

BEGRÜNDUNG

B E B A U U N G S P L A N N R . 1 0

D E R G E M E I N D E L A N D K I R C H E N A U F F E H M A R N

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	RECHTSGRUNDLAGEN
2.0	LAGE UND ABGRENZUNG
3.0	STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN
3.1	Allgemein -(Planungsanlaß, Planungszweck ...)
3.2	Speziell (Art, Maß + Umfang der gepl. Nutzungen)
3.2.1	SO-Gebiete 'Werft' bzw. 'Werftanlagen' + 'Werftnebenbetriebe'
3.2.2	SO 'Wassersportanlagen'
3.2.3	MI-Gebiete
3.2.4	WA-Gebiete
3.2.5	SO-Gebiet 'Ferienhäuser' + Baugrundstück 'besond.Zweckbest.'
3.2.5.1	Sonstige Angaben zu o.g.
3.2.6	SO-Gebiet 'Hotel'
3.2.7	Versorgungsfläche d.Unternehmensträgers d.Elt.-Versorgung
3.2.8	Flächenbilanz
3.2.8.1	Baugebiete
3.2.8.2	Grünflächen
3.2.8.3	Ver- + Entsorgungsfläche (Ortskläranlage)
3.2.8.4	Sonstige Flächen
3.2.8.5	Straßenverkehrsflächen
3.3	WE - Zahlen
3.4	Garagen, Stellplätze + öffentl. Parkplätze
3.5	Verkehrerschließung
3.5.1	P k w
3.5.2	Fußgänger + Radfahrer
3.6	Grünplanung
3.6.1	SO-Ferienhäuser, WA-Teilgebiet I, SO-Hotel
3.6.1.1	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft
3.6.1.2	Wasserhaushalt
3.6.1.3	Begrünung
3.6.2	MI-Teilgebiete -1- bis -6- ; SO-Werft
3.6.2.1	Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz + zur Entwicklung ...
3.6.2.2	Begrünung
3.6.3	Strandzone
3.6.4	Geplanter Kinderspielplatz im Bereich der SO-Ferienhäuser
3.7	Bauabschnitte
3.8	Hinweise zu baugestalterischen Festsetzungen
3.9	Baugrund
3.10	Hinweis zu Anlagen im Küstenbereich
4.0	MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
5.0	SCHUTZMAßNAHMEN
5.1	Hochwasserschutz
5.2	50,00 m breiter Erholungsschutzstreifen gemäß § 40 LPflegG

- 5.3 30,00 m breiter Waldabstand gemäß § 3 L V O zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden
- 5.4 Lärmimmissionen
- 5.4.1 Immissionsschutz - gepl. Bebauung in der Ortslage Fehmarnsund - östlich der E 47/DB-Strecke Lübeck-Puttgarden gel.
- 5.4.2 SO-Gebiet 'Werft' bzw. 'Werftanlagen' + 'Werftnebenbetriebe' sowie Versorgungsfläche 'Umspannwerk'
- 5.5 Landschaftliche Schutzbestimmungen/gesonderte Genehmigungspflicht
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN
- 6.1 Wasserversorgung
- 6.2 Stromversorgung
- 6.3 Abwasserbeseitigung - vorgesehen: Trennsystem -
- 6.3.1 Schmutzwasserentsorgung (SW) *
- 6.3.2 Oberflächenentwässerung (RW) *
- 6.4 Müllbeseitigung
- 6.5 Gasversorgung
- 6.6 Fernmeldetechnische Versorgung
- 6.7 Löschwasserversorgung
- 7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Landkirchen auf Fehmarn ·
Kreis Ostholstein · für den Ortsteil Fehmarnsund insgesamt ·

Gebietsbezeichnung : " FEHMARNSUND "

Plangeltungsbereich hierzu - siehe Kennzeichnung in der Plan-
zeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 bzw. Übersichtsplan i.M.
1 : 5.000 (ANLAGE -3-) ·

RECHTSGRUNDLAGEN :

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG / BauGB in
Verbindung mit der BauNVO 1977 / 1986 auf der Grundlage

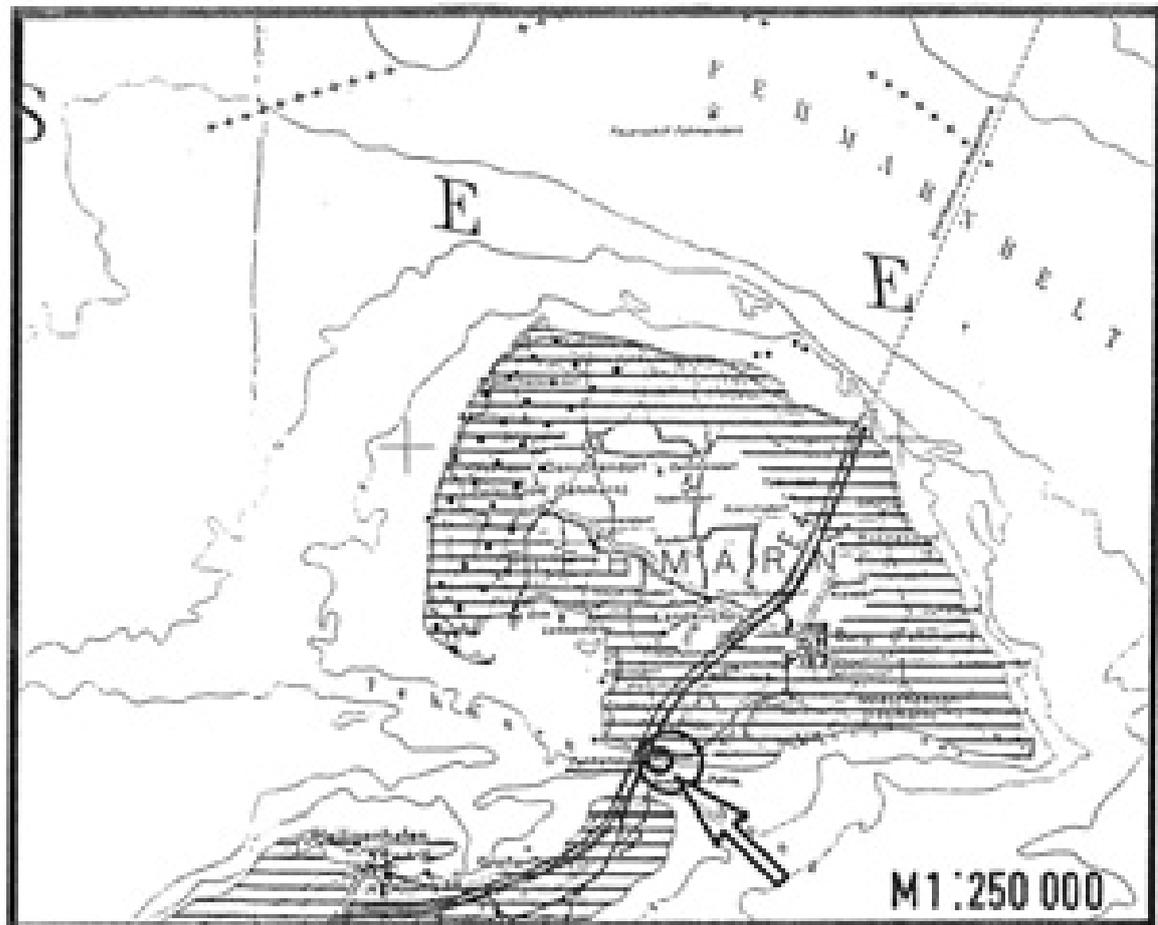
- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
06.12.1982;
- des Entwurfsbeschlusses vom 05.03.1987 - sowie
- des Satzungsbeschlusses vom 16.12.1987 hierzu ;
- der mit Erlaß des Innenministers vom in Kraft ge-
tretenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde
Landkirchen auf Fehmarn · Kreis Ostholstein ·

H I N W E I S :

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Landkirchen auf Fehmarn ·
Kreis Ostholstein - (vormals Gemeinde Avendorf auf Fehmarn) -
wurde gemäß Erlaß des Innenministers vom 29.10.1970 - Az. :
IV 81 c - 812/2. 55. 3 genehmigt und ist am
in Kraft getreten ·

- 2.0 DIE LAGE UND DIE ABGRENZUNGEN des B-Planes Nr. 10 sind aus dem
Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 - ANLAGE 3 - sowie aus der Plan-
zeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 zu ersehen und umfassen die
in der Gemarkung Avendorf, Flur 5 belegenen Grundstücke (Orts-
lage insgesamt) mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt
ca. 26,00 ha brutto ·

ORTSLAGE —————> SIEHE PLANAUSSCHNITT :



eingestellt bei www.b-planpool.de

4.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN :

3.1 Allgemein - (Planungsanlaß, Planungszweck sowie städtebauliche Vor- + Maßgaben) -

- Die Gemeinde Landkirchen hatte in der seinerzeitigen F-Plan Fassung für den Ortsteil 'Fehmarnsund' noch umfangreichere Baugebiets-Ausweisungen, - entspr. + noch gemäß den Denkansätzen und den z.T. euphorischen Planungsvorstellungen der 70-er Jahre vorgesehen.
- Wiederholte Planungsansätze waren in den zurückliegenden Jahren - (sicherlich auch wegen Überhöhter bzw. unangemessener Bauabsichten) - nicht zum Tragen gekommen .

- Wiederholte Anstöße, auch seitens des Kreises Ostholstein, wirkten u.a. somit darauf hin, diesen Raum endlich durch eine verbindliche Bauleitplanung grundsätzlich und wenn möglich insgesamt -(d.h. Aufzeigen der generellen wie speziellen, künftigen Entwicklungstendenzen) zu erfassen, zumal sich auch laufend Probleme bezüglich der Beurteilung etwaiger Einzelbauvorhaben letztjährig ergeben hatten .
- Somit ergab sich, ausgelöst durch die beabsichtigte Realisierung eines SO-Ferienhausgebietes und dessen lage- + nutzungsmäßige Schlüsselposition, eine standortgerechte, wo notwendig + erforderlich, landschaftsschonende und miteinander vernetzte, gegenüber den seinerzeitigen Planungsvorstellungen weitgehend gemäßigte Planungskonzeption für diesen attraktiven Bereich (z.B. Strand mit Südlage) zu erarbeiten, - mündend in den B-Plan Nr. 10 bzw. in die 1. Änderung des F-Planes der Gemeinde Landkirchen; beides im Parallelverfahren abgehandelt .
- Seinerzeit wurde dieser Bereich (Fehmarnsund) auch durch den L-Plan von Fehmarn miterfaßt, der inhaltlich jedoch widersprüchliche Angaben bzw. nicht adäquate, entspr. umsetzbare Maßgaben für diesen Bereich enthielt - (vgl. L-Plan, F 6 und B 8 sowie Angaben in der Planzeichnung) - und u.a. auch die erforderliche Planungstiefe und Nutzungsperspektive vermissen läßt .
Stattdessen wurde von den Landschaftsarchitekten Trüper + Gondeszen, 2400 Lübeck, eine Vegetationskartierung - +bewertung vorgenommen, deren Ergebnisse inhaltlich allumfassend entspr. Berücksichtigung fanden .

Die jetzt gewählte Konzeption ist somit stark landschaftsbezogen ausgerichtet und berücksichtigt auch standortbedingte Besonderheiten; vgl. hierzu weitere Texte und Planzeichnung .

