

Bebauungsplan Nr. 74
der Stadt Fehmarn
- Ortsteil Katharinenhof -

Teil I - Begründung

Teil II - Umweltbericht

Stadtplanung:

Planverfasser: Dipl. Ing. Gerd Seiler, Architekt und Stadtplaner
Pamirweg 5b, O.T. Burg a. F.
23769 Fehmarn

Tel. : 04371/ 87106
Fax : 04371/ 87 93 72
E-Mail : g.a.seiler@t-online.de

Umweltbericht:

P L A N U N G S B Ü R O
DIPL.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT
ARCHITEKT UND STADTPLANER BDA
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
UND DIPL.-ING. ANDREAS NAGEL
STADTPLANER SRL
TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Räumliche Lage und Größe des Vorhabens	3
3. Naturräumliche Bedingungen und Beschaffenheit	4
4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben	4
4.1 Raumordnungs- und Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein	4
4.2 Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Bannesdorf a.F.	6
4.3 Landschaftsplan der Stadt Fehmarn	6
4.4 Schutzgebiete	6
5. Die Nutzungsarten und Flächen im Plangebiet	7
5.1 Sondergebiet, das der Erholung dient	7
5.2 Allgemeines Wohngebiet	8
5.3 Maß der baulichen Nutzung	8
5.4 Sonstige Festsetzungen	8
5.5 Erschließung / Verkehrsflächen	8
5.6 Waldfläche	8
5.7 Anpflanzungsflächen	8
5.8 Grünflächen	9
5.9 Schutzgebiet und sonstige geschützte Objekte	9
5.10 Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Plangebiet	10
5.11 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	10
6. Ver- und Entsorgung	10
6.1 Strom- und Gasversorgung	10
6.2 Wasser- und Löschwasserversorgung	10
6.3 Schmutzwasserentsorgung	10
6.4 Regenwasserentsorgung	10
6.5 Müllbeseitigung	10
6.6 Telekommunikation	10
7. Umweltbericht	10
8. Hinweise	17
8.1 Bodenschutz	17
9. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen / Kosten	18

1. Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden und Städte, Bauleitplanungen aufzustellen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass der Planung ist die dringend erforderliche Ergänzung des Beherbergungsangebotes auf der Insel Fehmarn im Ortsteil Katharinenhof.

In Katharinenhof soll westlich des Museumshofes eine hochwertige Ferienhofanlage mit Ferienwohnungen und Wellnesseinrichtungen in bis zu 5 Gebäuden entstehen. Durch das Vorhaben wird die Struktur und die Qualität bzw. fehlende touristische Infrastruktureinrichtungen im Urlaubsdorf Katharinenhof verbessert bzw. ergänzt.

Das Vorhaben „Ferienhofanlage am Museumshof“ steht im Einklang mit dem vorliegenden „Tourismuskonzept“ der Insel Fehmarn bzw. mit dem „Handlungskonzept für die Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holsteins“, da bei einer Realisierung der Planungen:

- Das vorhandene Übernachtungsangebot ergänzt wird.
- Eine hochwertige Ferienanlage entsteht.
- Der Standort die Bedürfnisse der potenziellen Gäste - aufgrund der Lage und des vorhandenen Angebotes - optimal berücksichtigt wird.
- Die gewünschten Zielgruppen „Best Ager“, „Familien mit mittleren bis hohen Einkommen“, „Erlebnissuchende“ speziell angesprochen werden.

Da die „Ferienhofanlage am Museumshof“ ganzjährig betrieben wird, stellt sie eine Maßnahme zur „Saisonverlängerung“ dar. Außerdem werden neue, ganzjährige Arbeitsplätze geschaffen.

Das Vorhaben steht in einem ökonomischen Zusammenhang mit dem Restaurant „Waldpavillon“. Für Familien oder größeren Gesellschaften - z. B. im Zusammenhang mit Familienfeiern und Tagungen - kann das Restaurant derzeit keine Unterkunftsmöglichkeiten oder Räume für Workshops anbieten. Wellnessbereiche und sonstige Angebote für die Erholung im Sinne von Entspannung (insbesondere bei Regentagen und an den Abenden) fehlen vollständig.

Charakteristisch für die Insel Fehmarn sind die 42 Dörfer (einschl. Splittersiedlungen) und der zentrale Ort Burg. In dem überwiegenden Teil der Dörfer befinden sich Beherbergungseinrichtungen. Der räumliche Schwerpunkt ist aber Burg einschl. „Burgtiefe“ und „Burgstaaken“. Es besteht damit eine historisch gewachsene und dezentrale Verteilung der Ferienunterkünfte auf der Insel. Diese dezentrale Verteilung der Ferienhausgebiete wird es auf Fehmarn immer geben. Sie ist auch aus ökologischer Sicht (Klimaschutz - Vermeidung von unnötigen CO₂-Emissionen) und aus der Sicht der notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Erschließung) notwendig und sinnvoll. Eine Konzentration ausschließlich auf den Bereich „Burg einschl. Burgtiefe und Burgstaaken“ würde das hohe Verkehrsaufkommen auf der Insel in der Hauptsaison noch verstärken, da zusätzlicher Quell- und Zielverkehr zu den anderen Stränden erfolgen würde. Dennoch soll Burg mit Burgtiefe und Burgstaaken der Schwerpunkt für den Tourismus bleiben.

2. Räumliche Lage und Größe des Vorhabens

Der Ortsteil Katharinenhof liegt im südöstlichen Teil der Insel Fehmarn.

