

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.101 der Stadt Fehmarn, OT Bojendorf



Für ein Gebiet im Ortsteil Bojendorf, nordöstlich des Strandcamping Wallnau/nördlich der Strandkoppel und des Deichversorgungsweges, sowie östlich des Deiches, nordwestlich des Ortsteils Bojendorf, Strandparkplatz Bojendorf.

Planverfasser:

Ehlers+Ehlers GmbH & Co KG
Dipl.-Ing. Jan Peter Ehlers
Architektur | Städtebau

Niendorfer Weg 9 - 23769 Burg auf Fehmarn

fon: 04371 - 6622 fax: 03212-3060337
e-mail: ehlers.ehlers@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Berührung Übergeordnete Planungsvorgaben durch den B-Plan

2. Bestandsanalyse

3. Planung

- 3.1 Gebäude – Lage und städtebauliche Aspekte
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Erschließung und Verkehrsflächen
- 3.6 Gestalterische Vorgaben
- 3.7 Ver- und Entsorgung
- 3.8 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 3.9 Grünflächen
- 3.10 Eingriffe und Ausgleichsvorgaben

4. Umweltbericht – § 2 (4) und § 2a, 2 Nr. 2 Bau GB

- 4.1 Vorbemerkungen
- 4.2 Planungsvorgaben und Berücksichtigung derselben
- 4.3 Prüfung der einzelnen Belange
- 4.4 Bewertung der Umweltauswirkungen
- 4.5 Ausgleichsmaßnahmen
- 4.6 Eingriffsanalyse
- 4.7 Das Landschaftsbild
- 4.8 Zusammenfassende Betrachtungen
- 4.9 Umsetzung
- 4.10 Monitoring

5. Hinweise

- 5.1 Gewässerschutz
- 5.2 Bodenschutz

6. Kosten

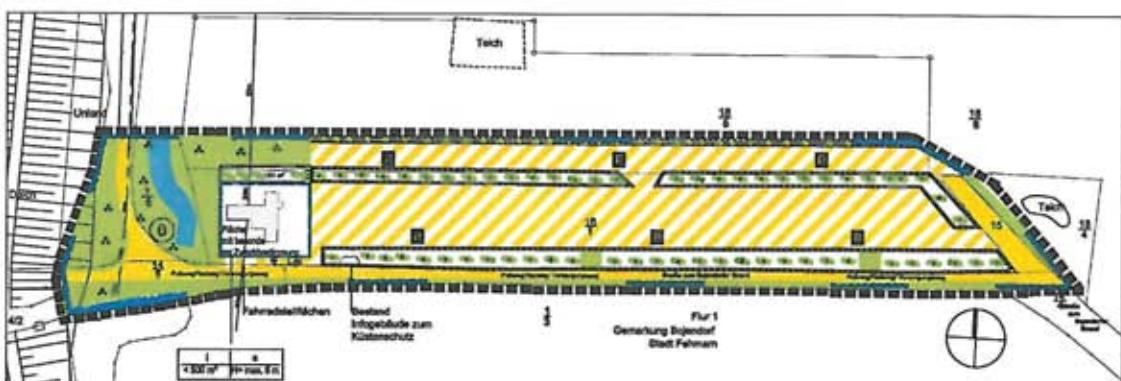
7. Billigung der Begründung

Räumlicher Geltungsbereich für den Bebauungsplan 101 der Stadt Fehmarn:

Die Fläche zwischen der Versorgungsstraße zur Deichversorgung/ nordöstlich des Strandcamping Wallnau/ der Strandkoppel (nördlich des Flurstücks 1/2) westlich des Ortsteils Bojendorf (Flurstücke 18/4 + 18/3) und westlich des Deichs.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 101 ist aus

- dem Übersichtsplan im Maßstab 1: 5000 - siehe Anlage - sowie aus
- der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1000 zu ersehen und umfasst die in der Gemarkung Bojendorf liegenden Gelände flächen in einer Größe von ca. 15.960 m².



1.2 Rechtsgrundlagen:

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Fehmarn liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.

Die übergeordnete Planung und deren rechtliche Bindungen bestehen aus:

- a) dem Landesentwicklungsplan aus 2010
- b) dem Regionalplan aus 2004
- c) dem Flächennutzungsplan aus 1967 und der Neuaufstellung, die sich in der 2. Auslegung befindet
- d) dem Landschaftsrahmenplan aus 2003
- e) dem Landschaftsplan aus 2008

In der zugrunde liegenden übergeordneten Planung sieht der Landesentwicklungsplan von 2010 das Gebiet des Ortsteils Bojendorf der Stadt Fehmarn als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung vor.

Weiterhin liegt Bojendorf als ein abgelegenes, wenig besiedeltes Gebiet im Vorhaltsraum für Natur und Landschaft, entsprechend dem Landschaftsprogramm als ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Diversität, Eigenart und Schönheit sowie ebenfalls als Erholungsraum.