.2 Speziell (Art, Maß und Umfang der gepl. Nutzungen)

- Spricht man von Orten im Sinne einer ausgewogenen städtebaulichen Repräsentanz, landschaftstypisch, raumästhetisch, baugestalterisch eigen + befriedigend, so trifft auf der Suche nach entspr. Bindungen hier eher das Gegenteil zu, - die Bezeichnung 'Unort' erscheint hier angebrachter, diesen sich aufdrängenden Eindruck vorerst global so zu umschreiben .

Um so mehr gilt und galt es, Konzepte, Formen + Bauten, landschaftliche Bindungen + Bezüge zu finden, um hieraus angemessen und durchaus dem Bedarf entspr. eine sich darauf künftig zu entwickelnde Plan- + Funktionskonzeption für diesen Bereich zu entwickeln, mit entspr. Vernetzungen vorhand. bzw. geplanter Vorhaben. Im Gegensatz zum zurückliegenden Werdegang der Planungen, welche eher solitär + auf Einzelinteressen abgestimmt betrieben wurden, ergibt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch koordinierte Maßgaben verschiedener, beabsichtigter Bauplanungen +Träger,

- maßvoll in den Vorstellungen - , eine zu fördernde und auch ausdrücklich seitens der Gemeinde gewünschte Konzeption .
- Baulich ist der Ort geprägt durch die vorhand. Beelitz-Werft nebst ehem. Fährhafen, einigen locker verstreuten, zumeist Wohnbauten im Umfangsbereich nebst Betriebsstellengebäude der Schleswig und einem saisonal betriebenen Cafe und Restaurant, den form- + städtebaulich zusammenhanglosen Sundhäusern in Parallellage zum Strand - und im Osten das südländisch anmutende Hotel 'Haus Vogelflug' nebst süd-westlich davorliegender II-geschossiger Ruine.
- Landschaftlich wird der Bereich durch die beidseitig baumbestandene Zufahrtsstraße, dem Bruchgelände im Norden - und ganz wesentlich von den Niederungsteilen, ca. parallel zum Strand, hinter den Sundhäusern verlaufend, geprägt .
- Der Niederungsbereich ist insbesondere hinsichtlich seines botanischen Potentials von großer Bedeutung . Die hier kartierten Vegetationseinheiten sind z.T. in der "Roten Liste der Pflanzengesellschaften Schleswig-Holsteins" verzeichnet oder entsprechen dem § 11 LPflegG .

Ein Deich ist nicht vorhanden, stattdessen wurde seitens der Gemeinde vor einigen Jahren eine ca. auf 2,50 m Höhe verlaufende Verwallung vorgenommen und landseits bepflanzt .

Wirtschaftlich wichtigster Faktor stellt zweifelsohne z.Zt. die Beelitz-Werft dar; - generell die vorhand. bzw. auch künftig intensiv wasserbezogenen Ausrichtungen .

Im einzelnen wie folgt :

3.2.1

SO-Gebiete 'Werft' bzw. 'Werftanlagen' + 'Werftnebenbetriebe'

Die Beelitz-Werft wurde in ihrem Bestand nebst geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten als SO-Gebiet 'Werft' erfaßt ; das seinerzeitige, in der alten F-Plan Fassung als GE-Gebiet ausgewiesene Gelände nordwestlich hiervon gelegen - nunmehr ebenfalls als SO-Gebiet für Werftanlagen + Werftnebenbetriebe -(z.B. für eine Lackerei, etc.) .

Zum einen besteht für die Beelitz-Werft in diesem Bereich eine entspr. Erweiterungsmöglichkeit - zum anderen kann auch 1 Einzelbetrieb der o.g. Kategorie angesiedelt werden, - je nach Bedarf und Entwicklungstendenz.

3.2.2

SO 'Wassersportanlagen'

Das seinerzeit im F-Plan als SO-Gebiet 'Kureinrichtungen' ausgewiesene Gelände südlich der Werft, östlich an der Mole gelegen, ist nunmehr als SO-Gebiet 'Wassersportanlagen' vorgesehen . Der jetzige Eigentümer beabsichtigt auf diesem Gelände einen weiteren 'Barakuda-Club' einzurichten, in dem sowohl spez. Fachlehrerausbildungen als auch Kurse für Taucher, Surfer-Anlernung und Segler vorgenommen werden sollen .

Diese Zielsetzung ermöglicht zudem eine enge Koordination mit der 'Beelitz-Werft' und deren vorhand. Anlagen -(z.B. Hafen, etc.), so daß die gepl. Baulichkeiten zum einen aus funktionalen Gründen eng an diese vorhand. Einrichtungen zu liegen kommen sollen, zum anderen jedoch auch aus städtebaulichen + landschaftspflegerischen Gründen, d.h., zum Schutz des dort weiter südlich anstehenden Dünen Geländes, welches künftig teilweise zwecks Ausweisung als öffentl. Grünfläche abzutreten wäre .

Vorgesehen sind bei 1-geschossiger Bauweise im EG Büroräume, Unterrichts- (Lehr-) + Werkstatt Räume nebst Justiererraum, Aufenthaltsräume -(jedoch nicht zum dauernden Aufenthalt)- nebst Küche, Lager, Heizung und den sonst. erforderlichen Nebenräumen; im Dachgeschoß Zimmer mit ca. 50-60 Betten für die Kursteilnehmer .

Ein Teil der Nebenräume ist im UG -soweit möglich- unterzubringen; das erforderliche Gerät soll in der Nordwestecke zur Mole hin entweder offen oder überdacht gelagert werden.

Das Gelände ist aus landschaftspflegerischen + landschaftsoptischen Gründen im Bereich der Baulichkeiten auf max. ca. + 1,20 m UNN aufzuheben und muß an die Bestandshöhen -(bei ca. + 0,80 bis 1,00 m UNN liegend)- entspr. + sorgfältig anmodelliert werden; das Restgelände muß in der ursprünglichen Form verbleiben !

Die erforderlichen Stellplätze sollen östlich vorkopf der dortigen Verwaltung angeordnet werden . Diese Flächen sind unbefestigt zu belassen, um u.a. auch - wenn auch im geringem Umfange, Regenerierungen zu fördern. Als wesentliches Gestaltungselement ist für das Gebäude ein stark abgeschlepptes Sattel- bzw. Krüppelwalmdach und ca. gemäß Planzeichnung vorgesehen, um eine möglichst geduckte Geländeeinfügung zu erwirken; (————> die dahinterliegenden vorhand. Baulichkeiten der Werft -(nicht Schuppen)- sind 2-geschossig, das gepl. Bauvorhaben ordnet sich somit dem deutlich unter.

Zu diesem Zweck wurde für diese Baulichkeit auch gemäß Text Teil -B- eine max. Sockel- + Traufhöhe festgesetzt, bezogen auf + 1,20 m UNN Geländehöhe .

Das Sondergebiet 'Wassersportanlagen' soll seeseitig von einer bis zu 1,50 m hohen Verwaltung eingefasst werden. Sie soll verhindern, daß die vorgesehenen Gebäude exponiert auf dem Strandwallgelände in Erscheinung treten. Außerdem soll sie eine klare Trennung zwischen Bauflächen und Strandbereich bilden . Ansonsten - vgl. Planzeichnung und Text Teil -B- hierzu .

3.2.3 MI-Gebiete

Die vorhand. Bauflächen in der Ortslage wurden gemäß ihrem Bestand als MI-Gebiete erfaßt, mit geringfügigen Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Es handelt sich hier um die Teilgebiete -1-, -2-, -3- + -4-. Im Teilgebiet -5- wurden zusätzlich 2 weitere Bauplätze ausgewiesen. Für das Teilgebiet -2a- wurde eine Höherzonung von 1- auf 2-geschossig ermöglicht, da es sich hierbei um das z.Zt. einzige Cafe + Restaurant mit Zimmervermietung in der Ortslage handelt und diese Nutzungserhöhung aus wirtschaftlichen + städtebaulichen Gründen dringend geboten erschien .

In den sonstigen MI-Teilgebieten verblieb es bei der 1-geschos-
sigen Bauweise .

Das MI-Teilgebiet -6- (1 Bauplatz) wurde aus städtebaulichen
Gründen zwecks Abrundung der dortigen Bebauung plaziert - zum
anderen, um die angrenzende "offene Flanke" der dortigen Nie-
derungsbereiche zur Planstraße -E- hin abzuriegeln und zudem
vor unkontrolliertem Begehen, Kfz- + Wohnwagen-Abstellen ff.
zu bewahren .

3.2.4 WA-Gebiete

Die vorhand. sog. 'Sundhäuser' parallel zum Strand gelegen, wur-
den ebenfalls als 'Bestandsüberplanung' - entgegen den seiner-
zeitigen F-Plan Ausweisungen als SO-Ferienhausgebiet, jedoch
ihrer jetzigen, tatsächlichen Nutzung als WA-Gebiet -(im Teilge-
biet I gelegen)-erfaßt .

Es verbleibt hier bei der 1-geschossigen Bauweise .

Dergleichen galt für die östlich hiervon gelegenen WA-Teilgebiete
II + III, wobei im Teilgebiet III zwei zusätzliche Bauplätze ge-
mäß den dort eingetragenen überbaubaren Flächen möglich wären .

3.2.5 SO-Gebiet 'Ferienhäuser' (TG -A-bis-E-) + Baugrundstück 'besond. Zweckbestimmung' (TG -F-)

Das nördlich der Sundhäuser liegende Gebiet, gemäß seinerzeitiger
F-Plan Ausweisung gleichlautend als SO-Feriengebiet vorgesehen,
wurde um ca. 2/3 in seiner Flächenausdehnung reduziert und ent-
sprechend anders plaziert und als SO-Gebiet 'Ferienhäuser' gemäß
§ 10 (4) BauNVO festgesetzt .

Entsprechend den Aussagen der landschaftspflegerischen Vorunter-
suchung wurden die Ferienhäuser so angeordnet, daß sie die nach
§ 11 LPflegG zu beurteilenden Flächen weitgehend schonen und
diese in ihrer Gesamtheit erhalten werden können .

Dieses Gelände ist durch einen innenliegenden Niederungsbereich
geprägt, als Teilstück einer kettenartigen Ost-West Verzahnung
und soll Maßgabe für die künftige städtebauliche Disposition
dieses Bereiches werden .

Das Gelände befindet sich auf ca. 1,00 m bis 2,00 m und nördlich
> UNN. Um möglichst geringfügige Eingriffe in die Landschaft vor-
nehmen zu müssen und auch aus landschaftsästhetischen Maßgaben
-(keine Warftenbildung)-, sind die Baubereiche entspr. plaziert
und Aufschüttungen nur bis + 2,00 m UNN aus Gründen des Hoch-
wasserschutzes (vgl. auch Ziffer 5.0 ff) vorgesehen, ca. in bün-
digem Anschluß an die Höhenlage der südlich davorgelagerten
'Sundhäuser' - und auslaufend anmodelliert an die nördlich ver-
laufende vorhand. Zufahrtsstraße -A- bzw. der dort ehem. verlau-
fenden Bahntrasse, welche sich auf ca. 2,00 - 3,00 m UNN befindet,
so daß der eigentliche Niederungsbereich erhalten bleibt, erfor-
derliche Aufschüttungen nur in einem geringstmöglichen Umfang
zu erfolgen brauchen; vgl. hierzu Systemschnitte 1-1 bzw. 2-2
i.M. 1 : 500 vermerkt auf der Planzeichnung .

