, die die für Geschosswohnungsbau üblichen Bautiefen berücksichtigen. Es ist durch die differenzierte Anordnung der Baufenster beabsichtigt, trotz der verdichteten Bebauung eine ausreichende Besonnung der Grundstücke und Belichtung der Gebäude zu gewährleisten.

Die Außenterrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine flexible Anordnung und Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Der geplante Geschosswohnungsbau ist vor allem durch großzügige Außenterrassen und Balkone gekennzeichnet, die den modernen Wohnstandards entsprechen.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Vor dem Hintergrund, dass der ruhende Verkehr vor allem im südlichen Bereich des Wohnquartiers innerhalb der geplanten Parkpalette untergebracht werden soll, wird eine Festsetzung getroffen, dass Stellplätze und Carports ausschließlich in den wenigen dafür vorgesehenen Flächen untergebracht werden müssen.

Für das gesamte Plangebiet wird die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen auf das geplante Straßenniveau geregelt, um ein homogenes Straßenbild zu erzeugen.

Sonstige Festsetzungen betreffen die Baugestaltung. Um im Ortsgefüge eine homogene Dachlandschaft bilden zu können, werden Vorgaben für die Dachgestaltung getroffen. Des Weiteren wird eine einheitliche Vorgabe zur Fassadengestaltung der Wohngebäude und zur Gestaltung der Carports, Einfriedungen und Vorgärten getroffen, um einen harmonischen Straßenzug gestalten zu können.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die beiden Bestandsstraßen. Die Ringerschließung schließt an den „Grünen Weg“ an. Die Stellplatzanlagen im Norden werden über den noch auszubauenden Verbindungsweg erschlossen. Die innere Erschließung für den südlichen Teilbereich erfolgt über eine Planstraße, die als Ringerschließung ausgebildet wird.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Die WA-7 und WA-8-Gebiete sind als „Gebäude mit Altenwohnungen“ zu definieren und mit einem Stellplatzschlüssel von 0,2 anzunehmen. Es ist vorgesehen den überwiegenden Teil der Stellplätze in der Parkpalette im Südwesten unterzubringen. Dazu wird jeder Wohnung ein Stellplatz zugeteilt. Davon ausgenommen sind die geplanten Reihenhäuser, da hier Stellplätze oder Carports auf jedem Grundstück untergebracht werden sollen.

Die bestehende fußläufige Verbindung entlang des Entwässerungsgrabens im Osten befindet sich im Eigentum der Stadt und soll bestehen bleiben. Fußläufig soll das Wohnquartier im Inneren durch anzulegende Wege in Nord-Süd-Richtung sowie durch Durchstiche nach Osten an den städtischen Fußweg erschlossen werden.

Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen in etwa 500 m Entfernung nordöstliche Richtung („Burg Strandstraße/Jugendherberge“ in der Mathildenstraße) und 250 m südwestliche Richtung („Königsberger Straße“).

3.7 Grünplanung

Zentrales Element der Freiraumplanung ist der zentrale Grünzug, der sich von Nord nach Süd durch das Wohnquartier zieht und es so miteinander verbindet. Dieser wird als Parkanlage festgesetzt. Eine dementsprechende Nutzung ist dort möglich, es können beispielsweise Spazierwege, Kinderspielflächen oder auch Bänke aufgestellt werden.

Vorhandene Grünstrukturen bleiben überwiegend erhalten und werden durch weitere Grün- und Freiflächenausweisungen ergänzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen zielen auf ein durchgrüntes Wohngebiet ab:

- Ausgestaltung der Dächer der Nebengebäude, Nebenanlagen und Carports als Gründächer.
- Die geplanten Stellplatzanlagen werden nur als wassergebundene Ausführung zugelassen und sind je 10 Stellplätze mit einem heimischen Laubbaum zu begrünen.

- Die Planstraße (Ringstraße) wird mit mindestens 20 heimischen Laubbäumen bepflanzt.
- Die nördliche und südliche Fassade der Parkpalette müssen begrünt werden.
- Die Parkpalette wird zudem mit mindestens 15 heimischen Laubbäumen umpflanzt.
- An der Ostseite des Wohnquartiers in Abgrenzung zum städtischen Fußweg sind Hecken zu pflanzen.

Die Festsetzungen fungieren dementsprechend als ökologische Aufwertung des Planbereiches.

3.7.1 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.

Es werden 8.890 m² Ausgleichsflächen erforderlich. Der Ausgleich wird durch entsprechende Flächen innerhalb eines Ökokontos „Fehmarn nördlich Gammendorf“ (AZ 55.47.02.46-22-0002) nachgewiesen. Der Ausgleich wird damit vollständig erbracht.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, 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.

Im Gebiet kommen die für den Naturraum typischen Tierarten vor. Jedoch bietet die ausgeräumte intensiv als Reitsportplatz genutzte Fläche keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Tierarten. Eingriffe in die bestehenden Grünstrukturen erfolgen im Bereich der bestehenden Weißdornhecken im nördlichen Plangebiet sowie in die Gehölzstrukturen entlang des Grabens. Diese können aufgrund von Erschließungsmaßnahmen nicht erhalten werden.

Eine Betroffenheit von Haselmäusen ist aufgrund der fehlenden Verbreitung auf Fehmarn auszuschließen.

Bereiche mit besonderer tierökologischer Bedeutung wie Wälder, größere Stillgewässer oder Fließgewässer liegen außerhalb des Plangebietes und in einiger Entfernung.

Das Gebäude bietet aufgrund seiner Bauform und der Nutzung ein geringes bis mittleres Potenzial für die Besiedlung durch Gebäudebrüter. Schwalbennester wurden weder im Gebäude noch im Außenbereich festgestellt. Im Bereich der Reithalle ist das Potenzial als gering einzustufen, da keine dauerhaften Ein- und Ausflüge vorhanden sind. Jedoch bestehen Möglichkeiten für Vögel an den Längsseiten unter der Dachrinne unter die Dachkonstruktion zu gelangen und hier zu brüten. Die Hecken und weiteren Gehölze bieten ein hohes Potential als Brutstätte für Gehölzbrüter. Der bestehende Reitplatz ist als Rastplatz und Nahrungshabitat für Vögel geeignet. Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Vögel) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Das Gebäude auf dem Grundstück bietet aufgrund seiner Bauform und der Nutzung nur ein geringes bis mittleres Potenzial für die Besiedlung durch Fledermauskolonien. Im Bereich der Reithalle ist das Potenzial als gering einzustufen, da nur wenige und wenig geeignete Versteckmöglichkeiten vorhanden sind. Im Bereich des sich nach Norden anschließenden Ziegelbaus ist das Potenzial für Fledermausquartiere als mittel einzustufen. Hier bestehen Möglichkeiten für die Tiere, den Raum unter der Dachkonstruktion zu besiedeln. Während der Begehung im November 2024 wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermauskolonien festgestellt werden. Bei den bestehenden Großbäumen wurden keine geeigneten Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse gefunden. Die Potenzialabschätzung weist auf eine mögliche Nutzung des Gebäudes als Winterquartier, Wochenstubenquartier und Zwischenquartier hin. Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (baubiologische Begleitung durch artenschutzfachkundige Person, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind offene Gräben und angrenzend sind zwei Regenrückhaltebecken vorhanden. Somit ist dort potenziell mit Amphibien zu rechnen. Die Reitsportflächen bzw. kurz gehaltenen Rasenflächen sind für alle Amphibienarten ungeeignete Lebensräume, ggf. bestehen Wanderkorridore. In die Gewässer wird nicht eingegriffen, die bestehenden Gehölzstrukturen werden in dem Bereich nicht verändert. Von dem Vorhaben sind lediglich die Reitsportflächen betroffen. Dabei handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff, da die Wanderung auch nach Umsetzung der Planung möglich ist.

