



Begründung

zum

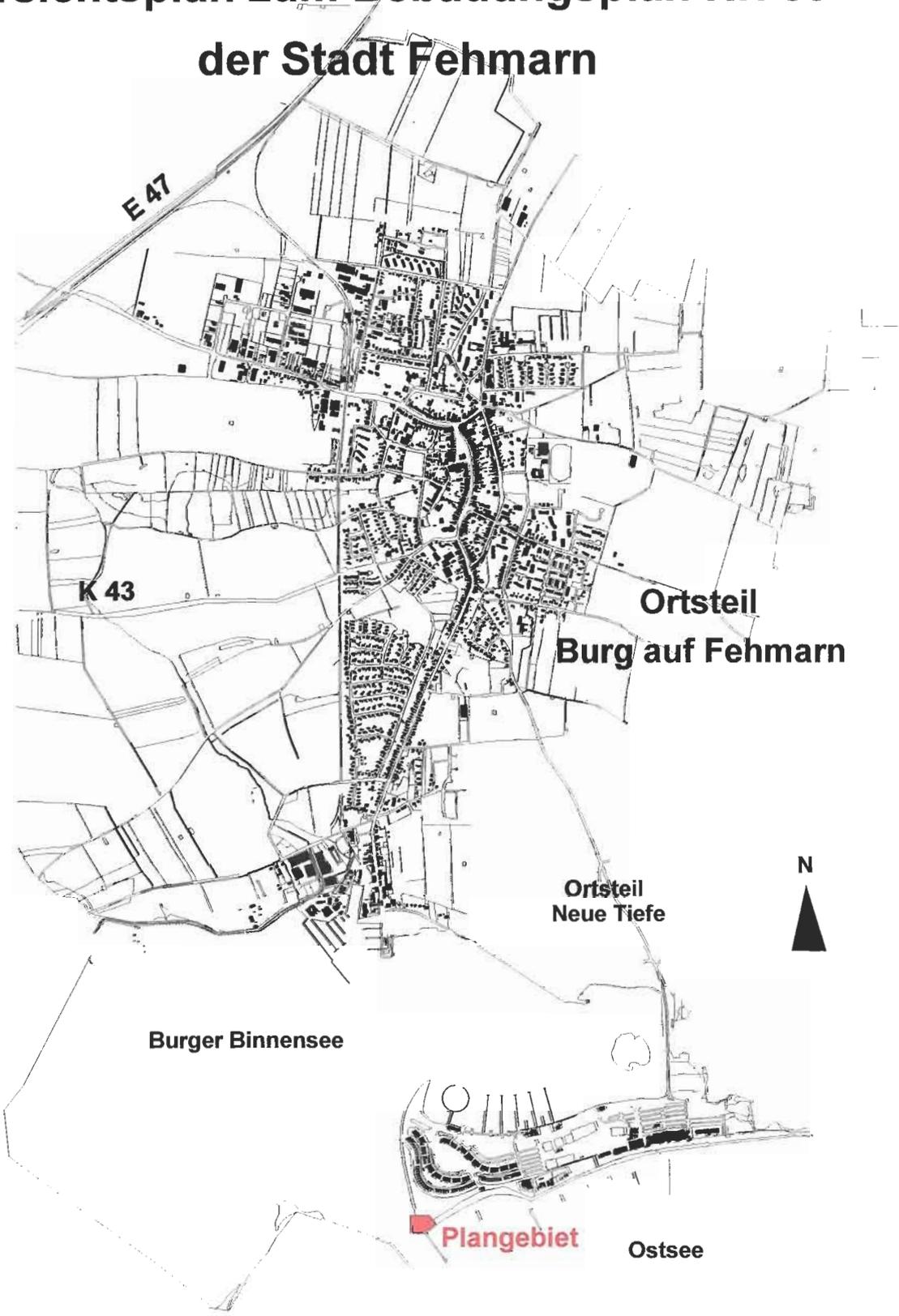
Bebauungsplan Nr. 59 Burgtiefe/Südstrand

Das Gebiet umfasst das Gebäude der ehemaligen Bootslagerhalle der Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger (DGzRS), mit den das Gebäude umgebenden Teilflächen des Burger Binnensees, eines Strandabschnittes sowie einer Grünfläche mit angrenzender Promenade.

