



BEGRÜNDUNG

(§ 9(8) BauGB)
zum Bebauungsplan Nr.54c
der Stadt Fehmarn

Fassung vom 20.01.2006

1. Allgemeine Grundlagen/ Planungsanlass

1.1 Planungsanlass und Zweck der Planung, Verfahrensablauf

Gemäß §1 Abs.3 und § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.. Der noch rechts-gültige Bebauungsplan Nr.13, 1. Änderung der Stadt Burg für den Betroffenen Bereich wird den seit sei-ner Aufstellung veränderten Bedürfnissen der touristischen Nutzung nicht mehr gerecht. Das vorhandene Meerwasserwellenbad entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Schwimmbad und soll daher erweitert werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat in ihrer Sitzung vom 24.06.2004 beschlossen, für das Gebiet „zwischen dem Ostseestrand im Süden und Burger Binnensee im Norden sowie zwischen der östlichen Grenze der Spielwiese im Westen und dem „JFA“ Hotelkomplex im Osten“ den Bebauungsplan 54c mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan 54c der Stadt Fehmarn sollen die Voraussetzungen für eine Qualitätsverbesserung sowie für die Ausweitung der touristischen Nutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Es soll Planungsrecht für eine Erweiterung des Meerwasserwellenbades geschaffen. Dabei ist Rücksicht auf die besondere städtebauliche Situation zu nehmen, die Ideen des Masterplanes von Arne Jakobsen sollen erkennbar bleiben.

1.2 übergeordnete und vorbereitende Planungen

1.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum II - Schleswig Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein, Stand 22.November 2004, ist die Stadt Fehmarn als Unterzentrum und der Küstenbereich als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Im Ziel- und Orientierungsrahmen wird der Ortsteil Burgtiefe/ Südstrand als Schwerpunkt für Tourismus ausgewiesen. Neben der Herausbildung eines Ortskernes ist die Ergänzung des Beherbergungssektors durch hochwertige Hotelkapazität mit Tagungs- und Kongressmöglichkeiten im Ortsteil Burgtiefe/ Südstrand wichtigstes Ziel des Regionalplanes. Die räumliche Ausdehnung in landschaftlich empfindliche Bereiche ist dabei zu vermeiden.

1.2.2 Landschaftsrahmenplan

1981 wurde der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck) bekannt gemacht. Derzeit ist die Gesamtfortschreibung von November 2003 gültig. Der Bereich des B-Planes 54c ist im Landschaftsrahmenplan, als Fläche mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan von 1968 weist für die gesamte Fläche des B-Planes 54a Sonderbauflächen aus. Die Zweckbestimmung ist nicht eingetragen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.2.4 Landschaftsplan

In den Jahren 1999 bis 2001 wurde vom Büro „TGP Landschaftsarchitekten“ in Lübeck ein gemeinsamer Landschaftsplan für die Gemeinden Westfehmarn, Landkirchen und Bannesdorf erarbeitet. Für das ehemalige Gebiet der Stadt Burg wurde parallel ein gesonderter Landschaftsplan vom Büro „Grünplanung Morgenroth“ aufgestellt. Beide Landschaftspläne sind bis zum Vorentwurfsstadium bearbeitet worden. Eine TÖB-Beteiligung hat bisher nicht stattgefunden. Zur Zeit werden sie vom Büro TGP zu einem Gesamtlandschaftsplan zusammengeführt. Mit diesem wird dann das Landschaftsplan-Verfahren weiter betrieben.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem B-Plan 54c soll Planungsrecht für eine Erweiterung des Meerwasserwellenbades geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird das Kurmittelhaus abgebrochen.

Die Parkplätze im Norden des Plangebietes sollen neu geordnet werden. Entlang der Strandallee sollen neue Stellplätze erstellt werden. Die Möglichkeit zum Abstellen von Wohnmobilen soll geschaffen werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 3,98 ha großen Plangebietes liegt auf der Halbinsel Burgtiefe. Er beginnt westlich des IFA-Komplexes und erstreckt sich ca. 150m nach Westen bis zum „Haus des Gastes“. Nördlich bindet das Plangebiet die Straße „Strandallee“, im Süden den Ostseestrand mit ein.

