

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 128

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL KATHARINENHOF

FÜR DIE ERWEITERUNG VON ZWEI BESTEHENDEN FERIENHÖFEN

UM WEITERE TOURISTISCHE WOHN EINHEITEN, KATHARINENHOF 13 UND 14

- KATHARINENHOF -

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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 / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	7
3	Begründung der Planinhalte	9
3.1	Flächenzusammenstellung	9
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	9
3.3	Auswirkungen der Planung	9
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.5	Verkehr	16
3.6	Grünplanung	17
4	Immissionen / Emissionen	23
5	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Stromversorgung	23
5.2	Gasversorgung	23
5.3	Wasserver-/ und -entsorgung	24
5.4	Müllentsorgung	25
5.5	Löschwasserversorgung	25
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	25
6.1	Einleitung	25
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	28
6.3	Zusätzliche Angaben	32
7	Hinweise	33
7.1	Bodenschutz	33
7.2	Archäologie	33
7.3	Küsten- und Hochwasserschutz	34
7.4	Schifffahrt	34
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	34
9	Kosten	34
10	Billigung der Begründung	35

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 128** Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Katharinenhof für die Erweiterung von zwei bestehenden Ferienhöfen um weitere touristische Wohneinheiten, Katharinenhof 13 und 14 - Katharinenhof -

1 Vorbemerkungen

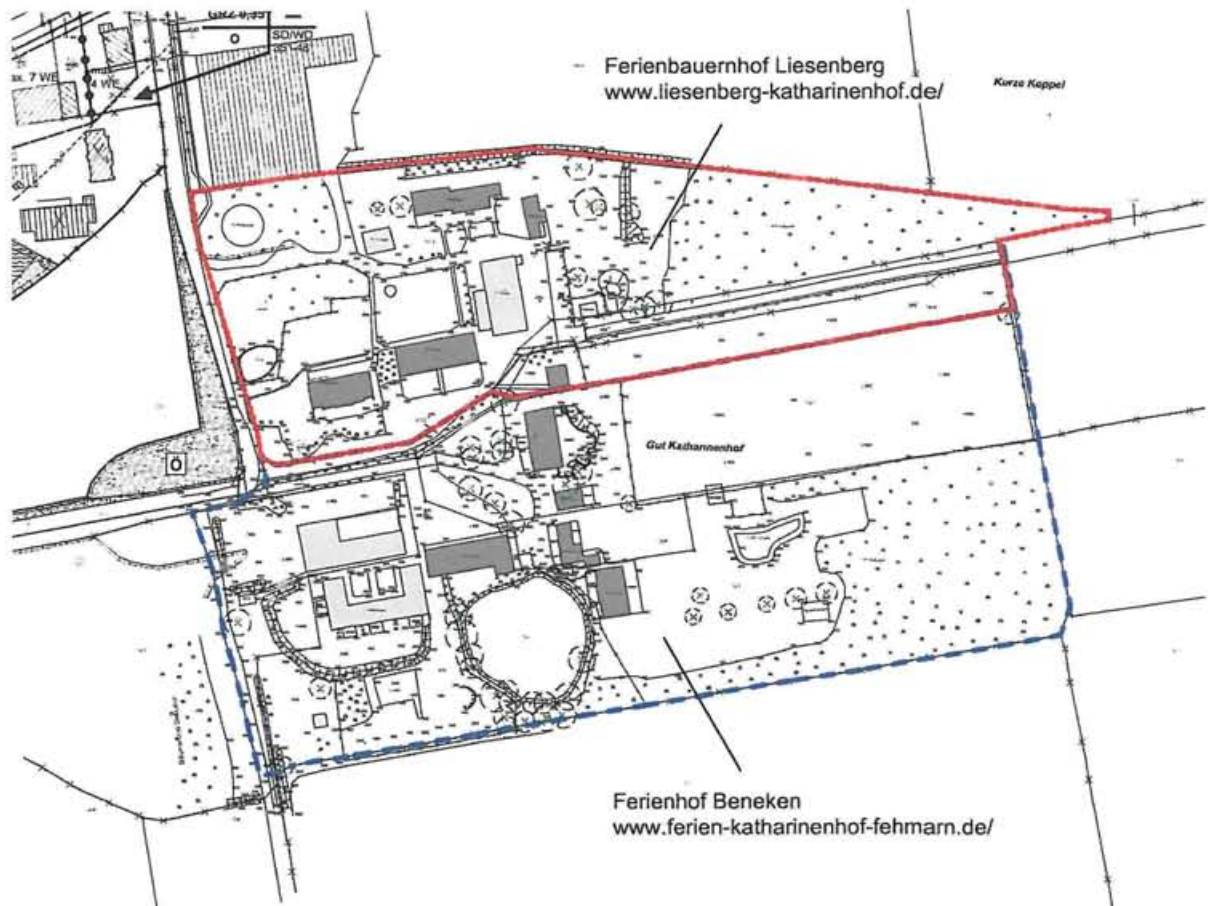
1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Ostseeinsel Fehmarn ist bundesweit als Freizeit- und Tourismusinsel bekannt und bedient laut dem „*Tourismusentwicklungskonzept für die Ostseeinsel Fehmarn 2020*“ vorrangig Familien mit Kindern und Camper. Nachdem die bestehenden Campingplätze in den letzten Jahren sukzessive qualitativ erweitert und modernisiert wurden, sollen nun die übrigen Beherbergungsangebote an zukünftige touristische Entwicklungen angepasst werden. Zentrale Rolle spielen hier kleinere ansässige Unternehmen die eine Gästebeherbergung auf dem Bauernhof und damit mit einem landwirtschaftlichen Charakter anbieten. Bereits bestehende gemischt landwirtschaftlich-touristische Betriebe als auch bisher rein landwirtschaftliche Betriebe möchten sich in diesem Segment erweitern und damit die touristische Infrastruktur der Insel stärken und zukunftsfähig ausbauen. Im Jahr 2014 hat die Stadt Fehmarn dazu ein „*Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn*“ entwickelt und beschlossen. Ziel des Konzepts war es auch, alle Antragsteller die einen Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren gestellt haben, zur Reflektion über ihr Baubegehren zu veranlassen, damit individuelle Konzepte formuliert werden, um so den Tourismus auf der Insel nachhaltig zu stärken. Im Rahmen der Anwendung/Umsetzung des „Beherbergungskonzeptes“ wurden alle Einzelvorhaben daher auf angemessene qualitative Merkmale und Verträglichkeit geprüft und bewertet und dann jeweils durch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses für eine Planung qualifiziert. Dadurch wird eine städtebaulich maßvolle und qualitativ angemessene Entwicklung der touristischen Angebote auf der Insel sichergestellt.