Katharinenhof ist eine kleinere, bestehende Siedlung, die früher vorwiegend von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt war, in den letzten Jahrzehnten aber immer mehr vom Tourismus genutzt wurde. Der alte Gutshof wurde zu einer größeren Ferienhofanlage umgebaut. Außerdem wurde eine Vielzahl an weiteren Ferienwohnungen und Ferienhäusern errichtet. Heute befindet sich in Katharinenhof nur noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

Die „Ferienhofanlage am Museumshof“ wird in einem räumlichen Siedlungszusammenhang errichtet. Der Weg vom Plangebiet zum Strand beträgt etwa 800 m. Dieser ist auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad über einen neben der Straße „Katharinenhof“ führenden Geh- und Radweg zu erreichen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 33 400 qm.

Die „Ferienhofanlage am Museumshof mit Wellnessbereich“ stellt für die Urlaubsinsel Fehmarn ein einmaliges und wichtiges Vorhaben dar, da hochwertige und individuelle Ferienwohnungen in einen unmittelbaren Siedlungszusammenhang entstehen. Das Vorhaben stellt damit auch eine Ergänzung bzw. ein Kontrast-Programm zu den vielen Campingplätzen auf der Insel dar.

3. Naturräumliche Bedingungen, Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt in der Teillandschaft Insel Fehmarn des Naturraumes „Ostholsteinische Hügel- und Seenlandschaft“. Das Gelände ist eben. Die Höhen liegen zwischen 6 und 8 m über dem Meeresspiegel.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben

4.1 Raumordnungs- und Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein

- 4.1.1 Im Landesraumordnungsplan wird unter Ziffer 4.2.2 (Ordnungsräume für Tourismus und Erholung) auch auf die Küstenräume von Fehmarn hingewiesen. Gleichzeitig heißt es unter G (2), dass in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung Natur, Umwelt und Landschaft als wichtige Grundlagen für Tourismus und Erholung besonders geschützt werden sollen.

Unter G (3) heißt es weiter: Aufgrund der bereits erreichten Konzentration der touristischen Infrastruktur, der Nutzungsansprüche durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende und der damit verbundenen hohen Belastung der Landschaft sollen sich in diesen Räumen Tourismus und Erholung nur noch zurückhaltend ausweiten. Aus diesen überörtlichen Gründen sind Aussagen zur Flächenordnung (Siedlungsentwicklung und Freiraumsicherung) notwendig (vgl. Ziff. 7.1 und Ziff. 7.3) und in den Regionalplänen zu vertiefen. Unter G (4) wird weiter unter anderem folgendes angemerkt: Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung haben in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes an Einrichtungen für Tourismus und Erholung.

- 4.1.2 Das Vorhaben berücksichtigt die Grundsätze des Regionalplanes:
- Der Standort des Vorhabens erhält die unbesiedelten Bereiche und schützt damit Natur und Landschaft als Grundlage für Tourismus und Erholung.
 - Da die „Ferienhofanlage am Museumshof“ ganzjährig betrieben wird, stellt sie eine Maßnahme zur „Saisonverlängerung“ dar. Im Zusammenhang mit anderen, ergänzenden Vorhaben zum Tourismus auf der Insel Fehmarn stellt das Vorhaben einen Baustein dar, u. a. zu einem ganzjährigen Betrieb des Restaurants „Waldpavillon“.
 - Durch die Berücksichtigung eines Wellnessbereiches findet die gewünschte und notwendige „Struktur- und Qualitätsverbesserung“ für alle Gäste in Katharinenhof statt.
 - Durch den Bau von Ferienwohnungen im mittleren bis höheren Preissegment und speziellen Wohnungen für bestimmte Zielgruppen wird das Angebot von den dringend benötigten „höherwertigen Unterkünften“ auf der Insel verbessert. Eine reine „Kapazitätserweiterung“ erfolgt bei einer Realisierung des Vorhabens daher nicht.
 - Durch die zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Restaurant „Waldpavillon“ wird die „bestehende touristische Infrastruktur unterstützt“.
 - In der „Ferienhofanlage am Museumshof“ werden – bis auf die Betreiberwohnungen – Ferienwohnungen für einen wechselnden Urlauberkreis geschaffen. „Zweitwohnungen oder Dauerwohnen“ wird somit ausgeschlossen.
 - Die Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnraum wird nicht beeinträchtigt, da in der Splittersiedlung „Katharinenhof“ keine neuen Gebiete für Wohnen ausgewiesen werden können.
 - Die „Ferienhofanlage am Museumshof“ wird in einem „räumlichen Siedlungszusammenhang“ errichtet. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Bei einem Abgleich des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes sind noch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Zukünftige Planungen, die der Fremdenbeherbergung dienen, müssen auch als Ergänzungs-Programm im Sinne eines „Kontrast-Programm“ zu den vielen Campingplätzen auf der Insel gesehen werden.
- Grundsätzlich wird der Anmerkung unter Ziff. 7.1 und 7.3 des Raumordnungsplanes zugestimmt, das Aussagen zur Flächenordnung (Siedlungsentwicklung und Freiraumsicherung) für die Stadt und Insel Fehmarn gemacht werden müssen.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

Die Stadt Fehmarn ist flächenmäßig mit etwa 185 Quadratkilometern die zweitgrößte Stadt in Schleswig – Holstein. In der Vergangenheit gab es neben der Stadt Burg 3 weitere Landgemeinden (Bannesdorf, Landkirchen und Westfehmar), die alle über eigene, wirksame Flächennutzungspläne verfügten. Da die Ursprungspläne zwischen 1968 und 1973 entstanden, wurden inzwischen auch sehr viele Änderungen durchgeführt. Aufgrund der Fusion von 2002 ist es dringend erforderlich, sämtliche wirksamen Flächennutzungspläne zusammenzuführen und fortzuschreiben. Dies soll auch bereits in Kürze erfolgen.