Zusammengefasst kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Staub, Gerüche o.ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung.

Versorgungsfläche – Elektrizität – („Energiezentrale“)

Im Rahmen des Bauantrages sind Überprüfungen der möglichen Lärmausdehnung der Versorgungsfläche -Elektrizität- erforderlich. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) werden im Rahmen des Bauantrages vorgelegt.

Parkhaus

Im Rahmen des Bauantrages sind möglichen Lärmausdehnung der Parkpalette im Südwesten auf die Umgebung zu überprüfen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Wärmeversorgung

Es ist eine Versorgung mit Nahwärme geplant. Es wird eine entsprechende Versorgungsfläche im Bebauungsplan vorgehalten.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz der Stadtwerke Fehmarn zugeführt. Ein Anschluss der Planstraße erfolgt über die bestehende öffentliche Kanalisation im Grünen Weg. Das Schmutzwasser im Bereich der

privaten Stichwege nördlich und südlich der Straße „An der Graupenmühle“ wird über Grundstücksanschlüsse an die vorhandene Kanalisation in der Straße „An der Graupenmühle“ angeschlossen. Aufgrund der Tiefe der vorhandenen öffentlichen Kanalisation erfolgen die Anschlüsse über innere Abstürze direkt an die vorhandenen Schächte.

Es wird ein öffentliches Kanalnetz im Straßenraum angeordnet, welches an die öffentliche Niederschlagskanalisation im Grünen Weg angeschlossen wird. Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation im Grünen Weg wird auf den landwirtschaftlichen Abfluss begrenzt. Daher wird im Einmündungsbereich der Planstraße ein Abflussregler vorgesehen. Aufgrund der erforderlichen Drosselung ist ein Rückhalteraum erforderlich. Dieser wird auf den privaten Flächen zentral im Plangebiet in Form von unterirdischen Speicherboxen realisiert. Für den Fall von Starkregenereignissen wird zusätzlich oberhalb des Rückhalterumes eine Mulde hergestellt. Im Falle eines Überstaus des Rückhalterumes wird das anfallende Niederschlagswasser in dieser Mulde zurückgestaut und kann anschließend dem System wieder zugeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über die Querneigung in die straßenbegleitenden Versickerungsmulden eingeleitet. Aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Bodens werden unterhalb der Versickerungsmulden Drainagerohre innerhalb einer Kiespackung angeordnet. Dadurch kommt es zu einer Ableitung durch die Drainagen in die öffentliche Kanalisation der Planstraße. Die Versickerungsmulden erhalten zusätzlich Notüberläufe, die auch an die Kanalisation angeschlossen werden. Aufgrund der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz und anschließend in die Ostsee ist eine Reinigung nach DWA-A 102 erforderlich. Daher wird zusätzlich eine Sedimentationsanlage im Einmündungsbereich der Planstraße vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird über die Grundstücksanschlüsse der geplanten Kanalisation zugeführt.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ sollen eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden die Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt ermittelt und bewertet.

Durch die geplante Veränderung im Bebauungsplan Nr. 115, 1. Änderung und Ergänzung kommt es hinsichtlich der a-g-v-Werte (Abfluss a, Versickerung g, Verdunstung v) zu einer Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt von > 5% und > 15%. Es zeigt sich somit, dass durch die geplante Maßnahme der Wasserhaushalt extrem geschädigt (Fall 3) ist. Dies resultiert durch den reduzierten Flächenanteil „Verdunstung“ und „Versickerung“ sowie den erhöhten Flächenanteil „Abfluss“. Das A-RW1 sieht für den Fall 3 „extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts“ eine „regionale Überprüfung“ vor.

Da die Einleitung in den städtischen RW-Kanal der Stadtwerke Fehmarn erfolgt, sind die lokalen und regionalen Überprüfungen nicht durchführbar. Die gesamte Entwässerungsplanung ist dem vorgenannten Konzept zu entnehmen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Bebauungsstrukturen lassen aufgrund ihrer Ausgestaltung teilweise kein Wenden eines Müllfahrzeuges zu. Es werden Müllsammelplätze entlang der Planstraße und des Verbindungsweges im Norden vorgesehen.

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 bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Für das Hydrantennetz auf Fehmarn in der Ortslage Burg ist im aktuellen Löschwasserplan (Stand 03/ 2019, RKN GmbH, Hilden) eine Wasserversorgung mit 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachgewiesen. Zudem wären die RRB ebenfalls im 300 m Radius und könnte bei Bedarf als Löschwasserteich gem. DIN 14210 ausgebaut 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

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Dazu wird überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 3,1 ha) festgesetzt. Die max. zulässige Grundfläche beträgt insgesamt ca. 12.310 m².

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

| | Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|------------------------|---|--|
| BauGB § 1a | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5) | Alternativenprüfung zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, mit Ausnahme kleiner Grünlandflächen im Norden - keine Inanspruchnahme der aufgeführten Flächen Beachtung des Gebäudeenergiegesetzes, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Dachbegrünung, Anpflanzungen, Begrenzung der Versiegelung, Ausschluss von Schottergärten Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Beachtung Artenschutz |
| BNatSchG, LNatSchG: | Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc. | |
| BBodSchG: | Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen | Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb |
| LWG: | Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern | Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern |
| WHG: | Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut | Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern |
| LAbfWG: | Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen | Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen |
| BImSchG: | Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen | Abstandsregelung |
| DSchG: | Bewahrung von Denkmälern | Nicht vorhanden |

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

| | Ziele des Umweltschutzes | Berücksichtigung in der Planung |
|---|---|--|
| Landesentwicklungsplan (LEP) | Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung | Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt |
| Regionalplan (REP) | Ordnungsraumes (Schwerpunktraum) für Tourismus und Erholung | Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt |
| Landschaftsrahmenplan (LRP) | Gebiet mit einer besonderen Erholungseignung | Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt |
| Landschaftsplan: | Knicks in den Randbereichen | die Planung widerspricht den Darstellungen teilweise, da Knicks überplant werden |
| | Ergänzung der Rad- / Wander- und Reitwege | Ergänzung des fußläufigen Netzes |
| Lärmminderungsplan (LMP) oder Lärmaktionsplan | liegt nicht vor | - |
| Luftreinhalteplan | liegt nicht vor | - |
| Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug | liegt nicht vor | - |

Gemäß den oben gemachten Ausführungen widerspricht die Planung nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung.