Der Regionalplan aus 2004 trifft keine Aussage über das zu beplanende Gebiet.

Der Landschaftsrahmenplan, Planungsraum II Kreis Ostholstein – Lübeck 2003 beschreibt das Gebiet als eines mit Erholungseignung und strukturreicher Kulturlandschaft.

Der derzeitig in Arbeit und Neuaufstellung befindliche F-Plan der Stadt Fehmarn sieht in diesem Bereich die im Bebauungsplan beschriebenen Nutzungen Strandversorgung und Parkflächen vor. Die 2. Auslegung ist derzeit ohne Einwand beendet. Die Planung B-Plan 101 entspricht dieser Vorlage.

Desgleichen im Landschaftsplan aus 2008: die Planung wird nicht berührt.

1.3 Berührung Übergeordnete Planungsvorgaben durch den B-Plan

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der B-Plan 101 der Stadt Fehmarn, Ortsteil Bojendorf betrifft nur untergeordnete Teilbereiche.

Die Festsetzungen aus dem F-Plan-Entwurf werden nicht berührt.

Den Festsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan wird entsprochen.

Die Festsetzungen aus der Regionalplanung 24.09.04 Planungsraum II werden nicht berührt.

Den Festsetzungen aus dem Landschaftsplan wird entsprochen.

2. Bestandsanalyse

Das Gebiet des B-Plans 101 der Stadt Fehmarn liegt im Westen der Insel Fehmarn.

Die Deichversorgungsstraße führt als öffentliche Straße bis zum Planungsgebiet und den darauf befindlichen Parkplätzen. Ab der Zufahrt zu den Parkflächen führt sie ausschließlich weiter als Versorgungsweg (mit Poller gesperrt für den öffentlichen Kraftverkehr) sowie für Radfahrer und Fußgänger bis an den Deich und in der Fortsetzung am Deich entlang ebenfalls als Deichversorgungsstraße.

Südlich und nördlich begleiten landwirtschaftlich genutzte Flächen das Plangebiet. Im Süden stößt die nördlichste Spitze des Campingplatzes Wallnau an das Planungsgebiet.

Im östlichen Bereich sind zunächst ebenfalls landwirtschaftliche Flächen angrenzend und infolge derer dann der Ortsteil Bojendorf.

Westlich wird der Deichversorgungsweg an dem Planungsgebiet entlang zusammen mit dem an diesen anschließenden Deich die Begrenzung sein.

3. Planung

3.1 Gebäude - Lage und städtebauliche Aspekte

Das Plangebiet mit dem vorhandenen Gebäude liegt ca. 210 m vom nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Bojendorf entfernt und ist ein langjähriger, fester Bestandteil der touristischen Nutzung.

Das von Touristen sehr gut besuchte Gebiet muss an dieser Stelle unabdingbar diese minimale Infrastruktur vorhalten.

Das vorhandene Gebäude für die Versorgung der Strand- und Tagesgäste ist derzeit geprägt von diversen sukzessiv vorgenommenen Erweiterungen.

Der Pächter sowie der Tourismus Service Fehmarn beabsichtigen, dem Standort mit einer angemessenen architektonischen Lösung mehr Qualität und ein besseres Image zu verleihen. Eine Erweiterung der gastronomischen Kiosknutzung mit Sitzplätzen auf der Terrasse und ebenfalls auf der Dachterrasse wird als Attraktivitätssteigerung angesehen und soll dem heutigen Standard/ der Nachfrage der Gäste entsprechen.

Das Bestandsgebäude ist mit 112 m² zu verzeichnen, die Außenflächen für Terrassennutzung betragen derzeit ca. 66 m² = gesamt 178 m²

Momentan ist eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes um ca. 30 m² und eine Erweiterung der zu nutzenden Außenflächen um ca. 100 m² angedacht. Gesamt derzeit also eine Erweiterung der Flächenversiegelung um 130 m².

Um langfristig Planungsrecht für eine angemessene touristische Infrastruktur zu erlangen, wird im ausgewiesenen Baufenster eine maximale Grundfläche von 500 m² festgesetzt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Fläche mit besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zulässig sind die mit dem Gebäude verbundenen Nutzungen:

- Gastronomische Kiosknutzung mit den dazugehörigen Lagerflächen, Küche,
- Terrassensitzplätze außen sowie Innensitzplätze,
- Dachterrasse mit Sitzplätzen,
- sanitäre Anlagen.

Derzeit ist eine bebaute Fläche von 178 m² zu verzeichnen.

Pächter und Grundstückseigentümer sehen derzeit für die neue Planung eine Erweiterung der bebauten Fläche um ca. 130 m² vor.

Um der Erweiterung jedoch nicht im Vorwege zu eingeschränkt entgegen zu stehen, ist seitens der Stadt Fehmarn vorgesehen, eine maximale Fläche von 500 m² zur Bebauung mit Gebäude und Terrasse im Baufenster vorzugeben.

