

Begründung

**zur 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8
der ehemaligen Gemeinde Westfehmar**

Stadt Fehmarn

im Ortsteil Wallnau

**für das Gebiet: „Campingplatz Wallnau“
Bereich des Sanitärgebäudes im nördlichen Platzteil**

Teil A Allgemeiner Teil

1. Rechtsgrundlagen

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.

Es gelten die Landesbauordnung Schleswig-Holstein und die Planzeichenverordnung, alle jeweils in der geltenden Fassung.

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschuss vom 10.09.2013.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Landesplanerische Vorgaben

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 liegt der Planbereich in einem - Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung -. Weiterhin wird von Seiten der Landesplanung die Notwendigkeit unterstützt, Einrichtungen für spezielle Erholungs- und Freizeitformen zu schaffen bzw. vorhandene Einrichtungen zu erweitern und qualitativ zu verbessern.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die überplante Fläche liegt im Westen der Insel Fehmarn, im nördlichen Teil des Campingplatzes Wallnau.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.000 qm, die bisher bereits als Sondergebiet Campingplatz ausgewiesen ist.

Erfasst wird mit der Planung das Flurstück 2/6 tlw., Flur 1, Gemarkung Wallnau.

4. Anlass der Planung / Planungsinhalte

Der Standard des vorhandenen Sanitärgebäudes ist nicht mehr zeitgemäß und führte zu einer Abwertung in der Klassifizierung des Campingplatzes. Insbesondere sind die Kabinengrößen sowie technische Ausstattungen nicht ausreichend. Aus den vorgenannten Gründen ist es erforderlich den Mitteltrakt dieses Gebäudes in westlicher und südlicher Richtung zu erweitern bzw. zu ergänzen. Ein Baufenster ist bereits in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 8 enthalten. Da die seinerzeit vorgenommene Begrenzung der zulässigen Grundfläche mit 400 qm für die Erweiterung unzureichend ist, wird nun eine zulässige Grundfläche von max. 600 qm ausgewiesen. Ferner wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II erhöht. Gleichzeitig erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Dachneigung, so dass diese dem Bestand entspricht.

Die max. zulässige Firsthöhe wird so begrenzt dass sich das Gebäude dem Bestand unterordnet. Im Eingangsbereich des Campingplatz Wallnau befindet sich eine Reithalle mit ca. 12 m Firsthöhe.

5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung ist bereits vorhanden und wird durch die geplanten Änderungen nicht berührt. Der von den bisherigen Planungen abweichende Verlauf des Hauptweges wird in den Geltungsbereich einbezogen.

6. Eindeichung gegen Ostseehochwasser

Westlich des Planänderungsbereiches ist in ca. 180 m Entfernung ein Regionaldeich vorhanden, östlich befindet sich in ca. 70 m Entfernung ein Landesschutzdeich. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 8 und somit das geplante Baufenster liegen außerhalb des äußeren 20m-Deichschutzstreifen des Landesschutzdeiches und außerhalb des inneren 5m-Deichschutzstreifen des Regionaldeiches. Da das geplante Deichfenster jedoch im Deichvorland des Landesschutzdeiches „Püttsee-Bojendorf“ vorgesehen ist, findet hier der § 80 LWG (Bauverbote) Anwendung. Für das bereits vorhandene Gebäude besteht lediglich Bestandsschutz und Änderungen am Grundriss sind grundsätzlich nicht möglich. Unter bestimmten Voraussetzungen werden jedoch Ausnahmen von dem Bauverbot gestattet. Der LKN-SH wird im Zuge der Bauantragsbearbeitung durch den Kreis Ostholstein beteiligt und erteilt ggf. nach Prüfung

der Baumaßnahme eine küstenschutzrechtliche Genehmigung, welche in jedem Fall für die Erweiterung des Sanitärgebäudes vor Baubeginn erforderlich ist.

