

BEBAUUNGSPLAN NR. 54C DER STADT FEHMARN

UMWELTBERICHT

Auftraggeber:

Stadt Fehmarn
Ohrstraße 22
23769 Fehmarn

Verfasser:

BRIEN • WESSELS • WERNING GmbH
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 61068-0

Fax 0451 / 61068-33

E-Mail info@bwwhl.de

Karlstr. 34

22085 Hamburg

Tel.: 040 / 22 94 64 -0

Fax 040 / 22 94 64 – 22

E-Mail info@bwwhh.de

Bearbeiterin:

Doris Hempen, Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung

Raimund Weidlich, Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung

erstellt:

Lübeck, im Januar 2006

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung.....	1
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	1
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	2
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	4
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
2.4 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	11
3 Zusätzliche Angaben	12
3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen	12
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	12
4 Zusammenfassung	12

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54c liegt südlich des Ortsteils Burg im mittleren Teil der Halbinsel Burgtiefe. Er wird im Wesentlichen von der Strandallee, der Ostsee, dem Waldstück und dem Haus des Gastes (Grenze des Bebauungsplanes Nr. 54a) sowie von Parkplatzflächen und dem IFA Hotelkomplex eingegrenzt.

Der B-Plan Nr. 54c hat das Ziel, gemeinsam mit den Bebauungsplänen Nr. 54a und Nr. 54b die Voraussetzungen für eine Qualitätsverbesserung sowie für die Ausweitung der touristischen Nutzungen im Bereich Burgtiefe / Südstrand zu schaffen unter Berücksichtigung der Ideen des städtebaulichen Masterplanes von Arne Jacobsen. Im B-Plan Nr. 54c soll Planungsrecht für folgende Vorhaben geschaffen werden:

- eine Erweiterung des Meerwasserwellenbades und den Abriss des Kurmittelhauses,
- eine Gliederung des Gebietes mit Grünzäsuren und
- eine Neuordnung der Stellplätze zwischen Strandallee und Burgruine Glambeek mit zusätzlicher Schaffung von Wohnmobilstellplätzen.

Städtebauliche Vergleichswerte, Bedarf an Grund und Boden

Sonstiges Sondergebiet 1A „Hallenbad“	1.495 m ²
Sonstiges Sondergebiet 1B „Terrassensockel“	996 m ²
Sonstiges Sondergebiet 2 „Verbindungsgang“	61 m ²
Sonstiges Sondergebiet 3 „Hallenbad“	2.200 m ²
Sonstiges Sondergebiet 4 „Außenschwimmbecken und Wasserrutschen“	960 m ²
Sonstiges Sondergebiet 4 „Verwaltung und Einzelhandel“	2.480 m ²
Öffentliche Grünflächen	12.268 m ²
Badestrand	9.085 m ²
Verkehrsflächen inkl. Parken	10.255 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	39.800 m²

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bebauungsplan und umweltschützende Belange

§ 1 Abs. 5 sowie **§ 1a BauGB**: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§ 6 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG: Wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden, ist ein Landschaftsplan oder für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, ein Grünordnungsplan aufzustellen.

Eingriffsregelung

Gemäß **§ 8a LNatSchG** i.V. mit **§ 21 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Schallschutz

Nach **§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB** sind bei der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach **§ 50 BImSchG** sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß Runderlass des Innenministers vom 23. September 1987 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ sind dafür die Schalltechnischen Orientierungswerte aus der DIN 18005 - Teil 1 und Beiblatt 1 anzuwenden.

Im **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998** gehört der Geltungsbereich zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung, in dem Natur, Umwelt und Landschaft als wichtige Grundlagen für Tourismus und Erholung besonders geschützt werden sollen. Auf Grund der bereits erreichten Konzentration der touristischen Infrastruktur, der Nutzungsansprüche durch Urlaubsgäste

und Erholungssuchende und der damit verbundenen hohen Belastung der Landschaft sollen sich Tourismus und Erholung in diesem Raum nur noch zurückhaltend ausweiten.