Für die Strandgäste /Tagesgäste muss eine ausreichende Fläche für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen. Es sind derzeit ca. 3.800 m² Parkflächen für das primäre Parken und zusätzlich ca. 2460 m² Ausweichparkplätze für die Hauptsaison vorhanden.

3.2.2 Verwechslung mit Schifffahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz in der Fassung vom 23.Mai 2007 (BGBI I S. 962), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom Juni 2007 (BGBI I S. 1241), 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 anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 + 2 BauGB)

3.3.1 Maximal überbaubare Grundfläche

Die maximal überbaubare Grundfläche für Gebäude inkl. Terrassen beträgt 500 m².

Dies ermöglicht eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit und behält gleichzeitig eine mögliche nachhaltige weitere Veränderung für die Zukunft im Blick.

3.3.2 Maximale Höhe

Für das Gebäude wird eine maximale Höhe von 6,0 m gem. § 16(2) 4 BauNVO über OK EG festgesetzt.

Die OK EG darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Geländehöhe liegen.

3.3.3 Geschossigkeit

Die Geschossigkeit gem. § 16(3)2 BauNVO wird festgesetzt mit einem Vollgeschoss.

3.3.4 Überschreitung

Eine Überbauung der Baugrenze ist in geringem Maß zulässig. Es dürfen Vorbauten wie Treppen, Balkone, Erker o.ä. bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Länge von 5 m die Baugrenze überschreiten - §23 (3) BauNVO.

3.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise für das Baufenster vorgesehen.

3.5 Erschließung und Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Gebietes ist Bestand und erfolgt über die Straße zur Deichversorgung zum Strand Bojendorf.

Parkplätze: Das Baufenster wird östlich begrenzt von Parkplätzen, welche für Strandnutzer/Tagesgäste vorgesehen sind. Übernachtungen sind auf den Parkplätzen nicht zulässig.

Eine weitere Erschließung ist für die geplante Erweiterung der Nutzung nicht notwendig.

3.6. Gestalterische Festsetzungen - § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 92 LBO

3.6.1 Die Nutzung der Dächer als Dachterrassen ist zulässig.

3.6.2 Gem. Stellungnahme der AG 29 wird wie folgt festgesetzt: Großflächige beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist gewährleistet und für die Bedarfe ausreichend. Eine Erweiterung und Veränderung ist nicht beabsichtigt. Das Abwasser wird in einer von dem Tourismus Service betriebenen Klärgrube gesammelt und den Vorgaben entsprechend entsorgt.

Im Falle der zukünftigen Errichtung einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage entsteht die Verpflichtung, an dieses Netz anzuschließen.

3.7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist durch den WBV gesichert. Eine Erweiterung und Veränderung ist nicht beabsichtigt.

- 3.7.3 Oberflächenwasser I Regenentwässerung**
 Das Oberflächenwasser der Parkplätze wird in der gesamten (nicht versiegelten) Fläche versickert. Das auf dem Haus anfallende Oberflächenwasser I Regenwasser wird in den dafür vorgesehenen und schon vorhandenen Verrohrungen abgeleitet, das geplante Sonnenschutzdach (Dachterrasse) wird an dieses vorhandene System angeschlossen. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor: Die untere Wasserbehörde Eutin hat die wasserrechtliche Genehmigung unter der Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes am **11.09.92** erteilt.
 Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wird die wasserrechtliche Genehmigung angepasst.
- 3.7.4 Elektrizität**
 Die Stromversorgung ist durch die E-on gesichert. Eine Erweiterung und Veränderung ist nicht beabsichtigt.
- 3.7.5 Gas**
 Die Gasversorgung wird mittels transportabler zugelassener Gasgefäß in einer gesicherten Lagerfläche vorgehalten.
- 3.7.6 Abfall**
 Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Ostholstein gewährleistet.
- 3.7.7 Löschwasser**
 Die ausreichende Löschwasserversorgung von 48 m³/h für 2 Stunden wird im Zuge einer Erweiterung sichergestellt. Im Falle der Erweiterung wird der Vorhabenträger einen Entnahmeschacht vorsehen.
- 3.8 Flächen für den ruhenden Verkehr**
- Stellplatzschlüssel:**
- | | |
|--|-----|
| Lt. StErl vom 16. August 1995, geändert am 17.7.2000 wird in Bereichen für Gaststättenbetriebe mit örtlicher Bedeutung jeweils eine Anzahl von 1 KFZ Stellplatz als auch von 1 Fahrradabstellplatz pro 4 - 8 Sitzplätze gefordert. | |
| Anzahl der vorhandenen Parkplätze Fläche A bei Stellplatzbreite von 2,50 m | 156 |
| Derzeit vorhandene Stellplätze – Anzahl gesamt dauerhaft: | 156 |
| Derzeit wird von ca. 80 Sitzplätzen ausgegangen | |
| Geforderte Kfz-Stellplätze für den Betrieb der Kioskgastronomie | 10 |
| Geforderte Fahrradstellplätze für den Betrieb der Kioskgastronomie | 10 |
| Überhang der vorhandenen Parkplätze für Strandgäste | 146 |
| | |
| Anzahl der vorhandenen Parkplätze Fläche B bei einer Stellplatzbreite von 2,50 m
= zusätzlich vorhanden für die Hochsaison, nicht dauerhaft | 78 |
| Die Fahrradabstellflächen werden | |
| a) auf dem Grünstreifen parallel zur Straße | |
| b) am Kopfende des Parkplatzbereichs vorgesehen. | |
- 3.9 Grünflächen**
 Das ausgewiesene Baufenster befindet sich in einem Bereich, der zurzeit schon mit einem Gebäude für Kioskgastronomie samt Terrassennutzung und den dazu notwendigen

