

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98

DER STADT FEHMARN

FÜR

EIN GEBIET AN DER NORDWESTKÜSTE DER INSEL FEHMARN,

FÜR DEN CAMPINGPLATZ „AM NIOBE“

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 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 | 5 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 8 |
| 3 | Begründung der Planinhalte | 9 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 9 |
| 3.2 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 9 |
| 3.3 | Nutzungs- und Betreiberkonzept | 13 |
| 3.4 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 16 |
| 3.5 | Erschließung | 17 |
| 3.6 | Grünplanung | 17 |
| 4 | Ver- und Entsorgung | 21 |
| 4.1 | Stromversorgung | 21 |
| 4.2 | Wasserver- und -entsorgung | 21 |
| 4.3 | Müllentsorgung | 21 |
| 4.4 | Löschwasserversorgung | 22 |
| 5 | Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB | 22 |
| 5.1 | Einleitung | 22 |
| 5.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden | 28 |
| 5.3 | Zusätzliche Angaben | 32 |
| 6 | Hinweise | 33 |
| 6.1 | Bodenschutz | 33 |
| 6.2 | Hochwasserschutz | 33 |
| 6.3 | Hinweise zur Schifffahrt | 36 |
| 7 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 36 |
| 8 | Kosten | 36 |
| 9 | Billigung der Begründung | 37 |

- Anlage 1** „FFH-Verträglichkeitsstudie, Fehmarn, B-Plan Nr. 98“, BBS Büro Greuner-Pönicke, 24111 Kiel, 26.02.2014 mit Anlage 1:
„Fehmarn, B-Plan Nr. 98, Campingplatz „Am Niobe“ - Kartierung der Biotoptypen, Einstufung von FFH-Lebensraumtypen, Bewertung der Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten des Platzes, Prüfung möglicher Maßnahmen zur Schadensbegrenzung.“, BBS Büro Greuner-Pönicke, 24111 Kiel, 05.02.2014

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet an der Nordwestküste der Insel Fehmarn, für den Campingplatz „Am Niobe“.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Im Nordwesten der Insel Fehmarn befindet sich der Campingplatz „Am Niobe“. Der Campingplatz „Am Niobe“ ist planungsrechtlich nicht gesichert, genießt jedoch Bestandschutz.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung des bestehenden Campingplatzes. Dabei stehen vor allem qualitätsverbessernde Maßnahmen im Vordergrund. Die bestehenden Sanitärgebäude und das Pumpenhaus sollen geringfügig erweitert werden. Weitere bestehende bauliche Anlagen, wie beispielsweise die Rezeption oder die Gastronomie sollen abgesichert werden. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass das Restaurant nicht ausschließlich dem Campingplatz, sondern auch der allgemeinen Verbesserung des touristischen Angebots dient. Im östlichen Teil des Campingplatzes soll die Möglichkeit geschaffen werden, das touristische Angebot durch 20 Aufstellplätze für Campinghäuser erweitern zu können. Die Sicherstellung der ausschließlich touristischen Nutzung der Campinghäuser wird durch einen städtebaulichen Vertrag in Kombination mit einem Nutzungs- und Betreiberkonzept gesichert.

Aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche von Vogel-, Natur- und Hochwasserschutz und der Tourismus- und Erholungsnutzung ist es erforderlich, bestehende Konflikte innerhalb des Bebauungsplanes zu lösen und durch das Planungsrecht Investitionssicherheit für den Betreiber zu schaffen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 22.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 beschlossen.

Aus Sicht der egoh und der Qualitätsoffensive Campingtourismus sind die Planungsabsichten positiv zu betrachten und entsprechen auch den allgemeinen Trends und Entwicklungen im Campingtourismus:

„Die EGOH unterstützt und befürwortet die von der Stadt Fehmarn und dem Campingplatzbetreiber im Rahmen des B-Plan Nr. 98 geplanten Maßnahmen auf dem Campingplatz Am Niobe voll umfänglich.“

Begründung

Die von der Stadt Fehmarn und dem Betreiber des Campingplatzes Am Niobe vorgesehenen Maßnahmen stellen qualitative Verbesserungen und Angebotserweiterungen dar, erschließen und attraktivieren den Campingplatz für neue Zielgruppen, reagieren auf sich ändernde Bedürfnisse der Gäste in ihren Ansprüchen und sichern somit den wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb des Campingplatzes im Einklang mit der Natur.

Die Zustimmung der EGOH zu einzelnen Maßnahmen wird im Folgenden begründet. Den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 wird mit den Maßnahmen auf dem Campingplatz Am Niobe entsprochen. Es findet keine flächenmäßig, bandartige Entwicklung des Campingplatzes entlang der Küste statt. Die Anzahl der Standplätze bleibt mit 300 gleich. Lediglich innerhalb der bestehenden Fläche des Campingplatzes findet mit der Umwidmung von normalen Standplätzen zur Aufstellung von Campingplätzen eine qualitative Angebotsaufwertung und -erweiterung statt.

Umwidmung von Standplätzen zur Aufstellung von max. 20 Campinghäusern. Diese qualitätsverbessernde und angebotserweiternde Maßnahme erfolgt auf der bestehenden Fläche des Campingplatzes. Eine quantitative Ausdehnung des Platzes und Okkupation von naturnahen Flächen erfolgt nicht. Durch das Betreiberkonzept und den angebotenen städtebaulichen Vertrag wird eine touristische Nutzung festgeschrieben und eine unsachgemäße Vermietung an Dauergäste ausgeschlossen. Den Forderungen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (vgl. besonders Kapitel 3.7.3 samt Begründung, S. 91ff) wird damit nachgekommen.

Mit der räumlichen Nähe zum Empfangsgebäude und dem Restaurant/ Versorgungsgebäude für Güter des täglichen Bedarfes wird dem Wunsch der Behörden gefolgt, dass sich Campinghäuser an bestehende baulichen Anlagen anschließen sollen und eine punktuell, disperse Verteilung der Campinghäuser vermieden.

Der in der Begründung zum B-Plan aufgeführten Argumentation zur Aufstellung der Campinghäuser in der 1. Reihe kann die EGOH uneingeschränkt folgen.

Mit der Möglichkeit zur Aufstellung von Campinghäusern erschließt sich der Campingplatz neue Zielgruppen, attraktiviert sein Angebot in der Vor- und Nachsaison und reagiert auf die steigende Nachfrage nach Mietunterkünften auf Campingplätzen. Diese erhöhte Nachfrage resultiert aus den vergleichsweise hohen Anschaffungs- und Unterhaltungskosten für einen Caravan und ein entsprechendes Zugfahrzeug. Junge, campingaffine Personen scheuen diese Investitionen zusehends. Um trotzdem die Annehmlichkeiten und das Ambiente eines Campingplatzes genießen zu können, werden von dieser Zielgruppe vermehrt Mietobjekte (u. a. Campinghäuser) auf Campingplätzen nachgefragt.

Die Schaffung neuer qualitativer hochwertiger Angebote auch im Campingsegment entspricht der neuen Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein unter dem Motto „30 - 30 - 3“. Die Steigerung der gewerblichen Übernachtungen und der Zuwachs beim touristischen Bruttoumsatz lassen sich nur erreichen, wenn im Bereich der qualitativ hochwertigen Übernachtungen entsprechende Kapazitätserweiterungen stattfinden. Diese gilt auch im Campingsegment. Die Aufstellung von max. 20 Campinghäusern auf einem Campingplatz mit 300 Standplätzen hält die EGOH für absolut vertretbar. Eine kleinere Anzahl würde betriebswirtschaftlich wenig Sinn ergeben. Die Aufstockung von ursprünglich 19 auf nun 20 Campinghäuser ist daher ausdrücklich zu begrüßen.

Erweiterung der Baufenster der Sanitärgebäude

Zeitgemäße, moderne und den Gästewünschen entsprechende Sanitäreanlagen sind absolut essentiell für den erfolgreichen Betrieb eines Campingplatzes. Sauberkeit

und Ausstattung der Sanitärgebäude gehören zu den wichtigsten Kriterien bei der Auswahl eines Campingplatzes (vgl. Ministerium für Wirtschaft und Arbeit des Landes Sachsen-Anhalt 2006, *Campingtourismus in Sachsen-Anhalt*, S. 33). Auch bei der Bewertung durch Campingführer oder in Internetforen wird besonderer Wert auf diese Merkmale gelegt. Unzeitgemäße Ausstattung kann hier zu Abwertungen in der Sterneklassifizierung oder zu zahlreichen negativen Kommentaren und Bewertungen in den großen Internetforen führen. Dies mündet zwangsläufig in einem negativen Bild des Campingplatzes bei den Nutzern und zu negativen Reiseentscheidungen. Eine moderne, barrierefreie Gestaltung der Sanitäranlagen führt wiederum zu positiven Bewertungen.