3.2 Bestand

Das Gelände ist relativ eben und liegt ca. 1m-3m über dem Meerwasserspiegel. Im nördlichen Bereich an der Strandallee befinden sich Stellplätze für PKW und Busse. Südlich angrenzend befindet sich die „Burg-ruine Glambek“, ein eingetragenes Denkmal. Nördlich der Strandpromenade stehen derzeit das denkmalgeschützte Meerwasserwellenbad sowie das Kurmittelhaus. Nach Süden grenzt eine Düne die Promenade vom Badestrand ab. Eine Fußläufige Verbindung zwischen Promenade und Strandallee ist im Osten des Plangebietes zwischen Kurmittelhaus und dem benachbarten IFA-Komplex vorhanden.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Strandallee. Für das Plangebiet liegt ein Verkehrsgutachten vom 22.08.2005 vor. Das Gutachten bescheinigt den Zufahrtsstraßen zum Plangebiet eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Die Qualität des Verkehrsablaufes wird als gut bewertet. Engpässe, die an absoluten Spitzentagen während der Ferien sowie bei sehr stark konzentrierten Abfahrtsverkehren zu beobachten sind, werden auch künftig auftreten. Maßnahmen zur Vermeidung dieser eher seltenen auch heute auftretenden Defizite sind nicht erforderlich und ergeben sich auch nicht durch die Realisierung der B-Pläne Nr.54a und Nr. 54c.

3.4 Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Baugrunduntersuchungen haben folgendes ergeben:

- Unterhalb von Sandauffüllungen stehen überwiegend organisch verunreinigte Seesande an, die ab ca. 6m Tiefe von einer Muddeschicht unterlagert werden.
- Außerdem ist eine obere Muddeschicht angetroffen worden.
- Der Grundwasserspiegel liegt bei Normalwasser der Ostsee ca. 1m – 2m unter Gelände und steigt bei Hochwasser an.

- Eine Flachgründung kann hier örtlich nur für leichte, setzungsunempfindliche Gebäude empfohlen werden, wenn ein ausreichend dickes Sandpolster oberhalb der unteren Muddeschicht und gleichmäßige Setzungsverhältnisse nachgewiesen werden. Nachverdichtungsarbeiten und konstruktive Aussteifungsmaßnahmen für Gebäude sind erforderlich.
- Ansonsten und als rissesichere Gründung wird eine Tiefgründung auf Pfählen, die in den steifen Geschiebemergel einzubinden sind, mit freitragender Sohle und Balkenrost empfohlen.
- Zur Trockenhaltung und Gewährleistung der Auftriebsicherheit sind erdeinbindende Bauteile als wasserdruckhaltende Wannen auszubilden

3.5 Naturschutz

Der Dünenstreifen ist nach § 15a LNatSchG geschützt und damit die einzige gesetzlich geschützte Biotopstruktur im Geltungsbereich.

Die Wasserflächen nördlich des Geltungsbereichs (Teil des Burger Binnensees) und die Ostsee südlich des Geltungsbereichs sind Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Ostsee östlich Wagriens“. Das EU-Vogelschutzgebiet hat außerordentlich hohe Bedeutung als Rast- und Überwinterungsgebiet insbesondere für Meeres- und Tauchenten sowie weitere Wasservögel während des Vogelzuges.

3.6 Gewässerschutz

Ausgehend von der mittleren Wasserlinie ist ein 100m breiter Küstenschutzstreifen von der Bebauung freizuhalten (§80 LWG). Ebenso ist ein 100m breiter Streifen gemessen von der Seeseite der Düne von Bebauung freizuhalten (§11 LnatSchG). Die Baufenster liegen innerhalb dieser Streifen. Eine Bebauung bedarf der Ausnahmegenehmigung des ALR in Kiel sowie der UNB.

3.7 Denkmalschutz

Im Bereich des B-Planes 54 c befinden sich folgende eingetragene Denkmale:

Burgruine Glambek – eingetragenes Kulturdenkmal § 5 Denkmalschutzgesetz

Denkmalurkunde/ Denkmalkartei 30.September 1966

Denkmalschutz nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz vom 07.07.1958.

Die Burgruine Glambek ist gemäß §§ 5 und 6 des Denkmalschutzgesetzes unter Band 8 Blatt 26 in das Denkmalbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden und damit unter Denkmalschutz gestellt. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf die Ruine und den Burggraben mit Böschung.