Lagerflächen genutzt wird. Eine Erweiterung des Gebäudes und Aufwertung desselben führt nur zu geringen Eingriffen in die derzeitige Flächennutzung. Die Grünflächen werden nur geringfügig vermindert.

Die Parkplätze im Geltungsbereich sind auch derzeit schon als Parkplätze genutzt und dem ruhenden Verkehr vorbehalten. Sie sind nicht asphaltiert.

Die vorhandenen Grünflächen/Anpflanzungen zur Parkplatzbegrenzung werden nicht verringert.

3.9.1 Grünordnung

Die bestehenden Anpflanzungen sollen erhalten bleiben und werden somit als zu erhaltendes Grün festgesetzt.

Die vorhandenen Grünflächen westlich und nördlich des Baufensters sind weiterhin in der Hauptsache als Rasenflächen (ähnlich einer Parkanlage) vorzusehen.

Es ist keine größere Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Baufensters gewünscht, um den bisherigen Charakter zu erhalten. Einzelne kleine Bäume zur Belebung und Unterstreichung der gebauten Situation sind zulässig.

Die Abgrenzung zur Straßenlinie kann mittels kleinwüchsiger Hecken hergestellt werden. Ausgleichspflanzungen siehe Punkt 3.10.

3.10 Eingriffe und Ausgleichsvorgaben

Für das Plangebiet entstehen keine **neuen Eingriffe**, es ist lediglich eine Erweiterung der schon bestehenden Nutzung. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Eingriffe durch die Erweiterung:

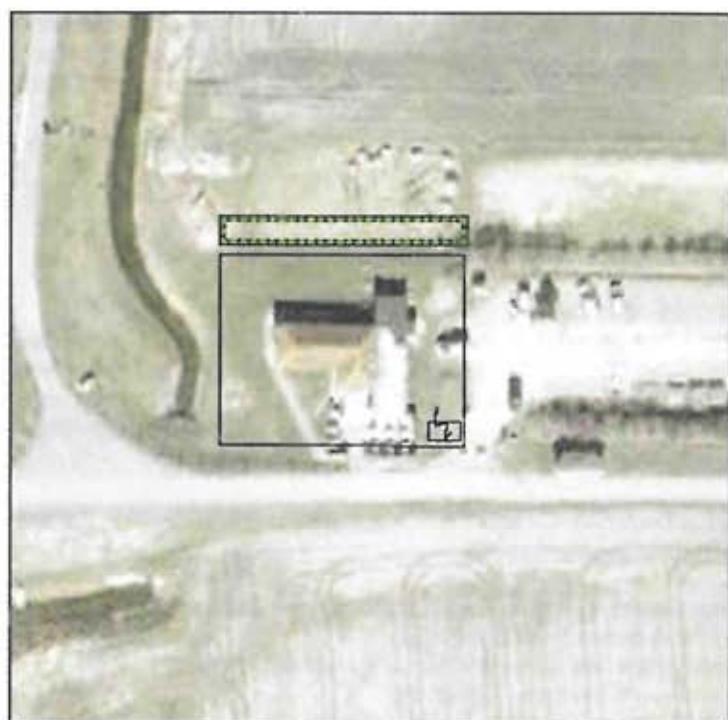
Nutzung	Nach Neuplanung m ²	Bestand m ²	Eingriff d. Erweiterung m ²
Ca.			
Plangebiet gesamt	15.960	15.960	-
davon:			
Grünflächen + Wege	5.760	6.082	- 322
Bebauung	500	178	+ 322
Parkflächen A (Schotter)	3.800	3.800	-
Parkflächen B (Gras/Schotter)	2.160	2.460	-
- " - Neupflanzung Büsche	300	-	
Verkehrswege	3.290	3.290	-
Gewässer	150	150	-

Der insgesamt mögliche Eingriff beträgt 322 m². Der Eingriff wird mit dem Ausgleichsfaktor 0,5 bilanziert. Als Summe ergibt sich aus dieser Berechnung ein Ausgleichsbedarf mit einer Fläche von 161 m² (322/5 = 161).