Die Campingplatzführer haben ihre Bewertungskriterien der Sanitäranlagen in den letzten Jahren den Wünschen und Ansprüchen der Gäste angepasst. Großzügigere Kabinen und mehr natürliches Licht und Luft sowie eigene Sanitärarmaturen für Kinder fließen heute in die Bewertung mit ein. Die Vergrößerung der Baufenster ist aufgrund der Anforderungen an moderne, zeitgemäße Sanitäranlagen notwendig.

Fazit

Die EGOH begrüßt alle geplanten Maßnahmen, da sie eine nachhaltige, wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Entwicklung des Campingplatzes Am Niobe darstellen. Die Maßnahmen erfolgen mit Maß und Mitte unter Berücksichtigung natürlicher und landwirtschaftlicher Belange.

Mit der Schaffung eines neuen Angebotes durch die Errichtung von Campinghäusern reagiert der Campingplatzbetreiber auf veränderte Trends im Campingtourismus und diversifiziert die Angebotspalette. Die wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Stabilität des Campingplatzes aus."

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein 2010 stellt das Plangebiet als *Schwerpunkt für Tourismus und Erholung* dar. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Vorrang haben Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung vor der reinen Kapazitätserweiterung oder dem Neubau von Anlagen. Kapazitätserweiterungen sind denkbar, wenn sie zur Qualitätsverbesserung des Angebotes beitragen. Bei Erweiterung bestehender Campingplätze dürfen sich diese nicht bandartig an den Küsten entlang ziehen, sondern sind in die Tiefe zu staffeln. Des Weiteren sind sie durch Freiflächen zu gliedern und durch landschaftsgerechte Umpflanzungen einzugrünen. Es sollen mind. 50% der Plätze für einen wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Erweiterungen von Campingplätzen sollen mit einer Verlagerung von Standplätzen aus der unmittelbaren Küstenzone in den rückwärtigen Bereich sowie mit einer Qualitätsverbesserung einhergehen.

Das Plangebiet ist im zudem als *Vorbehaltstraum für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt

werden, sofern sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Es erfolgt darüber hinaus eine Kennzeichnung als ländliches Gebiet.

Als NATURA 2000 – Gebiete sind zwei FFH–Gebiete und ein Vogelschutzgebiet zu berücksichtigen. Es handelt sich zum einen um das FFH-Gebiet „Küstenstreifen West- und Nordfehmar“ Nr. 1532-391 und zum anderen um das „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ mit der Nr. 1631 -392, wobei der Campingplatz fast ganzflächig aus dem ersten FFH-Gebiet ausgenommen wurde. Zum letzteren FFH-Gebiete besteht ein ausreichend großer Abstand. Des Weiteren befinden sich kleinteilige Bereiche des Campingplatzes innerhalb des Vogelschutzgebietes „Östliche Kieler Bucht“ Nr. 1530-491, welches sich vor allem südlich des Plangebietes erstreckt.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung*. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote gefördert werden. Als Ziel der Raumordnung sollen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung keine neuen Zelt- und Campingplätze ausgewiesen werden; Nutzungs- und räumliche Erweiterungen bestehender Anlagen sollen nur im Rahmen der Qualitätsverbesserung erfolgen und sollen in der Regel keine Erhöhung der Stellplatzzahlen mit sich bringen.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan zudem innerhalb eines *Vorranggebietes für den Naturschutz*. Innerhalb des Vorranggebietes für den Naturschutz ist dem Biotopschutz Vorrang vor allen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Alle Nutzungen sind in ihrer Art und Intensität den jeweiligen standörtlichen Erfordernissen der Erhaltung und Entwicklung dieser Biotope und Lebensräume anzupassen. Die Sicherung dieser Bereiche ist durch alle Planungsträger zu gewährleisten. Im Regionalplan, Ziffer 5.2 gibt es folgende Erläuterungen zu den Vorranggebieten für den Naturschutz: *„Die Ausweisung von Vorranggebieten für den Naturschutz bedeutet in der Regel nicht den Ausschluss anderer Ansprüche (im Sinne eines generellen Nutzungsverbot), sondern lediglich derjenigen, die mit den Schutzziel hier nicht vereinbar sind.“* Die Planung beabsichtigt grundsätzlich eine Vereinbarkeit mit den Schutzzielen und passt sich somit vollkommen den Zielen der Raumordnung an.

Des Weiteren ist der Bereich als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft haben den rechtlichen Charakter von Vorbehaltsgebieten. Sie umfassen na-

turbetonte Lebensräume im Planungsraum zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Planungen und Maßnahmen sollen hier nur durchgeführt werden, sofern sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Sie sind insbesondere auf den Arten- und Biotopschutz ausgerichtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines *Regionalen Grünzugs*. Regionale Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen, der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Freiraumerholung. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge vermieden werden. In den regionalen Grünzügen sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen. Innerhalb der regionalen Grünzüge 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. In den Regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Eine „planmäßige Besiedelung“ liegt hier nicht vor, sondern die Absicherung eines bestehenden Campingplatzes mit Abnahmeschein. Der Campingplatz ist bereits seit vielen Jahrzehnten vorhanden und fügt sich dort sehr gut in die Landschaft ein. Der Erhalt des Platzes liegt im öffentlichen Interesse der Stadt Fehmarn da ein Bedarf an Campingplätzen in attraktiver landschaftlicher Lage besteht. Die Ergänzung des Angebotes um Campinghäuser nach dem neuen Campingplatzrecht des Landes Schleswig-Holstein ist eine zeitgemäße Anpassung und Modernisierung des touristischen Angebotes, die zur Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Tourismus auf der Insel Fehmarn im öffentlichen Interesse liegt. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen wichtigen touristischen Betrieb in attraktiver landschaftlicher Lage der für die gesamte Tourismuswirtschaft auf der Insel eine Bedeutung hat. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegend öffentlichen Interesse sind. Dabei ist ihre Funktionsfähigkeit zu beachten und sie sind von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn wurde Anfang November 2012 vom Innenministerium genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn wur-

de die Ausnahme von dem naturschutzrechtlichen Verbot für Campingplätze im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt. Hintergrund ist die Lage des Campingplatzes „Am Niobe“ innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Insel Fehmarn -LSG- (Kreis Ostholstein, 1971). Die Ausnahme vom naturschutzrechtlichen Verbot wurde durch die untere Naturschutzbehörde, Kreis Ostholstein im Juli 2012 in Aussicht gestellt. Grundlage dafür sind die im Campingkonzept der Stadt Fehmarn (Stand 29.05.2012) aufgeführten Kriterien für die Errichtung von Campinghäusern.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn stellt in seiner Entwicklungskarte das Plangebiet als Campingplatz dar. Die Gebiete rund um das Plangebiet werden als geplante Flächen für den Biotopverbund dargestellt. Für den Bereich nördlich des Campingplatzes wird ein Bereich zur Besucherlenkung zum Schutz der Dünen und Strandwälle geplant. Für den Bereich südlich des Campingplatzes ist der Erhalt/Entwicklung von Röhrichten, die Sicherung des dazugehörigen Wasserstandes und die weitestgehend natürliche Entwicklung geplant.

2 Bestandsaufnahme

Der Campingplatz „Am Niobe“ befindet sich Binnendeichs im Nordwesten der Insel Fehmarn, ca. 2 Kilometer nördlich der Ortschaft Gammendorf. Der Campingplatz hat eine Gesamtlänge von ca. 800 m und eine Breite von ca. 70 m bis 80 m. Im Norden wird der Campingplatz durch den Landesschutzdeich begrenzt, im Süden durch die nördliche Seenniederung.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit Toilettenhäuschen, der vom Campingplatz durch eine öffentliche Straße getrennt wird. Nördlich grenzt an den Parkplatz ein Waldspielplatz. Westlich der Erschließungsstraße befinden sich der Eingang zum Campingplatz, ein Restaurant/Versorgungsgebäude sowie dahinter die Rezeption. Von dort aus führt der Haupteinfahrtsweg von Ost nach West über den Campingplatz. Auf dem Platz selbst befinden sich zwei Sanitärgebäude und ein Pumpen-/Funktionshaus südlich der Haupteinfahrt. Dem Campingplatz sind zusätzlich zwei Sportwiesen angegliedert die sich im Südwesten und Südosten angliedern. Die Erschließung der Standplätze erfolgt über wasserdurchlässige Wege. Durch verschiedene Hecken und Bäume ist der Campingplatz durchgrünt.

Hochwasserschutz auf Fehmarn

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines Binnenhochwassers. Der Stadt

Fehmarn ist sich aufgrund der Insellage bewusst, dass Fehmarn zu einem erheblichen Teil im Einwirkungsbereich der Ostsee liegt.