Im räumlichen Zielkonzept des **Landschaftsprogramms von 2000** liegt Burgtiefe in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung, der „ausschließlich auf Grund seiner besonderen Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ abgegrenzt wurde. In diesen Räumen sollen Nutzungsansprüche die besonderen Funktionen der Landschaft insbesondere als Erholungsraum berücksichtigen und diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Nördlich des Geltungsbereichs ist der Burger Binnensee zusammen mit dem Sahrendorfer Binnensee als „Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene“ dargestellt.

Im **Regionalplan für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost von 2002** liegt der Geltungsbereich im Ländlichen Raum und im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Bereich des Sahrendorfer Binnensees östlich der gesamten Ferienanlagen von Burgtiefe ist als „Vorranggebiet für den Naturschutz“ und als „regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Im **Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck (Planungsraum II) von 2003** liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, in dem Landschaftsteile umfasst sind, die sich auf Grund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen. Vorhaben für die Erholungsnutzung sind auch in diesen Gebieten mit den Belangen des Naturschutzes in Einklang zu bringen.

Östlich und nordöstlich der gesamten Ferienanlagen von Burgtiefe ist der Sahrendorfer Binnensee und die Kohlhofinsel im Burger Binnensee als Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausgewiesen. Die Niederung mit dem Sahrendorfer Binnensee ist weiterhin als gesetzlich geschützter Biotop (größer als 20 Hektar) gem. § 15a LNatSchG abgegrenzt.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan der Stadt Burg auf Fehmarn von 1968** wird der Geltungsbereich als Sonderbauflächen ausgewiesen.

Ein festgestellter Landschaftsplan nach § 6 LNatSchG liegt zurzeit nicht vor. Für das Plangebiet werden Aussagen aus dem **Vorentwurf des Landschaftsplanes Burg auf Fehmarn** (Stand 2001) herangezogen, der auf Grund der zwischenzeitlichen Gebietsreform auf Fehmarn mit dem Vorentwurf des gemeinsamen Landschaftsplanes Westfehmar, Landkirchen, Bannesdorf zu einem Landschaftsplan Fehmarn zusammengeführt werden soll. Der Vorentwurf sieht für den Geltungsbereich im Bereich zwischen Strandallee und Strandpromenade mehrere Flächen

für den Siedlungsbau vor. Bei der Öffnung der Umgebungslandschaft des Ferienzentrums auf Burgtiefe für Erholungsbedürfnisse sollen die Schutzerfordernisse empfindlicher Biotope und Ansprüche der Landwirtschaft berücksichtigt werden. Auf dem Dünenstreifen sollen Aufspülungen von Hafenbeckenaushub entfernt und gezielte Pflegemaßnahmen (Aushagerung) zur Wiederherstellung der ursprünglichen Standortverhältnisse durchgeführt werden.

Die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden durch die Planung berücksichtigt insbesondere durch

- die weit gehende Einhaltung der im Landschaftsplan dargestellten Siedlungsbauflächen,
- die Festlegung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die geplanten Sondergebiete, um die Einhaltung der anzuwendenden Immissionsrichtwerte für den Schallschutz zu gewährleisten,
- die Orientierung der Gebäudehöhen am denkmalgeschützten Meerwasserwellenbad,
- die Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes,
- den Erhalt der Grünflächen um die denkmalgeschützte Burgruine Glambek und
- durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Die geplanten Maßnahmen erfüllen positive Funktionen für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Der südliche Teil des Geltungsbereiches dient der Erholung (Meerwasserwellenbad, Kurmittelhaus, Strandpromenade und Badestrand). Östlich grenzt die Anlage des Ferien-Centrums der IFA mit den Hochhaustürmen an (außerhalb des Geltungsbereiches).