Für die jetzt im SO-Gebiet 'Ferienhäuser' gewählten + festge-
setzten Baustrukturen gab es u.a. zwei Hauptgründe :

- Einerseits entsprächen Einzelhäuser um ca. 60,00 m² Gesamtgröße weder 'einem' und schon gar nicht 'dem' Ortsbild und würden in ihrer Gesamtstruktur eher zersiedelnd wirken, so daß jeweils mindestens 2 Einheiten à 60,00 m² zu einer baulichen Einheit zusammengefaßt werden sollen, - im äußeren Erscheinungsbild den sog. 'Instenhäusern' entsprechend. Eine hierdurch evtl. zu befürchtende Einheiten-Zusammenlegung zwecks Bildung von größeren Ferienhauswohneinheiten (d.h. über 60,00 m² Größe) bleibt jedoch gemäß Teil -B- Textfestsetzung ausgeschlossen; vgl. hierzu Ziffer 6.1.
- Andererseits wird durch die überwiegend gewählte Hofbildung (in Clusterform à 7 Einheiten) eine sozusagen 'introvertierte' Bauform gewählt, statt einer 'extrovertierten', welche linear plaziert und durch den dann entstehenden, unmittelbaren und jeweils grundstücksbezogenen Anschluß an die Niederungsbereiche vermutlich einen erhöhten Anspruch an diese zwangsläufig zur Folge hätte, - das Gegenteil jedoch erreicht werden soll. Weitere Gründe für diese Bauform lagen in der verdichteten Bauform (i.M. bei ca. 0,25 GRZ liegend), in der wesentlich kostengünstigeren Erschließung und der adäquaten Nutzung des entstehenden und entspr. zu gestaltenden Innenhofes durch Platzierung der erforderl. Stellplätze 'außen vor' dieser Cluster, an der jeweiligen Planstraße -G- gelegen.
Gemäß B-Plan Festsetzung sind in den Teilgebieten -A- bis -E- insgesamt max. 76 Einheiten à 60,00 m² möglich bzw. zulässig; pro Einheit ca. 3 Betten vorausgesetzt ergäbe dies rd. 228 Betten insgesamt.
Das Teilgebiet -F- (Baugrundstück bes. Zweckbestimmung) ist organisatorisch den gewerblich zu nutzenden SO-Ferienhausgebieten zugeordnet, d.h., künftig vorgesehen als Dienstleistungszentrale für die Anmeldung, Vermietung und dergleichen. Geplant sind für diesen Bereich weiterhin außerdem zusätzliche Einrichtungen - wie Cafe, Restaurant, Personalwohnungen und in geringem Umfange eine zusätzliche Zimmervermietung für Überhänge, Stoßzeiten und Buchungsüberschneidungen, - um insgesamt die Grundversorgung für das Ferienhausgebiet derart zu gewährleisten.
Fußläufige Anbindungen aus den o.g. Bereichen an den Strand sind über gepl. als auch unter Aufnahme bereits vorhand. Wegeparzellen gegeben.

Entstehende Böschungen bei den Geländeaufschüttungen sind mit einer Mindestneigung von 1 : 4 herzustellen. Die für Aufschüttungen vorgesehenen Bereiche wurden in der Planzeichnung entspr. gekennzeichnet, weitere Details hierzu sind ansonsten den Systemschnitten 1-1 bzw. 2-2 i.M. 1:500 -vermerkt auf der Planzeichnung- zu entnehmen.

Die Bodenarbeiten werden so durchgeführt, daß die schützenswerten Niederungsbereiche nicht mit Baumaschinen befahren werden müssen. Um einen größtmöglichen Schutz zu gewährleisten, sind die Niederungsflächen mit einem Weide- Koppelzaun von ca. 1,20 m Höhe einzuzäunen.

Die innenliegenden Niederungsbereiche verbleiben als naturbelassene Grünflächen mit entspr. Sicherung der dortigen sog. Vernässungszonen + Teichflächen.

3.2.5.1 Sonstige Angaben zu o.g.

Für das SO-Ferienhausgebiet ist zwingend die gewerbliche Vermietung vorgesehen. Die Gesellschaft soll die Form einer GmbH + Co KG haben, wobei den Inhabern der KG Sondernutzungsrechte eingeräumt werden sollen .

Die gepl. Ausstattung der Häuser soll eine möglichst optimale, weitgehend saisonal + witterungsunabhängige Vermietung gewährleisten, damit eine ausreichende Rentabilität gewährleistet ist. Durch Einschaltung einer Vermietungsgesellschaft wird sichergestellt, daß die Ferienhäuser überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden können und somit insgesamt der Erholung dienen, analog § 10 (4) BauNVO.

3.2.5.2 SO-Gebiet 'Hotel'

Das im Osten des Plangebietes angesiedelte Hotel 'Haus Vogelzug' ist in 1-geschossiger Bauweise errichtet .

Eine letztjährige Bauvoranfrage sah ebenfalls eine 1-geschossige , bauliche Erweiterung nach Osten, über den dort befindlichen Knick hinaus vor; diese wurde seitens des Kreises OH positiv beschieden .

Mehrmalige Begehungen + Beurteilungen durch die entspr. Fachbehörden + der Gemeinde verneinten diese als zersiedelnd angelegte, sich weiter ostwärts ausdehnende, 1-geschossige und damit landfressende Entwicklung, zumal der dort anstehende Landschaftsteil als durchaus schutzwürdig und erhaltenswert eingestuft wurde .

Die jetzige Planung begrenzt die überbaubare Fläche im Bereich entl. des vorhand. Knickteils und setzt diesen als zur Erhaltung fest, als Siedlungsabgrenzung zur freien Landschaft hin .

Um jedoch wirtschaftliche Rentabilität und Entwicklung zu unterstützen, (er ist als der einzige klassisch betriebene Hotelbetrieb in der Ortslage anzusehen und als solches sinnvolle Ergänzung zu den übrigen Nutzungen mit möglichst weitreichender Erhaltung + Förderung), wurde stattdessen eine 2-geschossige Bebauung gewählt, welche zudem wirtschaftlicher, organisatorisch und funktional den Anforderungen eines Hotels eher entspräche - und somit ohne weitergehende Nutzungsminderung wäre .

Die dann entst. Höhenlage der Hotelzimmer (vorausgesetzte Unterbringung im 1. OG bzw. z.T. im DG) erlaubt zusätzlich uneingeschränkte Blickbeziehungen zur Ostsee.

Wirtschafts-, Betriebs-, Aufenthalts- und sonst. Nebenräume sollten sodann im EG untergebracht werden .

Die sodann künftig von Bebauung freizuhaltende, östlich anliegende Fläche wurde als private Grünfläche -Liegewiese- ausgewiesen .

3.2.7 Versorgungsfläche des Unternehmensträgers der Eit.-Versorgung

Innerhalb der Ortslage befindet sich ein Umspannwerk der Schleswag AG. Dieser Bereich wurde dementspr. als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die jetzigen Eit.-Einrichtungen befinden sich unter + 3,00 m üNN und sind somit bedingt hochwassergefährdet. Z.Zt. wird dieser Gefährdung durch entspr. Abschottungseinrichtungen begegnet .

Neben dieser Nutzung hat die Schleswag zudem für die nordöstlichen Flächen eine Genehmigung zur Unterbringung von 6 saisonalen Campingstandplätzen für Betriebsangehörige, die von der Planung unberührt bleiben .

Dort zur Planstraße -E- hin anliegende Niederungsflächen sollen nach eigenem Bekunden verbleiben bzw. schützend hergerichtet werden .

Für das gegenüberliegende MI-Teilgebiet -2a- ist zwecks Erstellung einer GSt-Anlage die Abtretung des dortigen Flächenstückes von der Schleswag vorgesehen, dergleichen eine weitere Fläche zur Anlegung einer Grünanlage, so daß in diesem Bereich insgesamt ein geradliniger Grenzverlauf für das Betriebsgrundstück der Schleswag entstünde .

3.2.8 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 26,00 ha brutto, wovon im einzelnen ausmachen :

3.2.8.1 Baugebiete

SO-Gebiet 'Werft' (Teilgebiet -a-) =	ca. 0,760 ha netto
SO-Gebiet 'Werft' (Teilgebiet -b-) =	ca. 0,682 ha netto
gesamt =	<u>ca. 1.442 ha netto</u>

SO-Gebiet 'Werftanlagen' + 'Werftnebenbetriebe' -(incl.Abschirmgrünstreifen) =	ca. 0,460 ha netto
SO-Gebiet 'Wassersportanlagen' =	ca. 0,530 ha netto

MI-Fläche Teilgebiet -1- =	ca. 0,150 ha netto
MI-Fläche Teilgebiet -2- =	ca. 0,420 ha netto
MI-Fläche Teilgebiet -2a- =	ca. 0,192 ha netto
(incl.der beiden zugeh. GSt-Flächen mit ca. 0,060 ha bzw. 0,017 ha netto)	
MI-Fläche Teilgebiet -3- =	ca. 0,260 ha netto
MI-Fläche Teilgebiet -4- =	ca. 0,563 ha netto
MI-Fläche Teilgebiet -5- =	ca. 0,120 ha netto
(ohne private Grünfläche)mit =	ca. (0,250 ha netto)
MI-Fläche Teilgebiet -6- =	<u>ca. 0,085 ha netto</u>
MI-(Bauflächen) gesamt =	ca. 1,790 ha netto
zugehörige private Grünflächen gesamt ... =	<u>ca. 0,250 ha netto</u>
insgesamt ... =	ca. 2,040 ha netto

Wa-Fläche Teilgebiet I	= ca. 0,594 ha netto
WA-Fläche Teilgebiet II	= ca. 0,426 ha netto
WA-Fläche Teilgebiet III	= <u>ca. 0,280 ha netto</u>
WA-(Bauflächen) insgesamt ... =	ca. 1,300 ha netto

Versorgungsfläche des Unternehmensträgers der Elt.-Versorgung
unter Abzug der GSt-Fläche für das MI-Teilgebiet -2a-
= ca. 0,420 ha netto

SO-Gebiete 'Ferienhäuser' (ohne Erschließungsanteile)	
Teilgebiet -A-	= ca. 0,728 ha netto
Teilgebiet -B-	= ca. 0,324 ha netto
Teilgebiet -C-	= ca. 0,205 ha netto
Teilgebiet -D-	= ca. 0,198 ha netto
Teilgebiet -E-	= ca. 0,550 ha netto
Teilgebiet -F-	= ca. 0,225 ha netto
(Baugrundstück besond.Zweckbestimmung - als Zentrale organisa- torisch zu den SO-Ferienhausgebieten zugehörig)	<u>ca. 2,230 ha netto</u>
SO-Gebiete (Bauflächen TG -A-bis-F-)	= ca. 2,230 ha netto
Zugehörige Erschließung ...	= ca. 0,420 ha netto

(Planstraßen -G-,Wendehämmer,Parkplätze + Wege -2a- + -4-)

SO-Gebiete 'Ferienhäuser' insgesamt ...	ca. 2,650 ha brutto
(TG -A- bis -F- incl.o.g.Verkehrsflächen)	-----

SO-Gebiet 'Hotel' -Baufläche-	= ca.	0,465 ha netto
o h n e zugehörige priv.Grünfläche mit	= ca.	<u>0,600 ha netto</u>
insgesamt ...	= ca.	1,065 ha netto

3.2.8.2 Grünflächen

- Kinderspielplatz -		
nördlich des WA-Teilgebietes II gelegen-	= ca.	0,085 ha netto
- naturbelassene Parkanlagen + Sonstige -		
incl.Vernässungszonen + Teiche insgesamt	= ca.	4,780 ha netto
- Niederdünenbereiche -insgesamt-	= ca.	1,570 ha netto
- Flächen f.Hochwasserschutzanlagen(Verwallung)	ca.	0,980 ha netto
- Badestrand insgesamt	= ca.	1,137 ha netto
(gem.Mittelwasserlinien = B-Plan Geltungsbereich)		
		+ <u>je nach Wasserstand-</u>
Diese Flächen insgesamt =	= ca.	8,522 ha netto

3.2.8.3 Ver- + Entsorgungsfläche (Ortskläranlage)		
-hiervon ausgenommen Schleswag-Gelände-	= ca.	0,072 ha netto

3.2.8.4 Sonstige Flächen		
- Bruchgelände	= ca.	0,785 ha netto

- Verbleibende Fläche f.d. Landwirtschaft	= ca.	2,450 ha netto

- Hafengelände incl. Mole	= ca.	1,256 ha netto

3.2.8.5 Straßenverkehrsflächen -		
incl. der öffentl. Parkplätze, der Fuß- und		
Radwege, der Wendeplätze sowie dem Straßen-		
begleitgrün - über alles -	= rd.	3,000 ha netto
o h n e Verkehrsflächen :		-----
Planstraßen -G-; Wege -2a- + -4- + dortige P's.		