Auf der neuen Planungsgrundlage können dann die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen wie z.B. die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und die Festlegung von Flächen für die Fremdenbeherbergung erfolgen.

Die Stadt Fehmarn strebt auch in Zukunft an, erkannte touristische Defizite in den Urlaubsorten zu kompensieren, wenn die Vorhaben den jeweiligen Charakter des Dorfes bzw. die besondere Lage berücksichtigen. Dabei ist das Vorhandensein einer gewissen Infrastruktur und ein Mindestmass an touristischen Einrichtungen (Gastronomie, Freizeitgestaltung, Naturerlebnis, Busanbindung) notwendig. So werden mittel- bis langfristig unterschiedliche Angebote den Gästen bzw. potenziellen Gästen zur Verfügung stehen.

- 4.1.3 Unter G 6.5 der Regionalen Siedlungsstruktur (Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden) des fortgeschriebenen Regionalplanes für den Planungsraum II des Landes Schleswig – Holstein heißt es über den Nahbereich Burg auf Fehmarn: Die wirtschaftliche Basis des Nahbereiches bilden vorrangig Tourismus und Landwirtschaft. Der Nahbereich ist primär für den Tourismus, insbesondere für spezielle Touristengruppen wie Radfahrer, Reiter, Surfer und Gesundheitstouristen weiter zu entwickeln.

Die Umsetzung der Planung würde gerade der zuletzt genannten Tourismusgruppe Rechnung tragen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der alte Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bannesdorf weist für den betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Da Teile des Gebietes aber in Flächen, die der Erholung dienen umgewandelt werden sollen, wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 22.05.2008 als Satzung beschlossen worden. Am 10.09.2008 wurde die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holsteins genehmigt.

4.3 Landschaftsplan der Stadt Fehmarn

Der Landschaftsplan stellt das Vorhabengebiet als „Landwirtschaftliche Fläche / Erhalt der Grünlandnutzung“ dar. Der Gehölzbestand an der K 44 ist als Wald kartiert.

4.4 Schutzgebiete und sonstige geschützte Objekte

Die Linden-Allee an der K 44, die zum Teil im Geltungsbereich des B-Planes liegt, ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Verordnung vom 01.08.1961).

Bei den Alleebäumen und bei dem Kleingewässer handelt es sich um ein geschütztes Biotop nach dem Landesnaturschutzgesetz.

4.5 Gewässer

Am westlichen Waldrand bzw. im Wald befindet sich das Verbandsgewässer 4.11.2. des Wasser- und Bodenverbandes Fehmarn Nord-Ost. Das Verbandsgewässer ist vom Vorhaben nicht betroffen. Eine Unterhaltung des Gewässers ist grundsätzlich möglich, da parallel zum Gewässer eine öffentliche Straße gebaut wird.

5. Die Nutzungsarten und Flächen im Plangebiet

Zusammenstellung der Nutzungen und Flächen im Plangebiet

lfd. Nr.	Fläche bzw. Nutzungsart	Größe (qm)	Rechtsgrundlage
1	Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet) a) Überbaubare Flächen 4 627 qm b) Als Anpflanzungsflächen festgesetzte Bereiche 1 212 qm	8 198	§ 10 (4) BauNVO
2	Allgemeine Wohngebiete	7 502	§ 4 BauNVO
3	Verkehrsflächen a) Kreisstraße 1 271 qm b) Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Erschließungsstraße, 879 qm	2 150	§ 9 (1)11 BauGB
4	Waldflächen	11 072	§ 9 (1)18 b BauGB
5	Wasserflächen a) vorhandener Teich 235 qm b) Regenrückhaltebeckenbecken 155 qm	390	§ 9 (1) 16 BauGB
6	Grünflächen a) Straßenbegleitgrün der K 44 (öffentlich) 2 175 qm b) Straßenbegleitgrün (Erschließungsstr. privat) 381 qm c) Teichumrandung (FT, RRB) 236 qm d) Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1 296 qm	4 088	§ 9 (1) 15 BauGB
	Räumliche Größe des Plangebietes:	33 400	

5.1 **Sondergebiet, das der Erholung dient** § 10 (4) BauNVO

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung gem. § 10 (4) BauNVO näher bestimmt. Hier heißt es unter § 10 (4) BauNVO:

In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan wird die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Die Anzahl der zulässigen Betreiberwohnungen wird im Sondergebiet auf 3 Stück begrenzt. Bis zu 3 Betreiberwohnungen sind erforderlich, da u. a. eine Wohnung für den Hausmeister, das Personal für den Wellnessbereich und den Verwalter benötigt wird.

Die Inhalte des § 22 BauGB Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen werden, wie folgt, in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:

Die Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) unterliegt der Genehmigung durch die Stadt Fehmarn.

Damit sichert die Stadt Fehmarn dauerhaft eine touristische Nutzung des Gebietes ab, indem eine Aufteilung innerhalb des Sondergebietes in Teil- oder Wohnungseigentum verhindert wird.

5.2 **Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO

Im sogenannten „Museumshof“ (im nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches) befinden sich bauliche Anlagen, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Im Laufe der Zeit wurden die Nutzungen immer mehr dem Wohnen und dem Tourismus zugeordnet, sodass keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr stattfinden. Die Flächen werden nun – gemäß der geplanten Nutzung - als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5.3 **Maß der baulichen Nutzung** § 16-21 BauNVO

Die Grundflächenzahl wurde auf 0,25 bzw. 0,35 begrenzt, um einen dorftypischen Gebäudedichte zu erreichen. Sie bleibt damit deutlich unter der maximal zulässigen GRZ von 0,4 gem. BauNVO. In Bezug auf das WA1 ist die GRZ von 0,35 entspricht die maximal zulässige überbaubare Fläche dem Baufenster.