Sollten im Zuge der geplanten Erweiterung/Ergänzung des Sanitärgebäudes Veränderungen an vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen oder aber eine Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich sein, ist dies ebenfalls nur mit vorheriger küstenschutzrechtlicher Genehmigung durch den LKN-SH gestattet. Neben dem Bereich des Deichvorlandes des Landesschutzdeiches „Püttsee-Bojendorf“ sind hier auch die jeweiligen Deichschutzstreifen des Landesschutzdeiches und Regionaldeiches zu beachten.

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee). Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstiegs auch höher eintreten. Das Plangebiet wird lediglich durch den Regionaldeich „Wallnau“ vor Sturmfluten geschützt. Regionaldeiche sind gem. § 64 Abs. 2 Nr. 2 LWG Deiche mit eingeschränkter Schutzfunktion, die Gebiete vor Sturmfluten schützen.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Artikel 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Eine entsprechende Darstellung wurde in den B-Plan übernommen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahr wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

8. Grünplanung, Umwelt

Die geplanten Hochbauten (Erweiterung) führen zu Versiegelungsmaßnahmen. Nach der Erhöhung der zulässigen Grundfläche sind die zusätzlich versiegelten Flächen auszugleichen.

Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Beschreibung erfolgen im Umweltbericht.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Die gesamte Anlage ist gem. VDI 6023 im Zusammenhang mit der DIN 1988 Teil 1 bis 8 zu betreiben.

Für die Löschwasserversorgung werden in Absprache mit dem örtlichen Wehrführer Hydranten oder Wasserentnahmestellen in max. 300 m Entfernung vorgesehen. Anlässlich der Durchführung der Erschließungsmaßnahme wird der überschlägige Nachweis zur Leitungskapazität erbracht. Laut Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 sind 48 cbm/h für zwei Stunden vorzuhalten.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der EON. Freileitungen innerhalb dieses Planungsbereichs sind nicht (mehr) vorhanden.

9.3 Fernmeldewesen

Im Bereich der Erschließungsstraße werden ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen vorgesehen. Die Versorgung erfolgt durch die TELEKOM.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an diesen Anlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 68, Postfach 21 00, Am Voßberg 5, 23758 Oldenburg, Telefon (04361) 9 07-2 63, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

9.4 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird der zentralen Entsorgungseinrichtung zugeführt.

Der Anbau des Gebäudes dient insbesondere der Vergrößerung der Einzelkabinen. Durch diese Baumaßnahme sind zusätzliche Urlauber nicht zu erwarten. Die Abwassermenge bleibt unverändert.

Erweiterungen sind dem ZVO anzuzeigen.

Anfallendes Regenwasser wird über eigene Grabensysteme der Vorflut zugeführt. Südlich der Planfläche befindet sich das offene Verbandsgewässer 1.1 des WBV Petersdorf. Auf evtl. erforderliche Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten.

9.5 Beseitigung von Müll und Abfällen

Müll und Abfälle werden gemäß der Satzung des Kreises Ostholstein durch den Zweckverband beseitigt.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich, weil sich die Flächen bereits im Besitz des Campingplatzbetreibers befinden.

11. Erschließungskosten

Im Rahmen der Umsetzung dieser Planungsmaßnahme sind Erschließungsaufwendungen nicht erforderlich.

Stand: 28.05.2014

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66

5. Änderung B-Plan Nr. 8 der ehemaligen Gemeinde Westfehmar

TEIL B DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT

1 Vorbemerkungen

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Vergrößerung des Baufeldes für das im nördlichen Planbereich bereits vorhandene Sanitärgebäude, dessen Standard nicht mehr zeitgemäß ist und dessen technische Ausstattung nicht ausreicht. Der bisherige Bebauungsplan enthält ein Baufenster mit einer zulässigen Grundfläche von 400 m². Diese Grundfläche wird auf 600 m² erhöht.

Der Mitteltrakt des Gebäudes soll in westlicher und südlicher Richtung erweitert werden. Zusätzlich wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf zwei erhöht. Hierbei gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50 m.

Für das Planverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich *erheblichen* Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der kleinflächigen Änderung des Bebauungsplanes und der zu erwartenden geringen Auswirkungen auf die Umwelt wird eine textlich komprimierte Form der Umweltprüfung vorgelegt.