B-Plan Nr. 10 Geltungsbereich -über alles-	= rd.	26,000 ha brutto

eingestellt bei www.b-plan-pool.de

3.3 WE - Zahlen

Diese sind exakt n i c h t zu ermitteln, es ergibt sich annähernd wie folgt : (Über alles, d.h., vorhanden + geplant)

MI-Teilgebiet -1-	= ca.	4 WE *
MI-Teilgebiet -2-	= ca.	7 WE *
MI-Teilgebiet -2a-	= ca.	20 WE o
MI-Teilgebiet -3-	= ca.	4 WE *
MI-Teilgebiet -4-	= ca.	8 WE *
MI-Teilgebiet -5-	= ca.	4 WE *
MI-Teilgebiet -6-	= ca.	4 WE o
SO-Gebiet 'Wassersportanlagen'	= ca.	20 WE o
SO-Gebiet 'Ferienhäuser' (TG -A-bis -E-)	= ca.	76 WE o
dazu Baugrundstück bes.Zweckbestimmung TG-F-	= ca.	20 WE o
SO-Gebiet 'Werftanlagen'+ 'Werftnebenbetriebe'	= ca.	2 WE
SO-Gebiet 'Werft'	= ca.	4 WE
SO-Gebiet 'Hotel'	= ca.	58 WE o
WA-Gebiet I	= ca.	15 WE o
WA-Gebiet II	= ca.	8 WE o
WA-Gebiet III	= ca.	6 WE o

Als geschätzte Annahme insgesamt	= ca.	<u>260 WE</u>

3.4 Garagen, Stellplätze und öffentl. Parkplätze

Die Garagen und Stellplätze sind den einzelnen Grundstücken zuzuordnen. In einigen Fällen wurden diese aus formalen Gründen direkt festgesetzt; ansonsten wurde zwecks Erhaltung größerer Flexibilität und zur Vermeidung von Dispensanträgen darauf verzichtet. Für das MI-Teilgebiet -2a- wurden zwei GSt-Anlagen außerhalb des Grundstückes gelegen ausgewiesen, wobei diese Flächenanteile gemäß Text Teil -B- Festsetzung dem Baugrundstück im Sinne des § 19 (3) hinzuzurechnen sind .

Öffentliche Parkplätze

a) Bereichsparkplätze

Der aus den verschiedenen Baugebieten vermutlich resultierende P-Platzbedarf wurde den jeweiligen Bereichen zugeordnet. Lt. B-Plan Festsetzung wurden ausgewiesen :

An der Planstraße -A- (in Längsaufstellung), vorkopf des SO-Gebietes 'Werftanlagen' + 'Werftnebenbetriebe'	
insgesamt =	<u>8 Stück</u>
An der Planstraße -F- (in Längsaufstellung), im Bereich der MI-Teilgebiete-3-, -4- + -5-	
insgesamt =	<u>5 Stück</u>

- * o h n e private Zimmervermietung gerechnet
- o b e i gewerbl.Zimmervermietung + Wohnung ; Ca.-Anzahl d.Betten
./ 3

eingestellt bei www.b-planpool.de

An der Planstraße -A- (in Längsaufstellung), vorkopf der Versorgungsfläche des Unternehmensträgers der Elt.-Versorgung, insgesamt = 16 Stück

An der Planstraße -D- (in Längsaufstellung), vorkopf des SO-Gebietes 'Wassersportanlagen' - insgesamt = 10 Stück

An der Planstraße -E- (in Längsaufstellung), vorkopf der Versorgungsfläche des Unternehmensträgers der Elt.-Versorgung, insgesamt = 6 Stück

An der Planstraße -E- (in Senkrechtaufstellung), nördlich des MI-Teilgebietes -6-, insgesamt = 10 Stück

Innerhalb des SO - Gebietes 'Ferienhäuser' (in Senkrechtaufstellung) an den Planstraßen - G - für Besucher des Ferienhausgebietes - insgesamt = 33 Stück

Über alles - insgesamt - 88 Stück

Bei Annahme der o.g. WE-Zahlen mit ≥ 260 WE/3 ergibt sich ein Mindestbedarf von ca. ≥ 86 Stück $\hat{=} 88$ Stück -wie ausgewiesen-. Alle ausgewiesenen P's sind abschnittsweise, bedarfsrückkopplend + sukzessive auszubauen . Die übrigen ausgewiesenen P-Plätze sind vorrangig der Naherholung zuzuordnen; es ergibt sich dafür wie folgt :

b) Naherholung

Dieser Bedarf ist schwer abzuschätzen bzw. abzugrenzen, da mit künftig steigendem Ausbau der vorgesehenen Plannutzung sicherlich auch die Attraktivität dieses Bereiches wächst. Als Annahme wird die zur Verfügung stehende Strandfläche in der Ortslage (^ im B-Plan Geltungsbereich liegend) mit ca. 1,137 ha Umfang gemäß Flächenbilanz, Ziffer 3.2.8.2 zugrundegelegt, bei 100 % Belegung + ca. 30,00 m² pro Person/Tag und für Strandfläche; (wobei der örtliche Bedarf hierbei unberücksichtigt bleibt, da dieser bei den angenommenen 30,00 m² pro Person immer mit abzudecken ist, da in der Regel mit bis auf 15,00 m² Anteil heruntergegangen + ermittelt werden könnte).

Somit 1,137 ha \cdot 30,00 m² = ca. 380 Personen/Tag bei angenommen 3 Personen/Pkw $\hat{=} ca. 126$ Pkw öffentl.P-Plätze für die Naherholung .

- 1) Der Großparkplatz *
parallel zur Planstraße -A- gelegen, umfaßt gesamt = 70 Stück .
 - 2) Der Parkplatz am Ende der Planstraße -B-, am Wende-
hammer gelegen, - insgesamt = 38 Stück .
 - 3) Unter Zuhilfenahme des Parkplatzes an der Plan-
straße -B-, gegenüber dem SO-Gebiet 'Hotel' ge-
legen (in Längsaufstellung) mit ca. = 15 Stück
- e r g ä b e sich insgesamt eine Anzahl von ca. = 123 Stück
öffentl. P's \approx der o.g. Bedarfsermittlung von ca. = 126 Stück

3.5 Verkehrserschließung

3.5.1 Pkw

Die Haupteerschließung erfolgt über die vorhand. + weitgehend aus-
gebaute Planstraße -A-. Eine Veränderung (sprich: Verbreiterung)
ist aufgrund ihrer Beschaffenheit, der vorhand. Baumbepflanzung
und der gleichartigen Weiterführung über den B-Plan Geltungsbe-
reich hinaus nicht bzw. nur in dem gemäß B-Plan vorgesehenen
Teilbereichen und Umfängen vorgesehen;

vgl. B-Plan + Straßenprofile M 1 : 100 hierzu .

Für die Planstraße -B- dagegen sind eine entspr. Verbreiterung
+ der entspr. P-Platz Ausbau nebst komb. Fuß- + Radweg vorgesehen,
endend in dem Wendehammer mit \varnothing 18,00 m .

Die Planstraße -D- soll künftig verkehrsberuhigt gemäß EAE = 85
hergerichtet werden und ist als Mischfläche für $V = 10$ km/h
entspr. auszubauen + anzulegen, in der Funktion einer Promenade .

Dergleichen gilt für die Erschließung des SO - Gebietes -
'Ferienhäuser' (Planstraßen -G-) . Um eine möglichst landschafts-
schonende + optisch befriedigende Einbettung dieser Straßen in
das dortige Gelände zu erhalten, auch im Hinblick auf den beab-
sichtigten, formal anzustrebenden Gesamteindruck dieses Gebie-
tes (d.h. weitgehend harmloser, dörflich + unperfektioniert an-
mutender Ausbau) sind diese Straßen mit Dachprofil, beidseitig
mit gepflasterter Rinne und ansonsten lediglich bekies (wasser-
gebunden) herzustellen .

Ein weiterer Aspekt für 'diesen' Ausbau spricht, daß anfallendes
Oberflächenwasser in diesem Bereich möglichst unverschmutzt in
die Vorflut bzw. zur Versickerung einzuleiten ist; vgl. hierzu
auch Ziffer 6.3.2 .

- * Der unter 1) genannte P-Platz ist n i c h t weiter auszubauen;
allenfalls der unter 2) genannte mit entsprechendem Kiesbelag
(wassergebunden) .

Diese planerische Absicht wurde ihrer Bedeutsamkeit entspr. gemäß Text Teil -B- hierfür und für verschiedentl. Fußwege entspr. festgesetzt. Der z.Zt. bestehende Anschluß der Planstraße -F- an die Planstraße -A- ist aus sicht- und verkehrstechnischen Gründen äußerst unbefriedigend und sollte - wenn möglich - umgehend gemäß dargelegter Planung entspr. verändert und verbessert werden .

Der dort vorhand. Baumbestand kann allumfassend erhalten bleiben .

Dergleichen gilt für den Anschluß der Planstraßen -B- + -C- an die Planstraße -A-. Alle stärker frequentierten Wendeplätze wurden mit \varnothing 18,00 m bemessen; im Bereich der künftigen Mischflächen und der Planstraße -E- mit \varnothing 16,00 m, was ein Befahren für die meisten Müllfahrzeuge (2-achsig), d.h., ohne Rangieren erlaubt; analog EAE - 85, Ziffer 5.2.1.9 - Tabelle -11-. Ansonsten - vgl. Planzeichnung i.M. 1 : 1.000 bzw. 'Straßenprofile i.M. 1 : 100 hierzu .

Fußgänger + Radfahrer

An der Ostseite der Planstraße -A-, aus Richtung Avendorf kommend, ist die Anlegung eines komb. Geh- und Radweges mit \varnothing 2,75 m Breite vorgesehen, mit Weiterführung auf der Planstraße -D-, da diese - wie o.g.- als Mischfläche/Promenade vorgesehen ist, endend in der zentralen Ortslage .