Flurbezeichnung: Burgtiefe Fl. Flst. 37/1

Maße: L = 35,80 m, B = 52,70 m

Datierung: 13. Jh.

Grundbuchbezeichnung: Parzelle 4, Kartenblatt 5 der Sahrensdorfer Feldmark

Zuständige untere Denkmalschutzbehörde: Kreis Oldenburg

Nutzer: Beaufsichtigung: Stadt Burg

Beschreibung: 1210 ließ Dänenkönig Waldemar II. zur Stärkung seiner Macht auf der Halbinsel „Deepe“, heute Tiefe, für seinen auf Fehmarn residierenden Amtmann eine mächtige Backsteinfestung mit vier Meter hohen Ringmauern, zwei Wehrtürmen, Wassergraben, Zugbrücke, Fallgitter, fürstlichen Schlossräumen, und Stallungen errichten. Außerdem ließ er im Burger Binnensee einen versteckten Hafen, den „Glambeks Hauvn“ bauen. Die Burg wurde im Laufe der Jahrhunderte mehrfach von den Holsten eingenommen und von den Dänen zurückerobert. 1628 entwickelt sich bei der Rückeroberung unter Christian IV. um die Glambek ein schwerer Kampf. Die Burg wurde endgültig zerstört, die Mauersteine wurden abgetragen. Am Ende verschwand Glambek unter Flugsand. Nach der Sturmflut 1872 trat das Burgplateau mit doppelten Wällen und Gräben wieder zutage. 1908 erfolgte die Freilegung. Sachverständige waren der Konservator Prof. R. Haupt und Architekt Carl Voß, die Bauarbeiten wurden von J.A.Bundies, Burg ausgeführt. Der Eigentümer Frl. Kl. Mackeprang-Staberhof trug die Gesamtkosten. Einzigartige Gesamtanlage aus der Zeit mit 90 cm starken Umfassungsmauern (Ziegelmaß: 30x13x11) und starken Ecktürmen. KT S. 500, Heimat 1908, S. 261, R. Hpt. 1924, S. 734

Schwimmhalle – eingetragenes Kulturdenkmal § 5 Denkmalschutzgesetz

Das Meerwasserwellenbad ist in den 70er Jahren entstanden.

Denkmalschutz nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz

In der Fassung vom 18.09.1972 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein 1972 S. 1649, geändert durch Gesetz vom 09.12.1974 (GVOBl.Schl.-H. S. 453), geändert durch Gesetz vom 25.02.1983 (GVOBl.Schl.-H. S. 136) – Durchführungsvorschriften: Nachrichtenblatt des Kultusministers 1974 S. 140. Die Schwimmhalle Burgtiefe in 2448 Burg/ Fehmarn, Kreis Ostholstein, ist gemäß §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz unter Band G Blatt 45 in das Denkmalsbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden und steht damit unter Denkmalschutz. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude der Schwimmhalle einschließlich des zugehörigen plattformartigen Unterbaus.

Beschreibung: Die Schwimmhalle in Burgtiefe ist zentraler Bestandteil des 1966-1972 nach Entwurf der Architekten Arne Jacobsen und Otto Weitling errichteten Ferienzentrums Burgtiefe auf Fehmarn. Diese städtebaulich bedeutende Gesamtanlage orientierte sich ursprünglich an der Grundform klassischer Seebäder des 19. Jahrhunderts mit linearer Aufreihung der Baukörper entlang der Promenade an der Wasserfront. Seine zentrale Baugruppe: Haus des Kurgastes, Hallenschwimmbad und Kurmittelhaus war dabei von besonderem künstlerischen Anspruch und zeigte bis in die Details und Ausstattung die qualitätsvolle Handschrift seiner Architekten Arne Jacobsen und Otto Weitling. Herausragendes Einzelobjekt dieser Baugruppe ist die 1970 fertig gestellte Schwimmhalle, die noch vollständig in ursprünglicher Form erhalten ist und in ihrer besonderen baukünstlerischen Leistung ein besonders wichtiges Dokument der Architektur der späten 60er Jahre darstellt. Wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Wertes muß die Schwimmhalle daher als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung eingestuft werden, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

4. Städtebauliche Idee / Ziele

Für den südlichen Bereich von Burgtiefe wurde von Arne Jacobsen in den 60er Jahren ein Masterplan aufgestellt. Dieser sieht vor solitäre Gebäude entlang der Promenade aufzureihen, wie es in den klassischen Seebädern des 19. JH. üblich war. Diese Idee soll erkennbar bleiben und gestärkt werden.