Die Planung entspricht nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes, da er für den Bereich des Reitvereins Grünfläche mit Knicks in den Randbereichen darstellt. Bei den im Landschaftsplan dargestellten Knicks handelt es sich um durchgewachsene Weißdornhecken ohne Wall. Dennoch können diese Hecken in den nördlichen Randbereichen aus Erschließungstechnischer Sicht und vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht erhalten werden. Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist allerdings nicht notwendig.

Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

| Gebietsart | Abstand in m |
|--|--|
| Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG) | nicht betroffen |
| Nationalparke, Naturmonumente (§ 24 BNatSchG) | nicht betroffen |
| Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG) | nicht betroffen |
| Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) | nicht betroffen |
| Naturparke (§27 BNatSchG) | nicht betroffen |
| Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) | nicht betroffen |
| Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) | nicht betroffen |
| Natura 2000 - Gebiete | nicht betroffen |
| Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG./ § 21 LNatSchG) | Knicks (Weißdornhecke ohne Wall) |
| Wald (§ 2 LWaldG) | nicht betroffen |
| Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) | nicht betroffen |
| Denkmale oder archäologische Interessensgebiete | Nördlicher Bereich liegt innerhalb eines archäologischen Interessensgebiet |

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet. Dieses archäologische Interessensgebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Es wird daher ausdrücklich auf § 15 DSchG SH 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.

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 Umweltprüfung 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 Biotop 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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird gesammelt und in einer Reihe von Speicherboxen unterhalb der Grünflächen zwischengespeichert, anschließend gedrosselt der Regenwasserkanalisation zugeführt. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die Planung entspricht nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes, da er für den Bereich des Reitvereins Grünfläche mit Knicks in den Randbereichen und für den nördlichen Abschnitt mesophiles Grünland darstellt. Bei den im Landschaftsplan dargestellten Knicks handelt es sich um durchgewachsene Weißdornhecken ohne Wall. Nichtsdestotrotz ist die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen (mesophiles Grünland) im Verhältnis zur Gesamtfläche nur sehr gering und zu rechtfertigen. Diese Abweichungen werden 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 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden

Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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 diese 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. Jedoch bietet die ausgeräumte intensiv als Reitsportplatz genutzte Fläche keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Tierarten. In die Gehölzstrukturen der südlich verlaufenden Hecken (bewachsener Graben), wird nicht eingegriffen. Bereiche mit besonderer tierökologischer Bedeutung wie Wälder, größere Stillgewässer oder Fließgewässer liegen außerhalb des Plangebietes und in einiger Entfernung.

Es ist mit einer in Schleswig-Holstein weit verbreiteten Brutvogelgemeinschaft innerhalb des B-Plangebietes aus überwiegend allgemein häufigen und ungefährdeten Arten zu rechnen. 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.

Das Gebäude bietet aufgrund seiner Bauform und der Nutzung ein geringes bis mittleres Potenzial für die Besiedelung durch Gebäudebrüter. Schwalbennester wurden weder im Gebäude noch im Außenbereich festgestellt. Im Bereich der Reithalle ist das Potenzial als gering einzustufen, da keine dauerhaften Ein- und Ausflüge vorhanden sind. Jedoch bestehen Möglichkeiten für Vögel an den Längsseiten unter der Dachrinne unter die Dachkonstruktion zu gelangen und hier zu brüten. Die Hecken und weiteren Gehölze bieten ein hohes Potential als Brutstätte für Gehölzbrüter. Der bestehende Reitplatz ist als Rastplatz und Nahrungs habitat für Vögel geeignet. Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Vögel) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Das Gebäude auf dem Grundstück bietet aufgrund seiner Bauform und der Nutzung nur ein geringes bis mittleres Potenzial für die Besiedelung durch Fledermauskolonien. Im Bereich der Reithalle ist das Potenzial als gering einzustufen, da nur wenige und wenig geeignete Versteckmöglichkeiten vorhanden sind. Im Bereich des sich nach Norden anschließenden Ziegelbaus ist das Potenzial für Fledermausquartiere als mittel einzustufen. Hier bestehen Möglichkeiten für die Tiere, den Raum unter der Dachkonstruktion zu besiedeln. Während der Begehung im November 2024 wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermauskolonien festgestellt werden. Bei den bestehenden Großbäumen wurden keine geeigneten Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse gefunden. Die Potenzialabschätzung weist auf eine mögliche Nutzung des Gebäudes als Winterquartier, Wochenstubenquartier und Zwischenquartier hin. Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (baubiologische Begleitung durch artenschutzfachkundige Person, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind offene Gräben und angrenzend sind zwei Regenrückhaltebecken vorhanden. Somit ist dort potenziell mit Amphibien zu rechnen. Die Reitsportflächen bzw. kurz gehaltenen Rasenflächen sind für alle Amphibienarten ungeeignete Lebensräume, ggf. bestehen Wanderkorridore. In die Gewässer wird nicht eingegriffen, die bestehenden Gehölzstrukturen werden in dem Bereich nicht verändert. Von dem

Vorhaben sind lediglich die Reitsportflächen betroffen. Dabei handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff, da die Wanderung auch nach Umsetzung der Planung möglich ist.

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.

Pflanzen

Eingriffe in die bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen erfolgt durch die Wegnahme von Heckenstrukturen im nördlichen Bereich sowie um die ggf. Wegnahme der Gehölze entlang des Grabens. Eine Betroffenheit durch Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Lebensstätten von Haselmäusen ist aufgrund der fehlenden Verbreitung auf Fehmarn auszuschließen.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein sind grundsätzlich drei Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten:

- Froschkraut (*Luronium natans*)
- Kriechender Sellerie (*Apium repens*)
- Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*)

Alle drei Arten sind an feuchte bis zeitweise überschwemmte Lebensbereiche gebunden, Froschkraut und Kriechender Sellerie sind Pionierpflanzen und benötigen offene Böden oder Störstellen. Ein Vorkommen aller drei Arten im Vorhabengebiet ist nicht zu erwarten.

Die im Anhang IV der FFH-Liste gelisteten Moose und Flechten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche an alte Wälder und basenreiche Moore gebunden. Ein Vorkommen im Vorhabengebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Fläche

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Grünfläche „Reitplatz“ dar. Der kleinere Bereich nördlich der Verbindungsstraße wird als Grünfläche „Wiese“ dargestellt.

Boden

Der Bodentyp in den Teilbereichen stellt sich nach der Bodenübersichtskarte 1:250.000 des Landesamt für Landwirtschafts-, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (2016) als

ein *Tschernosem-Pseudogley* dar. Der Tschernosem-Pseudogley ist der Klasse der Stauwasserböden zuzuordnen.

Der Oberboden ist humos und dunkel gefärbt und verfügt über eine mittlere Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit. Häufig sind die Fehmaraner Schwarzerden staunässeempfindlich und zum Teil auch durch Grundwasser beeinflusst. Die natürlichen Nährstoffvorräte sind hoch und besonders fruchtbar weshalb der Bodentyp fast ausschließlich ackerbaulich genutzt wird. Der Boden weist ein hohes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine erschwerte Durchwurzelbarkeit auf. Der Bodentyp ist aufgrund seines hohen natürlichen Bindungsvermögens anfällig für die Anreicherung von Schadstoffen.