Angesichts der topografischen Situation sind die Vorflutverhältnisse in weiten Teilen der Insel insofern problematisch, dass bei Starkregenereignissen der Wasserabfluss eingeschränkt ist und es zu Überschwemmungen kommen kann. Der wesentliche Teil aller touristischen Einrichtungen liegt in den betroffenen Bereichen. Es ist aber nicht Ziel der Stadt Fehmarn die binnen- und küstenhochwassergefährdeten Bereiche von touristischen Angeboten zu räumen. Dafür besteht kein Erfordernis. Es besteht ein großes Bedürfnis der Menschen sich in diesen touristisch hochattraktiven Bereichen aufzuhalten und zu erholen. Auch wäre die Insel Fehmarn ohne diese Nutzungen wirtschaftlich nicht überlebensfähig. Dem von den Behörden immer wieder geforderten absoluten Anspruch auf Hochwasser ungefährdete Nutzung kann die Stadt Fehmarn und keine Behörde gerecht werden. Es muss daher von allen Beteiligten in Kauf genommen werden, dass diese Gefahr besteht. Alternativen dazu bestehen nicht. Im Plangebiet besteht zudem ein Deich zum Schutz vor der Ostsee der in den vergangenen Jahrzehnten ausgereicht hat. Es wird auch auf die vorliegende Stellungnahme der Wasserbehörde hingewiesen:

„Durch die ebenfalls vorgesehene Neuordnung des Binnenwasserregimes ist zu vermuten, dass sich die Binnenhochwassergefahr verringert.“

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|--|--|
| Sondergebiet - Camping- und Wochenendplatz - | 58.530 m ² |
| Verkehrsfläche | 315 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 4.170 m ² |
| Grünflächen | 3.910 m ² |
| Versorgungsflächen RRB | 280 m ² |
| Deichflächen (weiß) | 8.180 m ² |
| Größe Plangebiet insgesamt: | 75.400 m² 7,5 ha |

3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Fehmarn gehen im Hin-

blick auf die Nutzungsmöglichkeiten auf dem vorhandenen Campingplatz weitgehende Veränderungen einher. Diese betreffen im Wesentlichen die Zulassung von Aufstellplätzen für Campinghäuser. Ebenfalls zu beachten sind die im unmittelbaren Umfeld des Campingplatzes liegenden Natura-2000-Gebiete.

Räumung der Standplätze

In der Camping- und Wochenendplatzverordnung wird nicht mehr von einer saisonalen Nutzung gesprochen. Eine Nutzung der Touristen-/Dauerstandplätze findet im Winter nicht statt. Der geplanten Winteraufstellung bzw. „Nichträumung“ von Wohnwagen auf dem Campingplatz steht aus Naturschutzsicht nichts entgegen. Eine evtl. beabsichtigte Regeneration der Vegetation im Bereich der Standplätze ist nicht zu erwarten, da die Plätze nur außerhalb der Vegetationsperiode geräumt sind. Die Entwicklungsphase der Vegetation an diesem Standort setzt erst ein nachdem die Wohnwagen im Frühjahr wieder aufgestellt wurden. Die Rast der Zugvögel auf den angrenzenden Flächen im Winterhalbjahr, wird durch die belassenen Wohnwagen nicht gestört, da im Winter keine Nutzung des Campingplatzes erfolgt. Der Einfluss auf das Landschaftsbild unterscheidet sich im Winter in seiner Erheblichkeit nicht von den Sommermonaten. Mit dem Zusammenziehen der Wohnwagen kann es auch negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt geben. Das begründet sich darin, dass durch das Rangieren mit den schweren Wagen in der nassen Jahreszeit es eher zu Schäden an Wegen und Vegetationsflächen kommen kann.

Auch sind gemäß der FFH-Verträglichkeitsstudie keine Auswirkungen auf die angrenzenden FFH-Gebiete aufgrund der Winteraufstellung zu erwarten:

„Durch eine mögliche, hier nicht näher geregelte, Winterabstellung (ohne Campingnutzung) von Campingwagen im Campingplatzbereich südlich des Weges, d.h. außerhalb des FFH-Gebiets, sind keine Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete zu befürchten.“

3.2.1 Campinghäuser

Die 300 genehmigten Standplätze des Campingplatzes bleiben bestehen, wobei zukünftig 20 davon als Aufstellplätze für Campinghäuser genutzt werden können. Eine Erhöhung der Standplätze findet nicht statt, somit ist mit keinen relevanten Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu rechnen. Für die Campinghäuser werden entsprechende Baufenster festgesetzt, im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung im Eingangsbereich. Für den Bereich zwischen der Rezeption und dem ersten Sanitärgebäude wird ein Baufenster im nördlichen Bereich,

direkt hinter dem Deich festgesetzt.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass nur diese Flächen für die Aufstellung von Campinghäusern in Frage kommen. Dieser Bereich befindet sich zwar innerhalb des FFH-Gebietes und wird als Übergangsbereichsraumtyp bezeichnet, wurde aber im Rahmen einer Nachkartierung 2013 als Campingplatz eingestuft.

Bei der Reihe landseitig des Deichs („1. Reihe“) handelt es sich um Standplätze die derzeit schon die komplette Saison von Dauercampers genutzt werden. Im Gegenteil dazu werden die Flächen südlich des Hauptweges an ständig wechselnde Gäste vermietet und sind nicht über Monate hinweg dauerhaft belegt. Ursache für die unterschiedliche Nutzung ist die Tatsache, dass die 1. Reihe höher liegt und damit trockener ist (siehe Schnitt unten).

Ein Teilbereich der 1. Reihe wird zudem zukünftig im Rahmen der Anlegung eines neuen Deichverteidigungsweges umfangreichen Umstrukturierungsmaßnahmen unterworfen sein.

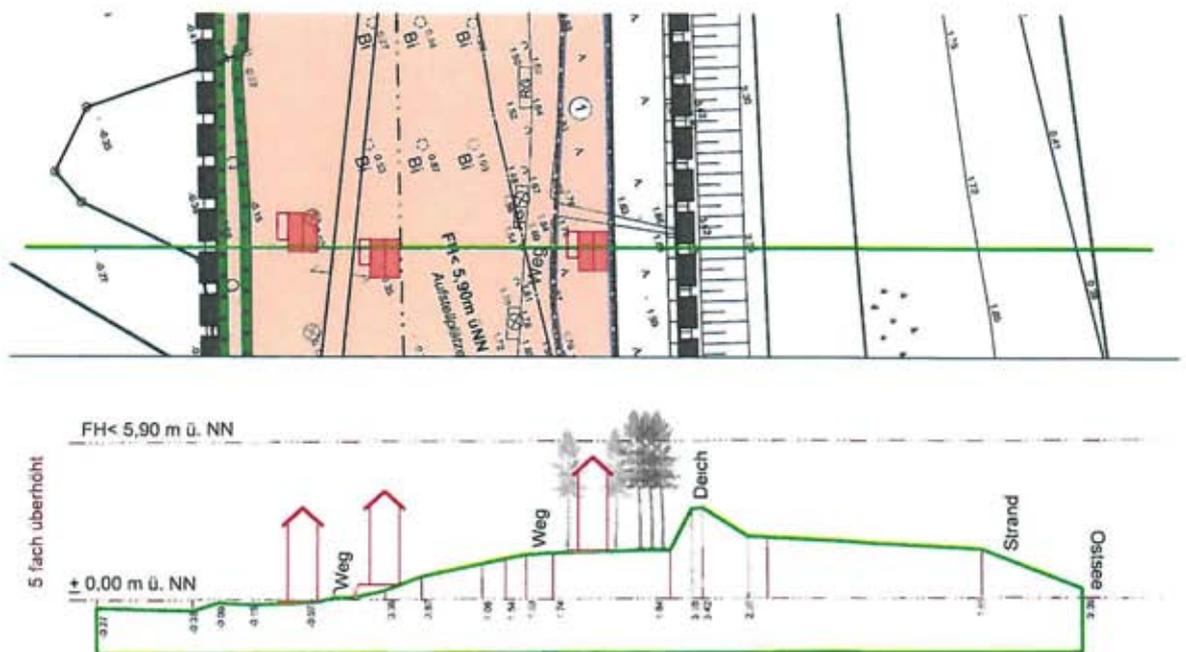


Abb.: Schnitt (5-fach überhöht) durch Campingplatz

Ein weiterer Grund der gegen das Aufstellen der Campinghäuser im südlichen Bereich des Campingplatzes spricht ist der Hochwasserschutz. Wie dem oben dargestellten Schnitt zu entnehmen ist, fällt das Gelände stark nach Süden ab. Die Campinghäuser im südlichen Bereich würden dann teilweise unterhalb der 0-Meter-Linie liegen und müssten voraussichtlich auf einer Warft aufgestellt werden. Bezogen auf die Eingriffe in den Boden und das Landschaftsbild bietet sich der Bereich in der 1. Reihe somit eher an; zumal die Einbindung der Campinghütten im nördlichen Bereich

durch die bestehenden Nadelgehölze besser gelingt als im südlichen Bereich. Zusammenfassend sprechen folgende Gründe gegen die Aufstellung der Campinghäuser im südlichen Bereich:

- Die Flächen im Süden sind nicht so intensiv genutzt, wie die der Dauercamper in der 1. Reihe.
- Baumaßnahmen für den Deichverteidigungsweg werden die 1. Reihe sowieso teilweise beanspruchen (Eingriffe in den Boden).
- Der südliche Bereich liegt sehr tief (um die 0-Meter-Linie).
- Im südlichen Bereich bestehen keine Gehölze die die Einbindung der Campinghäuser in das Landschaftsbild vereinfachen.