Im Zuge der eingangs erläuterten zukünftig geplanten touristischen Ausrichtung der Insel Fehmarn haben die Vorhabenträger zum Bebauungsplan Nr. 128 zwei entsprechende Projektbeschreibungen eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept 83 bzw. 87 Punkte erzielt. Es handelt sich hierbei um zwei bestehende Ferienhöfe, wobei es sich bei dem nördlichen Vorhabenträger um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit 107 ha Ackerland handelt. Beide Vorhabenträger betreiben auf ihren Höfen genehmigte Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 36 Ferienwohneinheiten.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und aber auch zur Altersabsicherung in Hinblick auf einen Generationswechsel ist der Ausbau der Beherbergungseinheiten als (zweiter) Erwerbszweig geplant. Der Vorhabenträger nördlich des Strandzugangs möchte den Betrieb

durch ein Reihenhause mit 4-5 Ferienappartements erweitern und somit sein qualitativ hochwertiges Angebot in Katharinenhof weiter ausbauen und festigen. Der Vorhabenträger südlich des Strandzugangs plant als reiner Ferienhof, die Errichtung von drei Doppelhäusern bzw. sechs Wohneinheiten, um ebenfalls sein Angebot qualitativ zu erweitern und somit zur Saisonverlängerung beizutragen. Zudem möchte er auf seinem Hof ein Altenteiler errichten.



Um eine geordnete städtebaulich arrundierte Entwicklung der Hofanlagen zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander eines landwirtschaftlichen Betriebes und den Beherbergungsbetrieben schafft.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planun-

gen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt den östlichen Teil von Katharinenhof innerhalb eines *Regionalen Grünzugs* sowie ganz Katharinenhof innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung dar. Im Ordnungsraum Lübeck sowie in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 stellt in seiner Karte 1 den Bereich nördlich des Strandzugangs im Plangebiet als Verbundsystem innerhalb eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar. Analog dazu wird dieser Bereich in der Karte 2 innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, welche im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Zudem wird entlang der Haupteinfahrtsstraße in Katharinenhof ein geschützter Landschaftsschutzbestandteil gemäß § 18 LNatSchG dargestellt. An der nördlichen Plangebietsgrenze endet das Landschaftsschutzgebiet „Insel Fehmarn“ von 1971.



Ausschnitt Gesamtflächennutzungsplan

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt die Hofflächen als Bauflächen mit gemischter Nutzung, Dorfbauung, Hoflage. Nördlich und südlich schließen sich direkt landwirtschaftliche Flächen an, während der östliche Teil im Norden als Gehölze und im Süden als Grünland dargestellt wird. Westlich der Hoflage schließen sich weitere Gehölzflächen an. Im Südöstlichen Bereich des Ferienhofes wird ein geschütztes Kleingewässer dargestellt. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Insel Fehmarn“ von 1971. Die Haupterschließungsstraße K 44 übergehend in die Hofzufahrt bis zum Strand befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Alleen und Baumreihen“ von 1961.

Östlich des Plangebietes auf den Wasserflächen der Ostsee befindet sich in ca. 500 m Entfernung das EU-Vogelschutzgebiet „1633-491 Ostsee östlich Wagrien“. Das Vogelschutzgebiet mit einer Größe von 39.421 ha umfasst die flachen Meeresflächen und Küstensäume zwischen der Ostküste der Insel Fehmarn und der Ostseeküste bei Grömitz. Die übergreifenden Ziele sind hier die Erhaltung der Küstengewässer mit außerordentlich hoher Bedeutung im internationalen Vogelzuggeschehen 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.

Östlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet „1533-301 Staberhuk“. Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 1.657 ha liegt an der Südostküste der Insel Fehmarn. Es umfasst die für den Naturschutz bedeutendsten Steilküstenabschnitte und Flachwasserbereiche bis etwa über 10 m Wassertiefe an der Südostküste Fehmarns. Die übergreifenden Erhaltungsziele sind die Erhaltung des charakteristischen Biotopkomplexes eines kontinental geprägten Kliffs des südöstlichen Fehmarns aus teilweise quellbeeinflussten Hangwäldern, Gebüschformationen, Staudensäumen und Magerrasen sowie den vorgelegerten besonders blockreichen Strandwällen, Geröllstränden und Riffen der Flachwasserbereiche u.a. als Lebensraum des Schweinswals.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Katharinenhof, in der Verlängerung der K 44 die von Vitzdorf nach Katharinenhof führt.



Quelle: <http://service.kreis-oh.de/flexviewer/>

Das Plangebiet umfasst die ehemalige Gutshofanlage dessen alter Gebäudebestand in den letzten Jahren durch Neubauten ergänzt wurde. Die Hofanlage wurde in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt wobei die Zufahrt gemeinsam genutzt wird. Beide Bereiche werden als Ferienhof betrieben, wobei auf dem nördlichen Hof noch einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb besteht. Folglich gehört die landwirtschaftliche Halle an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes zu dem nördlichen Ferienbauernhof. Direkt nach Norden anschließend befinden sich landwirtschaftliche Flächen die durch einen Wirtschaftsweg

vom Ferienhof getrennt werden. Nordöstlich der ehemaligen Gutshofanlage bestehen Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes, die die Abgrenzung des nördlichen Ferienhofes bilden. Zentral durch das Plangebiet verläuft der Strandzugang, der die beiden Ferienhöfe voneinander trennt. Südöstlich davon bestehen eine Hofkoppel sowie Spielflächen und letztendlich weitere Gehölze als Abgrenzung zur freien Landschaft. Auf dem südlichen Hof besteht ein großer Teich als geschütztes Biotop mit umfassenden Gehölzbestand am Ufer. Das ehemalige Haupthaus ist als einziges Gebäude zweigeschossig und durch Linden die die Zufahrt begleiten gekennzeichnet.