Dauerhafte Wohnnutzung ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung

Gemäß schalltechnischem Gutachten können von den geplanten Nutzungen im Bebauungsplan Geräuschemissionen ausgehen, die ohne Beschränkungen insbesondere nachts zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der

benachbarten Nutzungen führen könnten. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan für die geplanten Sondergebiete maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Geräuschemissionen, die von diesen Sondergebieten ausgehen werden, unterhalb der Immissionsrichtwerte bleiben, die für den Schutz der Nachbarschaft anzusetzen sind. Um die Einhaltung dieser Beschränkungen nachzuweisen, soll im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens eine betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose vorgelegt werden.

Während der Bauphase kommt es vorübergehend zu Lärmemissionen durch die Abriss- und Bautätigkeiten.

Für das abzureißende Kurmittelhaus entstehen mit den Erweiterungsanlagen für das Meerwasserwellenbad zusätzliche Einrichtungen für Freizeit und Erholung.

Schutzgut Pflanzen

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Biotopstrukturen handelt es sich um Wiesen- und Rasenflächen, bepflanzte Grünanlagen (z.T. mit dichteren Hecken und Gebüsch), Dünenstreifen und Badestrand, die weitgehend durch die menschliche Nutzung geprägt sind. Der überwiegende Teil dieser Flächen hat nur eine geringe Artenvielfalt und einen geringen Biotopwert. Einen mittleren Biotopwert bieten weisen die Ruderalfluren, der Graben und die Wiese an der Burg ruine Glambek auf. Die hochwertigste Struktur im Geltungsbereich ist der Dünenstreifen, der zwar z.T. durch eingewanderte, nicht standortgerechte Arten überformt ist, auf Grund seiner Gefährdung, Seltenheit und nur bedingten Ersetzbarkeit aber einen hohen Biotopwert aufweist. Der Dünenstreifen ist nach § 15a LNatSchG geschützt und damit die einzige gesetzlich geschützte Biotopstruktur im Geltungsbereich.

Bewertung

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen im überwiegend bebauten Bereich gehen auf ca. 722 m² Vegetationsstrukturen mit geringem Biotopwert verloren. Dies bedeutet eine nur geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, die keine Ausgleichsmaßnahmen erfordert.

Schutzgut Tiere

Für die benachbarten B-Pläne Nr. 54a und Nr. 54c wurde eine faunistische Potenzialanalyse erstellt, die insbesondere die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Laufkäfer erfasst. Auf dieser Grundlage wird den Dünen auf Grund ihres sehr hohen Wertes für die Laufkäferfauna (darunter eine besonders geschützte Art nach BNatSchG sowie drei in Schleswig-Holstein gefährdete Arten) eine mittlere faunistische Bedeutung zugewiesen. Die weiteren betrachteten Landschaftselemente haben auf Grund ihrer starken Belastung vor allem durch den touristi-

schen Betrieb eine geringe faunistische Bedeutung. Dazu gehören die Grünanlagen um die Parkplätze, die Fußgängerzone und die Gebäude sowie die Rasenflächen an der Burgruine Glambek und der Strandbereich. Hier sind keine gefährdete Arten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie oder der EU-Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Die Wasserflächen nördlich des Geltungsbereichs (Teil des Burger Binnensees) und die Ostsee südlich des Geltungsbereichs sind Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Ostsee östlich Wagriens“. Das EU-Vogelschutzgebiet hat außerordentlich hohe Bedeutung als Rast- und Überwinterungsgebiet insbesondere für Meeres- und Tauchenten sowie weitere Wasservögel während des Vogelzuges.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung gehen kleinräumig Lebensräume in Form von Rasen- und Grünflächen verloren. Die betroffenen Lebensräume weisen nur ein geringes faunistisches Potenzial auf, sodass Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere nicht erforderlich werden.