Zu erbringen ist dieser Ausgleich mit ortsbüchern Sträuchern auf demselben Gelände des Flurstücks Nr. 16.

Aus optischen und funktionalen Gründen wird die Ausgleichsfläche nördlich des Gebäudes in Verlängerung der schon vorhandenen Pflanzfläche aus der Parkplatzgrenzbeflitzung vorgesehen. Dies, damit sich ebenfalls in der Gestaltung der Außenanlagen eine konzeptuelle Herangehensweise abzeichnet.

Vorgesehen werden hier: Sanddorn (*Hippophaë rhamnoides*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schlehe/ Schlehendorn (*Prunus spinosa*)



Der nördliche Streifen des Parkplatzes, welcher nördlich der vorhandenen und zu schützenden Pflanzungen in Länge von ca.200 m als Behelfsparkplatz vorgehalten werden soll, wird in Form und Oberfläche im Verhältnis zum vorhandenen Zustand nicht verändert. Es liegt somit kein Eingriff in Schutzgüter vor.

Aus Gründen des Schutzes Landschaft ist der nördliche Streifen der optischen Trennung halber zweireihig mit einem Pflanzstreifen aus heimischen Büschen und Sträuchern zu bepflanzen.

Vorgesehen werden hier: Sanddorn (*Hippophaë rhamnoides*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schlehe/ Schlehendorn (*Prunus spinosa*).



4. Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 BauGB

4.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Fehmarn strebt mit dieser Planung die Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Westen der Insel an. Das schon vorhandene Versorgungsgebäude, welches im Laufe der letzten Jahre sukzessive erweitert wurde soll in ein architektonisch gefasstes Gesamtbild mit einem, dem heutigen Standard entsprechenden Qualitätsanspruch versetzt werden. Es werden kleinere bauliche Veränderungen und eine Erweiterung der Sitzplätze z.B. auf dem Dach als Dachterrasse vorgesehen.

Das Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung des Standortes für die touristische Versorgung.

4.2 Planungsvorgaben und Berücksichtigung derselben

4.2.1 Natura 2000 Gebiet

Die Küstenbereiche, die sich an das Planungsgebiet anschließen, sind als Vogelschutzgebiet 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ gemeldet. Das genannte Schutzgebiet liegt westlich des Baufensters in einer Entfernung von ca. 200 m und berührt somit die geplante Bebauung nicht. Die im Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2006, 4.9.06 aufgeführten Erhaltungsziele werden durch die Planung nicht berührt.

Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet DE-1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“

Erhaltungsgegenstand

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Vogelarten und ihrer Lebensräume

a) von besonderer Bedeutung:

(fett: Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie; B: Brutvögel; R: Rastvögel)

Reiherente (*Aythya fuligula*) (R)

Singschwan Bergente (*Aythya marila*) (R)

Eisente (*Clangula hyemalis*) (R)

(*Cygnus cygnus*) (R)

Trauerente (*Melanitta nigra*) (R)

Zwergsäger (*Mergus albellus*) (R)

Mittelsäger (*Mergus serrator*) (B)

Eiderente (*Somateria mollissima*) (R)

Zwergseeschwalbe (*Sterna albifrons*) (B)

b) von Bedeutung: (fett: Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie; B: Brutvögel)

Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*) (B)

Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) (B)

Rotschenkel (*Tringa totanus*) (B)

Erhaltungsziele

Übergreifende Ziele

Erhaltung der Küstengewässer mit außerordentlich hoher Bedeutung im internationalen Vogelzugsgeschehen als Rast- und Überwinterungsgebiet für Reiher-, Berg- und Eider-, Eis und Trauerenten. Zusammen mit den übrigen Ostseegebieten hat es existentielle Bedeutung als Überwinterungsgebiet für die Entenpopulation der Ostsee. Besonders in den Flachwasserbereichen einschließlich des Großenbroder Binnenhafens rasten und überwintern zehntausende Meeres- und Tauchenten und weitere Wasservögel.

Im Bereich des Lenster Strandes geht es um den Erhalt eines der bedeutendsten Zwergseeschwalben-Vorkommen in Schleswig-Holstein.