2 Umweltprüfung des Vorhabens

2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt im Plangebiet

Im Umweltbericht wird nur die Fläche betrachtet, die für die Erweiterung des Baufeldes in Betracht kommt. Der Campingplatz ist bereits seit vielen Jahren in Nutzung. Auf dem vorgesehenen Baufeld ist ein Sanitärgebäude bereits vorhanden. Die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt im Plangebiet erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Empfindlichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Das Baufeld ist bereits mit einem Sanitärgebäude bebaut. Weite Teile der Außenflächen sind ebenfalls bereits versiegelt bzw. als Spielplatz genutzt. In den Randbereichen sind Gehölzpflanzungen aus Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Fichte und Ziergehölzen angelegt worden, die als potenzielles Bruthabitat weniger Individuen der häufig anzutreffenden Gebüschbrüter dienen können. Lebensräume von streng geschützten Arten (Pflanzen und Tiere) sind auf diesen Flächen nicht zu erwarten.	geringe Empfindlichkeit des Planbereiches innerhalb der intensiv als Campingplatz genutzten Fläche des Baufeldes.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Boden / Geologie	Die heute anzutreffende Landschaftsform hat ihren Ursprung in den Gletscherablagerungen während der letzten Eiszeit (Weichsel-Eiszeit). Auf Fehmarn stehen lt. der Geologischen Übersichtskarte M.1:200.000 großflächig Geschiebemergel an. Der Campingplatz liegt dagegen in einem Bereich mit Niedermoorböden	geringe Empfindlichkeit aufgrund der vorhandenen Versiegelung
Wasser	Das Baufenster ist zu großen Teilen versiegelt, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser wird abgeleitet.	geringe Empfindlichkeit aufgrund der Versiegelung
Klima/Luft	Der Planbereich liegt innerhalb eines vorhandenen Campingplatzes im Westen der Insel Fehmarn. Die Nähe zur Ostsee und die häufigen Winde sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.	geringe Empfindlichkeit innerhalb des Campingplatzes und durch die Nähe zur Ostsee.
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	Der Planbereich liegt innerhalb des Campingplatzes und ist durch das vorhandene eingeschossige Sanitärgebäude geprägt. Angrenzend sind Gehölzstreifen aus Kirsche, Eiche und Fichte angelegt worden. Im Unterwuchs sind diese Streifen mit Ziersträuchern bepflanzt worden. Der Planbereich ist ausschließlich innerhalb des Campingplatzes wirksam. Einsehbar ist der Planbereich vom westlich verlaufenden Deich.	Durch die Lage innerhalb des Campingplatzes geringe Empfindlichkeit im Landschaftsbild. Die Fernwirkung ist allerdings zu beachten. Für die Erholungsnutzung (Tourismus) hohe Wertigkeit.
Mensch	Der Planbereich liegt kleinflächig innerhalb des vorhandenen Campingplatzes. Auswirkungen auf den Menschen sind außerhalb des Planbereiches nicht zu erwarten.	geringe Empfindlichkeit
Kultur- und Sachgüter	Durch die Lage innerhalb des Campingplatzes sind Kulturgüter nicht betroffen. Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind ebenfalls nicht vorhanden.	geringe Empfindlichkeit

2.2 Durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden ebenfalls drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch. Erhebliche Beeinträchtigungen sind in der Bewertungsstufe „hoch“ zu erwarten.