Der Boden wird bereits heute nicht mehr ackerbaulich genutzt, sondern ist bereits heute durch die Nutzung als Reitplatz geprägt. Es wird daher nicht mehr von einem wertvollen Boden ausgegangen.

Wasser

Am östlichen Plangebietsrand verläuft ein offener Entwässerungsgraben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten oder Wasserschongebieten.

Luft, Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gehört zu dem kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaft Fehmarn mit dem Typ „Ackergeprägte, offene Kulturlandschaft“ und stellt sich als Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung dar. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und Hecken in den Randbereichen geprägt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt ist auf den intensiv genutzten Reitsportflächen und Grünlandflächen eher gering. Eine größere Vielfalt und entsprechende Wirkungsgefüge bestehen im Bereich der vorhandenen Gehölze und Hecken.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

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 B-Plan Nr. 115 bzw. §§ 34, 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

Soweit sich erhebliche Beeinträchtigungen ergeben, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation erforderlich. Diese sind in Kapitel 6.2.4 beschrieben.

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 | | Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens |
| | | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| aa) | des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten | G | X | <ul style="list-style-type: none"> - 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 - betriebsbedingte Auswirkungen in der Gesamtschau durch geplante Baumpflanzungen und sonstige Anpflanzungen und Bindungsgebote anstelle von Freizeitfläche Reitsport und Intensivgrünland ist langfristig eine Verbesserung der Lebensräume zu erwarten - die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt – siehe unter der Tabelle stehende Ausführungen zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG |
| bb) | der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist | G | X | <ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate - mittelfristig wird eine vielfältige Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet - Maßnahmen zur Begrünung führen zur Aufwertung von intensiv genutzten Flächen |
| cc) | der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen | G | X | <ul style="list-style-type: none"> - 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 - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission 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 |

| 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 | | Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens |
| | | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| 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 - langfristige sukzessive Anpassung der Fauna an den Klimawandel |
| 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,

- wild lebenden 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,
- wild lebende 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Gebäude auf dem Grundstück bietet aufgrund seiner Bauform und der Nutzung nur ein geringes bis mittleres Potenzial für die Besiedlung durch Fledermauskolonien. Im Bereich der Reithalle ist das Potenzial als gering einzustufen, da nur wenige und wenig geeignete Versteckmöglichkeiten vorhanden sind. Im Bereich des sich nach Norden anschließenden Ziegelbaus ist das Potenzial für Fledermausquartiere als mittel einzustufen. Hier bestehen Möglichkeiten für die Tiere, den Raum unter der Dachkonstruktion zu besiedeln. Während der Begehung im November 2024 wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermauskolonien festgestellt werden. Bei den bestehenden Großbäumen wurden keine

geeigneten Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse gefunden. Die Potenzialabschätzung weist auf eine mögliche Nutzung des Gebäudes als Winterquartier, Wochenstubenquartier und Zwischenquartier hin. Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (baubiologische Begleitung durch artenschutzfachkundige Person, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Das Gebäude bietet aufgrund seiner Bauform und der Nutzung ein geringes bis mittleres Potenzial für die Besiedelung durch Gebäudebrüter. Schwalbennester wurden weder im Gebäude noch im Außenbereich festgestellt. Im Bereich der Reithalle ist das Potenzial als gering einzustufen, da keine dauerhaften Ein- und Ausflüge vorhanden sind. Jedoch bestehen Möglichkeiten für Vögel an den Längsseiten unter der Dachrinne unter die Dachkonstruktion zu gelangen und hier zu brüten. Die Hecken und weiteren Gehölze bieten ein hohes Potential als Brutstätte für Gehölzbrüter. Der bestehende Reitplatz ist als Rastplatz und Nahrungshabitat für Vögel geeignet. Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Vögel) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Vorgaben beim Rückbau: Vor dem Rückbau bestehender baulicher Anlagen ist – insbesondere bei Rückbaumaßnahmen außerhalb des empfohlenen Zeitfensters zum Schutz gebäudewohnender Arten (Oktober bis Februar) – eine gezielte artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Die in der Potenzialabschätzung ermittelten Hinweise ersetzen keine artenschutzrechtliche Einzelfallprüfung. Der Rückbau darf nur erfolgen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Erfolgt der Rückbau außerhalb des genannten Zeitfensters, ist vorab eine Vorerkundung durch eine fachkundige Person vorzunehmen. Je nach Ergebnis ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen und der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen.

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 Insektenester 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: | | Schutzgut-betroffenheit | | Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
| | | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| aa) | des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten | E | E | <ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Auswirkungen durch Baufeldräumung und Baustellenbetrieb zu erwarten (vorübergehender Verlust des Arteninventars auf betroffenen Flächen) - betriebsbedingte Auswirkungen in der Gesamtschau durch geplante Grünflächen, Baumpflanzungen und sonstige Bepflanzungen ist langfristig eine Verbesserung des Arteninventars zu erwarten - Wegfall von bestehenden Knicks - die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt – siehe unter der Tabelle stehende Ausführungen zum europäischen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG |
| bb) | der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist | G | X | <ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Verringerung der bodenbelebten Flächen und Biotope - 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 | X | X | <ul style="list-style-type: none"> - 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 - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen |
| dd) | der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung | X | X | <ul style="list-style-type: none"> - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - Einhaltung des Abfallsatzungsrechts zur Kreislaufwirtschaft |
| 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"> - 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 | X | X | <ul style="list-style-type: none"> - messbare mittel- oder langfristige planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten - geplante steigende Anzahl von Gehölzen erhöht langfristig die CO₂-Bindung und Sauerstoffbildung |

| 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 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

Artenschutzprüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

| 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 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 Teilversiegelungen des Bodens |
| bb) | der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist | E | E | - baubedingte mittel- und langfristige Verringerung der bodenbelebten Flächen und Lebensraumhabitate im Baustellenbetrieb - Voll- und Teilversiegelung 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 | -- | -- | |

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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
|--|-------------------------|----------------|---|
| | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| 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 | G | X | - erhöhte Gefahr der Bodenerosion durch abfließendes Oberflächenwasser infolge der Voll- und Teilversiegelung der Böden |
| 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 (4) - Schutzgut Wasser

| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgut-betroffenheit | | Beschreibung 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 Bau-phase und nicht erheblich |

| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | | | | |
|--|--|-------------------------|----------------|---|
| a (4) - Schutzgut Wasser | | | | |
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | | Schutzgut-betroffenheit | | Beschreibung Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
| | | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| | | | | - erhebliche, ständige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Voll- und Teilversiegelungen des Bodens |
| bb) | der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit 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

Die Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt wurden gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ ermittelt und bewertet. Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt wurden Flächenanteile für die drei Komponenten der

Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Durch die geplante Veränderung im Bebauungsplan Nr. 115, 1.Änderung und Ergänzung kommt es hinsichtlich der a-g-v-Werte (Abfluss a, Versickerung g, Verdunstung v) zu einer Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung wurden entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer geführt. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Es wird auf das „Entwässerungskonzept, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Februar 2025“ mit seinen Anlagen verwiesen.