Da ein Großteil der privaten Erschließungsflächen und Stellplätze innerhalb der Sondergebietsflächen / Allgemeines Wohngebiet liegen, wurde das Maß für die zulässigen Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO verdoppelt.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt durch die Definition der zulässigen Firsthöhe und der Traufhöhe im Zusammenhang mit der Definition der Dachneigung und der Anzahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen sichern, dass die neuen Baukörper das Ortsbild nicht stören.

Im WA 1 wird eine maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt (7 + 4), da die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Katharinenhof fehlen. Grundsätzlich sollen in Katharinenhof nur noch Wohneinheiten gemäß dem Bedarf

nach Wohnraum für Personal von den vorhandenen Sondergebieten und touristischen Einrichtungen zusätzlich gebaut werden sollen. Durch die Festsetzung von 4 Wohneinheiten an der Straße „Katharinenhof“ wird der vorhandene Bestand gesichert. Die im „Museumshof“ vorhandenen 2 Wohneinheiten haben Bestandsschutz. Da sie bei einem Abriss des Gebäudes ersatzlos entfallen, sind sie in Bezug auf die maximal zulässigen Wohneinheiten innerhalb der Baugrenzen nicht zu berücksichtigen.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Die Neuplanung soll sich in die vorhandene Baustruktur von Katharinenhof einpassen. Deshalb werden gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung (35° bis 48°) und zur Dachform (Satteldach und Walmdach) getroffen.

5.5 Erschließung / Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Ende der Kreisstraße 44. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der K 44 durch die an- und abfahrenden Gäste des geplanten Sondergebietes, wird die derzeitige Verkehrsbelastung auf der Straße nicht erheblich erhöhen, da es sich um ein relativ kleines Sondergebiet handelt.

Die K 44 ist damit noch ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

Erschließung:

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine kurze etwa 70 m lange Erschließungsstraße (Sackgasse).

Der Museumshof mit dem Flurstück 18/46 gehört einem Eigentümer. Die Erschließung erfolgt derzeit über das Flurstück 18/47. Die Flurstücke 18/52 und 18/51 gehören ebenfalls einem Eigentümer; die Erschließung ist entsprechend gesichert.

Stellplätze und Parkplätze:

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, so dass alle erforderlichen Stellplätze für Pkw's (Gäste und Besucher) im Sondergebiet untergebracht werden können.

Öffentliche Parkplätze sind nicht erforderlich.

5.6 Waldfläche

§ 9 (1) 18 b BauGB

Die im räumlichen Geltungsbereich dargestellte Waldfläche ist ein vorhandener Wald, der schon aus Gründen möglicher Konfliktpunkte mit den geplanten Ferienhäusern in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss. Nach dem Landeswaldgesetz ist ein Waldschutzstreifen gem. § 24 zu berücksichtigen.

Bei dem Wald handelt es sich um einen Laubwald, in dem vorwiegend folgende Baumarten angesiedelt sind: Esche, Ahorn, Erle und Eiche. Gemäß Schreiben der Forstbehörde vom 25.07.2008 liegt eine unterdurchschnittliche Gefährdung nach § 24 Abs. 1 LWaldG vor (Begründung: Vorhaben liegt außerhalb der Hauptsturmrichtung, unterdurchschnittlich brandgefährdeten Baumarten).

Der Zustand des vorhandenen Waldes ist nicht sehr gut, teilweise wird er z. T. als „wilde Müllkippe“ genutzt. Er wird von dem privaten Eigner forstwirtschaftlich ge-

nutzt. Im Rahmen der Planungsumsetzungen sollten hier deshalb auch Verbesserungen vorgenommen werden, um das Gebiet für künftige Nutzer attraktiver zu gestalten.

Damit auf dem Sondergebiet eine ortstypische Gebäudestellung (in Form einer Hofanlage) bebaut werden kann, muß der gesetzlich definierte Waldabstandstreifen von 30 m auf 20 bzw. 25 m reduziert werden. Zur Unterschreitung des Waldabstandstreifens nach § 24 Abs. 2 LWaldG wurde ein entsprechender Antrag gestellt. Im Schreiben vom 27.10.2008 des Kreises OH wird eine Unterschreitung des Waldabstandes gemäß Planzeichnung in Aussicht gestellt. Gemäß Schreiben vom 27.10.2008 wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Neben der erforderlichen Baugenehmigung / Bauanzeige ist für jedes Vorhaben nach § 29 BauGB im 30 m Schutzstreifen zum Wald eine Ausnahmegenehmigung von § 24 (2) LWaldG erforderlich. Innerhalb des 30 m Abstandstreifens sind Grilleinrichtungen und Feuerstätten nicht zulässig.

- 5.7 Anpflanzungsflächen** § 9 (1) 25 a BauGB
 Anpflanzungsflächen werden als Abgrenzung des Sondergebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches angelegt. (s. auch Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft).
- 5.8 Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 Die auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen dienen auch als Fläche für Maßnahmen zum „Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“, als Straßenbegleitgrün und als Umrandung des im Plan ausgewiesenen Regenrückhaltebeckens. (s. auch Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft).
- 5.9 Schutzgebiete und sonstige geschützte Objekte**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle derzeit geschützten Biotop planungsrechtlich gesichert.