Eine Weiterführung in Richtung Strukkamp ist nicht geplant, da ohne Erfordernis. Die von der Straßenführung unabhängig geführten Fußwege sind weitgehend auch radmäßig benutzbar. Sie sind ausnahmslos aus Gründen - wie unter Ziffer 3.5.1 bereits erwähnt, nur bekiest (wassergebunden) herzustellen ; vgl. auch entspr. Text Teil -B- .

Auf gute Verbindungen Ortslage- Strandbereich, wurde besonderer Wert gelegt, insbesondere auch aus dem SO-Gebiet 'Ferienhäuser' heraus. Die Lage der Parkplätze für die Naherholung ermöglichen ebenfalls kurze, fußläufige Anbindungen an den Strandbereich .

Um kontrollierte Übergänge im Bereich der vorhand. Verwallung (der Hochwasserschutzanlagen) zu bekommen, (diese wurde letztjährig von der Gemeinde landseits bepflanzt), sieht die Planung hierfür insgesamt 4 Übergänge vor, welche im Dünenbereich zudem allesamt einzuzäunen sind .

Der Weg -2-, südlich + vorkopf des SO-Gebietes 'Wassersportanlagen' gelegen, sieht ebenfalls eine fixierte Wegeverbindung zum Schutz und durch das dort verstärkt anzutreffende Dünen-gelände mit Anschluß + Zielpunkt der dort befindlichen + stark frequentierten Sandbank vor. Zwei herausragende Standorte wurden für Aussichts- + Verweilpositionen deklariert .

Ansonsten - vgl. Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 + Straßen- + Wegeprofile i.M.1 : 100 nebst weiteren Hinweisen + Erläuterungen.

3.6 Grünplanung

Die ökologische Bedeutung der Niederungsflächen innerhalb der Grenzen des B-Planes hat den Umfang der Bebauung wesentlich beeinflußt . Auf der Grundlage der nach landschaftsökologischen Kriterien durchgeführten Bewertung sind die wertvollsten Bereiche von Bebauung freigehalten worden .

Ziel der Grünplanung ist es ,

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung zu schützender Landschaftsbestandteile vorzusehen ,
- Maßnahmen zur Gliederung und zur Einpassung der Bebauung in die landschaftliche Umgebung zu entwickeln.

Wesentliches Ziel ist es dabei, die ökologische Qualität der nach § 11 LPflegG zu schützenden Bereiche langfristig in ihrem Bestand und in ihrer landschaftspflegerischen Bedeutung zu sichern .

3.6.1 SO-Ferienhäuser, WA-Teilgebiet I, SO-Hotel

3.6.1.1 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft

Die zwischen den Ferienhäusern gelegenen Flächen sind den Planzeichen nach als naturbelassene Parkanlage ausgewiesen. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG sollen sie in ihrem Bestand sichern. Diese Maßnahmen sind :

- Extensive Grünlandnutzung
Beweidung durch Rinder mit einer durchschnittlichen Besatzdichte von 1,5 Großvieheinheiten/ha.
Zum Schutz der Amphibien und Wiesenvögel soll der Auftrieb nicht vor dem 15. Juni jedes Jahres geschehen . Alternativ zur Beweidung kann eine zweischürige Mahd durchgeführt werden. Der erste Schnitt erfolgt nach der Samenreife der Kräuter und Gräser, der zweite Schnitt, soweit erforderlich, im September .
- Verzicht auf Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zur Entwicklung relativ nährstoffarmer, artenreicher Grünlandgesellschaften .
- Einzäunung des gesamten Niederungsbereiches mit einem Weide-Koppelzaun von 1,20 m Höhe. Sicherung des Standortes von 'Apium repens' (Kriechsellerie) durch zusätzliche Einzäunung während der Bauzeit .
- Entfernen der standortfremden Gehölze von den naturbelassenen Grünflächen der Flurstücke 28, 29, 30, 32, 33 .

3.6.1.2 Wasserhaushalt

Die Entwässerung der Niederungsflächen soll so geregelt werden, daß eine regelmäßige Vernässung der gekennzeichneten Flächen erreicht und die Teiche als permanente Wasserflächen erhalten werden .

Der Abfluß in den Vorfluter, Gewässer Nr. 5, ist durch einen Überlauf entsprechend zu regeln. Das Oberflächenwasser aus dem Ferienhausgebiet ist über offene Entwässerungsmulden und Gräben den Niederungsflächen zuzuführen. Die Gräben und Mulden enden jeweils an den Schütt- bzw. Begrenzungslinien der SO -Ferienhäuser . Von dort soll das Oberflächenwasser von selbst seinen Weg zu den niedrigsten Geländepunkten suchen und so in Teilbereichen der Grünlandflächen zu einer flächigen Vernässung führen. Auf diesem Wege wird erreicht, daß der durch die geplante Bebauung zu erwartende Abflußbeiwert weitgehend ausgeglichen wird.

3.6.1.3 Begrünung

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind ein wesentliches Element für die Einbindung des Ferienhausgebietes in die umgebende Landschaft und für die Unterordnung der Bebauung unter die vorgegebenen landschaftlichen Strukturen .

Für die Bepflanzung sind Einzelbäume/Baumreihen, flächige Gehölzpflanzungen und geschnittene Hecken vorgesehen .

Baumpflanzungen

Die dominierende Pappelallee entlang der Haupteinfahrungsstraße des B-Plangebietes (Planstraße -A-) soll mittelfristig durch langlebige Eschen (*Fraxinus excelsior*) ersetzt werden, Lücken werden kurzfristig gefüllt .

Für die Planstraße -B- einschließlich des Parkplatzes, der Promenade und des zentralen Baumes der Ferienhauscluster wird der Charakterbaum vieler Straßen auf Fehmarn - die Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) gewählt .

Als Baum in der Mitte der Wendekreise soll jeweils die Winterlinde (*Tilia cordata*) platzbeherrschend sein.

An den Rändern der Aufschüttungsflächen zur Niederung sind dem Standort entsprechend Kopfweiden (*Salix alba*) vorgesehen .

Zur Entwicklung einer kleinen Krone und um die Beschattung der angrenzenden Grünlandflächen möglichst gering zu halten, sind die Kopfweiden im Abstand von 2 - 4 Jahren zu schneiden .

Flächige Gehölzpflanzungen

Zur Gliederung der Cluster und zur Abgrenzung des Ferienhausgebietes sind Gehölzpflanzungen mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen, die in ihrer Artenzusammensetzung den Knicks und Gebüsch auf Fehmarn entsprechen. Innerhalb des Ferienhausgebietes und auf den ausgeschütteten Flächen sind dies die Arten :

2 x Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
3 x Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
5 x Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
5 x Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

15 % Schlehdorn	Prunus spinosa
10 % Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
5 % Feldahorn	Acer campestre
10 % Hartriegel	Cornus sanguinea
10 % Hundsrose	Rosa canina
10 % Bereifte Rose	Rosa glauca
15 % Hasel	Corylus avellana
5 % Holunder	Sambucus nigra
3 % Wildapfel	Malus silvestris
2 % Wildbirne	Pyrus communis

Pflanzungen auf den Flächen der Niederung orientieren sich an dem feuchteren Standort :

30 % Erle	Alnus glutinosa
15 % Lorbeerweide	Salix petandra
15 % Öhrchenweide	Salix aurita
5 % Esche	Fraxinus Excelsior
10 % Holunder	Sambucus nigra
10 % Hasel	Corylus avellana
10 % Schneeball	Viburnum opulus
5 % Vogelbeere	Sorbus Aucuparia

Heckenpflanzungen

Zur räumlichen Fassung der Planstraße -G- wird diese, wo sie nicht direkt an die Niederungsflächen grenzt, von geschnittenen Feldahornhecken (*Acer campestre*) begleitet . In das Hecken-system einbezogen sind die den Häusern zugeordneten Stellplätze. Die Höhe der Hecken soll einheitlich 1,20 m betragen .

Straßenbegleitgrün

Die Seitenstreifen der Planstraßen -A- und -B- sind mit dem Planzeichen für 'Straßenbegleitgrün' ausgewiesen . Diese Straßen sollen als extensiv zu pflegende Rasenbankette mit Magerrasen- bzw. Halbtrockenrasencharakter ausgebildet werden . Dies bedeutet eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr und den Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden. Strauchpflanzungen sind für diese Randstreifen nicht vorgesehen .

3.6.2 MI-Teilgebiete -1- bis -6-, SO-Werft

Dieser den westlichen Teil des B-Plangebietes umfassende Bereich ist geprägt durch vorhandenen Großbaumbestand, vorhandene Bebauung und insbesondere durch die Hallen der Bootswerft. Nördlich grenzen Dauergrünlandflächen, Brachflächen, Ruderalflächen und ein Bruchgehölz an .

3.6.2.1 Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft

Die als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesenen Flächen sollen in ihrer ökologischen Qualität aufgewertet und verbessert werden. Die Dauergrünlandflächen sind extensiv zu bewirtschaften, d.h. ohne den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist hier ein artenreiches Dauergrünland mit vernästen Zonen zu entwickeln. Für eine Weidenutzung soll die Besatzdichte im Durchschnitt nicht mehr als 1,5 Großvieheinheiten/ha betragen .

Der Auftrieb soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Als Mähwiese ist die Fläche zweischürig (zweimalige Mahd) zu nutzen .

Die östlich anschließende Teilfläche ist mit Schilfröhrich (trockene Variante) und Queckengrünland besetzt . Bei einer landwirtschaftlichen Nutzung ist die Umwandlung dieser Brachfläche in extensiv genutztes Dauergrünland möglich. Die Pflege und Entwicklung dieser Fläche ist der der o.g. Grünlandfläche anzugleichen .

Das Erlengehölz soll als Bruchwald im ökologischen Sinne weiterentwickelt werden. Als Maßnahme ist eine generelle Vernässung vorzusehen, die über eine Unterbrechung der Binnenentwässerung und einen Anstau des Vorfluters, soweit dies möglich ist, zu erreichen ist. Ansonsten ist das Gehölz seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen .

3.6.2.2 Begrünung

In Anlehnung an die Aussagen für den östlichen Bereich wird die Allee entlang der Planstraße -A- mit Eschen (*Fraxinus excelsior*) bis in das Mischgebiet hinein fortgeführt. Desgleichen sind auch Eschen im Westen des Mischgebietes vorgesehen .

Die Mittenbäume der Wendekreise sind Winterlinde (*Tilia cordata*) und die Straßenbäume der Planstraße -D- (Promenade) Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*). Insgesamt ist der vorhandene und als Bestand zu schützende Großbaumbestand durch die vorgesehenen Pflanzungen weiter zu verdichten .

Knickneuanlage

Um die extensiv zu nutzende Grünlandschaft eindeutig zum Erweiterungsgebiet der Werft und der Kläranlage abzugrenzen, ist hier eine Knickneuanlage vorgesehen, bestehend aus einem 80 cm hohen Erdwall mit 2,50 m breitem Knickfuß und einer dreireihigen Bepflanzung mit den nachstehend aufgeführten Arten :

5 % Esche	Fraxinus excelsior
20 % Hasel	Corylus avellana
15 % Zweigrf. Weißdorn	Crataegus oxyacantha
10 % Hundsrose	Rosa canina
5 % Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
5 % Wildapfel	Malus silvestris
10 % Holunder	Sambucus nigra
15 % Schlehdorn	Prunus spinosa
10 % Korbweide	Salix viminalis
5 % Stieleiche	Quercus robur

Der Pflanzabstand beträgt 0,80 x 1,00 m. Das Pflanzgut sollen leichte Heister und Sträucher sein .