Nach den vorhergehenden Ausführungen hält die Stadt Fehmarn das Aufstellen der Campinghäuser entlang der „1. Reihe“ für folgerichtig und vertretbar.

Hochwasserschutz auf Fehmarn

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines Binnenhochwassers. Der Stadt Fehmarn ist sich aufgrund der Insellage bewusst, dass Fehmarn zu einem erheblichen Teil im Einwirkungsbereich der Ostsee liegt.

Angesichts der topografischen Situation sind die Vorflutverhältnisse in weiten Teilen der Insel insofern problematisch, dass bei Starkregenereignissen der Wasserabfluss eingeschränkt ist und es zu Überschwemmungen kommen kann. Der wesentliche Teil aller touristischen Einrichtungen liegt in den betroffenen Bereichen. Es ist aber nicht Ziel der Stadt Fehmarn die binnen- und küstenhochwassergefährdeten Bereiche von touristischen Angeboten zu räumen. Dafür besteht kein Erfordernis. Es besteht ein großes Bedürfnis der Menschen sich in diesen touristisch hochattraktiven Bereichen aufzuhalten und zu erholen. Auch wäre die Insel Fehmarn ohne diese Nutzungen wirtschaftlich nicht überlebensfähig.

Dem von den Behörden immer wieder geforderten absoluten Anspruch auf Hochwasser ungefährdete Nutzung kann die Stadt Fehmarn und keine Behörde gerecht werden. Es muss daher von allen Beteiligten in Kauf genommen werden, dass diese Gefahr besteht. Alternativen dazu bestehen nicht. Im Plangebiet besteht zudem ein Deich zum Schutz vor der Ostsee der in den vergangenen Jahrzehnten ausgereicht hat. Es wird auch auf die vorliegende Stellungnahme der Wasserbehörde hingewiesen:

„Durch die ebenfalls vorgesehene Neuordnung des Binnenwasserregimes ist zu

vermuten, dass sich die Binnenhochwassergefahr verringert.“

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe der Campinghäuser bei 2,4 m über NN wird aus Sicht der Stadt Fehmarn angesichts der touristischen Nutzung für ausreichend sicher bewertet.

3.3 Nutzungs- und Betreiberkonzept

Nach Ziffer 3.7.3 (6) des Landesentwicklungsplanes sollen in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung Campinghäuser auf Camping- und Wochenendplätzen in ein Nutzungs- und Betreiberkonzept eingebunden werden. Nachfolgend wird das Nutzungskonzept für den Campingplatz Am Niobe durch den Betreiber dargestellt:

Ausgangslage

Der Campingplatz am Niobe wird seit ca. 1960 am Gammendorfer Strand, an der Nordküste Fehmarns, im Sommerhalbjahr betrieben. Er umfasste früher größere Flächen und wird seit den Abnahmen von 1979 und 1981 in der jetzigen Ausdehnung mit 300 Stellplätzen betrieben. Zum CP gehören im Eingangsbereich ein Restaurantbetrieb mit Imbiss, Bistro und SB-Laden, der auch für die Versorgung der zusätzlichen Gäste am Gammendorfer Strand zur Verfügung steht. Seit der Übernahme des Betriebes durch den Grundeigentümer und damit verbundenen umfangreichen Erneuerungsarbeiten Anfang der neunziger Jahre hat der Campingplatz eine Vielzahl von touristischen Auszeichnungen erhalten (unter Anderem ADAC-Superplatz 1996-98, ADAC-Auszeichnung 1996-2012, Klassifizierung zwischen 4 und 4,5 Sternen bei ADAC/DCC/ECC, Naturcamp-Auszeichnung ACSI-Campingclub).

Da die fehlenden baurechtlichen Möglichkeiten eine weitere Entwicklung vor allem im Animationsbereich (Schwimmbad, Animationsscheune, Wellnessgebäude) nicht zulassen, haben sich für den Platz insbesondere die Zielgruppen „Familie mit Kindern“ und „anspruchsvolle Naturliebhaber“ in den Mittelpunkt gestellt. Das Verhältnis zwischen den auf dem Campingplatz angebotenen Dauer- und Urlaubsplätzen ist in etwa ausgewogen. Für Urlaubsgäste ohne eigenen Wohnwagen/Wohnmobil/Zelt werden durch den Betreiber selbst 16 Mietwohnwagen des gehobenen Standards angeboten. Aus Betreibersicht ist ein Mietangebot für das Erreichen neuer Gäste ebenso wichtig, wie Campern und Nicht-Campern einen gemeinsamen Urlaub zu ermöglichen. Insgesamt hat, wie auf allen Urlaubsplätzen, in den letzten Jahren eine Verschiebung der Nachfrage von Stellplätzen hin zu Mieteinheiten stattgefunden.

Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen, soll im Rahmen der laufenden B-

Planung des Bestandes die Errichtung von bis zu 20 Campinghütten nach Zelt- und Campingplatzverordnung ermöglicht werden.

Campinghütten

In mehreren Baufenstern im Eingangsbereich des Platzes soll die Errichtung von bis zu 20 Campinghütten ermöglicht werden, was einem Anteil von unter 7% der genehmigten Stellplätze entspricht. Diese haben gemäß Campingplatzverordnung eine maximale Fläche von 40m² zzgl. 10m² überdachtem Freisitz und einer maximalen Höhe von 3,5m. Geplant ist der Bau von Holzhütten im schwedisch/kanadischen Stil (verschiedenfarbig). Architektonisch soll eine anspruchsvolle Lösung mit einem geteilten Tonnendach verwirklicht werden (siehe Foto). Die Lage der Baufenster ist so gewählt, dass die Hütten sich ohne zusätzlichen Hochwasserschutz, integriert in den vorhandenen Baumbestand, bestmöglich in das vorhandene Landschaftsbild einpassen. Die Baufenster befinden sich ausschließlich in höheren, bisher schon stark veränderten und überbauten Bereichen, die zurzeit als Dauerplätze genutzt werden. Die Erschließung der Einheiten soll unter Einbeziehung eines gleichzeitig entstehenden Deichverteidigungsweges erfolgen. Der Abstand der geplanten Hütten zum Deichfuß wird mindestens 10m betragen und die dazugehörige Parzelle inklusive Verkehrsfläche 150 bis 200m² groß sein.



Abb.: Beispiel für geplante Campinghäuser

Notwendigkeit

Insbesondere aus der Konzentration auf die Zielgruppe „Familie mit Kindern“ und „anspruchsvolle Naturliebhaber“ ergibt sich eine deutlich erhöhte Nachfrage nach anspruchsvollen Mietobjekten. Auch kommt es immer wieder vor, dass wiederkehrende Gäste Freunde und Bekannte mitbringen wollen, für die ein Mietwohnwagen keine Option darstellt. Generell ist ein Trend dahingehend auszumachen, dass ein eigenes separates Bad und eine komplexe Küchenausstattung als Mindestvoraussetzung für ein Ferienquartier angesehen werden. Vor allem von älteren, anspruchsvollen Gästen werden ein hochwertiges Bett und ausreichend Bewegungsfreiheit nachgefragt. Diesem kann auch mit hochwertigen Mietwohnwagen nicht entsprochen werden.

Um mit der allgemeinen touristischen Entwicklung schritthalten zu können und darüber hinaus anspruchsvollere Zielgruppen zu erreichen, ist eine Entwicklung zu festen Ferienunterkünften unerlässlich. Aus diesem Grund ist die Möglichkeit, Campinghütten errichten zu können, ein wesentlicher Beitrag zur touristischen Qualitätsverbesserung. Von dieser profitiert neben dem Beherbergungsbetrieb auch die gesamte Insel.

Nutzung

Die Nutzung der entstehenden Campinghütten ist ausschließlich als Mietobjekte geplant. Die Vermietung erfolgt ausnahmslos kurzfristig und durch den Campingplatzbetreiber. Eine Veräußerung von wiederkehrenden Nutzungsrechten zur Finanzierung wird explizit ausgeschlossen, die Finanzierung und Bewirtschaftung erfolgt ausschließlich durch den Campingplatzbetreiber.