Zur Erschließung des Sondergebietes muss aber ein Alleebaum an der K 44 gefällt werden (geschütztes Biotop nach § 25 LNatschG). Ein entsprechender Ausnahmeantrag von den Verboten wurde von der Stadt Fehmarn gestellt (ein positiver Bescheid liegt vor).
- 5.10 Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Plangebiet**
 Der Begründung liegt eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.
- 5.11 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**
 Das Sondergebiet hat eine geringe Grundflächenzahl. Dadurch ist gewährleistet, dass neben den Hauptgebäuden noch ausreichend Spielfläche bereit steht.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse. Zu den vorhandenen Standorten für notwendige Versorgungseinheiten müssen, falls erforderlich, weitere geeignete Standorte kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Trafo-Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter Dienstbarkeiten zugunsten der E.ON Hanse gesichert.

6.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn sichergestellt.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung stehen 40 cbm Wasser pro Stunde für die Zeit von 2 Stunden zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung erfolgt mittels Hydranten und aus dem im Plangebiet liegenden Feuerlöschteich. Das geplante Regenwasserrückhaltebecken hat eine Flächengröße von rund 150 qm. Bei einer Tiefe von 1,5 m hat das Becken ein Stauvolumen von 180 m³. In der Summe steht damit ausreichend Löschwasserkapazitäten zur Verfügung (96 m³/h für 2 Stunden).

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Schmutzwasser-Kanalnetz in die Kläranlage der Stadt Fehmarn.

6.4 Regenwasserentsorgung

Das Oberflächen- und Regenwasser wird in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter im Geltungsbereich eingeleitet.

6.5 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein, der diese Aufgabe in der Stadt Fehmarn im Auftrag des Kreises übernommen hat.

6.7 Telekommunikation

Für die Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ist die Deutsche Telekom zuständig.

6.8 Immissionen

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

7. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Fehmarn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Freifläche im Ortsteil Katharinenhof – nördlich der K 44 bzw. westlich der Straße „Katharinenhof“ – als Sondergebiet „Ferienhäuser“ zu schaffen (Gemarkung Katharinenhof, Flur 2, Flurstück 18/48).

Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet –, ausgewiesen. Außerdem wird der Wald an der K 44 und die angrenzenden Siedlungsflächen planungsrechtlich gesichert (Allgemeines Wohngebiet).

Bedarf an Grund und Boden

Bei einer Realisierung der Planungen können bis zu rund 5.800 qm Boden zusätzlich versiegelt werden. Außerdem werden rund 2.100 qm zusätzlich als private Grün- und Freiflächen angelegt. Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser wird in ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet.

Bei einer Realisierung der Planungen erfolgt keine über das übliche Maß hinausgehende Abfallerzeugung.

Bei einer Nutzung des Geländes erfolgen Lärm- und Geruchsemissionen (KFZ-Verkehr, privater Hausbrand, Freizeitlärm).

Ein besonderes „Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien“ besteht nicht.

7.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Landesnaturenschutzgesetz

Die Ziele des Umweltschutzes sind in § 1, § 2, § 12, § 25 im Zusammenhang mit § 34 definiert.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die natürlichen Landschaftsstrukturen wurden soweit wie möglich erhalten. Alle möglichen Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung des Klimas wurden berücksichtigt (Erhalt der Waldflächen, Berücksichtigung von Flächen für Anpflanzungen, Begrünung der Stellplätze). Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft wurden vermieden. Alle ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden schutzgutbezogen ausgeglichen. Die nach dem LNatSchG geschützten Biotop- und sonstigen wertvollen oder empfindlichen Flächen für den Naturschutz wurden planungsrechtlich gesichert. Der Biotopverbund ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Baugesetzbuch

Die Ziele des Umweltschutzes sind in § 1 und § 1a beschrieben.

Durch die Nutzung einer Siedlungslücke wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, unnötige Versiegelungen vermieden und eine Zersiedelung der Landschaft bzw. eine Ausdehnung der Siedlungsflächen verhindert.

Durch die Berücksichtigung der TA-Lärm / DIN ISO 9613-2 werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

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

7.2.1.1 Naturhaushalt

Die Flächen im Geltungsbereich werden – bis auf die vorhandenen Siedlungsflächen an der K 44 (Ferienhaus) und an der Straße „Katharinenhof“ (Museumshof Katharinenhof) – nicht mehr genutzt. Das eigentliche Vorhabengebiet wurde im Frühjahr 2007 zum Teil umgebrochen. Auch wurden andere Pflegemaßnahmen (Entbuschungen) durchgeführt. Der östlich Teil des Vorhabengebietes ist überwiegend der Sukzession überlassen worden.

Boden

Bei dem Boden im Geltungsbereich handelt es sich um Parabraunerden. Der Boden ist – im Vergleich zu den Waldflächen – anthropogen verändert; wenn auch deutlich geringer als bei den angrenzenden Siedlungsflächen. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass natürliche bzw. unbeeinträchtigte Böden im Vorhabengebiet nicht vorkommen.

Wasser

Am Waldrand befindet sich ein Oberflächengewässer (Mergelkuhle) mit relativ steilen Böschungen. Am westlichen Waldrand verläuft außerdem ein Verbandsgewässer.

Aufgrund der geohydrologischen Situation kann das Niederschlagswasser nur langsam versickern (relativ gering durchlässige, bindige Bodenformationen). Außerdem ist mit Stau- und Schichtenwasser im Geltungsbereich zu rechnen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Tiefengrundwassers ist - durch die Reinigungswirkung und Puffervermögen der Deckschichten - als gering einzustufen.

Klima / Luft

Die Insel Fehmarn weist ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima auf. Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 6 bis 7 m / s.

Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 550-600 mm. Da die mittlere Niederschlagsmenge in Schleswig-Holstein 779 mm beträgt, gehört die Insel Fehmarn zu den niederschlagsärmsten Gebieten in Schleswig-Holstein.