Heckenpflanzungen

Entlang der Planstraßen -E- und -F- sind zur räumlichen Abgrenzung des Straßenraumes 1,20 m hohe, geschnittene Hecken als Feldahorn vorgesehen .

Strandzone

Die gesamte Seeseite ist bis zum SO - Hafen mit einem 2,50 m hohen Schutzwall versehen . Diese Hochwasserschutzanlage fußt auf dem ursprünglichen Strandwall. Die Verwaltung ist derzeit z.T. mit Gehölzen bestanden (Holunder, Apfelrose, Sanddorn, Ulmensämlinge) . Zusatzpflanzungen sollen der Verwaltung jeweils vor den 'Sundhäusern' einen geschlossenen Gehölzbesatz verleihen, um das optische Einwirken der vorhandenen und geplanten Bebauung auf die Wasserflächen des Fehmarnsunds weitgehend zu unterbrechen. Nur die Lücke in der Reihe der Sundhäuser wird ausgenutzt, um die Verbindung Küste-Niederungsgebiet weitgehend zu erhalten .

Die Zusatzpflanzung im Bereich der Verwaltung wird mit folgenden Arten durchgeführt :

20 % Sanddorn	Hippophae rhamnoides
15 % Hundsrose	Rosa canina
15 % Heckenrose	Rosa tomentosum
10 % Zitterpappel	Populus tremula
5 % Stieleiche	Quercus robur
10 % Zweigrf. Weißdorn	Crataegus oxyacantha
10 % Vogelbeere	Sorbus aucuparia

HINWEIS ZUR BEPFLANZUNG :

Im Zuge der laufenden Unterhaltung ist der Wall see- und kronenseits mit einer stabilen Grasnarbe zu versehen, landseits mit der gepl. Zusatzpflanzung - wie o.g. - auszustatten.

- SO - Wassersportanlagen

Die zur Seeseite angelegte Verwallung ist aus dem Bodenaushub, der bei Errichtung der Gebäude anfällt, aufzuwerfen und landschaftlich zu modellieren.

Die Begrünung soll ohne Ansaat auf dem Wege der natürlichen Sukzession erfolgen. Zur Abgrenzung der nur mit einer wasser- gebundenen Decke versehenen Stellplatzfläche ist eine Baum- reihe mit *Sorbus intermedia* vorgesehen .

- Die Strand- und Strandwallflächen sollen sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickeln, soweit dies die Nutzung als Badestrand zuläßt. Durch lenkende Maßnahmen wie eingezäunte Übergänge sind die mit Vegetation bestandenen Strand- wallflächen weitgehend von Erholungssuchenden freizuhalten .

6.4 Geplanter Kinderspielplatz im Bereich der SO-Ferienhäuser

Dieser Spielplatz ist n i c h t weiter auszubauen, desgl. ist auf die Aufstellung von techn. Gerät zu verzichten .

Ansonsten - vgl. Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 hierzu.

3.7 Bauabschnitte

Wo und in welchem Umfang Bautätigkeiten einsetzen, kann z.Zt. nicht bestimmt werden .

Primär-Auslöser für die Planung war jedoch die beabsichtigte Realisierung des SO-Gebietes 'Ferienhäuser', welche auch insgesamt den größten baulichen Anteil ausmachen . Eine abschnittsweise Realisierung sollte in den ortsnahen Teilgebieten -A- und -F- begonnen werden, vorausgesetzt, die gesamte Ver- und Entsorgung besteht ; diese als I. BA .

Die stufenweise, weitere Entwicklung würde sich nördlich hiervon ergeben, wobei alle dortigen Standorte prinzipiell gleichbedeutend einzustufen wären. Gemeindliche Bauvorhaben sollen ebenfalls sukzessive und im Nachgang zu den privaten Investitionen erfolgen .

3.8 Hinweise zu baugestalterischen Festsetzungen

Alle Neubauten, mit Ausnahme der der Werftanlagen, sollen im wesentlichen nur rotgedeckte Pfannendächer erhalten, um der erforderlichen Anpassung an das Landschaftsbild hiermit zu genügen.

Die hierdurch entst. Dachlandschaft ist auch bedeutsam für die uneingeschränkte Draufsicht von der Fehmarnsund-Brücke aus, die von diesem 'Zufahrtstor' sozusagen eine erste Empfehlung zu versprechen vermag; dergleichen gilt für das mit rot-rotbraun festgesetzte Ziegelverblend-Außenmauerwerk mit einer X-tualen Ausnahmeregelung für untergeordnete Fassadenteile, welche sodann in senkrechter Holz- bzw. Stülpchalung auszuführen wären . Ansonsten + darüberhinaus -(wie verbindliche Hauptfirstrichtungen, Dachneigungen + Art)- ; vgl. Planzeichnung Teil -A- und Text Teil -B- .

3.9 Baugrund

Speziell im Plangebiet besteht der Baugrund aus nacheiszeitlichen Strandwall-Sandablagerungen, holozänen Moorerden und schluffigen Tonen -(im Bereich der Niederungen) - sowie nördlich daran anschließend aus eiszeitlichen Geschiebelehm bzw. -mergel .

Von den für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Flächen liegen z.Zt. keine detaillierteren Bodenproben und -untersuchungen vor, jedoch wurde in allen Baugebieten auf eine entspr. Höhenplatzierung geachtet .

Es ist jedoch trotzdem davon auszugehen, daß in allen Bereichen mit evtl. Schwierigkeiten - hinsichtlich nicht tragfähiger Bodenschichten zu rechnen ist, -(ggf. auch entspr. hochanstehendes Grundwasser).

Es wird daher empfohlen, vor Inangriffnahme der einzelnen Baumaßnahmen (sowohl der tiefbau- als auch der hochbaulichen Maßnahmen) entspr. Bodenuntersuchungen (Probebohrungen) vornehmen zu lassen, - um die daraus resultierenden Gründungserfordernisse rechtzeitig einzuplanen .

3.10 Hinweis zu Anlagen im Küstenbereich .

Sämtliche Anlagen im Küstenbereich bedürfen neben der Baugenehmigung auch einer Genehmigung nach der DKVO. Dies betrifft insbesondere das SO-Gebiet 'Wassersportanlagen' sowie die gepl. Übergänge und Überfahrten über die Küstenschutzanlage .

4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS :

Überwiegend befindet sich das Gelände in Privatbesitz . Von dieser Seite aus dürften sich zur Durchführung der gepl. Baumaßnahmen kaum nennenswerte Schwierigkeiten ergäben .

Der ehemals zur Bahntrasse gehörende Flächenstreifen, ca. parallel zur Planstraße -A- verlaufend, (seinerzeit mit Anschluß an den noch als Fährhafen betriebenen Werftbereich; mittlerweile im Eigentum der Gemeinde befindlich), wurde in die dort anliegenden Nutzungen -(SO-Gebiet 'Ferienhäuser' bzw. öffentlicher Parkplatz 'Naherholung' - zwecks Schonung der Niederungsbereiche) miteinbezogen .

Privat als auch seitens der Gemeinde ist vorgesehen, die für die städtebauliche Ordnung erforderlich werdenden Flächen und Regelungen gemäß B-Plan Festsetzungen im Wege freier Vereinbarungen zu erlangen. (So auch für die Erstellung des Naherholungsparkplatzes am Ende der Planstraße -B- gelegen - jetziges Ruinengrundstück) .

Sollte dies nicht möglich sein, ist soweit erforderlich, ggf. eine Umlegung gemäß § 45 ff., eine Grenzregelung gemäß § 80 ff. bzw. eine Enteignung gemäß § 85 ff. BBauG vorgesehen .

5.0 SCHUTZMAßNAHMEN :

5.1 Hochwasserschutz

Fast der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 befindet sich im hochwasser- und Überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee, so daß bei sehr hohen Sturmflutwasserständen die Gefahr einer Überflutung des Hinterlandes bis zu einer Höhe von etwa + 3,00 m über NN besteht .

Die vorhand. als auch geplanten baulichen Anlagen könnten dann zum Teil auch noch Welleneinwirkungen ausgesetzt sein. Die seitens der Gemeinde aufgebraachte Verwaltung als Hochwasserschutzanlage mit einer Dammhöhe von i.M. + 2,50 m über NN bietet einen ersten, jedoch keinen ausreichenden Schutz für den Eventualfall einer Sturmflut .

Im Rahmen der von den Bauaufsichtsbehörden künftig zu erteilenden Baugenehmigungen sind somit ausreichende Sicherheitsmaßnahmen für die Gebäude gegen Wellenkräfte und Unterspülung im Falle einer Sturmflut zu fordern .

- Als generelle Fluchtmöglichkeit stünde z.B. das nur wenige Meter weiter nördlich gelegene hochwasserfreie Hinterland zur Verfügung ; ( höher > 3,00 m üNN liegend) .
- Darüberhinaus könnte in den Fällen, wo beabsichtigte Dachgeschoßnutzungen bestehen und zulässig sind, diese auch in Anspruch genommen werden . Im Bereich der SO-Ferienhausgebiete wäre ebenso eine Fluchtmöglichkeit - z.B. durch Einbau einer festen Treppe und Nutzung des Dachraumes im Bereich der vorgesehenen Traufgaupen pro Einheit gegeben, wobei räumlich jedoch nur eine Ausbildung als offene, eingehängte Galerie hierfür in Frage käme, um die als Maximum festgesetzten 60,00 m² Grundfläche pro Einheit n i c h t zu überschreiten .
- Im Bereich der SO-Gebiete 'Wassersportanlagen' + 'Hotel' sowie im Bereich der Versorgungsfläche des Unternehmensträgers der Elt.-Versorgung sind zweckmäßigerweise künftig z.B. die Betriebseinrichtungen + Nebenanlagen im EG; - Wohnungen, Personalunterkünfte, Zimmer + Aufenthaltsräume aller Art dagegen im DG bzw. im 1. OG unterzubringen .

Die vorhand. Verwaltung, die z.Zt. im Westen in Höhe des MI-Teilgebietes -2a- endet, ist beim Bau des SO-Wassersportanlagegebäudes und dessen Geländemodellierung mit Anschluß an die Mole + dort auslaufend am Weg -2- abschließend - im Zusammenhang mit den dortigen Baumaßnahmen mitherzustellen .

Im Osten des Plangebietes im Bereich des Sondergebietes 'Hotel' erfolgte die Darstellung der Verwaltung ebenfalls auslaufend und gemäß den Angaben des A L W - Lübeck .

5.2 50,00 m breiter Erholungsschutzstreifen gemäß § 40 Landschaftspflegegesetz (LPflegG)

Der 50,00 m breite Erholungsschutzstreifen gemäß § 40 LPflegG wurde in die Planzeichnung eingetragen. Überwiegend die vorh. Bausubstanz des WA-Teilgebietes I und des SO-Gebietes 'Hotel' kommt geringfügig hierin zu liegen. Für beabsichtigte und/oder B-Plan-gemäße Um-, Neu- und Anbauten sind hierfür entspr. Ausnahmegenehmigungen erforderlich und einzuholen.

Entsprechend zu erteilende Ausnahmeregelungen fußen hier auf die überwiegend vorhand. Bausubstanz und sind gem. § 40 Absatz 3 Nr.1b + Abs.3 Nr. 5a) bis 5c) LPflegG herzuleiten .