Aus dem Konzept der linearen Aufreihung von Gebäuden entlang der attraktiven Lagen des Gebietes wurde ein Gesamtkonzept für die Halbinsel Burgtiefe entwickelt:

Burgtiefe wird in drei Zonen gegliedert, die sich aus ihrer Bebauung bzw. Nutzung ergeben. Die Zonen haben unterschiedliche Qualitäten und bieten verschiedene Potenziale für ihre Bebauung bzw. ihre Nutzung.

Der nördliche Bereich entlang der Strandallee richtet sich Richtung Norden zum Burger Binnensee aus. Hier ist im Bestand ein Yachthafen und eine Segelschule vorhanden. Bei der weiteren Entwicklung soll diese Zone als Hafen gestärkt und mit hafennahen Nutzungen ausgebaut werden.

Der südliche Bereich der Halbinsel bildet die „Schauseite“ zum offenen Meer. Die attraktive Lage in direkter Nähe zur Ostsee und zum Badestrand machen diese Zone für den Fremdenverkehr, speziell für die Fremdenbeherbergung sehr attraktiv.

Zwischen der Hafen- und der Strandzone bildet sich ein multifunktionaler Bereich mit unterschiedlichen Nutzungen. Hier finden sich Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Parkplätze. Außerdem ist in dieser Zone ein kleiner Wald vorhanden der zu einer teils öffentlichen, teils privaten Parkanlage gehört und der Erholung im Gebiet dient.

Die drei Zonen sollen in ihren verschiedenen Eigenarten und Funktionen weiterentwickelt und gestärkt werden.

Zur Verbindung des Hafens im Norden mit der Strandpromenade und dem Ostseestrand im Süden sind Wegeverbindungen in Form von „Grünzäsuren“ durch das Gelände vorgesehen. Diese gliedern das Gelände in Ost-West-Richtung. Es entstehen Durchblicke durch das Gelände sowie Sichtbeziehungen zwischen dem offenen Meer und dem Binnensee. Die so erreichte Durchlässigkeit führt dazu, dass die unterschiedlichen Zonen sich gegenseitig ergänzen. Dies führt zu einer Attraktivitätssteigerung für das gesamte Gebiet.

Die Aufstellung des B-Planes 54c und des westlich unmittelbar angrenzenden B-Planes 54a bilden einen ersten Schritt zur Umsetzung dieses Konzeptes.

5. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

5.1 Erschließung

5.1.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Strandallee. Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert.

5.1.2 Innere Erschließung

Die Verkehrsflächen für den KFZ-Verkehr liegen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Der südliche Bereich ist dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Eine fußläufige Verbindung der Parkplätze im Norden mit der Strandpromenade und den Gebäuden im Süden ist im östlichen Bereich des Plangebietes vorhanden. Die Anfahrbarkeit der Kurverwaltung und des Einzelhandels im SO4 für Lieferverkehr ist über die Parkplatzflächen im Norden gewährleistet.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Strandallee sind einseitig öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung geplant. Es entstehen ca. 35 neue Stellplätze. Südlich davon befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage die weitgehend im Bestand erhalten bleibt. Verändert wird der Busparkplatz im westlichen Bereich der Stellplatzanlage. Hier sollen zusätzlich ca. 13 Wohnmobilstellplätze entstehen.

Durch den Neubau der Erweiterung des Meerwasserwellenbades werden ca.30 zusätzliche Stellplätze benötigt. Diese werden in den öffentlichen Stellplatzflächen untergebracht.

5.1.4 Fuß- und Radwegenetz

Parallel zur Strandallee verläuft ein Fuß- und ein Radweg. Dieser verbindet das Plangebiet mit der Westspitze der Halbinsel Burgtiefe sowie mit den anderen Ortsteilen der Stadt Fehmarn. Entlang des Strandes ist als fußläufige Verbindung eine Promenade vorhanden. Fußläufige Verbindungen zwischen Strandallee und Promenade sind im Osten des Plangebietes vorhanden.