Westlich des Plangebietes bestehen Waldflächen die durch die Hauptzufahrtsstraße (K 44) in zwei Bereiche geteilt werden. Nordwestlich hinter diesen Waldflächen befindet sich neben den vorhandenen Wohnhäusern auch ein Ferienhausgebiet.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Dorfgebiet	34.360 m ²
Verkehrsfläche	250 m ²
Grünflächen	26.340 m ²
Waldflächen	4.590 m ²
Wasserflächen	1.990 m ²
Gesamt:	67.530 m²
	6,7 ha

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels die vorhandenen Ferienhöfe qualitativ und strukturell zu entwickeln ergeben sich keine Planungsalternativen. Das „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ gibt die Rahmenbedingungen für eine touristische Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Ferienhöfen weitestgehend vor. Es handelt sich hierbei um zwei lang bestehende Beherbergungsbetriebe, die weitere hochwertige Unterkünfte unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur auf ihren Hofflächen schaffen wollen. Ein räumlich-struktureller Zusammenhang zu dem Bestandsbetrieb muss zwingend gegeben sein, da sich die zusätzlichen Serviceeinrichtungen und Freizeitangebote ebenfalls auf dem Hof befinden. „Ferien auf dem Bauernhof“ definiert sich gerade über eine Hofanlage auf der alle erforderlichen Nutzungen eines Beherbergungsbetriebes untergebracht sind und fußläufig zu erreichen sind.

Auf dem Hof selbst bieten sich die gewählten Flächen an, da sie schon ausreichend durch bestehende Eingrünungen von den weitläufigeren Ackerflächen abgetrennt sind. Der Bau der geplanten Ferienappartements stellt somit eine sinnvolle ortsplanerische Arrondierung auf den Hofflächen dar.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

Das Land Schleswig-Holstein macht im Landesentwicklungsplan 2010 klare Vorgaben für eine gezielte regionale Weiterentwicklung von Tourismus und Erholung in den entsprechenden Entwicklungsgebieten. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf

den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Das „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ führt zum Thema Tourismus folgendes aus:

„Die hohe Bedeutung Fehmarns als Tourismusdestination – gerade in den beliebtesten Ferienmonaten Juli bis September – wird auch im regionalen Vergleich deutlich. Sowohl im Vergleich zum Kreis Ostholstein als auch zur schleswig-holsteinischen Ostsee insgesamt weist Fehmarn deutlich höhere Kennziffern auf. Weitere, im Rahmen der Bearbeitung ausgewertete Studien belegen einen zunehmenden Qualitätsanspruch der Urlaubsgäste. Damit verbunden ist auch die Bereitschaft, einen höheren (Übernachtungs-) Preis zu zahlen. Eine moderne Ausstattung der Ferienobjekte – insbesondere mit wertigen technischen Geräten – sowie eine ansprechende Anmutung der Unterkunft an sich nehmen einen hohen Stellenwert ein. Ferienhäuser werden immer häufiger mit mehr als einer Familie beziehungsweise mit mehreren Generationen einer Familie bewohnt. Der Aufenthalt in Häusern oder auf Bauernhöfen ist tendenziell beliebter als die Unterbringung in Ferienhaussiedlungen.“

Die vorliegende Planung setzt hier an und trägt zur Festigung und Weiterentwicklung der touristischen Strukturen auf der Insel bei. Zum einen werden die durch das Wirtschaftsministerium Schleswig-Holstein definierten Kernzielgruppen „Familien mit Kindern“, „Best Ager“ und „Anspruchsvolle Genießer“ bedient und zum anderen die daraus resultierenden Handlungsfelder Profilbildung als „Maritimes Urlaubsland“ und Optimierung der lokalen Strukturen berücksichtigt. Durch die Planung ergeben sich weitere positive Effekte, indem das Angebot gegenüber konkurrierenden Ferienorte verbessert und der ländliche Raum besser in die touristische Ausrichtung einbezogen wird. Durch die Weiterentwicklung von hochwertigen touristischen Einrichtungen auf den vorhandenen Bauernhöfen können zusätzliche Gästegruppen gewonnen und die Naturlandschaft mit dem dörflichen Charakter der kleinen Orte für einen naturorientierten Tourismus genutzt werden.

Gleichzeitig wird die landesplanerisch angestrebte Saisonverlängerung durch den Bau von Ferienhäusern mit der entsprechenden Ausstattung (Sauna, Kamin, Pool...) gefördert bzw. erst ermöglicht.

Neben Sonne und Strand müssen zur Imagebildung auch intakte Naturlandschaften und authentische dörfliche Strukturen mehr in den Fokus gerückt und damit zur imagebildenden Kommunikation genutzt werden. Dazu eignen sich hochwertig ausgestattete Ferienhäuser auf

den (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieben in den jeweiligen Dorflagen hervorragend und können somit zu Erreichung der landesplanerischen Ziele beitragen.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerechte Bauformen/Baufenster vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Planung ist nur mit geringen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Es werden derzeit intensiv touristisch genutzte Flächen auf der bestehenden Hofanlage in Anspruch genommen. Brachflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und andere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Ortschaften stehen zu Erreichung der Planungsziele nicht zur Verfügung.