Beeinträchtigungen von zu schützenden Vogelarten im nordöstlich und südlich gelegenen EU-Vogelschutzgebiet können gemäß FFH-Verträglichkeitsprüfung für die B-Pläne Nr. 54a und Nr. 54c höchstens durch lärm- und bewegungsintensive Arbeiten während der Winterzeit auftreten, die negativ auf rastende Vögel auf dem Burger Binnensee wirken können. Diese Beeinträchtigungen werden vermieden, indem lärm- und bewegungsintensive Bauarbeiten im Rahmen der Umbauarbeiten der Parkplätze an der Strandallee, die nach Nordosten wirken können, auf eine Zeitspanne außerhalb der Schutzzeit (15. Oktober bis zum 15. April) beschränkt werden.

Schutzgut Boden

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Böden handelt es sich um reine Sandböden, die stellenweise mit Sand und/oder Mutterboden aufgefüllt wurden. Der Natürlichkeitsgrad der Böden wird vorwiegend als mittel eingestuft, im Bereich der Gebäude und Wege als gering bis sehr gering und im Bereich der Dünen als sehr hoch. Die Bedeutung als potenzieller Standort für natürliche Vegetation ist hoch bis sehr hoch, als Standort für Kulturpflanzen sehr gering einzuschätzen. Hinsichtlich der Regelungsfunktionen (Schutzeignung des Bodens gegenüber dem Grundwasser) weisen die Böden eine geringe Bedeutung auf. Auch die Archivfunktion der Böden ist im Untersuchungsgebiet überwiegend von geringer Bedeutung (ausgenommen der Dünenbereich).

In dem Teil des Geltungsbereiches, der für eine Bebauung vorgesehen ist (Bereich östlich und nordöstlich des Meerwasserwellenbades), ist im Hinblick auf die zukünftige städtebauliche Nutzung der Böden von einem geringen Konflikt auszugehen, da hier ein Großteil der Flächen bereits überbaut ist.

Bewertung

Die für die Überbauung vorgesehenen Flächen liegen überwiegend in einem Bereich, der bereits heute bebaut bzw. versiegelt ist (Kurmittelhaus, Fußgängerzone). Die Neuversiegelung umfasst abzüglich der bereits versiegelten Bereiche ca. 722 m². Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, aus dem sich ein Ausgleichserfordernis von ca. 361 m² ergibt. Die Ausgleichsmaßnahmen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden, sondern werden westlich von Burg im Bereich des Ortsteils Albertsdorf gemeinsam mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 54a durch eine Aufforstung realisiert.

Schutzgut Wasser

Das einzige Oberflächengewässer innerhalb des Plangeltungsbereiches ist der Graben, der die Burgruine Glambek umgibt. Die südlich direkt angrenzende Ostsee ist von der Planung nicht betroffen. Gemäß Baugrunduntersuchung liegt der Grundwasserstand zwischen 1,75 und 1,80 m unter Gelände. Es handelt sich gemäß hydrogeologischer Karte der Insel Fehmarn um einen versalzten Wasserleiter. Auf Grund der sandigen Ausgangsbodenart hat dieser Grundwasserleiter im Geltungsbereich und seinem Umfeld keine schützende Deckschicht.

Bewertung

Das durch die geplanten Neuversiegelungen anfallende Niederschlagswasser von insgesamt ca. 722 m² Fläche kann im Geltungsbereich nicht versickert werden und wird in den Burger Binnensee abgeleitet. Dadurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, aus dem sich ein Ausgleichserfordernis von ca. 144 m² ergibt. Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs am gleichen Ort wie der o.a. Ausgleich für das Schutzgut Boden erbracht.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die unmittelbare Seelage und die geringe Höhe über dem Meeresspiegel herrscht im Geltungsbereich ein gemäßigttes Reizklima vor. Bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen kommt es durch den Aufstieg warmer Luft zur Ausbildung von kühlenden Seewinden (tagsüber) und warmen Landwinden (nachts). Da im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs keine belasteten Siedlungsbereiche vorhanden sind, kommt dem Geltungsbereich großräumig keine Funktion für bioklimatisch bedeutsame Ausgleichsleistungen zu.