Bei einem Vergleich der klimatischen Situation im Geltungsbereich mit sonstigen Freilandverhältnissen, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhabengebiet derzeit keine erheblichen messbaren Klimaveränderungen aufweist. Aufgrund des dichten Gehölzbestandes kommt es auf den Flächen im Vorhabengebiet - bei einem Vergleich zu den nördlich angrenzenden Ackerflächen - zu einer geringeren nächtlichen Abkühlung. Es handelt sich außerdem um ein Frischluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes auf der Insel Fehmarn bzw. im Ortsteil Katharinenhof haben die klimatisch wirksamen Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber keine Entlastungs- oder Ausgleichsfunktion für die Siedlungsgebiete.

Tiere und Pflanzen

Detaillierte floristische und faunistische Bestandsaufnahmen liegen nicht vor.

Bei dem Wald handelt es sich um einen Laubwald aus überwiegend Eschen, Ahorn und Eichen (Altershabitus). Der Wald ist altersgerecht zониert in eine Strauch- und Baumschicht. Eine Krautschicht kommt nicht vor. Die Waldfläche liegt ca. 1m tiefer als die K 44 und hat eine deutlich bewegte Topografie. Z. T. kommen auch feuchtere Senken vor.

Nach dem Buch „Die Vögel der Insel Fehmarn“ ist die Waldfläche nördlich und südlich der K 44 für eine ausgeprägte Waldvogelwelt zu klein (rund 2 ha). Nach Aussage des NABU wurde im Frühjahr 2007 ein brütender Mäusebussard (häufigster Greifvogel in Schleswig-Holstein, 20 nistenden Paare auf Fehmarn) in der Waldfläche vom Geltungsbereich festgestellt. In den Zugzeiten können außerdem - insbesondere nach starken Zugnächten - in den Wäldern zahlreiche Singvögel rasten. Aufgrund der Lage und Größe haben die Waldflächen nur eine geringe Bedeutung für Säugetiere. Die vorhandenen Habitatstrukturen können einen Teillebensraum für Fledermäuse darstellen. Wertmindernd in Bezug auf die Fauna wirkt sich die Durchschneidung des Waldes durch die K 44 und die angrenzenden anthropogenen Nutzungen aus. Positiv auf die Fauna wirkt sich die geringe anthropogene Nutzung der Waldfläche aus.

Auf der Vorhabenfläche hat sich zum überwiegenden Teil eine Ackerbrache mit einem dichten Aufwuchs aus Ackerdisteln entwickelt. Im östlichen Bereich kommen hohe Gras- und Krautfluren vor. Der Bereich wird durch ein dichtes Netz an linearen Anpflanzungen aus Pappeln, Blaufichten und Weiden gegliedert. Zum Teil kommen auch Obstbäume vor. In den Randbereichen konnte sich ein dichter naturnaher Aufwuchs aus überwiegend Pappeln entwickeln. Aufgrund der geringen Flächengröße ist mit keinem besonderen faunistischen Arteninventar zu rechnen.

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich um intensiv genutzte Ziergärten und Nutzgärten. In Bezug auf die vorhandenen Erschließungsflächen handelt es sich um einen Gras- oder Waldweg.

Das Kleingewässer stellt ein mögliches Laichgewässer für Frösche dar.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 wird geprägt durch die Allee aus Linden an der K 44, den Wald an der K 44 und durch die Siedlungsflächen im Osten und Westen.

Die eigentliche Vorhabenfläche hat einen eher städtebaulich ungeordneten Charakter und trägt nicht gerade zu einem attraktiven und vielfältigen Landschaftsbild / Ortsbild an dieser Stelle bei. In der Summe handelt es sich um einen räumlich begrenzten Landschaftsraum der kaum einsehbar ist. Besondere Blickbeziehungen kommen nicht vor.

7.2.1.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und sonstige Schutzgebiete

Die Linden-Allee an der K 44, die zum Teil im Geltungsbereich des B-Planes liegt, ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (Verordnung vom 01.08.1961). Im Geltungsbereich kommen die geschützten Biotope „Kleingewässer“ und „Allee“ vor.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einer einstweiligen Sicherung kommen im Geltungsbereich sowie im räumlichen, funktionalen Zusammenhang zum B-Plan Nr. 74 nicht vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Naturparken oder Naturerlebnisräumen.

Biotopverbundplanungen sind von der Planung nicht betroffen.

Die östlich vom Geltungsbereich liegende Steilküste wurde mit einem rund 2 km breiten Wasserstreifen als FFH-Gebiet ausgewiesen („Staberhuk“ 1533-301). Das FFH-Gebiet „Staberhuk“ ist zum überwiegenden Teil Bestandteil des Vogelschutzgebietes „Ostsee östlich Wagrien“ (1633-491). Beide Schutzgebiete sind mindestens 500 m vom Geltungsbereich entfernt.

Bei dem Gehölzbestand an der K 44 / Straße „Katharinenhof“ handelt es sich um Wald nach dem Landeswaldgesetz.

7.2.1.3 Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Geltungsbereich liegt in einem Erholungsgebiet bzw. in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Sondergebiet befinden sich allgemeine Wohngebiete.

Im Geltungsbereich kommen keine ausgewiesenen Erholungsflächen oder Wegeverbindungen vor.

In Bezug auf Lärmemissionen und Luftverschmutzungen werden alle Richtwerte eingehalten.

7.2.1.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich vom Bebauungsplan Nr. 74 kommen keine Denkmale oder archäologische Denkmale gemäß Landesaufnahme vor.