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich innerhalb des Plangebietes erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.3 Immissionen

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet hat keinerlei Tierhaltung (Schweine, Rinder etc.) und betreibt ausschließlich Ackerbau. Die landwirtschaftliche Halle nördlich des Plangebietes wird als Getreidelager, Maschinenhalle und durch die Holzhackschnitzelheizung genutzt. Aufgrund des nicht gegebenen Nachtbetriebes und da auch keine Getreidetrocknung auf dem Hof stattfindet, ist von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen. Auch gibt es eine klare räumliche Trennung zwischen den landwirtschaftlichen Nutzungen im Norden und den touristischen Nutzungen im Süden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.3.4 Regionaler Grünzug

Die ehemalige Gutshofanlage Katharinenhof liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Der Regionalplan 2004 benennt als Ziel zu Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren Folgendes:

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen. Innerhalb der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind bei allen Planungen, Maßnahmen und Nutzungen die verschiedenen, sich teilweise überlagernden ökologisch und landschaftlich wertvollen Bereiche und deren Funktionsfähigkeit zu beachten und von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Die Darstellung des Freiflächensystems der Regionalen Grünzüge im Regionalplan 2004 basiert nach den Ausführungen der Erläuterungen zu Ziffer 5.8 auf dem Landschaftsrahmenplan und umfasst ökologisch wertvolle Bereiche, schützenswerte geologische und geomorphologische Formen, strukturreiche Kulturlandschaften und Gebiete mit besonderer Erholungseignung.

Der Landschaftsrahmenplan verweist in seiner Karte 1 für die Hofflächen nördlich des Strandzugangs auf ein Verbundsystem innerhalb von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Zudem befindet sich dieser Bereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Dabei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Insel Fehmarn“ von 1971. In der Karte 2 wird zudem auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung verwiesen.

Tatsächlich ist es so, dass das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Insel Fehmarn“ von 1971 lediglich angrenzt.



Auszug aus der Abgrenzungskarte zum LSG „Insel Fehmarn“

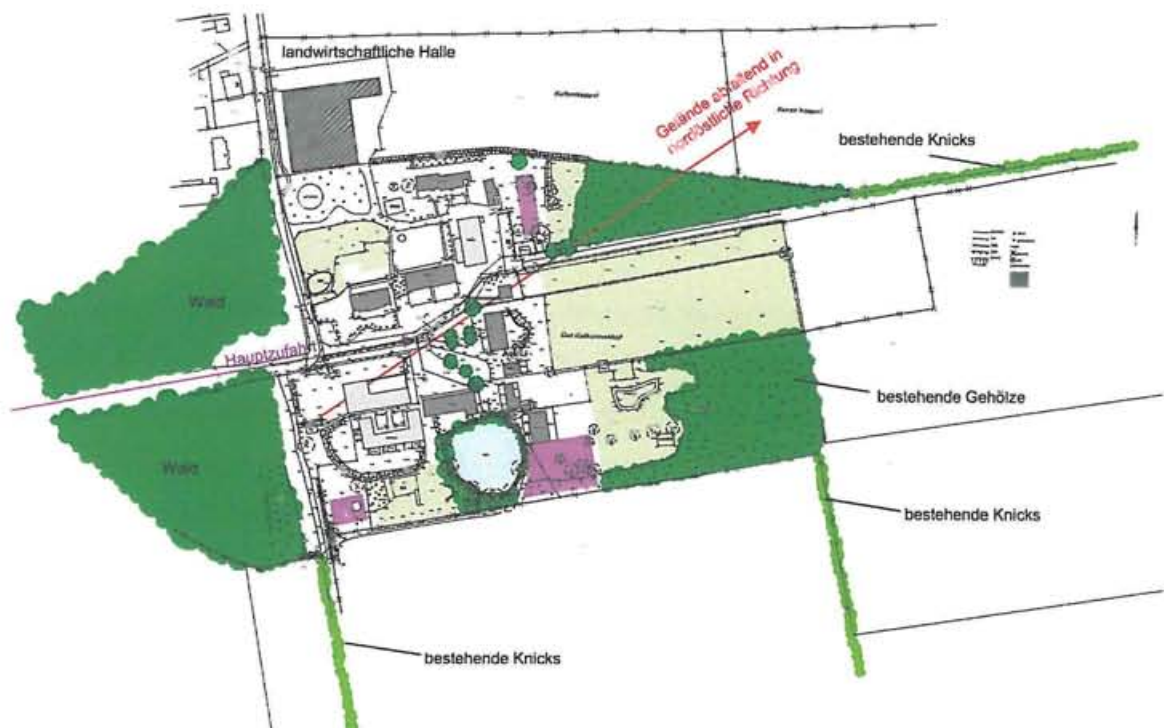
Nach dem Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Diese Eintragung basiert nach der Legende auf dem Knickschutzkonzept.

Die Stadt Fehmarn hat bereits Erfahrungen mit Planungen innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen im Sinne einer Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung hochwertige Ferienhäuser entstehen. In ökologisch wertvolle Bereiche, schützenswerte geologische und geomorphologische Formen und strukturreiche Kulturlandschaften wird nicht eingegriffen. Vorhandene Knicks werden durch den Standort für die geplanten Ferienhäuser ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Von Bedeutung ist im Bereich der Gutshofanlage Katharinenhof das Landschaftsbild. Das Gelände im Bereich der Hofflächen fällt von Westen nach Osten von ca. 25 m über NHN bis auf ca. 22 m über NHN ab.

Nach Westen und Osten begrenzen bestehende Wald- und Gehölzflächen die Hofanlage zur freien Landschaft.

Die für die Errichtung der Ferienhäuser vorgesehenen Flächen befinden sich im östlichen Bereich des Hofes und werden im direkten räumlichen Zusammenhang zur Bestandsbebauung errichtet. Maßgeblich für das Landschaftsbild prägend ist vor allem im nördlichen Teil die landwirtschaftliche Halle. Das geplante Reihenhause und auch die geplanten Doppelhäuser im Süden sind durch die umgebenden Gehölze ausreichend abgeschirmt und sind nur von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aus einsehbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gesamte Hofanlage von diesen Flächen aus bereits einsehbar ist. Da die Hauptzufahrt von Westen erfolgt und auch vom Strand aus eine Abschirmung durch die Gehölze besteht, sind keine Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu erwarten.