5.2 Bauliche Nutzung

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Terrassen und Wegen außerhalb der Baufenster und der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen ausgeschlossen. Dadurch sollen die Blickbeziehungen zwischen den Denkmälern und der Ostsee im Süden bzw. dem Burger Binnensee im Norden gesichert und von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden. Der ruhende Verkehr wird im Norden des Plangebietes konzentriert, der südliche Bereich bleibt Fußgängern vorbehalten. Eine Erschließung für den KFZ-Verkehr ist hier nicht vorgesehen. Aus diesem Grund sind Stellplätze innerhalb der Sondergebiete ausgeschlossen.

In dem Sondergebiet SO1a „Hallenbad“ wird das vorhandene denkmalgeschützte Meerwasserwellenbad durch ein enges Baufenster mit einer Baulinie als Baukörper festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Bestandshöhe des Meerwasserwellenbades. Das SO1b setzt den Terrassensockel des Meerwasserwellenbades durch eine eng gefasste Baulinie als Baukörper fest. Um eine Verbindung zu dem geplanten Erweiterungsbau des Bades im Osten (SO4) zu ermöglichen, wird im SO1b und im SO2 die Errichtung eines maximal 9m breiten und 3,45m (gemessen ab der Oberkante des Sockels des Meerwasserwellenbades) hohen Verbindungsganges zum SO3 zugelassen. Die Höhe und Breite des Ganges ergeben sich aus den Fenstermaßen (Höhe=1,15m und Breite=3,00m) des Meerwas-

serwellenbades und ermöglichen eine Anbindung innerhalb des vorhandenen Fensterrasters. Der Eingriff in die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes soll auf diese Weise minimiert werden. Der Verbindungsgang ist aus transparenten Materialien herzustellen. Der Durchblick zwischen den Gebäuden soll erhalten bleiben. Durch diese Festsetzung soll der Eindruck des Meerwasserwellenbades als Solitär so wenig wie möglich gestört werden.

In dem Sondergebiet SO4 „Hallenbad“ sind Hallenbäder, Wasserrutschen sowie die zu deren Betrieb benötigten Nebenräume zugelassen. Die maximale Baukörpergröße ist durch das Baufenster und eine maximale Gebäudehöhe definiert. Die Höhen des Gebäudes und des Rutschenturmes sind deutlich niedriger als die Höhe des Meerwasserwellenbades festgesetzt. Es soll vermieden werden, dass der Neubau das denkmalgeschützte Bestandsgebäude dominiert. Die südliche Grenze des Baufensters ist als Baulinie festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, dass die Südseite des neu zu errichtenden Gebäudes in einer Bauflucht mit dem „Haus des Kurgastes“ steht, wie es in dem Masterplan von Arne Jacobsen vorgesehen ist. Die östliche Grenze des Baufensters ist ebenso als Baulinie festgesetzt um die derzeit vorhandene Straßenflucht zu erhalten.

Zur Steigerung der Attraktivität, und somit zur Stärkung in der Konkurrenz mit anderen Bädern um Gäste, soll im Bereich der Baderweiterung eine Wasserrutsche ermöglicht werden.

Im Sondergebiet SO3 „Außenschwimmbecken und Wasserrutschen“ sind Außenschwimmbecken, Wasserrutschen und Terrassen für den im SO4 geplanten Neubau zulässig. Der Rutschenturm für die Wasserrutsche kann wahlweise im SO3 oder im SO4 liegen. Dies gibt dem Investor die Freiheit die Rutsche entweder im Gebäude starten zu können oder sie komplett vor das Gebäude zu stellen. Die Abgrenzung zur Promenade erfolgt durch Hecken. Zäune oder Sichtschutzwände sollen hier vermieden werden um die landschaftliche Gestaltung der Promenade nicht zu stören.