Schutzgut	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben	Auswirkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Die Gehölzreihen sollen bei der Umsetzung der Planung soweit wie möglich erhalten bleiben. Nicht zu erhaltene Gehölzstreifen werden am Rand des Baufeldes als neue Bruthabitate ersetzt. Ausweichbrutplätze sind im Nahbereich vorhanden.	gering
Boden	Durch Bodenabtrag, -auffüllung, -verdichtung und -versiegelung wirkt sich die Erweiterung des Sanitärgebäudes negativ auf die vorhandene Bodenstruktur auf den Campingplatzflächen aus. Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung und der Nutzung von Standplatzflächen für die Erweiterung des Gebäudes sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.	gering
Wasser	Der Wasserkreislauf wird durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen nur unwesentlichen mehr als bislang verändert.	gering
Klima/Luft	Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen wird sich das Kleinklima im Ostseebereich nicht verändern.	gering
Landschaftsbild / Erholung	Die prägenden Elemente des Campingplatzes bleiben erhalten. Durch die vorgesehene Zweigeschossigkeit des Sanitärgebäudes können sich Auswirkungen auf die Umgebung einstellen, die durch die möglichst weitgehende Erhaltung der Gehölzkulisse im Nahbereich gemindert wird. Die Firsthöhe dieses Gebäudes wird auf maximal 8,50 m begrenzt, um weitreichende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Zusätzliche Pflanzungen können zur Einbindung des neuen, höheren Gebäudes beitragen.	mittel
Mensch	Durch die Vergrößerung des Sanitärgebäudes werden keine Beeinträchtigungen des Menschen (z.B. zusätzlicher Lärm) erwartet.	gering
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.	gering

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Vergrößerung des Sanitärgebäudes auf den bereits vorhandenen Campingplatzflächen nicht zu erwarten. Zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch das höhere Gebäude zu erwarten; diese sind aber innerhalb des Campingplatzes nicht als erheblich zu bewerten, da bereits ein Gebäude ähnlicher Höhe im Planbereich vorhanden ist (Gaststätte im Eingangsbereich).

Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes:

Belang	betroffen	nicht betroffen	Bemerkung
Schutzgüter			
Pflanzen und Tiere	x		Rodung und Ersatz von Hecken
Boden	x		zusätzliche Flächenversiegelung
Wasser	x		zusätzliche Flächenversiegelung
Klima/Luft		x	
Landschaft	x		Zweigeschossigkeit des Gebäudes
biologische Vielfalt		x	
Wechselwirkungen		x	
Schutzgebiete und geschützte Bereiche			
Europäische Vogelschutzgebiete		x	
FFH-Gebiete		x	
Naturschutzgebiete		x	
Nationalpark		x	
Biosphärenreservat		x	
Landschaftsschutzgebiete		x	
Naturpark		x	
Naturdenkmal		x	
geschützter Landschaftsbestandteil		x	
geschützte Biotope		x	
Sonstige			
umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit		x	
umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter		x	
Vermeidung von Emissionen		x	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Darstellung im Landschaftsplan		x	
Darstellung in anderen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht)		x	
Wechselwirkungen der einzelnen Belange untereinander		x	

3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften ist zu prüfen, ob mögliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) bzw. potenzielle Vorkommen von europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen von den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 – 3 BNatSchG betroffen sein könnten.

Neben den Regelungen des § 44 des BNatSchG ist der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), aktualisiert 2013) maßgeblich. Demnach umfasst der Prüfraum der artenschutzfachlichen Betrachtung derzeit nur die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Geschützte Biotope gem. § 30 (BNatSchG) bzw. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) liegen im eng begrenzten Planbereich nicht vor.

Der Planbereich liegt innerhalb eines touristisch stark genutzten Campingplatzes und ist bereits durch ein Sanitärgebäude sowie durch die z.T. weitreichend versiegelten Außenanlagen und Spielgeräten geprägt. Tierlebensräume sind in den schmalen Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern nicht auszuschließen. Hier sind vor allem Brutvögel der sog. Allerweltsarten (z.B. Gebüschbrüter und Gehölzrandarten der Siedlungsgebiete) zu erwarten.

Bei Berücksichtigung der im § 27 a LNatSchG festgelegten Rodungszeiträume für Gehölze zwischen dem 01.10. und dem 14.03. werden die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht verletzt.