Absicherung

Der Eigentümer/Betreiber des Campingplatzes ist bereit, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen ihm und der Stadt Fehmarn die oben ausgeführten Planungen und Verpflichtungen festzuschreiben. Dieses kann wahlweise im Bauleitverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren für die Campinghütten erfolgen. Darüber hinaus verhindern folgende Tatsachen eine andere Nutzung: Die Lage der Baufenster im Eingangsbereich ohne öffentliche Zuwegung macht eine Trennung der Parzellen vom Campingplatz unmöglich. Die Einbindung in die bestehende, auf Sommerbetrieb ausgelegte Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom) verhindert einen ganzjährigen Betrieb, da z.B. keine frostsichere Wasserversorgung vorhanden ist.“

3.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient: – Camping- und Wochenendplatz –, da das Plangebiet nicht dem Charakter der Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO entspricht.

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen, die für Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeit Zwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören, sowie zur Strandversorgung.

Zulässig sind:

1. 300 Standplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime.
2. Von den 300 max. 20 Aufstellplätze für Campinghäuser für einen wechselnden Personenkreis innerhalb der Baugrenzen in den festgesetzten Flächen mit der Ziffer 1.
3. Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
4. Anlagen für die Platzverwaltung, Technikstationen für die Versorgungseinrichtungen.
5. Die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Plangebietes sowie zur Strandversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Mobilheimen unter Ziffer 1 unterschieden wird in mobile und immobile Mobilheime i.S. des § 3 Camping- und Wochenendplatzverordnung. Nicht jederzeit ortsveränderliche Mobilheime sind „Campinghäuser“ i.S. der Camping- und Wochenendplatzverordnung und somit begrenzt auf maximal 20 Stück im Plangebiet. Darüber hinaus gehend errichtete Mobilheime müssen jederzeit ortsveränderlich aufgestellt werden.

Bei Campingplätzen ist es häufig erforderlich, dass rund um die Uhr eine Ansprechperson vor Ort ist. Daher ist für das Sonstige Sondergebiet Camping- und Wochenendplatz weiterhin festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Wohnung für den Aufsichts- und Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zugelassen werden kann. Das Sondergebiet umfasst den Bereich des bestehenden Campingplatzes.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem SO-Camping- und Wochenendplatz wird das Maß der baulichen Nutzung

durch die zulässige Anzahl der Standplätze begrenzt. Insgesamt sind auf dem Campingplatz wie bisher 300 Campingstandplätze, davon 20 als Wochenendplätze, zulässig. Der bestehende Campingplatz ist mit 300 Nutzungseinheiten abgenommen. Für die zulässigen 20 Campinghäuser werden entsprechend große Baufenster zwischen dem Eingang und dem Sanitärgebäude I festgesetzt, sowie eine maximal zulässige Höhe von 5,90 m über Normal Null. Die Vorgaben zu Campinghäusern vor allem bezogen auf die Höhenentwicklung nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung sind trotzdem zu beachten.

Des Weiteren wird das bestehende Sanitärgebäude I mit einem Baufenster abgesichert. Für das Gebäude ist eine maximale Grundfläche von 360 m² festgesetzt, welche qualitätsverbessernde Modernisierungsmaßnahmen bzw. eine geringfügige bauliche Erweiterung nach Westen ermöglicht. Beide Sanitäreanlagen im Plangebiet sind als eingeschossige Gebäude mit 6 m Firsthöhe und 30° Dachneigung festgesetzt.

Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen und keine zusätzlichen Eingriffe.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der sehr landschaftlich geprägten Lage kommt für die Bebauung nur eine offene Bebauung in Frage. Die Lage der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Es erfolgen baugestalterische Festsetzungen zur Oberflächengestaltung in dem Sondergebiet. Dadurch ist nur die Versiegelung des Haupteintragsweges zulässig, alle weiteren Fuß- und Erschließungswege und Standplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3.5 Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Ausreichend Stellplätze können in den Sondergebieten nachgewiesen werden. Des Weiteren befindet sich im östlichen Plangebiet ein öffentlicher Parkplatz.

3.6 Grünplanung

Die Planung beabsichtigt die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und gegebenenfalls zu erweitern. Um die besondere Schutzwürdigkeit der unmittelbar südlich angrenzenden „nördlichen Seenniederung“ zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan die vorhandenen Anpflanzungen an der südlichen Plangebietsgrenze als zu

erhaltend festgesetzt. Weiterhin sollen die Gehölzbestände im nordöstlichen Plangebiet erhalten werden. Zum Schutz der angrenzenden Bereiche wird eine Festsetzung getroffen, den Campingplatz nach Süden hin sowie den Waldspielplatz nach Norden hin durch einen Zaun abzugrenzen. Der Zaun im Bereich des Waldspielplatzes sollte dabei eine Maschenweite bzw. Gitterabstände aufweisen, dass dieser noch für Kleintiere wie beispielsweise Amphibien passierbar ist.

3.6.1 Überschlägige Eingriffsbilanzierung

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09. Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird die Errichtung von maximal 20 Campinghäusern ermöglicht auf bisher intensiv genutzten Campingplatzflächen ermöglicht. Hinzu kommen geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des östlichen Sanitärhauses und des Pumpenhauses. Im verbleibenden überwiegenden Bereich des Campingplatzes ergeben sich keine Änderungen und keine zusätzlichen Eingriffe.

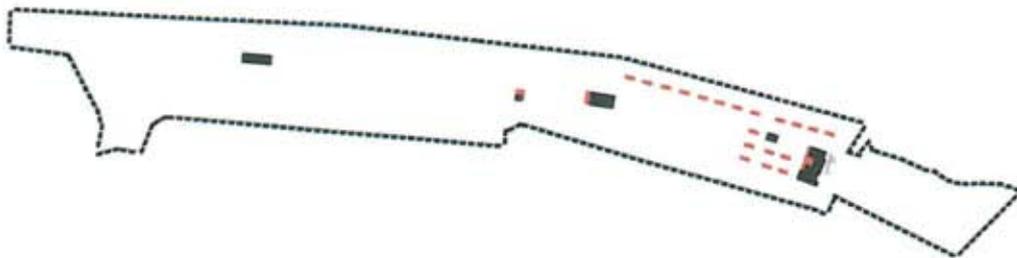


Abb. 2: Vergleich Bestandsgebäude (schwarz) und Planung (rot)

Somit führt diese Planung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

| Nutzung | Gesamt | Bestand | Neueingriff |
|--|----------------------|------------------------|----------------------------|
| SO –Camping- und Wochenendplatz- - feste bauliche Anlagen - | 1.444 m ² | - 1.197 m ² | = 247 m ² |
| SO –Camping- und Wochenendplatz- (20*40 m ²) - Wochenendplätze - | 800 m ² | - 0 m ² | = 800 m ² |
| | | Gesamt: | 1.047 m² |

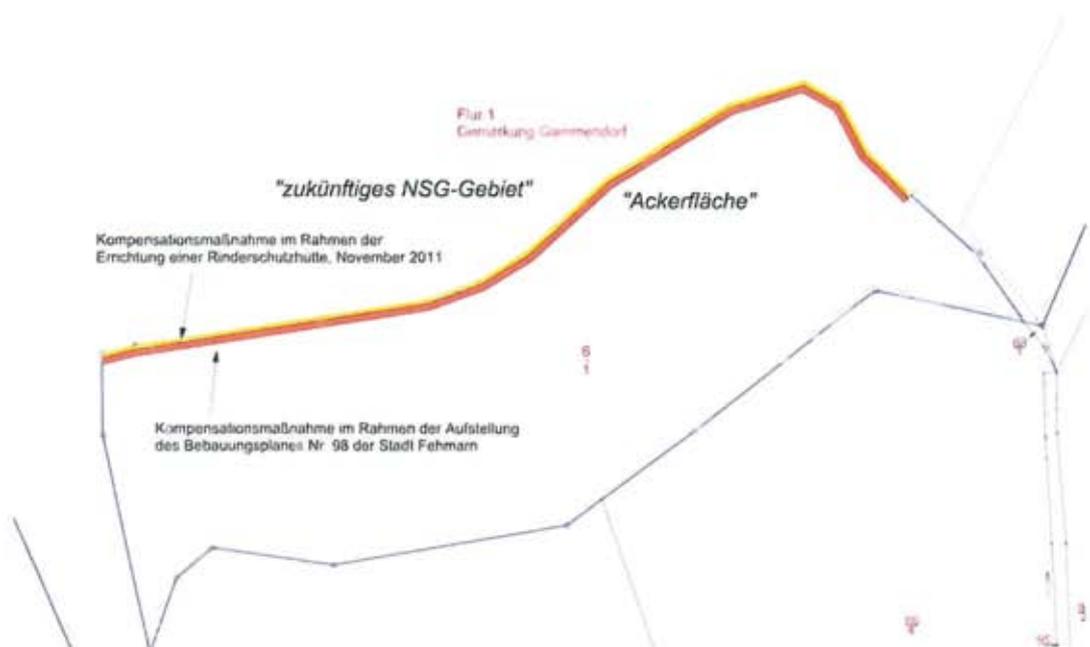
Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Boden-

funktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 09. Dezember 2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

| Eingriffsflächen | Flächengröße (m ²) | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsflächen (m ²) |
|---|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| SO –Camping- und Wochenendplatz- - feste bauliche Anlagen - | 247 m ² | 0,5 | 124 |
| SO –Camping- und Wochenendplatz- (20*40 m ²) - Wochenendplätze - | 800 m ² | 0,5 | 400 |
| Summe: | 1.007 m² | | 524 |