Ziele für Vogelarten

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1. genannten Arten und ihrer Lebensräume. Hierzu sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:
Küstenvögel der Ostsee mit Kontaktlebensraum Strand wie Eider-, Eis-, Trauer-, Reiher- und Bergente, Mittelsäger, Zwerpseeschwalbe.
Erhaltung:
von störungssarmen, küstenfernen und küstennahen Flachwasserbereichen als Rast- und Überwinterungsgebieten vom 15.10.- 15. 04., insbesondere geschützte Buchten, Strandseen, Lagunen, naturnahen Binnenseen und Fließgewässer,
von Flachwasserbereichen mit Muschelbänken und einer artenreichen Wirbellosenfauna als Nahrungsgebiete,
von Inseln bzw. Halbinseln, Nehrungshaken, Dünengebieten und Salzwiesen mit niedriger bis mittelhoher Vegetation als Brutplätze für den Mittelsäger,
der Störungsarmut im Bereich der Brutkolonien, für den Mittelsäger vom 15.04. - 31.07.,
von Möwenkolonien für den Mittelsäger,
einer möglichst hohen Wasserqualität und –klarheit,
naturnaher Sandstrände, Strandwälle, Nehrungshaken, Primärdünen und Lagunen an den Küsten als Bruthabitat und von klaren, fischreichen Gewässern als Nahrungshabitat für die Zwerpseeschwalbe,
von vegetationsarmen Muschelschill-, Kies- und Sandflächen durch Erhaltung der natürlichen geomorphologischen Küstendynamik,

Arten des Offenlandes vor allem Feuchtgrünland, Niedermoore, Salzwiesen wie Rotschenkel
Erhaltung:

von Offenflächen mit hoher Bodenfeuchte bzw. Bereichen mit hohem Grundwasserstand, niedriger Vegetation, geringer Zahl von Vertikalstrukturen , u. a. weitgehend ungestörte Dünenbereiche, natürlicherweise offene Küstenheiden, extensiv bewirtschaftetes Feuchtgrünland, unbeweidete Salzwiesen, offene Wasserflächen wie Blänken und Mulden. von störungssarmen Brutbereichen vom 01.04. - 31.07.

Arten der Seen, (Fisch-) Teiche und Kleingewässer wie Singschwan, Zwerpseäger
Erhaltung:

insbesondere von geeigneten Rastgebieten wie flachen Meeressbuchten der Ostsee, Lagunen, Überschwemmungsflächen, Seen und Flüssen incl. angrenzender Grünland- und Ackerflächen mit niedriger Vegetation in der Zeit vom 01.09. – 15.04. als Nahrungsflächen für den Singschwan
von klaren, fischreichen Gewässern als Nahrungshabitat für den Zwerpseäger,
Erhaltung möglichst ungestörter Beziehungen ohne vertikale Fremdstrukturen zwischen den Nahrungsgebieten und Schlafplätzen der Schwäne, insbesondere im Bereich des Binnenhafens.

Arten der (Land-)Röhrichte, Weidengebüsche und Hochstauden wie Rohrweihe, Schilfrohrsänger

Erhaltung:

von naturnahen und störungssarmen Bruthabitate wie Röhrichten und Verlandungszonen in Niederungen sowie an Teichen und Seen und verlandeten Lagunen,
von Verlandungszonen, Kleingewässern, extensiv genutztem Feuchtgrünland u. ä. als Nahrungsgebiete in der Umgebung der Brutplätze,
von Räumen im Umfeld der Bruthabitate, die weitgehend frei von vertikalen Fremdstrukturen wie z.B. Stromleitungen und Windkrafträder sind.

4.2.2 Fachgesetze, die das Vorhaben betreffen:

Fachgesetz	Ziel	Umsetzung/Berücksichtigung
BNatSchG	Die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter	Naturschutzfachliche Regelungen der Eingriffe im B-Plan Beachtung des Artenschutzes
BBodSchG	Nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern/ wieder herzustellen	Begrenzung von Versiegelungen des Bodens

Grundsätzlich ist als Vorlage ebenfalls der Landesentwicklungsplan 2010 Schleswig-Holstein hinzu zu ziehen, der das Gebiet als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung vorsieht. Bojendorf liegt im Vorbehaltstraum für Natur und Landschaft.

4.3. Prüfung der einzelnen Belange im Sinne des BNatSchG

- 4.3.1 Auswirkungen auf Tiere Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt– BauGB § 1(6), 7. a)
Das Planungsgebiet ist betroffen, da kleinere Eingriffe nach BNatSchG vorbereitet werden.
Betrifft hier die Versiegelung von Flächen.
- 4.3.2 Die Erhaltungsziele und der Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete – BauGB § 1(6), 7. b)
Die genannten Schutzgebiete werden nicht berührt und nicht beeinträchtigt.
- 4.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt – BauGB § 1(6), 7. c
Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Planung dient der Verbesserung der Infrastruktur zur Erholung.
- 4.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter im Sinne des BNatSchG – BauGB § 1(6), 7. d)
Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf kulturelle Schutzgüter.
Im Plangebiet sind keine Kulturgüter verzeichnet. Die Planung dient der nachhaltigen Wertsteigerung des Erholungsraumes für Tourismus.
- 4.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser – BauGB § 1(6), 7. e)
Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans geltenden Bestimmungen, Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Entsorgung von Abwasser und Abfall wird von den örtlichen Entsorgern (Stadt Fehmarn, bzw. ZVO) gewährleistet.
Von einer Beeinträchtigung kann hier nicht ausgegangen werden.
- 4.3.6 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie – BauGB § 1(6), 7. f)
Die Versorgung mit Energie ist im Bestand gesichert. Eine Erweiterung des Angebotes führt nicht zu anderer Energieversorgung. Da der Betrieb saisonal ist – hier hauptsächlich die Sommermonate betreffend – wird von einer Vorgabe in diesem Verfahren abgesehen. Es sind die geltenden Bestimmungen der LBO S-H. anzuwenden. Ein Nachrüsten von Solaranlagen oder anderer regenerativer Energieformen ist möglich und wird begrüßt.