5.3 30,00 m breiter Waldabstand gemäß § 3 LVO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden

In Ziffer 3.6 wurde hierauf bereits eingegangen.
Die dort vorhand. MI-Bebauung liegt in etwa 20,00 m vom dortigen Bruchgehölz entfernt. Bedingt durch den ganzjährigen Feuchtstandort dieses Bruchgehölzes und der daraus resultierenden, verminderten Brandlast sowie der Einstufung als nicht 'klassische' Waldfläche, verbleibt es bei einer Festsetzung mit 20,00 m Abstand für die vorhand. als auch künftig gepl. Bebauungen .

5.4 Lärmimmissionen

5.4.1 Immissionsschutz - gepl. Bebauung in der Ortslage Fehmarnsund - östlich der E 47 / DB -Strecke Lübeck-Puttgarden gelegen

Allgemein :

- Der Ortsteil Fehmarnsund liegt östlich der E 47 bzw. der DB-Strecke Lübeck - Puttgarden , ca. auf Höhe der Fehmarnsundbrücke .
- Zur Ermittlung der Ca.-Lärm-Immissionen wird das vereinfachte Ermittlungsverfahren " Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau " - gemäß Runderlaß des M D I vom 23. Sept. 1987 - IV 880 - 511.572.1 - zugrundegelegt .
- Hierbei werden jedoch lediglich die neu ausgewiesenen SO-Ferienhausgebiete betrachtet , wobei die vorhand. Ortslage aufgrund ihres Bestandes, der dort lediglich in geringem Umfang vorgesehenen, jedoch notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten und der dortigen Nutzung (Sondergebiete -Werft- etc. und annähernd adäquat) keine weiteren Maßnahmen zu bzw. Beeinträchtigungen erwarten lassen .
- Die Entfernung der SO-Gebiete 'Ferienhäuser' E 47/ DB-Strecke beträgt ca. \approx 800,0 m ; der Niveauunterschied zum Baugebiet hin von ca. 15,0 bis 25,0 m Höhendifferenz reicht .

Gemäß Angabe des SBA - Lübeck beträgt die Verkehrsmenge auf der E 47 z.Zt. :

DTV -normal-

= 9.602 Kfz/24 h - davon 963 Lkw = 10,03 %

DTV -Saison-

= 15.825 Kfz/24 h - davon 1.347 Lkw = 8,51 %

- a) Gemäß Stellungnahme des Ministers für Wirtschaft + Verkehr des Landes Schl.-H. vom 20. Mai 1987 ist -
- 1) für das Jahr 2000 mit einer durchschnittlichen Verkehrsmenge (DTV) von rd. 16.000 Kfz zu rechnen .
 - 2) Die Geschwindigkeit auf diesem Abschnitt ist mit 80 km/h begrenzt .
- b) Gemäß Angabe der Bundesbahndirektion Hamburg vom 28.10.1987 beträgt -
- 1) die Anzahl der Züge -(beide Fahrtrichtungen zusammen)-
Tagwert : 36 Züge (von 6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr)
Nachtwert: 21 Züge (von 22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr) ;
 - 2) die mittlere Zuglänge = 195,0 m ;
 - 3) die mittlere Geschwindigkeit auf diesem Streckenabschnitt = 100 km/h ;
 - 4) der Anteil schiebengebremsster Fahrzeuge pro Zug ca. = 10 % .

S o m i t : z u o . g . a)

Der Mittelungspegel für die Tagzeit gemäß Tabelle 1, für 16.000 Kfz/d , dortige Bez. Straßentyp (B) , $v = 100$ km/h, $s = 800,0$ m beträgt ca. 47,5 dB(A) ;

der Mittelungspegel für die Nachtzeit gemäß Tabelle 2 , für 16.000 Kfz/d , dortige Bez. Straßentyp (C) , $v = 100$ km/h, $s = 800,0$ m beträgt ca. 40,0 dB(A) .

S o m i t : z u o . g . b)

Die maßgebliche Zuggattungslänge Z_T in m/h beträgt
tags ≈ 440 m/h ;
nachts ≈ 512 m/h ;

Der Mittelungspegel für die Tagzeit gemäß Tabelle 4, (Güter-, D- , Nahverkehrs- + Eilzüge) für $Z_T = 440$ m/h, $v = 100$ km/h , $s = 800,0$ m beträgt ca. 41,5 dB(A) ;

der Mittelungspegel für die Nachtzeit gemäß Tabelle 4, (Güter-, D- , Nahverkehrs- + Eilzüge) für $Z_T = 512$ m/h, $v = 100$ km/h, $s = 800,0$ m beträgt ca. 43,0 dB(A) .

A b z ü g e :

Bei jeweiligen Abzug von - 5 dB(A), - Schienenverkehr läuft auf besonderen, unabhängigen Bahnkörpern -(vgl. Runderlaß + Abschnitt 5.2 DIN 18005, Ausgabe M a i 1987) -

verbleibender Tagwert - ca. 36,5 dB(A) ;
verbleibender Nachtwert - ca. 38,0 dB(A)

Der jeweils resultierende Schallpegel aus o.g. a) + b) -
gemäß Abschnitt 5.3 - Bild -8- DIN 18005 - Ausgabe Mai 1987 -
ergibt für den Tagwert ca. + 0,5 dB(A) -
für den Nachtwert ... ca. + 2,0 dB(A) ;

so daß als grobe Näherung von :

tags von 48,0 dB(A) < 50 dB(A)* zul. Empfehlg.
nachts von 42,0 dB(A) > 40 dB(A)* zul. Empfehlg.

auszugehen ist.

Bewertung:

Das gewählte Ermittlungsverfahren ist eine Annäherungsrechnung,
welche Sicherheiten beinhaltet.

Hierbei blieben insgesamt unberücksichtigt :

Lt. Abschnitt 1.1 a) - schalltechnische Orientierungswerte für
die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 - Ausgabe Mai 1987 -

- 1) Statt 100 km/h für die E 47 - beträgt die dort. zul. Höchstgrenze = 80 km/h .
- 2) Der tatsächliche Lkw-Anteil liegt mit rd. 10% -(vgl. Angaben SBA - Lübeck) weitaus niedriger als der der vorliegenden Straßenklassen; (dort pauschal mit 20% vorausgesetzt.)
- 3) Vorhandener und zusätzlich abschirmender Bewuchs und Bebauung blieben insgesamt unberücksichtigt ;
vgl. hierzu auch Abschnitt 5.5.2 DIN 18005 -Ausgabe Mai 1987.
- 4) Unberücksichtigt blieb der Höhenunterschied zwischen Immissionsort und Schallquelle, was zusätzliche Absorption in der Luft und am Boden bewirkt.
- 5) Der gewählte Abstand von 800,0 m zum Immissionsort ist die kürzeste Entfernung (Beginn der Bebauung) und liegt, den Flächenschwerpunkt zugrundegelegt, ansonsten bei rd. 1.000,0 m, so daß insgesamt davon auszugehen ist, daß auch die zul. Nachtwerte nicht überschritten werden und künftig vermutlich wesentlich niedriger als 40 dB(A) zu liegen kommen .

5.4.2 SO-Gebiet 'Werft' bzw. 'Werftanlagen' und 'Werftnebenbetriebe' sowie Versorgungsfläche 'Umspannwerk'

Lärmissionen + Beeinträchtigungen aus dem SO-Gebiet 'Werft' bzw. 'Werftanlagen' und 'Werftnebenbetriebe' für die um- und anliegende Bebauung sind nicht zu erwarten ; - zumal es sich bei allen Gebäuden um jeweils allseits geschlossene Hallen handelt .

Um dies jedoch nach Möglichkeit auch vollends auszuschließen und um eine zuverlässige Größenordnung der Immissionen für diese SO-Gebiete zu erhalten, wurde gemäß Text Teil -B- der flächenbezogene Schalleistungs-Emissionspegel dort mit 60 dB(A) pro m² am Tage und 45 dB(A) pro m² in der Nacht als Maximum festgesetzt. (dem Planungsrichtpegel eines MI-Gebietes gemäß DIN 18005 Vornorm 1971) .

Dergleichen gilt für die Versorgungsfläche 'Umspannwerk' der Schleswig AG .

eingestellt bei www.b-planpool.de

5 Landschaftliche Schutzbestimmungen / gesonderte Genehmigungspflicht

Die Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft sind allumfassend den Erläuterungen gemäß Ziffer 3.6 ff. sowie den Festsetzungen der Planzeichnung Teil -A- zu entnehmen .

Weitere Schutzbestimmungen irgendwelcher Art liegen ansonsten z.Zt. nicht vor .

H I N W E I S :

Für die großflächigen Bodenaufschüttungen bedarf es gemäß § 13 und 14 des Landschaftspflegegesetzes der gesonderten Genehmigung durch die untere Landschaftspflegebehörde. Dies gilt ebenso für Eingriffe in geschützte Feucht- und Trockengebiete im Sinne von § 11 Landschaftspflegegesetz, unabhängig von ihrer Größenordnung .

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN :

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn .

Planung und Durchführung von Wasserversorgungseinrichtungen sind nur in rechtzeitiger Abstimmung mit dem Verband vorzunehmen .

6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG (Schleswag), die in dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 ein Umspannwerk unterhält und betreibt .

Die B-Planmäßigen Festsetzungen für dieses Betriebsgrundstück sind so ausgelegt, daß dieses Umspannwerk dem jeweiligen elektr. Leistungsbedarf und dem Stand der Technik jederzeit und entspr. angepaßt werden kann .

- Auf den Bestand der vorhand. Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen; - diese wurden in der Planzeichnung als Bestand entspr. eingetragen .

- Arbeiten im Bereich der Anlagen der Schleswag AG bedürfen daher grundsätzlich der rechtzeitigen Einschaltung der zust. Betriebsstelle Oldenburg .

- Für die geplanten Kabelleitungen (11 kV und Niederspannung), von denen nur die 11 kV-Kabel im B-Plan dargestellt sind, sind die Versorgungsflächen der Schleswag AG rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Das gilt auch für die geplante Kabel-Transformatorstation an der Planstraße -G- als Ersatz für die z.Zt. bestehende Mast-Transformatorstation an der Promenade, die im Zuge der notwendigen 11 kV-Verkabelung abgebaut wird . Zur Sicherung des Standortes für die Kabel-Transformatorstation ist der Schleswag AG das Recht auf grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu ihren Gunsten einzuräumen .

Das Pflanzen von Bäumen im Bereich vorhandener ober- und unterirdischer Versorgungsleitungen ist grundsätzlich nur im Einvernehmen mit der o.g. Betriebsstelle durchzuführen, damit sowohl jetzt als auch für die Zukunft keine Beschädigungen und unnötigen Beeinträchtigungen an den Leitungen und Anlagen eintreten, als auch eine Gefährdung des Pflanzpersonals vermieden wird. Hinsichtlich von Neuanpflanzungen in den Wohnwegen und Erschließungsstraßen ist gleichermaßen zu verfahren, wobei vorher die seitlichen Abstände und evtl. Sicherungsmaßnahmen zu den Kabelneuverlegungen festgelegt werden müssen !

6.3 Abwasserbeseitigung - (vorgesehen Trennsystem) -

6.3.1 Schmutzwasserentsorgung (SW) *

Z.Zt. verfügt der Ortsteil Fehmarnsund über keine zentrale Entwässerungseinrichtung und keine zentrale Kläranlage - (nur Einzelkläranlagen mit Versickerung) .