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 524 m² festgestellt. Der Ausgleich kann auf dem Flurstück 6/1, Flur 1, Gemarkung Gammendorf vollständig nachgewiesen werden. An dieser Stelle erfolgte bereits im Rahmen der Errichtung einer Rinderschutzhütte eine Kompensationsmaßnahme, indem ein 1 Meter breiter Streifen an der nordwestlichen Plangebietsgrenze aus der ackerbaulichen Nutzung genommen wurde. Der Ausgleichsbedarf von 524 m² wird durch die Herausnahme eines 2 Meter breiten Streifens (das entspricht etwa 520 m²) aus der ackerbaulichen Nutzung nachgewiesen.



Ausgleichsfläche, Flurstück 6/1, Flur 1, Gemarkung Gammendorf

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Bei den im Plangebiet in Gehölzen 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 werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Verträglichkeitsstudie mit einer Biotoptypenkartierung samt Bewertung der Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten des Platzes angefertigt. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsstudie erfolgt eine detaillierte Bestandsaufnahme der Vogelarten des Anhangs I der VSchRL und der Zug-(Rast-)vögel nach Art 4 Abs. 2 der VSchRL sowie der Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie. In der FFH-Verträglichkeitsstudie wird dazu folgendes ausgeführt:

„Ein Teil der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets 1532-391 „Küstenstreifen West- und Nordfehmar“ erfordern Maßnahmen der Schadensbegrenzung. Des Weiteren werden Maßnahmen zum Schutz der Lebensräume von Kammmolch und Rotbauchunke empfohlen. Durch diese Maßnahme können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Lebensraumtypen vermieden werden, Lebensräume von Kammmolch und Rotbauchunke werden vor Beeinträchtigungen geschützt [...]. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist, auch unter Berücksichtigung anderer Pläne und Projekte, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu rechnen.“

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Um die besondere Schutzwürdigkeit der unmittelbar südlich angrenzenden „nördlichen Seeniederung“ zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese beinhalten eine Abgrenzung durch einen Zaun entlang der südlichen

Grenze des Sondergebietes und entlang der nördlichen Grenze der Grünfläche. Der Zaun im Bereich des Waldspielplatzes sollte dabei eine Maschenweite bzw. Gitterabstände aufweisen, dass dieser noch für Kleintiere wie beispielsweise Amphibien passierbar ist.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche „Spielplatz, Jugendlager, Gruppenzeltplatz“ festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen bestehenden „Waldspielplatz“ der im Rahmen der Bauleitplanung abgesichert wird. Das Aufstellen von Zelten soll hier allenfalls im Rahmen der Überbelegung gemäß der geltenden Camping- und Wochenendplatzverordnung möglich sein. Dabei handelt es sich allerdings nur um kleine geschlossene Gruppen die im Rahmen einer kurzfristigen Belegung untergebracht werden sollen. Ein Beispiel hierfür wäre der Waldkindergarten, der für einen kurzen Zeitraum dort zelten würde. Eine reguläre Nutzung als Campingplatzfläche ist hier nicht vorgesehen.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Frischwasser:

Die Versorgung mit Frischwasser ist über eine Privatleitung aus dem Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn gesichert. Derzeit wird die Neukonzeption der Frischwasserversorgung entlang der Gemeindestraße erarbeitet.

Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt derzeit über eine dezentrale Kläranlage vor Ort. Der Anschluss an das bestehende Netz des Zweckverbandes Ostholstein soll spätestens 2015 erfolgen. Geplant ist ein zentraler Einspeisepunkt in Wenken-dorf Strand.

Oberflächenwasser:

Das derzeit anfallende Oberflächenwasser versickert auf den Standplätzen und läuft bei Starkregen in Richtung Binnensee.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Fehmarn" gewährleistet. 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. Derzeit gibt es drei Löschwasserentnahmestellen (Binnensee): Im Westen am Feuerlöschteich, zentral an der Nordseite des Pumpenhauses und eine weitere südlich der Rezeption in Form eines Wasserreservoirs. 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.

5 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.

5.1 Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Campingplatz „Am Niobe“ ist planungsrechtlich nicht gesichert, hat jedoch Bestandsschutz. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Modernisierung des bestehenden Campingplatzes. Es sollen geringfügige bauliche Erweiterungen an einem Teil der Bestandsgebäude vorgenommen werden und das touristische Angebot soll durch Aufstellplätze für Campinghäuser ergänzt werden. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) 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 wiederherstellen | Begrenzung von möglichen Versiegelungen |

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein 2010 stellt das Plangebiet als *Schwerpunkt für Tourismus und Erholung* dar. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Vorrang haben Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung vor der reinen Kapazitätserweiterung oder dem Neubau von Anlagen. Kapazitätserweiterungen sind denkbar, wenn sie zur Qualitätsverbesserung des Angebotes beitragen. Bei Erweiterung bestehender Campingplätze dürfen sich diese nicht bandartig an den Küsten entlang ziehen, sondern sind in die Tiefe zu staffeln. Des Weiteren sind sie durch Freiflächen zu gliedern und durch landschaftsgerechte Umpflanzung einzugrünen. Es sollen mind. 50% der Plätze für einen wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Erweiterungen von Campingplätzen sollen mit einer Verlagerung von Standplätzen aus der unmittelbaren Küstenzone in den rückwärtigen Bereich sowie mit einer Qualitätsverbesserung einhergehen.

Das Plangebiet ist im zudem als *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, sofern sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Es erfolgt darüber hinaus eine Kennzeichnung als ländliches Gebiet.

Als NATURA 2000 – Gebiete sind zwei FFH-Gebiete und ein Vogelschutzgebiet zu berücksichtigen. Es handelt sich zum einen um das FFH-Gebiet „Küstenstreifen West- und Nordfehmarne“ Nr. 1532-391 und zum anderen um das „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ mit der Nr. 1631 -392, wobei der Campingplatz fast ganzflächig aus dem ersten FFH-Gebiet ausgenommen wurde. Zum letzteren FFH-Gebiete

besteht ein ausreichend großer Abstand. Des Weiteren befinden sich kleinteilige Bereiche des Campingplatzes innerhalb des Vogelschutzgebietes „Östliche Kieler Bucht“ Nr. 1530-491, welches sich vor allem südlich des Plangebietes erstreckt.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung*. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote gefördert werden. Als Ziel der Raumordnung sollen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung keine neuen Zelt- und Campingplätze ausgewiesen werden; Nutzungs- und räumliche Erweiterungen bestehender Anlagen sollen nur im Rahmen der Qualitätsverbesserung erfolgen und sollen in der Regel keine Erhöhung der Stellplatzzahlen mit sich bringen.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan zudem innerhalb eines *Vorranggebietes für den Naturschutz*. Innerhalb des Vorranggebietes für den Naturschutz ist dem Biotopschutz Vorrang vor allen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Alle Nutzungen sind in ihrer Art und Intensität den jeweiligen standörtlichen Erfordernissen der Erhaltung und Entwicklung dieser Biotope und Lebensräume anzupassen. Die Sicherung dieser Bereiche ist durch alle Planungsträger zu gewährleisten. Im Regionalplan, Ziffer 5.2 gibt es folgende Erläuterungen zu den Vorranggebieten für den Naturschutz: „Die Ausweisung von Vorranggebieten für den Naturschutz bedeutet in der Regel nicht den Ausschluss anderer Ansprüche (im Sinne eines generellen Nutzungsverbot), sondern lediglich derjenigen, die mit den Schutzziel hier nicht vereinbar sind.“ Die Planung beabsichtigt grundsätzlich eine Vereinbarkeit mit den Schutzziele und passt sich somit vollkommen den Zielen der Raumordnung an.