- 4.3.7 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes - BauGB § 1(6), 7. g)**
Der derzeitig in Arbeit und Neuaufstellung befindliche F-Plan der Stadt Fehmarn sieht in diesem Bereich die im Bebauungsplan beschriebenen Nutzungen: Strandversorgung und Parkflächen vor.
- 4.3.8 Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen. - BauGB § 1(6), 7. h)**
Es ist nicht mit nennenswerten Emissionen zu rechnen. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind für den Gastronomiebereich anzuwenden.
Verkehrsbedingte Emissionen/ Immissionen sind nicht im größeren Maße als bisher (normaler PKW-Verkehr) zu erwarten. Es wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.
- 4.3.9 Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, b und d - BauGB § 1(6), 7. i)**
Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar.
Es wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.
- 4.4 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, welche gem. § 2 (4) BauGB in der Umweltprüfung ermittelt wurden.**
Es sind ausnahmslos nur für den Belang a) = „Auswirkungen auf Tiere Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ festgestellt worden.
Die Ausführungen im Folgenden beschränken sich somit auf diesen Aspekt.
- 4.4.1 Bestandsaufnahme**
der Aspekte des derzeitigen Umweltzustands , der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden.
Das Plangebiet wird derzeit schon für die in der Planung beschriebenen Belange genutzt: Touristische Infrastruktur für Strand-/ Tagesgäste im Sinne von:
Kiosk mit gastronomischer Nutzung, sanitären Anlagen sowie Parkplätzen.
Es wird eine geringfügige weitere Flächenversiegelung vorgenommen in Bereichen, die zum Nutzungsbereich gehörten und bisher als Rasenfläche dienten.
- 4.4.2 Prognose**
über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung.
Bei der Durchführung der beabsichtigten Planung erfolgt eine geringfügige Versiegelung des Bodens im Plangebiet, der vormals als Rasenfläche, wie ein konventionell genutzter Gartenbereich, zur Verfügung stand.
Diese Fläche hat für Kleintiere eine untergeordnete Bedeutung als Aufenthalts- und Nahrungsraum, da sie auch jetzt schon tagsüber von den Touristen genutzt wird. Lediglich in der nicht saisonalen Jahreszeit steht diese Fläche zur Verfügung. Daher wird die Eignung dieser Fläche für den Nahrungs- und Lebensraum der Kleintiere eher als gering bedeutsam eingestuft. Eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt ist somit voraussichtlich nicht zu erkennen.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei dem ebenfalls derzeit schon geringfügig bedeutsamen Bereich für die Tierwelt.
- 4.5 Ausgleichsmaßnahmen**
nach § 15 (2) BNatSchG zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Lebensraumverluste, die aus der Versiegelung einer - wie konventionell genutzten - Fläche entstehen, sind schwer erfassbar. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass mit geeigneten Maßnahmen = Anpflanzungen von ortsüblichen Büschen und Sträuchern ein Ausgleich geschaffen werden kann. Es ist sogar davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für einige Kleintiere damit verbessert (da durch das Anpflanzen von typischen Sträuchern ebenfalls Schutzzräume entstehen, die vormals nicht vorhanden waren).

Boden: ein 1:1 Ausgleich, hier Bodenentsiegelung an anderer Stelle kann hier nicht angeboten werden. Daher werden gem. Ausgleichserlass vom 3.7.1998 zusätzliche Maßnahmen durchgeführt.

4.6 Eingriffsanalyse

Es ergeben sich für das Plangebiet folgende Eingriffe:

Nutzung	Nach Neuplanung m ²	Bestand m ²	Eingriff d. Erweiterung m ²
Ca. Plangebiet gesamt	15.960	15.960	-
davon:			
Grünflächen + Wege	5.760	6.082	- 322
Bebauung	500	178	+ 322
Parkflächen A (Schotter)	3.800	3.800	-
Parkflächen B (Gras/Schotter)	2.160	2.460	-
- " - Neupflanzung Büsche	300	-	
Verkehrswege	3.290	3.290	-
Gewässer	150	150	-

Der gesamt mögliche Eingriff beträgt 322 m². Der Eingriff wird mit dem Ausgleichsfaktor 0,5 bilanziert. Als Summe ergibt sich aus dieser Berechnung ein Ausgleichsbedarf mit einer Fläche von 161 m² (322/2 = 161).