| 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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
| | | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| aa) | des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschl. Abrissarbeiten | X | X | - bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten |
| bb) | der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist | X | X | - bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten - die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung unterstützen den natürlichen Ressourcenhaushalt |
| cc) | der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen | X | G | - 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 - betriebsbedingt kann von Luftschadstoffemissionen 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 - für potenzielle Staubemissionen durch holzbeheizte Kamine gibt die Stufe 2, Anlage 4.1 BImSchV seit 2015 strenge Emissionsgrenzwerte vor - für Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnorm - relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist - insgesamt sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen durch die zusätzlichen Emissionen bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik nicht zu erwarten |

| 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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens: |
| | | Bau-phase | Betriebs-phase | |
| | | | | - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission 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 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 | - 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 Nachteile Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Verordnungen 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

| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|
| a (6) - Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern a (1) bis a (5) | | | | | |
| Die zunächst aus methodischen Gründen isoliert zu betrachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Eingriffe auf einen Umweltbelang können direkt oder indirekt Auswirkungen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Dabei sind die Wechselwirkungen untereinander unterschiedlich stark ausgeprägt. Die folgende Beziehungsmatrix stellt unabhängig vom konkreten Vorhaben grundsätzlich die Intensität der Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter zueinander dar. | | | | | |
| von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgü- tern ↓ auf | Tieren | Pflanzen | Fläche/ Boden | Wasser | Luft/Klima |
| Tiere | Populationsdynamik, Nahrungskette | Nahrung, Sauerstoff, Lebensraum | Lebensgrundlage, Lebensraum | Lebensgrundlage, Lebensraum | Lebensgrundlage, Lebensraum |
| Pflanzen | Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung | Konkurrenzverhalten, Vergesellschaftung | Lebensraum, Nähr- und Schadstoffquelle | Lebensgrundlage, Lebensraum | Wuchs- und Umfeldbedingungen |
| Fläche / Boden | Düngung, Tritt/Verdichtung, Bodenbildung, O ₂ -Verbrauch | Durchwurzelung, Bodenbildung, Beeinflussung des Nährstoff-, Wasser- und Sauerstoffgehalts, Abdeckung/Schutz vor Erosion | Bodeneintrag | Stoffverlagerung, Bodenentwicklung | Bodenklima, Bodenbildung, Erosion, Stoffeintrag |
| Wasser | Gewässerverunreinigung, Nährstoffeintrag | Gewässerreinigung, Regulation des Wasserhaushaltes | Stoffeintrag, Trübung, Sedimente, Pufferfunktion | Stoffeintrag, Versickerung | Niederschläge, Gewässertemperatur |
| Luft / Klima | CO ₂ -Produktion, O ₂ -Verbrauch | O ₂ -Produktion, CO ₂ -Aufnahme, Beeinflussung von Luftströmungen | Staubbildung | Lokalklima (Wolken, Nebel), Luftfeuchte | Herausbildung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land, ...) |

Im vorliegenden Fall bleibt der räumliche Wirkungsbereich weitestgehend auf das Plangebiet beschränkt. Die Funktionen des Bodens und der Pflanzen für den Wasserhaushalt gehen durch Teil- oder Vollversiegelungen langfristig weitestgehend verloren. Demgegenüber stehen die geringe Bodenversiegelung, die Baumpflanzungen, die Heckenpflanzungen und die begrünten Hausgärten, die in der Gesamtschau zu einer Verbesserung im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften führen werden. 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 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"> - baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch den Einsatz von Baukränen u.ä. zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bau-phase und nicht erheblich - baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bestehen in der Baufeldräumung und bedeuten zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bis zur Umsetzung Freilächengestaltung - durch die geplanten Anpflanzungen ist langfristig eine Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten - gegenüber den intensiv genutzten Freizeitflächen / Grünlandflächen ist in den Hausgärten des geplanten Wohngebietes mit einer Zunahme der biologischen Vielfalt zu rechnen - ständige lokale Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung der geplanten Baukörper |
| bb) | der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbes. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist | X | X | <ul style="list-style-type: none"> - im Rahmen der Planung wird eine Potenzialfläche im Siedlungsgrundriss geschlossen - es sind geringe, ortsübliche Nutzungsmaße festgesetzt |
| 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"> - baubedingte Auswirkungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten, jedoch nur vorübergehend für die Dauer der Bauphase und nicht erheblich - betriebsbedingte Auswirkungen durch störende Lichtemissionen sind durch bauordnungsrechtliche Regelungen minimiert - eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission 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 | <ul style="list-style-type: none"> - Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten, Siedlungslücken geschlossen werden und damit ein Einfügen in das Landschaftsbild erreicht wird |
| gg) | der Auswirkungen der gepl. Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben | X | X | - planbedingte Auswirkungen 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 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 | | | | |

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 grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs nicht möglich.

Vermeidung von Beeinträchtigungen wild lebender Tiere und Pflanzen:

- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September.
- Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit vom 15. März bis 15. Juni.
- Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sollten gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen ausgeführt werden und die Oberflächentemperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte verhindert werden.
- Ausweisung von Grünflächen / Parkanlage.

Minderung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölze im Plangebiet.
- Ausschluss von sogenannten Schottergärten.

Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser

- Festsetzung eines möglichst geringen maximal zulässigen Versiegelungsgrades.
- Festsetzung der Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen in wassergebundener Bauweise.
- Festsetzung von Gründächern für Nebenanlagen, Nebengebäuden und Carports.
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Bepflanzungen entlang der Straßen, Stellplätze und Parkpalette zur Erhöhung des Verdunstungsgrades.
- Vermieden werden großzügige Neuausweisungen von überbaubaren Flächen auf Außenbereichsflächen. Vielmehr erfolgt vermindernd die geplante Bebauung überwiegend auf den bereits intensiv genutzten Freizeitflächen bzw. als Lückenschluss im vorhandenen Siedlungskörper.

Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

- Höhenbegrenzungen, Anlegen von Grün- und Freiflächen.
- Ergänzende Baumpflanzungen / Heckenpflanzungen

Tiere / Pflanzen

Knickausgleich



Abb.: Luftbild mit fortfallenden Knicks

Für die Errichtung eines neuen Wohngebietes werden an drei Standorten auf dem Grundstück bestehende Knickstrukturen auf einer Gesamtlänge von 383 m entnommen. Eine Vermeidung dieses Eingriffs ist aufgrund des Planungsziels zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs nicht möglich. Gemäß Knickerlass erfolgt der Ausgleich durch einen Knickneuanlage im Verhältnis 1:2.

| | Länge | Ausgleichsfaktor | Erforderlicher Ausgleich |
|--------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|
| Weißdornhecke (grün) | 110 + 101 = 211 m | 1:2 | 422 m |
| Hecke südlich Reithalle (pink) | 20 m | 1:2 | 40 m |
| Gehölze entlang Graben (gelb) | 152 m | 1:2 | 304 m |
| | | | 766 m |

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Aufgrund keiner kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen für die Knickneuanlage innerhalb der Stadtfächen wird auf Flächen außerhalb der Insel zurückgegriffen. Das Ausgleichserfordernis wird im Rahmen von zwei Knickökokonten in der Gemeinde Heringsdorf erbracht. Hierzu zählt das Knickkonto „Knick Kalkberg IV“, welches die Flurstücke 14/2, 17 und 345 der Flur 1 der Gemarkung Fargemiel-Kalkberg der Gemeinde Heringsdorf umfasst sowie das Knickkonto „Knick Kalkberg V“, welches die Flurstücke 2, 11, 14/2 sowie 345 der Flur 1 in der Gemarkung Fargemiel-Kalkberg der Gemeinde Heringsdorf umfasst. Dabei werden 391 lfm im Rahmen des Knickkontos „Knick Kalkberg IV“ und 375 lfm im Rahmen des Knickkontos „Knick Kalkberg V“ nachgewiesen.