Skizze Beeinflussung Landschaftsbild

Eine Sichtbarkeit der Ferienhäuser ist somit fast nahezu ausgeschlossen. Auch vom Wasser aus erzeugen die Gehölzflächen eine natürliche Barriere. Die Geländetopographie sowie die Bestandsbebauung sorgen dafür, dass die geplanten Häuser aus westlicher Sicht gut zur freien Landschaft abgeschirmt sind.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn weist das Plangebiet fast vollständig als gemischte Baufläche innerhalb dieses Regionalen Grünzuges aus. Eine Beeinträchtigung der Ziele des Regionalen Grünzuges ist nach Ansicht der Stadt nicht gegeben.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, wie auf vielen anderen Ferienhöfen der Insel auch, Ferienwohnen mit landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der einzelnen Dorflagen zu kombinieren. In dem vorliegenden Fall bestehen auf der ehemaligen Gutshofanlage bereits zwei genehmigte Beherbergungsbetriebe die sich durch zentrale Serviceräume und -angebote auszeichnen. So bieten die Höfe auch einen Wirtschaftsraum in dem zusätzlicher Kinderbedarf (Toilettensitz, Flaschenwärmer etc.) sowie Kinderspielzeug, eine Bibliothek aber auch Waschmaschine, Trockner und Bügelbretter bereit gestellt werden. Zudem wird jeweils eine Spielscheune, auch kombiniert mit Ponyboxen, sowie diverse Freizeit- und Spielmöglichkeiten auf den Höfen angeboten. Darüber hinaus wird der obligatorische Brötchenservice auch durch einen Verkauf von Zeitungen, Karten, Honig und einen Getränkeservice abgerundet. Auch gemeinsame Aufenthaltsräume für alle Gäste sowie eine umfassende Kinderbetreuung sind Bestandteil der Angebotspalette der Beherbergungsbetriebe. Schlussendlich unterscheiden sich die Beherbergungsbetriebe im Plangebiet somit grundsätzlich von einem herkömmlichen Ferienhausgebiet, welches all diese Dienstleistungen nicht aufweisen kann. Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO ist somit ausgeschlossen.

Die vorgefundene Nutzungsstruktur von einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie zweier Beherbergungsbetriebe entspricht somit vollkommen einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Nach § 5 der Baunutzungsverordnung dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Da innerhalb des Plangebiets der Gebietscharakter gegeben sein muss, ist die Einbeziehung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte erforderlich. Dabei werden die derzeit vorhandenen und landwirtschaftlich genutzten Flächen in das Dorfgebiet mit einbezogen.



Bestehende landwirtschaftliche Halle nördlich des Ferienhofes

Die Voraussetzungen für ein Baugebiet nach § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet - Dorftourismus-), die wesentliche Unterscheidung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, sind damit nicht gegeben.

Um den Charakter eines Ferien(bauern-)hofes zu erhalten, werden störende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten in dem Dorfgebiet ausgeschlossen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25 auf einen dorftypischen Versiegelungsgrad begrenzt. Dabei wird aufgrund der Einbeziehung der landwirtschaftlichen Halle im nördlichen Bereich, eine geringfügig größere Grundflächenzahl als im südlichen Bereich erforderlich. Aufgrund der oft landwirtschaftlich geprägten (ehemaligen) Hofstellen wird eine Überschreitung um 100% bzw. 120% der jeweiligen Grundflächenzahl erforderlich, da die Höfe über große Rangier- und Stellflächen verfügen und diese beim Gesamtversiegelungsgrad zu berücksichtigen sind.

Zudem wird für die Bestandsgebäude - mit Ausnahme des alten Haupthauses - maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich wird die Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude durch maximale Firsthöhen festgesetzt.

Die für Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung die eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl um 10% bzw. 15 % zulässt abgesichert.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird eine offene Bauweise für das Dorfgebiet festgesetzt, da die aufgelockerte Hofstruktur beibehalten werden soll.

Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich nur in drei Bereichen: Ein Baufenster im Nordöstlichen Bereich für das geplante Reihenhaushaus, ein erweitertes Baufenster im südöstlichen Bereich für die geplanten Doppelhäuser und ein einzelnes Baufenster in der südwestlichen Ecke für ein zukünftiges Altenteil.

Analog zu der Festsetzung für die Überschreitung für Balkone und Terrassen werden eben diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Rahmen der Errichtung der landwirtschaftlichen Halle im Norden, wurde ein Bereich südlich der Halle definiert, auf der keine weitere Bebauung errichtet werden soll. Diese Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Um den besonderen Anforderungen der Ferieninsel Fehmarn in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen gerecht zu werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Absicherung, nach der die Bildung von Wohn- oder Teileigentum der Zustimmung der Stadt bedarf bzw. ausgeschlossen wird.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Zufahrt zum Hof erfolgt weiterhin von Westen über die Kreisstraße 44. Zentral über das Hofgelände führt ein Weg, der als privater Strandzugang bis zur Ostsee reicht und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Rettungswesens gekennzeichnet wird. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Planvollzugs ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

3.6.1 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 vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage durchgeführt.

a) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist durch die Ferienhöfe mit entsprechenden Freizeitflächen sowie dem landwirtschaftlichen Betrieb gekennzeichnet. Diese Flächen besitzen nur eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Im östlichen Bereich des Plangebietes bestehen größere Gehölzflächen, welche eine hohe Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften haben. Im zentralen Bereich des Hofes bestehen große schützenswerte Einzelbäume mit einer ebenfalls hohen Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Boden

Gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H stellt sich der Boden im Bereich des Plangebietes als Parabraunerde und Pseudogley dar. Dabei handelt es um keine selten vorkommende und oder besondere Bodenart.