Für die in Rede stehenden Baulichkeiten und insgesamt ist nunmehr eine zentrale Gebietskläranlage (Ortskläranlage als Kompakthanlage) mit 2. Reinigungsstufe - für ca. >700 EGW - vorgesehen, mit Standort nördlich der SO-Gebiete 'Werft' bzw. 'Werftanlagen- + Werftnebenbetriebe', da entspr. Voruntersuchungen großräumigere Lösungen z.Zt. kostenmäßig nicht zulassen und seitens des ALW - Lübeck z.Zt. auch nicht vorgesehen sind. Die Zufahrt erfolgt mit Anschluß an die Gemeindestraße -A- über ein dort festgesetztes Geh-, Fahr- + Leitungsrecht auf dem Grundstück des SO-Gebietes 'Werftanlagen + Werftnebenbetriebe' .

Diese Ortskläranlage soll in endgültiger Ausbaugröße seitens des Betreibers der SO-Ferienhäuser erstellt und evtl. vorfinanziert werden, und für alle vorhand., künftigen und sonstigen Anlieger mittels einer eigenen Satzung für das Teilgebiet Fehmarnsund den Anschluß zwingend vorsehen .

Für einen geruchsfreien und auch außersaisonalen, einwandfreien Betrieb ist bei der Ausführung dieser Anlagen Sorge zu tragen .

Die geklärten Abwässer sollen in die dort östlich entlang verlaufende, offene Vorflut Nr. 5 eingeleitet werden, welche ca.a.Höhe des SO-Gebietes 'Werft' (Teilgebiet -a-; Nordecke Hafengebiet) in die Ostsee mündet; - dort mit einer entspr. (vorhand.) Rückstauklappe versehen.

In den letzten Jahren war es bei Hochwasserständen durch Rückstau in der dortigen Leitung wiederholt zu Geruchsbelästigungen gekommen. Dieses war ursächlich auf die unzureichend geklärten Abwässer zurückzuführen, welche mit in die Vorflut gelangten und sich dann bis in die anliegenden Niederungsbereiche hin erstreckten .

Derartige Geruchsbelästigungen sind somit künftig auszuschließen, da nach Bau der Kläranlage und ordnungsgemäßem Anschluß + Beseitigung nur noch geklärte Abwässer in die Vorflut gelangen . Die Kläranlage selbst ist hochwasserfrei, d.h., auf \approx 3,00 m UNN anzuordnen .

H I N W E I S :

Gemäß Beitrittsvertrag - Abs. 2.43 zwischen Amt Fehmarn und dem Zweckverband Ostholstein vom 13./ 26.11.1980 wird die Gemeinde Landkirchen künftig als Betreiber der Kläranlage auftreten .

6.3.2 Oberflächenentwässerung (RW) *

Die Oberflächenentwässerung erfolgt mit Ausnahme im Bereich der künftigen SO-Ferienhausgebiete ebenfalls zentral mit Einleitung in die o.g. Vorflut Nr. 5 . Für die SO-Ferienhausgebiete ist u.a. aus landschaftspflegerischen Gründen eine Versickerung vorgesehen, um die in den Niederungsbereichen letztjährig entstandenen Vernässungszonen in Art und Umfang zu erhalten, - mit entspr. wechselndem 'Pulsschlag' .

Evtl. zu hoch aufstauende Wasserflächen sollen durch Anordnung entspr. Überläufe ausgeglichen bzw. geregelt werden. Diese und andere Maßnahmen sind in der Ziffer 3.6.1.2 näher erläutert und sind im Detail ansonsten den nachfolgend aufzustellenden Entwässerungs- + Bauplänen hierfür zu entnehmen .

H I N W E I S :

Maßnahmen der Ortsentwässerung (sowohl Regen- als auch Schmutzwasser) bedürfen einer wasserbehördlichen Genehmigung bzw. eines Planfeststellungsverfahrens gemäß § 36 c LWG, soweit die Abwasseranlagen nicht lediglich der Sammlung und Ableitung des Abwassers (häusl. Schmutzwasser und Regenwasser) von weniger als 10 Grundstücken oder die Behandlung von weniger als 8,00 m³ häusl. Schmutzwassers pro Tag, bezogen auf die Gesamtmaßnahme, zu dienen bestimmt sind .

Soweit das gereinigte Schmutzwasser bzw. das anfallende Regenwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eingeleitet werden soll, ist eine Einleitungserlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Wasserbehörde zu beantragen, soweit nicht eine Planfeststellung gemäß § 36 c Abs. 1 LWG durchzuführen ist.

6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt ortsüblich durch den Zweckverband Ostholstein - entspr. den Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes .

Auf den einzelnen Grundstücken ist die Müll-Lagerung in festen Behältern vorgesehen .

Die 2 mit ø 16,00 m ausgewiesenen Wendepätze -(gemäß EAE 85 - Ziffer 5.2.1.9, Tabelle 11)- , ansonsten ø 18,00 m , lassen ein Befahren für die meisten Müllfahrzeuge (2-achsig) ohne Rangieren zu .

6.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgung besteht auf Fehmarn nicht .

6.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Für die geplanten Neubaubereiche wird die Verlegung von neuen Fernmeldeanlagen erforderlich .

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh als möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt Kiel angezeigt werden .

6.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch entspr. Anordnung von Hydranten (Lage und Standort erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr) innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit- abgedeckt .

(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350 b -166.30 vorgenommen werden).

7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für den Ausbau der Straßen, Wege, der öffentl. Parkplätze, für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen jeweils anteilig auf die Grundeigentümer umgelegt .

Die Gemeinde trägt mind. 10% des beitragsfähigen Erschließungs- aufwandes nach § 129 (1) BBauG .

Auf einige im B-Plan bereits dargestellte Maßnahmen wird aufgrund des dafür sehr langfristig gesteckten Realisierungszieles vorerst in der Kostenübersicht verzichtet .

7.1 Ausbau der öffentl. Straßen (Straßen -B-, -E- + -F-) einschl. aller Anschlußausbildungen und dem Straßenbegleitgrün -(jedoch ohne Baum- pflanzungen) und Wege (Wege -1-, -2- + -3-) sowie zusätzl. Fußweg südlich + parallel zur Planstraße -A-, von Wendehammer SO-Werft bis Anschluß am Weg -3-; incl. 51.000,00* (Planung, Bauleitung + zur Abrundung) ca. DM 695.000,00

7 Schaffung der beiden Wendeplätze ø 18,00 m im Bereich der Straße -A- bzw. -B- sowie vor- erst entspr. Um- + Anschlußausbildung der Planstraße -D- (Promenade) hieran, incl. 15.000,00* ca. DM 205.000,00

7.3 Öffentliche Parkplätze

7.3.1 Vorerst nur Ausbau der öffentl. Parkplätze an den unter Ziffer 7.1 genannten Straßen sowie östlich der Gemeindestraße -A- am SO-Gebiet 'Werftanlagen + Werftnebenbetriebe' und im Bereich der Straße -D- (Promenade) gelegen; (insgesamt ca. 54 Stück); incl. 7.000,00* ca. DM 90.000,00

Übertrag : ca. DM 990.000,00

eingestellt bei www.b-planpool.de

	Übertrag:	ca.DM 990.000,00
7.3.2	Vorerst nur Herstellung des Großparkplatzes I. für die Naherholung (ca.70 Stück), südlich der Gemeindestraße -A-, westlich Straße -B- gelegen, einschl. der Anschlußausbildungen; incl. <u>11.000,-*</u>	ca.DM 150.000,00
7.4	Straßen- und Wegebeleuchtung zu Ziffer 7.1 und der öffentl. Parkplätze gemäß Ziffer 7.3.1; incl. <u>5.000,- *</u>	ca.DM 65.000,00
7.5	Zentrale Abwasserbeseitigung -SW- für die SO-Gebiete 'Ferienhäuser' (Teilgebiete -A- bis -F- einschl. der gepl. 'Pumpstation' und der Ortskläranlage für \approx 700 EGW; incl. <u>90.000,-</u>	ca.DM 1.010.000,00
7.6	Maßnahmen zur dezentralen Abwasserbeseitigung (RW) in Form der gen. Versickerung zwecks Bildung + Erhaltung der Vernässungszonen in den Niederungsbereichen für die SO-Ferienhausgebiete -A- bis -F- sowie Sanierung (Profilierung) des vorhand., offenen Vorflutgrabens in den dafür vorgesehenen -(erforderlichen + verbleibenden) Bereichen ; incl. <u>6.000,- *</u>	ca.DM 90.000,00
7.7	Zentrale Wasserversorgung einschl. Löschwasserversorgung ; incl. <u>12.000,-*</u>	ca.DM 140.000,00
7.8	Erforderliche Pflege- und Grünordnungsmaßnahmen gemäß Grünordnung im B-Plan, insbesondere für die der Niederungsbereiche sowie Erstellung und Herrichten des Kinderspielplatzes ; incl. <u>25.000,- *</u>	ca.DM 165.000,00
7.9	Ausbau der Straßen (Planstr.-G-) als Erschließung der SO-Ferienhausgebiete für die Teilgebiete -A- bis -F-); der dortigen Wege -2a- + -4- und Parkplätze (ca. 33 Stück) einschl. aller Anschlußausbildungen, Beleuchtung, etc.; incl. <u>45.000,- *</u>	ca.DM 610.000,00
7.10	Ingenieurleistungen incl. Nebenkosten	- in Einzelpositionen enthalten -
7.11	Sonstige, in den o.g. Pos. 7.1 bis 7.10 nicht erfaßte Kosten - vorerst -	ca.DM -,-
	V o r e r s t - g e s a m t -	ca.DM 3.220.000,00

eingestellt bei www.b-planpool.de

Darüber hinausgehende Maßnahmen sind nach vorliegendem Kenntnisstand kurz- mittelfristig nicht vorgesehen; eine annähernde Kostenannahme dafür somit entfällt.

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :

Σ Ziffer 7.1, 7.2, 7.3.1, 7.4, 7.6 + 7.8	=ca.DM	1.310.000,00
./. Kostenanteil der Gemeinde mit 10%	=ca.DM	131.000,00
		<hr/>
Σ für Erschließungsbeiträge	ca.DM	1.179.000,00

In diesen Kosten sind die einmaligen Anschlußgebühren bzw. Beiträge für die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie evtl. noch zu tätige Grunderwerbskosten + Kosten für Aufschüttungen nicht enthalten.

Aufgestellt :

Gemeinde Landkirchen auf Fehmarn
Der Bürgermeister -



2448 Burg auf Fehmarn, den 30. SEP. 1988

Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein - als allgemeine untere Landesbehörde -

- 1. vom Az. :
- 2. vom Az. :
- 3. vom Az. :

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung Landkirchen :

- 1. am Landkirchen, den
 - 2. am Landkirchen, den
 - 3. am Landkirchen, den
- Bürgermeister

Planung :

Stadtplaner Architekt BDA
Dipl.-Ing. Siegfried Senfft
2420 Eutin, Waldstraße 05

2420 Eutin, den 31. M a i 1984

.....
S. Senfft
Planverfasser

Grünordnung : Beratung durch Landschaftsarchitekten
Trüper u. Gondesen, 2400 L ü b e c k

Geändert 1. am 05. März 1987
Geändert 2. am 16. Dezember 1987