7.2.1.5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Vorhabengebiet als „Landwirtschaftliche Fläche / Erhalt der Grünlandnutzung“ dar. Der Gehölzbestand an der K 44 ist als Wald kartiert.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Wasserschongebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für diesen Bereich in Planung.

Abfall- und Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

7.2.1.6 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Im Geltungsbereich sind keine Flächen bekannt, in denen die festgelegten Umweltqualitätsnormen der Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG) überschritten werden.

7.2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich bestehen zwischen den Komponenten des „Naturhaushaltes“, „Mensch / Bevölkerung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ differenzierte und unterschiedlich starke Wechselwirkungen. Wechselwirkungen sind z. B.:

- Die Auswirkungen des Klimas (Niederschlagsmengen und Temperaturmittelwerte) auf die Bodenbildung und auf die Bodenentwicklung.
- Die Bodeneigenschaften und / oder das Klima auf die natürlichen oder anthropogenen Pflanzengesellschaften.
- Die Auswirkung der Bodenart auf die Biotoptypen.
- Der Grundwasserstand auf den Pflanzenbewuchs.

Außerdem kann festgestellt werden, dass jede Veränderung innerhalb eines Schutzgutes Auswirkungen auf ein oder mehrere andere Schutzgüter hat. So beeinflusst z. B.:

- Die Versiegelung von Boden die Grundwasserneubildungsrate und das Klima.
- Der flächendeckende Eintrag von Säurebildnern aus der Luft die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und damit die Grundwasserqualität aber auch die natürliche Vegetation.
- Die flächendeckende Eutrophierung der Landschaft erheblich die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften und das Wachstum der Pflanzen.

Zwischen den Komponenten des „Naturhaushaltes“, „Mensch/ Bevölkerung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ bestehen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 74 folgende besondere Wechselwirkungen:

„Mensch“ / Ferienhausgebiet - „Pflanzen und Tiere“

Die geplante Flächennutzung wird von Touristen und damit einem Teil der Bevölkerung gewünscht. Auf der anderen Seite wird der derzeitige Wert des Gebietes für Pflanzen und Tiere deutlich reduziert. Die neuen Habitate bieten nur noch sehr wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

7.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen / Merkmale der möglichen Auswirkungen Naturhaushalt

Bei einer Realisierung der Planungen erfolgen negative Auswirkungen in das Schutzgut „Boden“, da derzeit unversiegelter Boden versiegelt wird (max. 5.800 qm). Durch die Versiegelungen werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört.

Die zusätzlichen Versiegelungen wirken sich außerdem negativ auf das Schutzgut „Wasser“ aus, da das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser nicht mehr auf der Fläche zur Versickerung gelangt.

Aufgrund des geringfügigen Versiegelungsumfanges, der Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem Teich oder in einer Zisterne und dem Sachverhalt, dass der Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung für die Anreicherung des Tiefengrundwasserkörpers hat, sind in der Summe keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Das Klima wird sich verändern (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden), da eine Freifläche mit Einzelhäusern bebaut wird. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehende Veränderungen, die sich negativ auf die angrenzenden Siedlungsflächen auswirken, sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ erfolgen bei einer Realisierung der Planungen erhebliche Beeinträchtigungen, da eine Fläche mit überwiegend naturnahem Aufwuchs bebaut wird. Bei der Bewertung der Auswirkungen ist aber zu berücksichtigen, dass die Vorhabenfläche (bis auf das Kleingewässer) derzeit jederzeit wieder intensiv landwirtschaftlich genutzt werden kann (Acker oder Wiese, Weide, Koppel).

Aufgrund des o. g. Sachverhaltes sind besonders schwere Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind aber dauerhaft und nur sehr langfristig reversibel.

Wirkungsgefüge

Zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“ und „Tiere und Pflanzen“ kommen keine besonderen Wechselwirkungen vor.

Landschaft

Bei einer Realisierung der Planungen wird eine Siedlungslücke geschlossen. Durch die vorhandenen Siedlungsflächen, den Wald und die Flächen für Anpflanzungen ist die Veränderung des Landschaftsbildes auf das Vorhabengebiet und die direkt angrenzenden Flurstücke begrenzt. Durch die Flächen für Anpflanzungen an der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Sondergebietes wird das Sondergebiet landschaftsgerecht eingebunden bzw. das Landschaftsbild neu gestaltet.

Aufgrund des o. g. Sachverhaltes sind besonders schwere Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind aber dauerhaft; bei einem Rückbau des Vorhabens aber reversibel.

Geschützte Biotope und sonstige Schutzgebiete

Zur Erschließung des Sondergebietes muss ein Baum (Linde) an der K 44 gefällt werden. Der Baum hat einen Stammumfang von 220 cm bzw. einen Durchmesser von 70 cm (geschätzt).

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich wird sich bei einer Realisierung der Planungen – bei einem Vergleich mit der heutigen Situation – deutlich verringern, da der Umfang an natürlichen und naturnahen Flächen reduziert wird. Bei der Bewertung der Auswirkungen ist aber zu berücksichtigen, dass die Vorhabenfläche (bis auf das Kleingewässer) derzeit jederzeit wieder intensiv landwirtschaftlich genutzt werden kann (Acker oder Wiese, Weide, Koppel).

7.2.2.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Bebauung an der Straße „Katharinenhof“ können negative Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet „Staberhuk“ und „Ostsee östlich Wagrien“ ausgeschlossen werden.

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

Eine Realisierung der Planungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 hat keine messbaren negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, da alle Richtwerte eingehalten werden können. Zum Schutz der vorhandenen Siedlungsflächen sind zwischen der vorhandenen und dem Sondergebiet „Flächen für Anpflanzungen“ und „Flächen für Maßnahmen“ vorgesehen.