Bewertung

Durch den zusätzlichen Verkehr von ca. 70 Pkw/Tag ist eine zusätzliche Belastung der Luft verbunden, die unter Berücksichtigung der besonderen, windexponierten Lage am Meer als unerheblich einzuschätzen ist.

Die geplante Bebauung an Stelle des abzureißenden Kurmittelhauses an der Strandpromenade verursacht in Bezug auf das Lokalklima keine nachteiligen Veränderungen.

Schutzgut Landschaft

Unter dem Begriff "Landschaft" werden die ökologischen Funktionen (Landschaftsgefüge) und die gesamtästhetische Wirkung (Landschafts- und Ortsbild des betrachteten Gebietes zusammengefasst. Der Betrachtungsmaßstab ist gesamträumlich ausgerichtet.

Das Landschafts- und Ortsbild dieses Teils der Halbinsel Burgtiefe ist durch den Fremdenverkehr und die damit verbundenen Bebauungen und Anlagen heterogen geprägt. Die ursprüngliche Nehrungslandschaft der Halbinsel wurde durch die Fremdenverkehrsentwicklung komplett verändert. Zur Ostsee gewendet besteht eine zusammenhängende Bebauungslinie mit eher niedrig konzipierten Gebäuden entlang der Strandpromenade (Ausnahmen: Meerwasserwellenbad und drei Apartmenthochhäuser). Sie wird auf 200 m Länge durchbrochen und gibt hier freie Sicht auf das dahinter liegende Waldstück (Geltungsbereich B-Plan Nr. 54a). Der Bereich des dort liegenden Waldes und der im Geltungsbereich liegenden Burgruine Glambek verfügen über eine mittlere natürliche Strukturvielfalt im ansonsten strukturarmen und durch Bebauung und Tourismusbetrieb geprägten Gebiet.

Auch das Landschaftsgefüge dieses Gebietes ist stark durch die touristische Nutzung geprägt. Es überwiegt der Anteil der überbauten und intensiv genutzten Flächen. Bereiche und Strukturen mit besonderen ökologischen Funktionen treten in diesem Raum zurück.

Bewertung

Der Bau eines neuen Hallenbads mit Außenschwimmbecken und Rutschenturm an Stelle des Kurmittelhauses führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei ist das neu entstehende Hallenbad vom Meerwasserwellenbad abgesetzt und ordnet sich diesem in der Gebäudehöhenentwicklung unter. Die Veränderung des Ortsbildes wird außerdem im Verhältnis zum weiter westlich entstehenden neuen Hotel (B-Plan Nr. 54a) relativiert, sodass insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht.

Auch das Landschaftsgefüge wird in diesem Raum durch die geplante Bebauung nicht verändert, sodass auch hier keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft entstehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Meerwasserwellenbad steht auf Grund seiner besonderen Architektur aus den 60er-Jahren und seines vollständigen Erhaltungszustandes als eingetragene

nes Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Weiterhin befindet sich mit der Burgruine Glambek (Reste einer Burganlage aus dem 13. Jahrhundert) ein weiteres eingetragenes Kulturdenkmal im Geltungsbereich.

Bewertung

Das neu geplante Hallenbad auf der Fläche des abzureißenden Kurmittelhauses hält den bestehenden Gebäudeabstand zum Meerwasserwellenbad ein. Dadurch und durch die niedrigere Gesamthöhe im Vergleich zum denkmalgeschützten Gebäude werden erhebliche Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals und seinem Umfeld vermieden. Im Bereich der Burgruine bleiben die umgebenden Grünstrukturen erhalten, sodass sich die Veränderungen im Bereich des nördlichen Parkplatzes nicht negativ auf das Kulturdenkmal auswirken können.

Als Sachgut im Sinne des UVP-Gesetzes ist im Geltungsbereich das Kurmittelhaus durch den geplanten Abriss betroffen. Ein Erhalt ist in Anbetracht der gewünschten qualitativen Verbesserung des Meerwasserwellenbades in diesem Bereich nicht möglich.

Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht, so wie in landwirtschaftlich genutzten und besiedelten Bereichen üblich, besonders durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch die Versiegelung des Bodens.

Die Bodenversiegelung, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, wirkt sich auch auf das Schutzgut Wasser aus. Sie hat Auswirkungen auf die lokale Grundwasserneubildung im Gebiet und fördert den Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung werden ferner die Eigenschaften des Bodens verändert, z.B. die Wärmeleitfähigkeit, wodurch sich das Mikroklima ändert.

Die Überbauung der Grünflächen kann Einfluss auf die Tierwelt haben. Darüber hinaus kann sich durch den Verlust von Grünflächen das Mikroklima verändern.

Insgesamt werden die vorhandenen Wechselbeziehungen durch die Maßnahmen auf Grund der relativ kleinflächigen Neuversiegelungen nur geringfügig verändert, d.h. dass die durch die Planung verursachten oder beeinflussten Wechselwirkungen als unerheblich zu bewerten sind.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Lärmsituation im Gebiet und für die angrenzenden Bereiche wird durch die geplanten Nutzungen verändert werden. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass alle erforderlichen Immissionschutzrichtwerte eingehalten werden. Während der Abriss- und Bauphase wird es kurzzeitig zu zusätzlichem Lärm durch die Bautätigkeiten kommen.

Mit dem Abriss des Kurmittelhauses und dem Bau des Hallenbades wird es zu einer Veränderung des Erholungsangebotes im Geltungsbereich kommen.

Das angrenzende EU-Vogelschutzgebiet, sein Bestand und sein Wert für den Naturschutz bleiben bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen unbeeinflusst von der Planung.

Da die geplante Neubebauung hauptsächlich auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen ist, kommt es nur in relativ geringem Umfang zu Neuversiegelungen im Geltungsbereich mit entsprechendem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Auch der Verlust des auf diesen Flächen anfallenden Regenwassers durch die Ableitung aus dem Geltungsbereich in den Burger Binnensee hat nur geringfügige negative Auswirkungen auf den Umweltzustand im Geltungsbereich.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Neubebauung im Bereich der Strandpromenade zwar verändert, jedoch nicht beeinträchtigt. Eingrünungsmaßnahmen zur Meerseite hin werden nur soweit durchgeführt, soweit sie die gewünschten Sichtbeziehungen zum Meer nicht behindern.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Lärmsituation würde bei einem Verzicht auf die Planung unverändert bleiben.

Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad im Geltungsbereich würde nur unerheblich unter dem der Planung liegen. Die vorhandenen Biotope würden auch weiterhin nur teilweise nennenswerten Wert für Natur und Landschaft haben, da die Pflege und Unterhaltung der Flächen ihren Biotopwert bestimmt.

Das angrenzende EU-Vogelschutzgebiet, sein Bestand und sein Wert für den Naturschutz würden bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin unter dem Einfluss des vorhandenen Tourismusbetriebes auf Burgtiefe stehen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Einhaltung der erforderlichen Geräuschimmissionswerte für die benachbarten Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden für die geplanten Sondergebiete maximale flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die bisherigen Gebäudeabstände zu den Kulturdenkmälern erhalten, um Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals zu vermeiden. Auch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe für das geplante Hallenbad deutlich unterhalb der Höhe des Meerwasserwellenbades trägt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieses Kulturdenkmals bei.

Zur Einbindung der neugestalteten Parkplätze sind Heckenstreifen von mindestens 1,80 m Höhe vorgesehen.