Planverfasser
und Auskünfte:

Fachbereich Bauen und Häfen
- Stadtplanung - (Frau Kricheldorf)
Ohrstraße 22
O.T. Burg
23769 Fehmarn
Tel. 04371/506242

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Fehmarn



STADT FEHMARN

- ORTSTEIL BURG -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59

Burgtiefe/Südstrand

Geltungsbereich

Das Gebiet umfasst das Gebäude der ehemaligen Bootslagerhalle der Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger (DGzRS), mit den das Gebäude umgebenden Teilflächen des Burger Binnensees, eines Strandabschnittes sowie einer Grünfläche mit angrenzender Promenade

Auftraggeber: Stadt Fehmarn
Am Markt 1
23769 Fehmarn
Tel. 04371/506-0

**Planfertiger
und Auskünfte:** Bauen und Häfen
-Stadtplanung- (Frau Kricheldorf)
Ohrstraße 22
O.T. Burg
23769 Fehmarn
Tel. 04371/506-242

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Räumliche Einbindung, Lage und Größe	3
2.1 Lage des Planungsgebietes	
3. Naturräumliche Bedingungen, Beschaffenheit	4
4. Rechtliche Rahmenbedingungen	4
4.1 Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schl.-Holst.	4
4.2 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II	5
4.3 Kreisentwicklungsplan des Kreises Ostholstein 1992-1996	5
4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Burg auf Fehmarn	5
4.5 Landschaftsplan der Stadt Burg auf Fehmarn	5
5. Die Nutzungsarten und Flächen im Plangebiet	6
5.1 Art der baulichen Nutzung.	6
5.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen	6
5.2 Verkehrsflächen	6
5.3 Öffentliche Grünflächen	7
5.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
5.5 Wasserflächen	7
5.6 Küstenschutz	7
6. Zusammenstellung sämtlicher Flächen und Nutzungen	8
7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
8. UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung)	10
9. Lärmimmissionen	10
10. Ver- und Entsorgung	10
10.1 Strom- und Gasversorgung	10
10.2 Wasser- und Löschwasserversorgung	10
10.3 Schmutzwasserentsorgung	10
10.4 Regenwasserentsorgung	10
10.5 Müllbeseitigung	11
10.6 Telekommunikation	11
10.7 Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
11. Kosten	11

1. Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden und Städte, Bauleitpläne aufzustellen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Planungsbedarf zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklung war aus den nachfolgend geschilderten Gründen notwendig geworden:

Die touristischen Ziele im touristischen Zentrum der Insel Fehmarn in Burgtiefe/Südstrand haben sich in den letzten Jahren stark geändert. Durch die Fusion der Stadt Burg mit den Landgemeinden auf der Insel Fehmarn hat sich der Planungsbedarf noch verstärkt.

An der Südwestspitze der Halbinsel Burgtiefe befindet sich ein Gebäude, das von der Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger als Bootsschuppen benutzt wurde. Die bauliche Anlage wird nicht mehr genutzt, steht schon länger leer und droht langfristig zu verfallen. Die Stadt Fehmarn beabsichtigt deshalb das Gebäude zu verkaufen, um dieses wieder einer Nutzung zuzuführen. Es hatte sich im Laufe der Zeit herausgestellt, dass die im B-Plan festgesetzte Nutzungsart „Laden“ für etwaige Erwerber des Gebäudes wenig attraktiv ist, und dass eine Versorgung des Gebietes mit Dingen des täglichen Bedarfs durch das Einzelhandelsgeschäft im Gebäude der Kurverwaltung gegeben ist. Außerdem ist das Gebäude für eine Ladennutzung aufgrund der Belieferung über die Strandpromenade nicht sehr empfehlenswert. Viel attraktiver wäre hingegen die Nutzung als Cafe/Restaurant aufgrund der außergewöhnlich exponierten Lage des Gebäudes an Ostsee und Burger Binnensee. Zwar müsste die Belieferung zurzeit noch über die westliche Strandpromenade erfolgen, es ist jedoch geplant, direkt am Gebäude einen Bootanleger zu bauen, sodass dann die Belieferung auch von Burgstaaken aus erfolgen könnte.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung ist die Fläche als Sondergebiet mit den Nutzungsarten DGzRS, Toiletten und Laden ausgewiesen. Die überbaubare Fläche ist insgesamt mit 650 qm festgesetzt. Der neue B-Plan weist insgesamt nur noch eine überbaubare Fläche von 450 qm aus, wobei hiervon 115 qm als Terrasse festgesetzt sind.