Des Weiteren ist der Bereich als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft haben den rechtlichen Charakter von Vorbehaltsgebieten. Sie umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsraum zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Planungen und Maßnahmen sollen hier nur durchgeführt werden, sofern sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Sie sind insbesondere auf den Arten- und Biotopschutz ausgerichtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines *Regionalen Grünzugs*. Regionale Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und

Pflanzen, der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Freiraumerholung. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge vermieden werden. In den regionalen Grünzügen sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen. Innerhalb der regionalen Grünzüge 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. In den Regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Eine „planmäßige Besiedelung“ liegt hier nicht vor, sondern die Absicherung eines bestehenden Campingplatzes mit Abnahmeschein. Der Campingplatz ist bereits seit vielen Jahrzehnten vorhanden und fügt sich dort sehr gut in die Landschaft ein. Der Erhalt des Platzes liegt im öffentlichen Interesse der Stadt Fehmarn da ein Bedarf an Campingplätzen in attraktiver landschaftlicher Lage besteht. Die Ergänzung des Angebotes um Campinghäuser nach dem neuen Campingplatzrecht des Landes Schleswig-Holstein ist eine zeitgemäße Anpassung und Modernisierung des touristischen Angebotes, die zur Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Tourismus auf der Insel Fehmarn im öffentlichen Interesse liegt. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen wichtigen touristischen Betrieb in attraktiver landschaftlicher Lage der für die gesamte Tourismuswirtschaft auf der Insel eine Bedeutung hat. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegend öffentlichen Interesse sind. Dabei ist ihre Funktionsfähigkeit zu beachten und sie sind von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn wurde Anfang November 2012 vom Innenministerium genehmigt. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Camping- und Wochenendplatz ausgewiesen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn wurde die Ausnahme von dem naturschutzrechtlichen Verbot für Campingplätze im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt. Hintergrund ist die Lage des Campingplatzes „Am Niobe“ innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Insel Fehmarn -LSG- (Kreis Ostholstein, 1971). Die Ausnahme vom naturschutzrechtlichen Verbot wurde durch die untere Naturschutzbehörde, Kreis Ostholstein im Juli 2012 in Aussicht gestellt. Grundlage dafür sind die im Campingkonzept der Stadt Fehmarn (Stand 29.05.2012) aufgeführten Kriterien für die Errichtung von Campinghäusern.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn stellt in seiner Entwicklungskarte das Plangebiet als Campingplatz dar. Die Gebiete rund um das Plangebiet werden als geplante Flächen für den Biotopverbund dargestellt. Für den Bereich nördlich des Campingplatzes wird ein Bereich zur Besucherlenkung zum Schutz der Dünen und Strandwälle geplant. Für den Bereich südlich des Campingplatzes ist der Erhalt/Entwicklung von Röhrichten, die Sicherung des dazugehörigen Wasserstandes und die weitestgehend natürliche Entwicklung geplant.

c) **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

Das Plangebiet grenzt an zwei FFH-Gebiete und ein Vogelschutzgebiet, befindet sich aber jeweils außerhalb der Schutzgebiete. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Küstenstreifen West- und Nordfehmar“ Nr. 1532-391 und das „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ mit der Nr. 1631 -392 sowie das Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ Nr. 1530-491.

Die angefertigte FFH-Verträglichkeitsstudie führt zum Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ unter Textziffer 5.2. folgendes aus:

„Das Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ spart den Campingplatz fast vollständig aus. In den Bereichen der Überschneidung im Westen sind keine Veränderungen der derzeitigen Flächennutzung durch die Planung zu erwarten [...].

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind nicht zu erwarten, eine Erheblichkeit kann ausgeschlossen werden.“

Zum FFH-Gebiet „Küstenstreifen West- und Nordfehmar“ trifft die FFH-Verträglichkeitsstudie unter Textziffer 5.3.3 „Bewertung der Erheblichkeit“ folgende Aussagen:

„Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind im an den Gruppenzeltplatz / Jugendlager angrenzenden Bereich mit den Lebensraumtypen 1220 (Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände), 2130 (Graudünen) und 2190 (Feuchte Dünentäler) möglich. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen werden Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erforderlich (s. Kap. 6) erforderlich. Durch diese Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen unterbunden werden.“

Zum zweiten FFH-Gebiet wird unter Textziffer 5.1 Ermittlung der weiter zu berücksichtigenden Gebiete folgendes ausgeführt:

„Das FFH-Gebiet „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ (1631-391) wird nicht weiter betrachtet, da die Wirkbereiche (Überbauung durch Campinghäuser, Wirkung durch Bauarbeiten, Strandnutzung) außerhalb des Gebiets liegen bzw. das Gebiet keine gegenüber den Wirkfaktoren empfindlichen Schutzziele aufweist.“

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

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 Stadt. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Anlage zur Regenrückhaltung.

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Stadt. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im

Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Die Stadt verzichtet auf Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und verweist auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

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

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, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

5.2 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) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diesen Aspekt.

a) **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

Das Sondergebiet bietet aufgrund der ausgestalteten Flächen und intensiven Nutzung als Campingplatz keinen Lebensraum für geschützte Tierarten.

Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind im Plangebiet an der südlichen Plangebietsgrenze sowie nördlich der öffentlichen Parkplatzfläche vorhanden.

Boden

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich der Insel Fehmarn der durch Lockerseme aus Sand gekennzeichnet ist.

Wasser

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Teich der auch als Regenrückhaltebecken fungiert. Im zentralen mittleren Bereich befindet sich ein Graben.

Luft, Klima

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden.

Landschaft

Das Plangebiet ist durch ein größeres Gebäude (Gastronomie) und fünf kleineren Gebäuden (sanitäre Anlagen und Rezeption) gekennzeichnet. Nordöstlich sind Gehölzflächen benachbart. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Deich.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt im Sondergebiet ist aufgrund der intensiv genutzten Flächen gering.

b) **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

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen ergeben sich nicht.

Boden

Im Sondergebiet ist von einer höheren Bodenversiegelung auszugehen.

Wasser

Durch die größere Bodenversiegelung wird voraussichtlich die Grundwasserneubildung im Sondergebiet eingeschränkt.

Luft, Klima

Auswirkungen auf Luft und Klima ergeben sich nicht.

Landschaft

Es entstehen keine zusätzlichen festen baulichen Anlagen im Plangebiet, es handelt sich vielmehr um geringfügige Erweiterungen an den Bestandsgebäuden. Auch die Höhenentwicklung auf der Campinghäuser orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Somit ist der Campingplatz auch aufgrund der vorhandenen Gehölze bereits in das Landschaftsbild eingebunden und es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt im Sondergebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzungen gering und wird aufgrund der Planung nicht erheblich beeinflusst.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) **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

Vorhandene Gehölze an der südlichen Plangebietsgrenze und im nordöstlichen Be-

reich bleiben erhalten. Durch Herausnahme eines 2 m breiten Streifens aus der Ackernutzung als externe Ausgleichsfläche wird die Tier- und Pflanzenwelt positiv beeinflussen.

Zu den Schadensbegrenzenden Maßnahmen wird in der FFH-Verträglichkeitsstudie folgendes ausgeführt:

„Durch die Nutzung einer Fläche im Osten des Geltungsbereichs als Jugendlager /Gruppenzeltplatz können Beeinträchtigungen des angrenzenden Lebensraumtyps und des dort vorhandenen Lebensraums auftreten. Baubedingte Störungen bei Errichtung der Campinghäuser sind kurzzeitig und von geringer Intensität. Der Bereich, in dem die Campinghäuser vorgesehen sind wird nicht als FFH-Lebensraumtyp eingestuft und zudem ist hier die Forderung einer geplanten Wiederherstellung aufgrund der bestehenden Campingnutzung nicht anzunehmen.

Aus der Prüfung der Auswirkungen geht das Erfordernis für folgende Maßnahme zur Schadenbegrenzung hervor: - Abgrenzung des Jugendlagers / Gruppenzeltplatzes von den angrenzenden FFH-Lebensraumtypen zur Vermeidung eines vermehrten Betretens des Lebensraumtyps und von Nährstoffeintrag.

Diese Maßnahme wird erforderlich, da Beeinträchtigungen der genannten Lebensraumtypen und Arten sonst nicht ausgeschlossen werden können. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist, auch unter Berücksichtigung anderer Pläne und Projekte, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu rechnen.“

Boden/Wasser

Minimiert wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Erweiterung des Baufensters am bisherigen Bestand, anstatt einer Neuausweisung von Bauflächen. Des Weiteren wurde die Lage der Aufstellflächen für die Campinghäuser geprüft und abgewogen, um die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Wasser zu minimieren (siehe dazu Kapitel 3.2.1 der Begründung).

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 520 m² festgesetzt.

Luft, Klima

keine Maßnahmen erforderlich

Landschaft

keine Maßnahmen erforderlich

Zusätzlich wurde die Lage der Aufstellflächen für die Campinghäuser geprüft und ab-

gewogen, um die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu minimieren (siehe dazu Kapitel 3.2.1 der Begründung).