Lärm- und bewegungsintensive Bauarbeiten im Zuge der Neuordnung der Parkplatzsituation und der Einrichtung der Wohnmobilstellplätze an der Strandallee werden außerhalb der Schutzzeit für Rastvögel im benachbarten EU-Vogelschutzgebiet (15. Oktober bis 15. April) durchgeführt, um Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu vermeiden.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser wird von der Stadt Fehmarn eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches, bei Struckamphuk, in der nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erforderlichen Größenordnung aufgeforstet. Der Ausgleich erfolgt gemeinsam mit den umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 54a. Auf der Fläche, die zurzeit von einer artenarmen jungen Grünlandansaat bestanden ist, werden heimische und standortgerechte Waldbaumarten (nur Laubbaumarten) angepflanzt. Zum Randbereich wird ein Waldrand ausgebildet. Die Waldfläche wird naturnah unterhalten und gepflegt. Durch die Umwandlung der Grünlandansaat in eine naturnah unterhaltene Waldfläche werden positive Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt geschaffen.

2.4 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich mit anderen Lösungsmöglichkeiten nicht erreichen. Die geplante Erweiterung und qualitative Aufwertung des Meerwasserwellenbades steht im Zusammenhang mit der derzeit betriebenen gesamten städtebaulichen Weiterentwicklung des Ferienzentrums Burgtiefe (Bebauungspläne Nr. 54a – c). Der Standort des geplanten Hallenbades ist auf direkte Nachbarschaft zum Meerwasserwellenbad angewiesen, sodass nur die Fläche des Kurmittelhauses in Frage kommt. Die einzige weitere Freifläche der erforderlichen Größenordnung befindet sich nördlich des Meerwasserwellenbades und

kommt schon allein wegen der Nähe zur Burgruine Glambek aus Gründen des Denkmalschutzes nicht in Betracht.

Die geplante Neuordnung der Parkplätze erfolgt an Ort und Stelle der vorhandenen Parkfläche. Ein anderer Standort kommt aus diesem Grund nicht in Betracht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c Satz 1 soll die Stadt erhebliche Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (sog. Monitoring). Dem Monitoring unterfallen daher vor allem Umweltbelange, die die Stadt bei der Aufstellung des B-Planes im Sinne einer Prognoseentscheidung einzustellen und abzuwägen hatte (z.B. durch eine Verkehrs- oder Lärmprognose). Das Monitoring dient dann der Kontrolle, ob die Einschätzung/Prognose richtig war.

Für den B-Plan Nr. 54c trifft dies für den Punkt der verkehrsbedingten Lärmemissionen zu. Als Maßnahme zur Überwachung erheblicher nachteiliger Auswirkungen wird die Stadt daher nach Inbetriebnahme der Sondergebietsnutzungen im Geltungsbereich von den Betreibern der Einrichtungen einen Nachweis einholen, ob die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.

4 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 54c liegt im mittleren Teil der Halbinsel Burgtiefe und umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Ferienzentrum Burgtiefe die Voraussetzungen für eine Qualitätsverbesserung und Ausweitung der touristischen Nutzungen (Erweiterung des Meerwasserwellenbades) zu ermöglichen.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die geplanten Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Geräuschmissionen zu erwarten, da die erforderlichen Richtwerte mit den getroffenen Festsetzungen im B-Plan eingehalten werden.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Dieses gilt auch für die Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter. Als betroffenes Sachgut ist der Verlust des Gebäudes des Kurmittelhauses zu nennen.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 722 m² erheblich beeinträchtigt. Hierfür ist ein Ausgleich in Höhe von 505 m² vorgesehen.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere entsteht durch den geringfügigen Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen keine erhebliche Beeinträchtigung. Die zu schützenden Vogelarten im benachbarten EU-Vogelschutzgebiet des Burger Binnensees werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wenn bei lärm- und bewegungsintensiven Bauarbeiten im Rahmen der Parkplatzumgestaltung an der Strandallee die Schutzzeit für Rastvögel (15. Oktober bis 15. April) eingehalten wird.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser wird außerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Durch eine geplante Aufforstung im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 54a auf einer artenarmen Grünlandfläche entstehen naturnah unterhaltene Waldflächen, die positive Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt haben.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung durch den Bebauungsplan Nr. 54c keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.