2. Räumliche Einbindung, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich auf der südwestlichen Spitze der Halbinsel Burgtiefe, wird im Westen vom Burger Binnensee und im Süden von der Ostsee begrenzt. Außerdem befinden sich im räumlichen Geltungsbereich Teile der Promenade mit nördlich sich anschließenden öffentlichen Grünflächen, einschließlich eines Kinderspielplatzes.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt entweder fußläufig von der Strandallee im Nordwesten der Halbinsel Burgtiefe oder vom Großparkplatz im Zentrum des Feriengebietes Burgtiefe aus. Beide Wege über die Strandpromenade betragen etwa 500 m. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30.186 qm (3,02 ha)

3. Naturräumliche Bedingungen, Beschaffenheit.

Das Planungsgebiet liegt in der Teillandschaft Insel Fehmarn des Naturraumes „Ostholsteini-sche Hügel- und Seenlandschaft“. Das Gelände ist eben. Die Höhen liegen nur wenig über dem Meeresspiegel. Die Nehrungsküsten in Burgtiefe sind rezent, d.h. die Formungsprozesse dort dauern unter den Einflüssen von Wellen und Wind weiter an. In der Vergangenheit hat es auch Aufschüttungen und Aufspülungen in die in Burgtiefe vorgelagerten Dünen gegeben, eine Maßnahme, die heute nicht mehr genehmigungsfähig wäre, da Dünen den höchsten Schutzstatus nach § 15a LNatSchG genießen.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgaben

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bilden die §§ 1 bis 4 und die §§ 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB). Der noch rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung wurde aus dem Ursprungspian des Flächennutzungsplanes von 1968 entwickelt. Der sich in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 59 wird aus dem wirksamen Flächen-nutzungsplan der Stadt Burg von 1968 entwickelt, eine Anpassung des Flächennutzungspla-nes gem. § 8 (3) BauGB ist deshalb nicht erforderlich. Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 59 werden keine neuen Freifläche überplant, sodass nach dem gemeinsamen Rund-erlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 kein Grünordnungsplan erforderlich ist.

4.1 Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein (Entwurf: Stand 27. 03. 2002)

Auf der Karte zum Regionalplan II, die im Maßstab von 1:100.000 vorliegt, wird der Bereich mit dem Sahrendorfer Binnensee als „vorrangig für den Naturschutz“ und als „regionaler Grünzug“ dargestellt. Der Maßstab der Karte lässt hier allerdings keine genauen Schlüsse zu.

Im Regionalplan heißt es unter **G.6.5 Orientierungsrahmen für Städte und Ge-meinden** über den Nahbereich Burg auf Fehmarn:

Für die weitere Entwicklung von Burgtiefe/Südstrand ist die Ergänzung des Beherber-gungssektors durch hochwertige Hotelkapazität mit Tagungs- und Kongressmöglich-keiten erstrebenswert. Eine räumliche Ausdehnung in landschaftlich empfindliche Be-reiche ist dabei zu vermeiden. Generell besteht hier ein hoher Investitionsbedarf für die Aufwertung der vorhandenen touristischen Infrastruktur.

Die Bebaubarkeit der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden geprüft. Dabei handelt es sich vor allem um die §§ 11 Landesnaturschutzgesetz und 80 Lan-deswassergesetz. Beide Gesetze verbieten übereinstimmend, an Küstengewässern bis zu 100 m Entfernung von der Uferlinie bauliche Anlagen zu errichten. Dazu ist allerdings anzu-merken, dass eine Bebauung neuer Flächen im Plangebiet praktisch nicht vorgesehen ist, son-dern nur die Nutzungsänderung des vorhandenen Gebäudes mit etwaigen, geringfügigen An-baumöglichkeiten. Einer Ausnahme sollte schon deshalb zugestimmt werden, weil der neue B-Plan sich von dem rechtsgültigen B-Plan nur durch eine Nutzungsänderung unterscheidet, also keine Naturschutzrelevanten Belange berührt. Ausnahmen können im notwendigen Aus-maß zugelassen werden, wenn ein „dringendes öffentliches Interesse“ vorliegt (LWG), bzw. ein Vorhaben „lebenswichtigen Wirtschaftsbetrieben“ dient (LNatSchG). Bei der Zulassung

von Ausnahmen ist besonders zu berücksichtigen, dass bestehende oder künftige Möglichkeiten der gewässernahen Erholung oder Biotopen - Verbundmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (§11 (4) LNatSchG).