Der kleinflächige Planbereich hat keine besondere Eignung als Fledermaushabitat. Die Bäume im Nahbereich sind zu jung um Teillebensräume (z.B. Wochenstuben oder Tagesverstecke) zu bieten. Als Jagdgebiet kann der gesamte Campingplatz dienen. Diese Gebiete werden aber vor allem im Bereich der Niederungen nördlich und südlich des Campingplatzes vermutet.

Beeinträchtigungen anderer streng geschützter Arten sind aufgrund der fehlenden Lebensräume nicht zu erwarten.

4 Natura 2000

Der Campingplatz Wallnau liegt im Westen der Insel Fehmarn im Nahbereich der Ostsee. In diesem Bereich sind folgende Gebiete des Netzes Natura 2000 festgelegt worden:

- EU-Vogelschutzgebiet 1530-491 „östliche Kieler Bucht“ westlich des Campingplatzes
- FFH-Gebiet 1631-392 „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ westlich
- FFH-Gebiet 1532-391 „Küstenstreifen West- und Nordfehmarn“ nördlich und südlich des Campingplatzes

Der Planbereich wird bereits heute durch ein Sanitärgebäude genutzt, sodass Änderungen gegenüber dem Bestand ausschließlich die Größe der versiegelten Fläche und ein zusätzliches Geschoss betreffen. Die Erhaltungsziele dieser Natura 2000-Gebiete werden durch die geringen zusätzlichen Versiegelungen auf dem mit 900 m² sehr kleinen Änderungsbereich innerhalb des bereits vorhandenen Campingplatzes Wallnau nicht beeinträchtigt.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen

Eingriffsregelung

Im Baufeld ist bereits ein Sanitärgebäude vorhanden, das mit der Umsetzung der Planinhalte flächig nach Süden und Westen sowie um ein weiteres Vollgeschoss erweitert werden soll.

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nur durch den Verzicht auf die Erneuerung des Sanitärgebäudes zu erreichen. Da dies nicht die Absicht des Vorhabenträgers und der Stadt Fehmarn ist, wird eine Vermeidung nicht möglich sein. Eine deutliche Minderung von Auswirkungen auf den Boden und das Landschaftsbild entsteht durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche, deren Versiegelung bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche berücksichtigt wird.

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem 'Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-)' vom 03.07.1998.

Das Baufeld weist aufgrund seiner Lage innerhalb des Campingplatzes und der vorhandenen Versiegelung eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf.

Aus der bisher festgesetzten Grundfläche von 400 m² und der nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung von 50 % für Zuwegungen und Nebenanlagen ergibt sich eine max. **vorhandene** Gesamtversiegelung von 600 m².

Die versiegelbare Grundfläche des Baufeldes soll auf 600 m² erhöht werden. Hinzu kommt auch hier die Überschreitung für Zuwegungen und Nebenanlagen von bis zu 50 %, was zu einer Gesamtversiegelung von 900 m² führen kann. Abzüglich der bereits genehmigten Versiegelung von 600 m² verbleibt eine **Neuversiegelung** von 300 m², für die ein Ausgleich zu erbringen ist.

Die Ausgleichsfläche errechnet sich für die Neuversiegelung entsprechend der Regelungen des Runderlasses im Verhältnis von 1 : 0,5

$$300 \text{ m}^2 \times 0,5 = 150 \text{ m}^2$$

Mit der Bereitstellung einer Ausgleichsfläche in einer Größe von 150 m² ist der Ausgleich für die Versiegelung von Bodenflächen im B-Plan-Gebiet erbracht. Diese Ausgleichsfläche wird auf dem Flurstück 33 der Flur 1, Gemarkung Strukkamp der Stadt Fehmarn liegen und an die dort vorgesehene Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 110 der Stadt Fehmarn (Campingplatz Strukkamphuk) angegliedert.