Schutzgut Wasser

Es kommen zwei natürliche Kleingewässer in dem Plangebiet vor.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im westlichen Ostseeraum kann als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima beschrieben werden, geprägt durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee. Die Sommer sind eher kühl, die Winter mild; Niederschlag fällt im Vergleich zum übrigen Schleswig-Holstein eher unterdurchschnittlich viel, die Sonnenscheindauer wiederum ist relativ hoch. Die Hauptwindrichtung auf Fehmarn ist im Jahresmittel West und Südwest. Detaillierte Daten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftgüte ist aber im Ostseeraum allgemein und in der Region Fehmarnbelt speziell aufgrund der geringen Vorbelastung sehr hoch. Bereiche

unterschiedlicher Güte und damit unterschiedlicher Bedeutung können nicht differenziert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gutshofanlage die teilweise durch einen konventionellen landwirtschaftlichen Betrieb und durch Beherbergungsbetriebe gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet selbst ist aber ausreichend durch bestehende Gehölze und auch durch die Waldflächen im Westen zur freien Landschaft hin abgeschirmt. Maßgeblich prägend für das Landschaftsbild ist die üblicherweise hohe landwirtschaftliche Halle mit Photovoltaikausstattung im Norden.

b) Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es sind grundsätzlich keine Eingriffe in die Gehölz- und Knickstrukturen geplant. Das zusätzliche Baufenster im südöstlichen Bereich erfasst allerdings konventionelle Spiel- und Rasenflächen die teilweise mit Gebüsch bestanden sind. Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Fläche und der Ausweichmöglichkeiten östliche und westlich des Bereiches wird hier keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch die zusätzlich geplante Bebauung auf den bestehenden Hofflächen bzw. die teilweise Versiegelung dessen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Zudem steht durch das Anlegen einer Wildblumenwiese eine deutliche Aufwertung den Eingriffen gegenüber. Bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung, ist auch mit keiner Beeinträchtigungen potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu rechnen.

Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der insgesamt doch eher kleinteiligen Eingriffe und der vorhandenen Bodensituation kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut „Grundwasser“. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Gehölzen geprägten Situation, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper (Ferienhäuser und Altenteil) im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, des wesentlich prägenderen Hallenkörpers und der geplanten Baumneupflanzungen sowie der neu anzulegenden Wildblumenwiese ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

c) Vermeidung bzw. Minimierung von BeeinträchtigungenSchutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Eingriffe werden durch den weitgehenden Erhalt der Gehölze und Einzelbäume im Plangebiet minimiert.

Schutzgut Boden

Minimierend wirken die Festsetzungen von geringen Grundflächen. Zusätzlich ergeben sich positive Auswirkungen durch das Festsetzen Wildblumenwiese.

Schutzgut Wasser

Über die Festsetzung von geringen Grundflächen wurde auch die Versiegelung auf ein minimales Maß reduziert. Dadurch wurden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein Mindestmaß gesetzt.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung auf das unbedingt benötigte Maß, wird eine größere Sperrwirkung für den Kaltluftabfluss vermieden.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert. Die Begrenzung der Firsthöhen mindert die Sichtbarkeit der Gebäude und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild bei.

d) Ermittlung der Ausgleichbarkeit von BeeinträchtigungenSchutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Spiel- und Rasenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können

kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Boden

Die Ausweisung einer Wildblumenwiese dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung: Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählen die Spiel- und Rasenflächen. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Flächen mit allgemeiner bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz befinden sich im Plangebiet, aber hier finden keine Eingriffe statt. Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung folgender Flächen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Ausgleichs-faktor	Neuein-griff
Dorfgebiet -Nord- (17.713 m ² * 0,25)	4.428 m ²	- 3.893 m ² *	0,5	= 268 m ²
Dorfgebiet -Nord- (Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 100 %)	4.428 m ²	- 3.955 m ² *	0,5	= 237 m ²
Dorfgebiet -Nord- (Überschreitung für Außenterrassen 10%)	442 m ²	- 211 m ² *	0,5	= 116 m ²
<i>Gesamt</i>				= 621 m ²
Dorfgebiet -Süd- (15.588 m ² * 0,2)	3.117 m ²	- 2.050 m ² *	0,5	= 533 m ²
Dorfgebiet -Süd- (Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 120 %)	3.740 m ²	- 3.170 m ² *	0,5	= 285 m ²
Dorfgebiet -Süd- (Überschreitung für Außenterrassen 15%)	467 m ²	- 348 m ² *	0,5	= 59 m ²
<i>Gesamt</i>				= 877 m ²
Gesamt:				1.498 m²

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 09.12.2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.498 m² festgestellt. Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt die Ausweisung einer ca. 1.500 m² großen Maßnahmenfläche, auf der durch einjährige Einsaat eine Wildblumenwiese zu entwickeln ist (M1). Diese Wiese ist durch einen Zaun von der Pferdekoppel abzutrennen. Insgesamt ergibt sich somit ein erbrachter Ausgleich von 1.500 m² im Plangebiet. Auf der Wildblumenwiese sollen keine Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen und eine zusätzliche Düngung soll unterbleiben. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Schutzgut Wasser

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen.

Schutzgut Klima/Luft

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplanten Baumpflanzungen sowie die neu geplante Wildblumenwiese bewirken positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die neu geplanten baulichen Anlagen sind durch die bestehenden Gehölze bereits ausreichen zur freien Landschaft abgeschirmt. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

e) Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten belaufen sich für die Wildblumensaat, ausgehend von ca. 4/m² auf eine Summe von 6.000 €. Für die Gesamtkosten sind noch weitere Kosten für Pflege und Unterhaltung zu berücksichtigen.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

Die zusätzlichen Baufenster erfassen konventionelle Spiel- und Rasenflächen die teilweise mit Gebüsch bestanden sind. Die im Plangebiet am Rand vorhandenen Gehölze und Anpflanzungen bleiben weitestgehend erhalten.

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die Planung sieht vor die bestehenden Gehölze und Einzelbäume weitestgehend zu erhalten. Die bestehenden Kleingewässer im Nordwesten sowie das größere Kleingewässer mit Uferbewuchs sollen ebenfalls erhalten bleiben. Prägende Einzelbäume, vorrangig Linden und Eichen, werden als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt. Vor dem Haupthaus im Süden bestehen zudem vier Linden die in ihrer jetzigen Form abgesichert werden. Je nach Vitalität sollen diese erhalten bleiben und bei Abgang durch eine Ersatzpflanzung in direkter Nähe ausgeglichen werden. Der Gesamteindruck von vier Linden vor dem Haupthaus soll dabei erhalten bleiben. Zudem hat der Vorhabenträger in den letzten drei Jahren bereits neun Einzelbäume neu gepflanzt und wird dieses auch zukünftig fortsetzen, um die Gesamtanzahl an Bäumen auf der Hoffläche zu steigern.