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Vorhandene Gehölze an der südlichen Plangebietsgrenze und im nordöstlichen Bereich bleiben erhalten. Durch Herausnahme eines 2 m breiten Streifens aus der Ackernutzung als externe Ausgleichsfläche wird die biologische Vielfalt positiv beeinflusst.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels den bestehenden Campingplatz planungsrechtlich abzusichern scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) 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.

b) 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.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die geringfügige Erweiterung bestehender Gebäude im Wesentlichen der Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Diese Eingriffe werden durch die Erweiterung des Baufensters anstelle des bisherigen Bestandes minimiert. Darüber hinaus wird eine externe Ausgleichsfläche bereitgestellt. Nachteilige Umweltauswirkungen werden vo-

raussichtlich nicht verbleiben.

6 Hinweise

6.1 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 Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Hochwasserschutz

In unmittelbarer Nähe und im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Fehmarn liegt der Landesschutzdeich „Nördliche Seenederung“ mit seinem Deichzubehör. Gemäß § 70 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist jede Benutzung des Deiches, die seine Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Insbesondere ist es u. a. verboten, auf und in dem Deich mit Fahrzeugen aller Art außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Deichverteidigungswegen und der Überfahrten zu fahren oder zu parken, Material, Geräte oder Boote zu lagern, Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern sowie Gegenstände aller Art, insbesondere Badekabinen, Strandkörbe, Bänke, Buden oder Stände aufzustellen, zu lagern oder abzulagern, Zäune, Brücken oder Deichtreppen zu errichten, Rohre oder Kabel zu verlegen und Bäume und Sträucher zu pflanzen. Gemäß § 65 Abs. 1 LWG bestehen Deiche aus dem Deichkörper und dem Deichzubehör. Zum Deichkörper gehö-

ren insbesondere Schleusen, Siele, Stöpen, Mauern, Rampen und Deichverteidigungswege. Zum Deichzubehör gehören die Schutzstreifen beiderseits des Deichkörpers sowie Sicherungsanlagen, die unmittelbar der Erhaltung des Deichkörpers und der Schutzstreifen dienen. Bei Landesschutzdeichen ist der äußere Schutzstreifen 20 m, der innere Schutzstreifen 10 m breit. Bei Regionaldeichen ist der äußere Schutzstreifen 10 m, der innere 5 m breit. Die Schutzstreifen bemessen sich jeweils von Deichböschungsfuß. Der Deichschutzstreifen muss in seinen Breiten entsprechend angepasst werden, wenn sich dort Deichzubehör, z. B. Deichverteidigungswege oder Treibselabfuhrwege, befindet. Der LKN-SH kann als untere Küstenschutzbehörde auf Antrag Ausnahmen von den Verboten nach § 70 Abs. 1 LWG zulassen, wenn die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches nicht beeinträchtigt werden. Ausnahmegenehmigung nach § 70 Abs. 3 LWG sind direkt beim LKN-SH als Küstenschutzbehörde an Hand von aussagekräftigen, detaillierten Planunterlagen zu beantragen.

Bauliche Anlagen dürfen gemäß § 80 Abs. 1 LWG in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen von dem Verbot des § 80 Abs. 1 LWG sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Ich weise darauf hin, dass die bloße Aufstellung einer Bauleitplanung das dringende öffentliche Interesse im Sinne des LWG nicht nachweist. Ein dringendes öffentliches Interesse kann die Verbesserung oder Erweiterung der Ortsbebauung, der Infrastruktur, die Errichtung oder der Ausbau von touristischen und gewerblichen Einrichtungen zur Schaffung sowie dem Erhalt von Arbeitsplätzen sein. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem LKN-SH als Küstenschutzbehörde. Sollte es sich um nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben nach LBO handeln, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 80 Abs. 3 LWG analog direkt beim LKN-SH als Küstenschutzbehörde an Hand von aussagekräftigen, detaillierten Planunterlagen sowie einer Beschreibung der Begründung der Ausnahmetatbeständen zu beantragen.

Die geplanten Baufenster (Gastronomie, Laden, Rezeption, Sanitärgebäude I und II, Pumpenhaus und Campinghäuser) befinden sich laut den eingereichten Planunterlagen außerhalb des inneren 10m-Deichschutzstreifen, jedoch teilweise oder ganz innerhalb der 50m-Bauverbotszone gemäß § 80 LWG. Für die bereits vorhandenen Gebäude besteht lediglich ein Bestandsschutz und Änderungen am Grundriss sind grundsätzlich nicht möglich. Unter bestimmten Voraussetzungen sind jedoch Ausnahmen von dem Bauverbot, wie bereits beschrieben, möglich. Der LKN-SH wird im Zuge der Bauantragsbearbeitung durch den Kreis Ostholstein beteiligt und erteilt ggf. nach Prüfung der Baumaßnahme eine küstenschutzrechtliche Genehmigung.

Die Grünflächen/Campingplatzflächen befinden sich zum Teil innerhalb des inneren 10m- Deichschutzstreifen und der 50m-Bauverbotszone des Landesschutzdeiches „Nördliche Seeniederung“. Jegliche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Deich und innerhalb der Schutzstreifen ist gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 6 LWG verboten. Bereits vorhandene Sträucher sind regelmäßig auf eine Höhe von 1,00 m zurückzuschneiden, da lediglich Sträucher bis zu einer Höhe von 1,00 m in unmittelbarer Deichnähe zugelassen werden. Andere Bepflanzungen, wie z. B. Bäume, dürfen im Bereich des Deiches und der Deichschutzstreifen nicht gepflanzt werden. Ausnahmen hiervon werden nicht zugelassen. Für sämtliche Nutzungen, die sich innerhalb des Deichschutzstreifen befinden, ist im Planvollzug eine Ausnahmegenehmigung nach § 70 LWG erforderlich. Campingstellplätze sind genehmigungsfähig, sofern eine ausreichende Entfernung vom Deichverteidigungsweg (mind. 1 m Abstand) besteht und keine Zäune errichtet werden. Ein Hereinragen der Wohnwagen-

/Anhängerdeichsel in den vorgenannten Abstandsbereich von 1 m ist nicht zulässig. Bereits vorhandene Zäune oder dgl. im Deichbereich sind im Planvollzug zu entfernen.

Die Errichtung und Nutzung von konstruktiven Bauwerken im Bereich der eingezeichneten Grünflächen/ Campingplatzflächen darf nur in Abstimmung mit dem LKN-SH als untere Küstenschutzbehörde erfolgen, wenn sich diese innerhalb der 50m-Bauverbotszone befinden. Die Errichtung von konstruktiven Bauwerken innerhalb der Deichschutzstreifen wird nicht zugelassen.

Die Wege des Campingplatzes „Am Niobe“ liegen zum Teil ebenfalls innerhalb der 50m-Bauverbotszone gemäß § 80 LWG. Sollte es sich um wassergebundene Wege handeln, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 80 LWG hierfür nicht erforderlich. Sind jedoch Pflasterungen und weitere Einbauten vorgesehen, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 80 LWG im Vorwege beim LKN-SH anhand von aussagekräftigen Planunterlagen zu beantragen.

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee). Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Artikel 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Die Niederungsbereiche unter NN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Eine entsprechende Darstellung wurde bereits teilweise in den B-Plan übernommen. In der Planzeichnung sollte das Gebiet als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet (Zeichen Ü) und entsprechend in der Planzeichenerklärung erläutert werden.

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

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

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Menschen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Fehmarn und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen und gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

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. Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Bei den einzelnen Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN-SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen.

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche 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 Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein sowie der Stadt Fehmarn zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung einer Bebauung in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land und der Stadt Fehmarn keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. Die Stadt Fehmarn wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit den Vorhabenträgern, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, Haftungsansprüche gegenüber der Stadt ausschließen.

Die Stadt Fehmarn wird einen Haftungsausschluss der Stadt für Hochwasserschäden vertraglich absichern. Die Vorhabenträger werden die Stadt Fehmarn von jeglichen Haftungsansprüchen freistellen, die durch Hochwasserschäden auf dem Campingplatz, dessen Einrichtungen und insbesondere abgestellten Wohnwagen oder Campinghütten entstehen. Sofern die Haftung nicht auf die Mieter der Standplätze abgewälzt wird, werden die Vorhabenträger zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung verpflichtet, die das Hochwasserrisiko abdeckt. Sollte die Aufstellung eines Alarmierungs- und Katastrophenplanes für Hochwasserlagen notwendig werden, verpflichten sich die Vorhabenträger diesen in Zusammenarbeit mit den betroffenen Behörden und Institutionen zu erarbeiten.

6.3 Hinweise zur 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.

7 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.

8 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten aufgrund der Planung.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 24. Juni 2014 gebilligt.

Burg a.F., den 10. DEZ. 2014




(Schmiedt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 98 ist am 17. DEZ. 2014 in Kraft getreten.