Im Sondergebiet SO5 „Verwaltung und Einzelhandel“ sind Gebäude zulässig die der Kurverwaltung, dem Tourismusservice Fehmarn oder dem Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes dienen. Hier wird der Bestand festgesetzt. Maß und Art der Nutzung orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden. Innerhalb des Gebietes SO5 befindet sich außerdem ein Blockheizkraftwerk der E.ON Hanse. Die Zulässigkeit des Blockheizkraftwerkes mitsamt des dazugehörigen Schornsteines wurde textlich festgesetzt um seine Lage innerhalb des Gebäudekomplexes nicht festzuschreiben.

5.3 Grünordnung

Außer der Neugestaltung der Parkplätze an der Strandallee und der Einrichtung eines eingegrünter Wohnmobilplatzes sind in den Grünflächen um die Burgruine Glambek keine Veränderungen der Grünflächen geplant.

6. Umweltbericht gemäß §21 BauGB

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Zusammenfassung aus dem Umweltbericht

Für das Schutzgut Mensch sind durch den Neubau des Hallenbades mit Außenschwimmbecken keine erheblichen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen zu erwarten, da trotz Verkehrszunahme die erforderlichen Lärmrichtwerte eingehalten bleiben. Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Dieses gilt auch für die Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter. Als betroffenes Sachgut ist der Verlust des Gebäudes des Kurmittelhauses zu nennen. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 1.406 m² erheblich beeinträchtigt. Hierfür ist ein Ausgleich vorgesehen.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere entsteht durch den geringfügigen Verlust von geringwertigen Biotoptstrukturen keine erhebliche Beeinträchtigung. Die zu schützenden Vogelarten im benachbarten EU-Vogelschutzgebiet werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wenn bei lärm- und bewegungsintensiven Bauarbeiten die Schutzzeit für Rastvögel (15. Oktober bis 15. April) eingehalten wird. Der Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser wird außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Durch eine geplante Aufforstung in Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 54a auf einer artenarmen Grünlandfläche entstehen naturnah unterhaltene Waldflächen, die positive Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt haben. Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung durch den Bebauungsplan Nr. 54c keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

7. Technische Infrastruktur

7.1 Elektrizität und Gas

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der „e-on / hanse“.

7.2 Fernwärme

Im Plangebiet betreibt die „E.ON Hanse“ ein Fernwärmenetz. Kapazitäten für weitere Anschlüsse sind vorhanden.

7.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wirft in Spitzenzeiten ein Problem auf. Der Wasser- und Bodenverband der Stadt Fehmarn wird eine Netzverstärkung vornehmen. Die Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

7.4 Brandschutz, Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über den Wasserbeschaffungsverband gesichert. Lediglich in Spitzenzeiten können derzeit Probleme auftreten. Der Wasserbeschaffungsverband wird eine Netzverstärkung vornehmen, so dass zum Zeitpunkt der Neubebauung eine Löschwasserversorgung von 96cbm/h für zwei Stunden im Unkreis von 300 m, gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung), sicher gestellt ist.

7.5 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Schmutzwasser- Kanalnetz mit Hilfe von Gefälle- und Druckrohrleitungen in die Kläranlage der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg/ Burgstaaken.

7.6 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das städtische Regenwasserleitungsnetz in den Burger Binnen-see.

7.7 Reststoffentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7.8 Telekommunikation

Für die Telekommunikation im Plangebiet ist die Deutsche Telekom zuständig.

7.9 Kosten für die Ver- und Entsorgung

Die bei den Ver- und Entsorgungsmaßnahmen entstehenden Kosten sind von den Begünstigten zu tragen.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Neuordnung der Grundstücke wird privatrechtlich geregelt.

9. Flächenbilanz

SO1a – Hallenbad	1.495qm
SO1b - Terrassensockel	996qm
SO2 - Verbindungsgang	61qm
SO3 – Hallenbad	2.200qm
SO4 – Außenschwimmbaden und Wasserrutschen	960qm
SO5 – Verwaltung und Einzelhandel	2480qm
Öffentliche Grünflächen	12.268qm
Badestrand	9.085qm
Verkehrsflächen inkl. Parken	10.255qm
Gesamtfläche	39.800qm

10. Erschließungskosten, Kostendeckung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist im Bestand vorhanden. Sollten über den Bestand hinaus weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, sind die Kosten für diese vom Begünstigten zu tragen.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Gemeinde Fehmarn wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am - 9. MRZ. 2006 abschließend gebilligt.

Fehmarn ,

20. NOV. 2006




Bürgermeister