Zu erbringen ist dieser Ausgleich mit ortsüblichen Sträuchern auf demselben Gelände des Flurstücks Nr. 16/1, Gemarkung Bojendorf.

Als Anpflanzungen werden vorgesehen:

- Sanddorn (*Hippophaë rhamnoides*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Schlehe/ Schlehendorn (*Prunus spinosa*)

Die Anwuchspflege ist zu gewährleisten.

Aus optischen und funktionalen Gründen wird die Ausgleichsfläche nördlich des Gebäudes in Verlängerung der schon vorhandenen Pflanzfläche aus der Parkplatzgrenzbepflanzung vorgesehen. Dies, damit sich ebenfalls in der Gestaltung der Außenanlagen eine konzeptuelle Herangehensweise abzeichnet.

4.7 Das Landschaftsbild

wird durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt. Es wird durch die Maßnahme aufgewertet.

4.8 Zusammenfassenden Betrachtung

Die Stadt Fehmarn unterstützt das Vorhaben, die touristische Infrastruktur für die Versorgung der Strand-/Tagesgäste im Ortsteil Bojendorf aufzuwerten und stellt für dieses Vorhaben einen Bebauungsplan auf, um die nachhaltige Entwicklung dieses Standortes zu sichern. Die dadurch entstehenden Eingriffe werden durch einen Ausgleich an gleicher Stelle kompensiert.

4.9 Umsetzung

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird durch den Tourismus Service Fehmarn gesichert.

4.10 Monitoring (gem. § 4c BauGB)

Die Überwachung der Maßnahme wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben seitens der Stadt Fehmarn erfolgen.

5. Hinweise

5.1 Gewässerschutz

Nachrichtliche Übernahme in Bezug auf Bebauung in hochwassergefährdeten Bereichen
Das gesamte Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN +3,50 m. Das Gebäude/ Plangebiet genießt Schutz durch den Landesschutzdeich. Die geplante Erweiterung der Bebauung sollte weiterhin stufenlos erreichbar sein und kann daher, und auch, weil an den Bestand angebaut wird, nicht im Niveau angehoben werden. Die Bebauung dient als Wirtschafts- und Servicegebäude für den Tagesgastbetrieb und ist im gesamten Bereich nicht zum dauerhaften Aufenthalt für Personen vorgesehen. Eine Gefährdung von Personen ist somit nicht zu erwarten.

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein sowie der Stadt Fehmarn zum Schutz der Küste und gegen Hochwasser besteht nicht. Ein Anspruch diesbezüglich kann nicht geltend gemacht werden. Die Stadt Fehmarn wird den Haftungsausschluss gegenüber dem Vorhabenträger vertraglich sichern.

Die genannten Hinweise gelten ebenfalls für den Fall eines Binnenhochwassers.

5.1.1 Unterschreitung von 3,50 NN:

Bei Unterschreitung der Höhe der baulichen Anlage von +3,50 m NN ist zu beachten:

Die Lagerung von flüssigen Brennstoffen, Chemikalien und Fäkalien etc. darf nur in gesondert vorgesehenen Räumen mit einer Schwelenhöhe von +3,50 m NN in den räumlichen Zugängen und Öffnungen vorgenommen werden.

Räume mit haustechnischen Anlagen sollten vor Hochwasser geschützt werden und in den Zugängen, so technisch möglich, mit einer Schwelenhöhe von +3,50 m NN versehen werden.

Es wird weiterhin empfohlen, Gebäude und bauliche Anlagen sowie dauerhaft zu lagernde Gegenstände mit einer erosions sicheren Gründung gegen Unterspülung zu versehen sowie Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb zu treffen.

5.2 Bodenschutz

Sollten Bodenbewegungen notwendig sein, wird auf die maßgeblichen Vorschriften zur Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen gem. § 7 Bundesbodenschutzgesetz verwiesen. Der Flächenverbrauch ist gering zu halten, die Wiederherstellung nach Beendigung der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand der nicht bebauten Flächen ist fachgerecht durchzuführen.

Die Vorgaben zum fachgerechten Umgang mit Oberboden (§ 6 BBodSchG + §12 BBodSchV) sind zu befolgen, weiterhin finden die DIN 19731 und 18915 Anwendung. Nicht benötigter Boden ist zweckmäßig möglichst nahe dem Standort wieder zu verwenden.

Schädliche Bodenveränderungen sind gem. § 2 LBodSchG unverzüglich zu melden.

6. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung keine Kosten.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 Stadt Fehmarn wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 27.09.2012 gebilligt.

Stadt Fehmarn, den 28.09.2012



[Signature]

Bürgermeister

Der Bebauungsplan 101 der Stadt Fehmarn ist am in Kraft getreten.