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.

Die geplanten Anpflanzungen gleichen auch geringfügige nachteilige Auswirkungen (da intensiv genutzte Acker- und Freizeitflächen) auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere aus.

Bäume:

Es ist vorgesehen entlang der Planstraßen insgesamt mindestens 20 heimische Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus werden je 10 Stellplätze ein Laubbaum und 15 Laubbäume rund um die Parkpalette vorgesehen. Dadurch ergeben sich auch positive Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz, da sich die Verdunstungsflächen innerhalb des Plangebietes erhöhen. Für die Einzelbäume ist die Qualität Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 -18 cm geeignet und Arten der folgenden Liste zu pflanzen, z.B.:

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| <i>Sorbus x intermedia</i> | Schwedische Mehlbeere |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hain-Buche |
| <i>Fraxinus ornus</i> | Esche |
| <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“ | Feld-Ahorn |

Fassadenbegrünung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fassadenbegrünung der Parkpalette sollte wie folgt durchgeführt werden: Es sind dauerhaft standortgerechte, selbstklimmende oder Gerüstklet-
terpflanzen anzubringen. Folgende Arten sind geeignet:

Ohne Gerüst:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| <i>Hedera</i> | <i>Efeu</i> |
| <i>Vitis sylvestris</i> | <i>Wilder Wein</i> |

Mit Gerüst:

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| <i>Humulus lupulus</i> | <i>Hopfen</i> |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | <i>Deutsches Geißblatt</i> |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | <i>Gartengeißblatt</i> |
| <i>Vitis</i> | <i>Wilde Rebe</i> |
| <i>Vitis vinifera</i> | <i>Weinrebe</i> |
| <i>Clematis vitalba</i> | <i>Gewöhnliche Waldrebe</i> |

Heckenpflanzung

Zur Abschirmung zur benachbarten Wohnbebauung bzw. dem angrenzenden Weg im Osten werden im östlichen Bereich des Teilgebietes WA-4 das Anpflanzen einer etwa 2,00 m breiten freiwachsenden Hecke festgesetzt. Die Neuanpflanzung der Hecken erfolgt 3-reihig mit mindestens einem Gehölz pro m². Für die Gehölze kommen folgende Arten in Betracht (Qualität: verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Größe 60 – 100 cm):

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | <i>Feld-Ahorn</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Hasel</i> |
| <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Roter Hartriegel</i> |
| <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pfaffenhütchen</i> |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Gem. Heckenkirsche</i> |
| <i>Rosa canina</i> | <i>Hundsrose</i> |
| <i>Sambucus nigra</i> | <i>Holunder</i> |
| <i>Viburnum opulus</i> | <i>Schneeball</i> |

Auf die Anpflanzung der Gattungen *Crataegus*, *Malus*, *Prunus*, *Pyrus*, *Sorbus* wird verzichtet, um die Ausbreitung des Rundköpfigen Apfelbaumborers (*Saperda candida*) zu verhindern.

Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen

Fläche/Boden

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. Kontaminationen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet. Zum sparsamen Umgang mit Fläche und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden 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 des teilweise bestehenden Baurechts 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 Biototyp 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 Versiegelung stattfindet. Bei der Bilanzierung wurden die bereits zulässigen Versiegelungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Fehmarn berücksichtigt (Bestand). Dieser lässt eine Grundfläche von max. 2.700 m² und Reitplätze mit einer maximalen Grundfläche von 14.000 m² zu. Da die Reitplätze nur als teilversiegelte Flächen anzusehen sind, werden diese nur zu 30 % in den Ansatz gebracht ($14.000 \text{ m}^2 \cdot 0,3 = 4.200 \text{ m}^2$). Insgesamt summiert sich der bereits heute zulässige Versiegelungsgrad auf 6.900 m². Darüber hinaus lässt der Bestandsbebauungsplan eine Überschreitung der Grundfläche von um 50 % zu, was einer Fläche von 1.350 m² ($2.700 \text{ m}^2 \cdot 0,5 = 1.350 \text{ m}^2$) entspricht. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

0

| Eingriffsfläche | Flächen- größe | Bestand | Flächen- größe | Ausgleichs- faktor | Ausgleichs- fläche |
|---|---|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| WA | | | | | |
| GR 12.310 m ² | | | | | |
| Versorgungs- fläche | 12.617 m ² | - 6.900 m ² | = 5.717 m ² | * 0,5 | 2.859 m ² |
| 307 m ² | | | | | |
| § 19 Abs.4 BauNVO | 6.747 m ² | - 1.350 m ² | = 5.397 m ² | | |
| Überschreitung GRZ zwischen 50 % - 120 % | | | | | |
| | Davon nur als teilversiegelte Stellplätze zulässig | = | 2.072 m ² | * 0,3 | 622 m ² |
| | Verbleibende vollversiegelte Flächen nach § 19 Abs.4 BauNVO | = | 3.325 m ² | * 0,5 | 1.663 m ² |
| Außenterrassen | 2.462 m ² | - 0 m ² | = 2.462 m ² | * 0,5 | 1.231 m ² |
| Überschreitung GRZ um 20 % | | | | | |
| Straßenver- kehrsfläche (Ringstraße) | 4.241 m ² | - 0 m ² | = 4.241 m ² | * 0,5 | 2.120 m ² |
| Straßenver- kehrsfläche (Ertüchtigung Ver- bindungsstraße) | 1.501 m ² | - 712 m ² | = 789 m ² | * 0,5 | 395 m ² |
| Summe Eingriffe | | | | | 8.890 m² |

Es werden 8.890 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Der Ausgleich wird durch entsprechende Flächen innerhalb eines Ökokontos „Fehmarn nördlich Gammendorf“ (AZ 55.47.02.46-22-0002) nachgewiesen. Das Ökokonto liegt in der Gemarkung Puttgarden, Flur 1, Flurstücke 11/2 (tlw.), 112/11, 11/1 (tlw.), 9/1, 26/11, 127/16 (tlw.), 129/25, 27/1 (tlw.) und 116/11. Entwicklungsziel ist unter anderem die Entwicklung von arten- und strukturreichem feuchten Dauergrünland sowie umfangreiche Artenschutzmaßnahmen für Amphibien. Damit werden

für 8.890 m² Ausgleich geschaffen. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Fehmarn und dem Eigentümer werden getroffen.