Aufgrund des o. g. Sachverhaltes sind besonders schwere Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind aber dauerhaft; bei einem Rückbau des Vorhabens aber reversibel.

7.2.2.4 Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine Realisierung der Planungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 hat keine negativen Auswirkungen auf die Kulturgüter und die sonstigen Sachgüter.

7.2.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Alle Emissionsrichtwerte können eingehalten werden. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gewährleistet.

7.2.2.6 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbarer Energien und der effiziente Nutzung von Energie wird durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 74 nicht ausgeschlossen.

7.2.2.7 Die Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter

Die geplante Flächennutzung wird von Touristen und damit einem Teil der Bevölkerung gewünscht. Auf der anderen Seite wird der derzeitige Wert des Gebietes für Pflanzen und Tiere deutlich reduziert. Die neuen Habitate bieten nur noch sehr wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

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

Bei einer Umsetzung der Darstellungen des B-Planes Nr. 74 wird sich der Umweltzustand im Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ und „Tiere und Pflanzen“ verschlechtern, weil naturnahe, unversiegelte Flächen versiegelt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planungen würde das Vorhabengebiet der Sukzession überlassen oder landwirtschaftlich genutzt werden.

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

7.2.4.1 Vermeidung und Minderung

- Erhaltung der Waldfläche.
- Erhaltung und Entwicklung der rudimentären Obstbaumstrukturen.
- Versickerung des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers oder Speicherung des Wassers in naturnah gestalteten Teichen und Zisternen.
- Einfriedung der Vorhabenfläche mit einem Knick (Fläche für Anpflanzungen).
- Gliederung und Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen.
- Erhaltung der vorhandenen Vegetationsbestände an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen für die Zufahrten und Stellplätze.
- Verwendung von gebietstypischen und standortgerechten Gehölzen.

7.2.4.2 Ausgleich für die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Schutzgut „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“; Fällung einer Linde an der K 44) werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Als Ersatzpflanzung sind an der K 44 oder an einer anderen Straße 8 hochstämmige Linden (Tilia, 3 x v, STU 16-18, einschl. Pfahl) zu pflanzen.

Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Tiere und Pflanzen“ ist innerhalb des Geltungsbereiches eine 1.300 qm große Streuobstwiese anzulegen bzw. der vorhandene Vegetationsbestand zu ergänzen.

Da die Kompensationsfläche bereits heute eine Bedeutung in Bezug auf die bewertenden Schutzgüter hat und Beeinträchtigungen von den angrenzenden Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können, reicht sie nicht aus alle Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Es sind daher weitere Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu sichern.

Zur vollständigen Kompensation der bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft sind – auf Flächen vom „Naturschutzverein nördliche Seenniederung e. V.“ - Amphibien-Kleingewässern anzulegen. Vom Vorhabenträger sind auf den Flurstücken 98/5 und 5/2 (Gemarkung Puttgarden, Flur 1) insgesamt bis zu 3 Kleingewässer mit einer Größe von je ca. 1000 qm anzulegen. Die verschiedenen Gewässer sind mit temporär trockenfallenden Flachwasserbereichen miteinander zu verbinden. Die maximale Gewässertiefe sollte 1,5 m nicht überschreiten. Der Oberboden und der Bodenaushub ist im südlichen Bereich der Flurstücke als Viehhock zu verwenden oder ist abzufahren. Die Umsetzung der Maßnahme ist fachlich zu begleiten und ggf. nachzubessern. Die Kosten für die o. g. Maßnahmen werden auf ca. 7.000,- € brutto geschätzt. In Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem „Naturschutzverein nördliche Seenniederung e. V.“ wird die Maßnahme vom „Naturschutzverein nördliche Seenniederung e. V.“ durchgeführt. Die

geschätzten Kosten sind dann von dem Vorhabenträger zweckgebunden an den „Naturschutzverein nördliche Seenniederung e. V.“ zu zahlen.

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

Bei einer Beibehaltung der Planungsziele bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 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

„Technische Verfahren“ sind im Rahmen der Umweltprüfung nicht verwendet worden. In der Summe sind keine erheblichen Schwierigkeiten aufgetreten.

7.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei einer Realisierung der Planungen gemäß der Darstellung des B-Planes Nr. 74 erfolgen negativen Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen- und Tiere“). Außerdem muss eine Linde an der K 44 gefällt werden (geschütztes Biotop, Landschaftsschutzgebiet).

Besonders schwere Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind aber dauerhaft; bei einem Rückbau des Vorhabens aber reversibel. Die o. g. erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist aber zu berücksichtigen, dass die Vorhabenfläche (bis auf das Kleingewässer) derzeit jederzeit wieder intensiv landwirtschaftlich genutzt werden kann (Acker oder Wiese, Weide, Koppel).

Als Ersatzpflanzung sind 8 hochstämmige Linden zu pflanzen. Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ ist innerhalb des Geltungsbereiches eine 1.300 qm große Streuobstwiese anzulegen bzw. der vorhandene Vegetationsbestand zu ergänzen. Außerdem sind vom Vorhabenträger Amphibien-Kleingewässern in der nördlichen Seenniederung anzulegen.

8. Hinweise

8.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –“, (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen

Gemäß § 7

Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen.

9. **Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen / Kosten**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Umlegungen, Grenzregelungen oder Enteignungen sind nicht vorgesehen.

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Fehmarn keine Kosten.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden auf 7.000,- € geschätzt (s. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft).

Fehmarn, den 10. SEP. 2010



Stadt Fehmarn

Otto-Uwe Schmiedt
- (Bürgermeister) -

Anlagen:
Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft
Erschließungsvertrag