Die zusätzlichen Baufenster erfassen konventionelle Spiel- und Rasenflächen die teilweise mit Gebüsch bestanden sind. Um im südlichen Bereich eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft zu erzielen wird das Anpflanzen von drei Einzelbäumen entlang der südlichen Hofgrenze festgesetzt. Für die Baumpflanzungen kommen folgende standortgerechte und gebietstypische Arten in Betracht: (Mindestqualität Bäume: H 3xv, 14-16):

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus cerasifera</i>	Wildpflaume
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn

Die vorhandenen Hausgärten, Tierkoppel und Spielplätze werden als Grünflächen mit der jeweiligen entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

3.6.4 Wald

Im Norden im Bereich des geplanten Ferienhauses wird der Waldabstand unterschritten. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 24 LWaldG wird seitens des Kreises Ostholstein mit

Schreiben vom 03.11.2016 (Geschäftszeichen 04595-16-19) unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Für Vorhaben, die den Waldabstand von 30,00 m unterschreiten ist neben dem Bauantrag bzw. der Baufreistellungsanzeige ein gesonderter Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 LWaldG bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen.
2. Von der baulichen Anlage muss eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgehen (verwendete Baustoffe müssen mind. schwerentflammbar und die tragenden und aussteifenden Baustoffe mind. feuerhemmend sein). Weitergehende Anforderungen an die jeweilige Gebäudeklasse bleiben unberührt.
3. Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung nach § 33 LBO S-H).
4. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe (z.B. Kamine) müssen den Waldabstand von 30 m einhalten.

Die vorgenannten Forderungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung beachtet. Der Bereich des gekennzeichneten Waldschutzstreifens ist von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigem leicht entflammbaren Bewuchs und brennbaren Stoffen freizuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

5 Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung der Ferienhäuser soll über regenerative Energien erfolgen. Die Wärmeversorgung wird demnach über die zentrale CO²-neutrale Hackschnitzelheizungsanlage erfolgen. Die Stromversorgung für den nördlichen Beherbergungsbetrieb soll durch die vorhandenen Photovoltaikanlagen sichergestellt werden.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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 des Zweckverbandes Ostholstein der Kläranlage Burg a.F./ Klärwerk Burgstaaken zugeführt.

In der Ortslage Katharinenhof sind nur Teilstücke, in Hinsicht auf die Entsorgung des Niederschlagswassers, über Kanalisation der Stadtwerke erschlossen. Im Bereich des B-Plangebiets ist derzeit keine Kanalisation vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher derzeit auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt (1,2 l/s pro angeschlossene ha Fläche) abzuführen z.B. in Gräben des Wasser- und Bodenverbandes oder direkt in die Ostsee.

- Sofern die Einleitung von anfallendem Regenwasser in ein Verbandsgewässer des WBV Fehmarn Nord-Ost vorgesehen ist, ist hierfür bei der zuständigen Behörde eine Einleiterlaubnis zu beantragen. Falls eine solche bereits vorliegen sollte, ist diese anzupassen. An diesem Verfahren ist der WBV Fehmarn Nord-Ost erneut zu beteiligen.
- Im Rahmen des entsprechenden Wasserrechtsverfahrens ist zu klären, inwieweit eine Regenwasserklärung erforderlich wird. Durch das Vorhaben dürfen keine Belastungen von Verbandsgewässern und -anlagen verursacht werden.
- Die Gewässer des WBV Fehmarn Nord-Ost sind für den landwirtschaftlichen Abfluss in Höhe von 1,2 l / (s x ha) ausgelegt. Sofern eine Einleitung in ein Verbandsgewässer vorgesehen ist, ist die Einleitungsmenge auf diesen Abfluss zu drosseln.
- Sofern eine Einleitung in ein Verbandsgewässer vorgesehen ist, sind für die Notüberläufe vorgesehener Regenrückhaltebecken (RRB) möglichst seltene Jährlichkeiten bei der Dimensionierung zugrunde zu legen. Durch das Anspringen eines Notüberlaufes darf es zu keiner hydraulischen Überlastung eines Verbandsgewässers kommen. Sämtliche Einleitstellen sind entsprechend zu befestigen. Die Wirksamkeit vorgesehener Rückhaltemaßnahmen ist nachzuweisen.
- Ggfs. erforderliche Regenklärbecken (RKB) und / oder Regenrückhaltebecken (RRB) sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.), entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sowie den einschlägigen Regelwerken der Wasserwirtschaft zu errichten.

- Dem WBV Fehmarn Nord-Ost dürfen durch das Vorhaben keine Kosten entstehen. Das bedeutet im Besonderen, dass bei geplanten Einleitungen in schöpferwerkentwässerte Verbandsgewässer der Verursacher entsprechend an den Betriebs- und Unterhaltungskosten des Schöpfwerkes sowie zukünftig ggfs. erforderlichen werdenden Kosten für einen Neubau des Schöpfwerkes entsprechend dem Kostenverteilungsschlüssel zu beteiligen ist. Sollten durch geplante Einleitungen in Verbandsgewässer zukünftig aufgrund fehlender hydraulischer Kapazitäten Gewässerausbaumaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten hierfür vom Verursacher der Einleitung zu tragen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet, relativ zentral im Plangebiet besteht ein Hydrant. 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. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf 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. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Vorhabenträger möchten ihre Beherbergungsbetriebe durch qualitativ hochwertige Ferienhäuser erweitern. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

das Nebeneinander eines landwirtschaftlichen Betriebes und Ferienwohnen schafft. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1.1 und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
Landschaftsplan:	Erhalt von Knicks	Festsetzen von Flächen für Anpflanzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung: Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt den östlichen Teil von Katharinenhof innerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie ganz Katharinenhof innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung dar. Im Ordnungsraum Lübeck sowie in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Insel Fehmarn“ von 1971.