Wasser

Da die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Versiegelung der Böden (Verschlechterung der Grundwasserneubildung, Verringerung bzw. Verlust der Wasserspeicherkapazität) bestehen und es sich bei diesen Eingriffen um den Verlust einer Bodenfunktion handelt, kann über die zum Schutzgut Boden genannten Maßnahmen hinreichend kompensiert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist weiterhin auszuführen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet werden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung zur Erhöhung der Verdunstungsrate vorgesehen. Ein weiteres Ausgleichserfordernis wird nicht gesehen.

Luft, Klima

Über die ohnehin anzuwendenden Vorschriften hinaus sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Über die Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Die vorgesehene Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Zudem befinden sich die Grundstücke innerhalb des Siedlungsgefüges und wirken kaum auf die freie Landschaft.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie 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:

Die Stadt Fehmarn führt im Zuge der 50. Flächennutzungsplanänderung eine Standortalternativenprüfung durch, um die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Burg zu steuern.

Der wirksame Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt derzeit für Burg-Süd mit Burgstaaken ca. 26,34 ha Flächen für die Wohnbauliche Entwicklung dar. Der Großteil dieser Potenzialflächen entfällt allerdings auf die Flächen „Dehoben“ südlich der Reiterkoppel. Innerhalb der Ortschaft Burg sieht der Flächennutzungsplan weitere

Entwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Ortes vor (siehe nachfolgende Abbildung). Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt mit den Flächen 1, 2, 4 und 6 Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau dar, die bereits vollständig auf Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen bebaut wurden. Für die Fläche 5 wurde der Bebauungsplan Nr. 126 aufgestellt, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist und im Juli 2024 rechtskräftig wurde. Die Flächen 3, 7 und 8 hingegen sind noch nicht bebaut. Bei zwei von drei Flächen handelt es sich allerdings um Außenbereichsflächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind und nicht ohne Aufstellung einer Bauleitplanung entwickelt werden können. Dabei ist zu befürchten, dass für die großräumigen Bauflächenpotenziale der Flächen 7 und 8 (Dehoben) absehbar keine Umsetzung in Aussicht steht. Somit eignen sich für eine kurzfristige wohnbauliche Entwicklung in Burg nur noch die Flächen 3, die sich allerdings als kleine Fläche darstellt und sich auch nur mit einem geringen Flächenanteil im Eigentum der Stadt befindet.

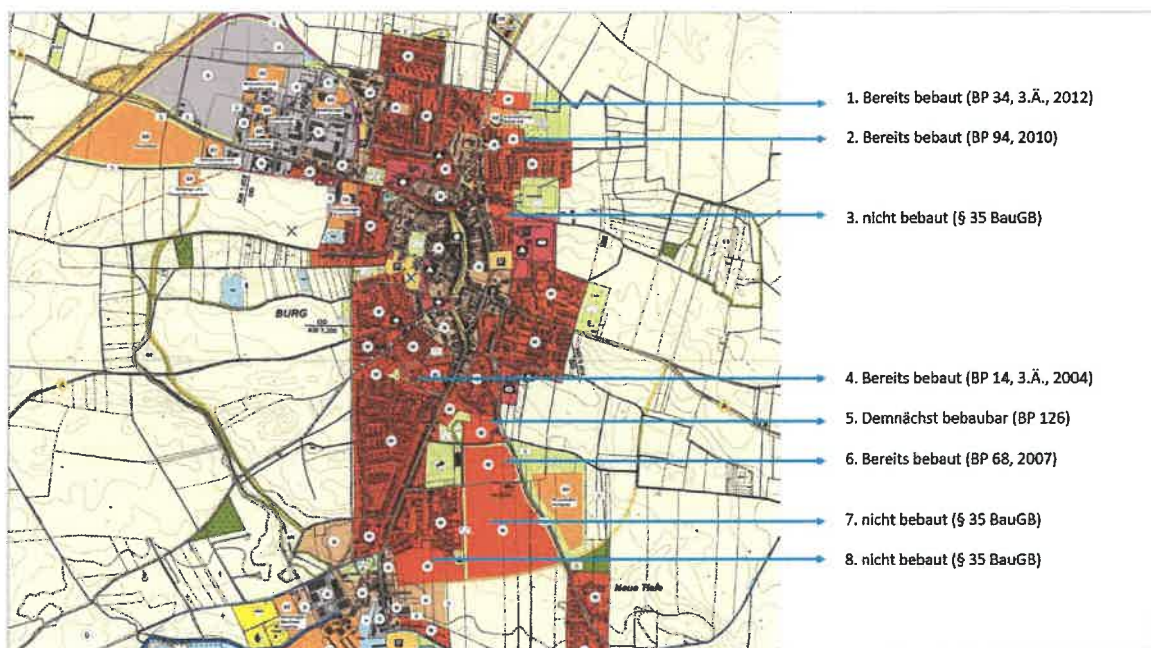


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Fehmarn entschieden, weitere potenzielle Standorte im Außenbereich auf Eignung zur Entwicklung eines Wohngebietes zu überprüfen. Standorte in westliche Richtung – also in Richtung B 207 – wurden nicht untersucht, da dies die Planungen zur Ortsentlastungsstraße sowie der Fehmarnbeltanbindung tangiert, aber auch die Bodenverhältnisse in den Niederungsbereich schwierig sind und ein erhöhter Erschließungsaufwand zu erwarten wäre. Auch im nordwestlichen Bereich wurden keine potenziellen

Wohnbauflächen untersucht, da sich dort die Gewerbeflächen von Burg befinden und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten vorgehalten werden sollen. Der Abschnitt südlich von Burg und rund um Burgstaaken wurde aufgrund der überschwemmungsgefährdeten Bereiche ebenfalls ausgespart. Es wurden dabei folgende Standorte geprüft:

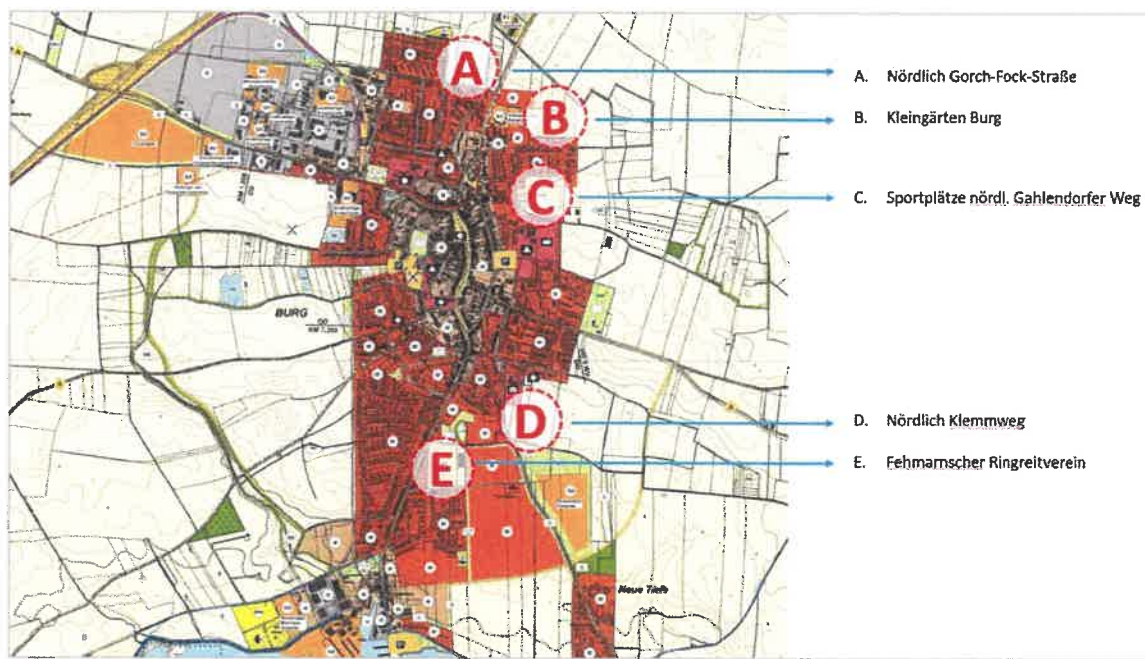




Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn

Insgesamt wurden fünf unterschiedliche potenzielle Standorte für die Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Burg untersucht. In der folgenden Tabelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung und Bewertung der jeweiligen Alternativflächen.

| |  |  |  | Besonderheiten |
|-----------------|---|---|---|--|
| Fläche A | + günstig | o (Verkehrs- / Gewerbelärm) | o Acker mit Knicks | Fläche wird bereits entwickelt (BP Nr. 144) Verbandsgewässer in den Randbereichen Archäologisches Interessengebiet |
| Fläche B | + günstig | + günstig | + Bereits intensiv genutzt (Kleingärten) | Verbandsgewässer in den Randbereichen Ausgleichsflächen laut BP Nr. 24 |
| Fläche C | + günstig | + günstig | + Bereits intensiv genutzt (Sportplatz), umlaufende Knicks | Archäologisches Interessengebiet |

| | | | | |
|-----------------|---------------------|-------------------------|--|---|
| Fläche D | + günstig | o (Sportlärm) | o Acker, Dauergrünland mit Knicks | Verbandsgewässer in den Randbereichen Archäologisches Interessengebiet |
| Fläche E | + günstig | + günstig | + Bereits intensiv genutzt (Reitplatz) | |

 Erschließung / Lage;
  Immissionstechnische Einschränkungen;
  Naturschutzfachliche Bewertung;

Die vorhergehende Tabelle fasst die Auswahlkriterien zusammen. Alle Flächen liegen außerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes (HWRK HW200) und sind vollständig erschlossen. Drei der fünf Flächen liegen innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes, was keinen Ausschlussgrund darstellt, allerdings ist hier ggf. mit zeit- und kostenintensiven Archäologischen Voruntersuchungen zu rechnen.

Die Flächen A und D stellen sich als landwirtschaftliche Ackerflächen, teilweise als Dauergrünland, dar. Bevor auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen wird, ist die Stadt angehalten, anderweitige Flächen zu untersuchen, die durch Nachverdichtung oder Umstrukturierung eine entsprechende Eignung aufweisen könnten. Beide Flächen haben zudem immissionsrechtliche Einschränkungen für die ggf. passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus wird für die Fläche A bereits der Bebauungsplan Nr. 144 aufgestellt.

Dadurch wird deutlich, dass die Flächen B, C und E hinsichtlich der derzeitigen Nutzung (Sportplatz, Kleingarten, Reitplatz) eine gewisse Vorprägung aufweisen und damit gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu bevorzugen sind. Die Fläche B stellt sich als eine von zwei Kleingartenflächen auf der gesamten Insel Fehmarn dar. Die Fläche C umfasst die Sportplätze des Hermann-Wisser-Stadions inklusive Kunstrasenplatz nördlich des Gahlendorfer Weges. Die Fläche E umfasst das Vereinsgelände des Fehmarnschen Ringreitvereins mit Reitplätzen, Reithalle und Tribüne. Alle drei Flächen werden durch Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen genutzt und sollen als solche erhalten bleiben und sind ein wichtiger Baustein in der infrastrukturellen Ausstattung (bezogen auf Freizeit und Wohnqualität) des Ortsteils Burg auf Fehmarn.

Die Fläche E wird allerdings mittelfristig frei, da der ansässige Reitverein mittelfristig einen neuen Standort nördlich von Burg bezieht. Dort wird aktuell das neue Reitsportzentrum (BP Nr. 149) von Fehmarn gebaut, sodass nach dem Umzug eine voll erschlossene, nahezu innerstädtische Potenzialfläche entsteht. Die Eigentümer der Fläche befürworten ebenfalls eine wohnbauliche Nachnutzung der Fläche, sodass die Stadt Fehmarn sich diesen Umstand

zu nutzen machen möchte. In der Gesamtbetrachtung weist die Fläche E damit die besten Eigenschaften zur Entwicklung eines Wohngebietes auf.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels einer zeitnahen Planung und Erschließung eines Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden, scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Dabei sollen die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bevölkerung durch ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen Berücksichtigung finden.

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 Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich 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 geplanten Parkanlagen sowie die Hecken- und Baumpflanzungen werden durch eine Endbegehung und Anwachspflegemaßnahmen begleitet. Die Gestaltungsfestsetzungen und die Einhaltung der Festsetzungen zur Gesamthöhe und zur Grundfläche sind im Bauantrag nachzuweisen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen (Knickwegnahme), Fläche und Boden (Versiegelung) verbunden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 (Dezember 2019)
- Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz – Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt (2022)
- Landschaftsplan der Stadt Fehmarn (2007)
- Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 115 ‚Reiterkoppel‘ und B-Plan Nr. 126 ‚Strandallee‘, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, (18.03.2020)
- „Nachweis A-RW 1“, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, (14.12.2023)
- Ortsbesichtigungen

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 Bodenverdichtungen 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.

Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.). Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist das Material vorher entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet. Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden. Der Baubeginn bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises anzuzeigen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein 2023 in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

7.2 Grundwasserschutz

Erdaufschlüsse (z.B. für Pfahlgründungen oder Baugrunderkundungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die beim Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sowie zukünftig eventuell vorgesehene tiefe Erdwärmesonden sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

7.3 Archäologie

Es wird ausdrücklich 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.

7.4 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

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

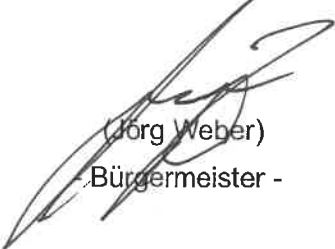
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 17.07.2025 gebilligt.

Burg a.F., den 22. SEP. 2025




(Jörg Weber)
Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 115, 1. Änderung und Ergänzung ist am 17. SEP. 2025 rechtskräftig geworden.