Ausgleich für Gehölzflächen

Für die Erweiterung des Sanitärgebäudes nach Westen und Süden sind die vorhandenen Gehölzstreifen soweit wie notwendig zu roden. Diese werden nach Beendigung der Baumaßnahmen zur Einbindung des zweigeschossigen Gebäudes im Westen und Süden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan mit heimischen Bäumen und Sträuchern als zweireihige Hecke neu angelegt. Laut den Plänen gehen Hecken in einer Länge von ca. 70 m verloren. Neu hergerichtet werden Hecken mit einer Länge von ca. 100 m. Der Ausgleich erfolgt auf einer Fläche im Verhältnis von ca. 1 : 1,5. Statt der Verwendung von Ziersträuchern werden ausschließlich heimische Gehölzarten verwendet.

Durch die Neuanlage von Gehölzpflanzungen im Westen und Süden wird auf Dauer auch die Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund der Zweigeschossigkeit des Sanitärgebäudes ausgeglichen. Die neuen Gehölze werden das Gebäude auf Dauer begrünen und in die Gesamtkulisse des Campingplatzes integrieren.

6 Planungsalternativen, Überwachung

Alternative Standorte für die Erneuerung/Erweiterung des Sanitärgebäudes bieten sich nicht, da an diesem Standort bereits ein Gebäude vorhanden ist. Der Verzicht auf eine Erneuerung/Erweiterung (Nullvariante) würde einen Sanierungsstau verursachen, was zu einer erheblichen wirtschaftlichen Beeinträchtigung des Campingplatzes führen würde.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Stadt Fehmarn behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für ein nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

7 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der ehemaligen Gemeinde Westfehmarn soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erneuerung und Erweiterung eines Sanitärgebäudes auf einer 900 m² großen Fläche des Campingplatz Wallnau im Westen der Insel Fehmarn geschaffen werden.

Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Tiere und Pflanzen: Die umliegenden Gehölzstreifen sollen so weit wie möglich als potenzielle Bruthabitate für Vögel erhalten bleiben. Notwendige Rodungsarbeiten werden zwischen dem 01.10. und dem 14.03. erfolgen. Als Ersatz werden neue Gehölzstreifen entlang des zukünftigen Sanitärgebäudes angelegt. Mit streng geschützten Arten ist aufgrund der Lage des Planbereichs nicht zu rechnen. Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Boden: Im Planbereich ist eine Versiegelung von 600 m² bereits genehmigt. Die vorgesehene Erweiterung und Erneuerung des Sanitärgebäudes kann zu einer Neuversiegelung von 300 m² führen. Die Ausgleichsfläche von 150 m² Größe wird auf dem Flurstück 33 der Flur 1, Gemarkung Strukkamp der Stadt Fehmarn zur Verfügung gestellt.

Wasser: Der Wasserkreislauf wird durch die vorhandenen und die geplanten Flächenversiegelungen nur in unwesentlichen Teilen verändert.

Klima: Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen wird sich das Kleinklima nicht verändern.

Landschaftsbild: Die maximale Firsthöhe des zweigeschossigen Gebäudes wird zum Schutz des Landschaftsbildes auf 8,50 m begrenzt. Die Gehölzstreifen im Nahbereich des Sanitärgebäudes sollen soweit wie möglich erhalten werden. Durch neu anzulegende Gehölzstreifen wird das neue Gebäude wieder in die Landschaft eingebunden.

Mensch: Die Erneuerung und Erweiterung des Sanitärgebäudes wird keine zusätzlichen Immissionen und dadurch keine Beeinträchtigungen für den Menschen nach sich ziehen.

Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind auf dem bereits vorhandenen Campingplatz von der Planung nicht betroffen.

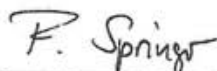
Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der kleinflächigen Planbereichsfläche (900 m²), die innerhalb des vorhandenen Campingplatzes Wallnau liegt, nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung:

Mit der Umsetzung der Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der ehemaligen Gemeinde Westfehmar sind sehr geringe zusätzliche Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden.

Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

Verfasser: Planungsbüro Springer/Hi
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung
Alte Landstraße 7
24866 Busdorf
Tel.: 04621-93960



Busdorf, den 24.01.2014

Aufgestellt gem. § 9 (8) BauGB

Fehmarn, den 25. JUNI 2014




Stadt Fehmarn

- Der Bürgermeister -
Otto-Uwe Schmied