Die ehemalige Gutshofanlage Katharinenhof liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs.

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, 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.

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.

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt.

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.

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.

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch regenerative Energien. Die Wärmeversorgung wird demnach über die zentrale CO²-neutrale Hackschnitzelheizungsanlage erfolgen. Die Stromversorgung soll teilweise durch die vorhandenen Photovoltaikanlagen sichergestellt werden. Zudem erfolgt der 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 Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verord-

nung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt die Hofflächen als Bauflächen mit gemischter Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage. Nördlich und südlich schließen sich direkt landwirtschaftliche Flächen an während der östliche Teil im Norden als Gehölze und im Süden als Grünland dargestellt wird. Westlich der Hoflage schließen sich weitere Gehölzflächen an. Im Südöstlichen Bereich des Ferienhofes wird ein geschütztes Kleingewässer dargestellt. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

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. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, 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.

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, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten, da eine zusätzliche Versiegelung auf den Hofflächen zu erwarten ist. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

Für die geplanten Ferienhäuser werden intensiv genutzte Hof- und Gartenflächen in Anspruch genommen. Diese weisen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Das faunistische Potenzial dieser Hof- und Gartenflächen ist gering. Die vorhandenen Gehölze bieten Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten. Rund um die Teiche sind Amphibienvorkommen möglich. Die gehölzbrütenden Vogelarten werden nicht tangiert, da die Gehölze erhalten bleiben. Durch die geplanten Baumpflanzungen im Süden und durch das Anlegen einer Wildblumenwiese werden deutliche Verbesserungen eintreten.

Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Wasser

Aufgrund der insgesamt doch eher kleinteiligen Eingriffe und der vorhandenen Bodensituation kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut „Grundwasser“. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Luft, Klima

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Gehölzen geprägten Situation, ergeben sich keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper (Ferienhäuser und Altenteil) im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, des wesentlich prägenderen Hallenkörpers und der neu anzulegenden Wildblumenwiese ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf den Hof- und Gartenflächen ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den strukturreichen Flächen im Bereich der Gehölze anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Änderungen für die Tier- und Pflanzenwelt, da die Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Es ergeben sich eher positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da die vorhandenen Grünstrukturen durch die geplanten Baumneupflanzungen ergänzt und fortgeführt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei den Hofflächen mit geringer Artenvielfalt.

Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Bodenversiegelungen und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Allerdings werden dann auch Ausgleichsflächen angelegt und durch Naturschutzmaßnahmen aufgewertet. Bei Nichtumsetzen der Planung bleibt es bei der Nutzung als Spiel- und Rasenfläche.

Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

Luft, Klima

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Bäumen und Grünflächen geprägten Situation, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und dem Erhalten und der umgebenden Eingrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Bereich der Hofflächen wird sich die biologische Vielfalt durch die Errichtung der baulichen Anlagen in diesem Bereich minimal verschlechtern. Das Wirkungsgefüge wird sich verschieben bzw. neu herausbilden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell Spiel- und Rasenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Boden

Die Ausweisung einer Wildblumenwiese dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung: Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählen die Spiel- und Rasenflächen. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Flächen mit allgemeiner bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz befinden sich im Plangebiet, aber hier finden keine Eingriffe statt.

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß dem Ausgleichserlass vom 09.12.2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.498 m² festgestellt. Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt die Ausweisung einer ca. 1.500 m² großen Maßnahmenfläche, auf der durch einjährige Einsaat eine Wildblumenwiese zu entwickeln ist (M1). Diese Wiese ist durch einen Zaun von der Pferdekoppel abzutrennen. Insgesamt ergibt sich somit ein erbrachter Ausgleich von 1.500 m² im Plangebiet. Auf der Wildblumenwiese sollen keine Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen und eine zusätzliche Düngung soll unterbleiben. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Wasser

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen.

Luft, Klima

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Landschaft

Die neu geplanten Baumpflanzungen und die Wildblumenwiese bewirken positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die neu geplanten baulichen Anlagen sind durch die bestehenden Gehölze bereits ausreichen zur freien Landschaft abgeschirmt. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Durch die Ausweisung neu anzupflanzender Bäume sowie durch das Anlegen einer Wildblumenwiese wird sich die biologische Vielfalt vergrößern.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels weitere Einkommensmöglichkeiten zu erschließen und den bestehenden Beherbergungsbetrieb auf den hofeigenen Flächen zu erweitern, ergeben sich keine Planungsalternativen.

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:

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht die Errichtung von Ferienhäusern in Zuordnung zu den bestehenden Beherbergungsbetrieben in Katharinenhof vor. Der erforderliche Ausgleich wird durch das Anlegen einer Wildblumenwiese erbracht.

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 Bodenschadverdichtungen 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.

7.2 Archäologie

Es wird 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.

7.3 Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen NN + 19,00 m und NN + 25,50 m. Aufgrund der ausreichenden Entfernung des Plangebietes zur vorhandenen Steilküste/zum vorhandenen Steilufer im Osten der Insel Fehmarn und des vorgenannten Höhenniveaus besteht keine direkte Hochwassergefährdung.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Es wird darauf hingewiesen, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt.

Bauliche Nutzungen an Erosionsküsten führen in der Regel zum Entstehen oder zur Erhöhung von Risiken für die dort lebenden Menschen und der dort geschaffenen Werte. Schadensersatzansprüche können diesbezüglich gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei baurechtlichen Genehmigungen für Baumaßnahmen in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. An einem Steilufer/einer Steilküste ist grundsätzlich mit Abbrüchen zu rechnen und die örtlichen Gegebenheiten können sich aufgrund von Hochwasser- und Sturmflutereignissen, auch im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg in den kommenden Jahren (Klimawandel), verändern. Bedingt durch den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg und steigender Wasserstände bei Sturmflut kann es u. U. zu vermehrten Abbrüchen an Steilufern/Steilküsten kommen.

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 Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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 Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 29.09.2016 gebilligt.

Burg a.F., den 03. JULI 2017



Siegel

(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 128 ist am 03. JULI 2017 rechtskräftig geworden.