Von besonderer Bedeutung ist § 11 (3) LNatSchG, in dem es heißt:

Ausnahmen können zugelassen werden,

1. Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn die Ausnahme Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes ist, sowie für bauliche Anlagen innerhalb des künftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.
2. Wenn das Verbot für den Antragsteller zu einer unbilligen Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen des Naturschutzes, insbesondere mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

Im Landeswassergesetz(LWG) heißt es entsprechend:

Die Bauverbotzone gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlichen B-Planes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB bei Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Anspruch auf Bebauung besteht.

- 4.2 Landschaftsrahmenplan Planungsraum II (Entwurf: Stand Juli 2001)
Auch hier gilt die gleiche Aussage wie zur Karte des Regionalplanes bezüglich eventueller zukünftiger Bauungen im Grenzbereich der geschützten Fläche. Auf der Karte II zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes wird der Küstenbereich Fehmarns als Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion gekennzeichnet. Da es bei der Umnutzung des vorhandenen Gebäudes nur zu geringen baulichen Veränderungen kommt, steht der Aussage im Landschaftsrahmenplan nichts entgegen.
- 4.3 Kreisentwicklungsplan des Kreises Osthoistern 1992-1996 (Entwurf 1995)
Der Kreisentwicklungsplan trifft keine über den Regionalplan hinausgehenden Aussagen über die Entwicklung der Siedlungstätigkeit in der Stadt Fehmarn
- 4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Burg auf Fehmarn
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg auf Fehmarn von 1968 weist für das betroffene Gebiet Sonderbauflächen aus, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.
- 4.5 Landschaftsplan
Die Stadt Burg hatte 1996 mit der Aufstellung eines neuen Landschaftsplanes begonnen. Dieser ist allerdings noch immer nicht festgestellt worden. Der festgestellte Landschaftsplan der ehemaligen Stadt Burg weist auf der Fläche eine bauliche Nutzung aus. Zwischen den Planungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem Landschaftsplan gibt es deshalb keine Widersprüche.

5. Die Nutzungsarten und Flächen im Plangebiet

Allgemein ist anzumerken, dass die nachfolgend aufgeführten Gebietsnutzungen zum größten Teil bereits Bestand sind und im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Dabei handelt es sich ausschließlich um ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO.

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | §§ 1-15 BauNVO |
| 5.1.1 | Sondergebiete, die der Erholung dienen | § 10 BauNVO |
| | hier: Anlagen zur Versorgung des Gebietes | §§ 10 (2) BauNVO |

Die Bezeichnung Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Unterbezeichnung Anlagen zur Versorgung des Gebietes, beziehen sich auf die Tatsache, dass der räumliche Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 59 umgeben ist von dem Sondergebiet für Ferienhäuser und -wohnungen im Bereich des B-Planes Nr. 13, 1. Änderung. Die Nutzungen, die im B-Plan Nr. 59 festgesetzt sind, dienen der Versorgung der o.a. Anlagen.

Allgemeines:

- ◆ Die auf der Planzeichnung unter **A** aufgeführte bauliche Anlage wird als öffentliche Toilettenanlage genutzt. Das Gebäude wurde Anfang der 90er Jahre errichtet. Die Nutzung wird im B-Plan praktisch festgeschrieben.
- ◆ Die mit **B** bezeichnete Fläche beinhaltet den ehemaligen Bootschuppen der DGzRS. Die festgesetzten Baugrenzen lassen nur eine ganz geringe Erweiterung (ca. 4,50 m) nach Süden zu, dies bedeutet aber immer noch eine starke Rücknahme der Baugrenzen gegenüber dem B-Plan Nr. 13, 1. Änderung.
- ◆ Auf der mit **C** bezeichneten Fläche ist nur die Errichtung von Terrassenflächen zulässig. Die Nutzung ist in Verbindung mit dem Cafe/Restaurant zu sehen.

Nutzungsarten:

Im Bebauungsplan Nr. 59 werden im Text Teil B unter 1.1 SO Sondergebiete, die der Erholung dienen unter Zulässige Nutzungen o. a. Nutzungen festgesetzt.

- a) Zulässig sind öffentliche Toilettenanlagen und notwendige Nebenräume
- b) Zulässig ist ein Cafe/Restaurant mit den nötigen Neben- und Lagerräumen, Personalaufenthaltsräumen und Sanitärräumen
- c) Zulässig ist eine Terrassenanlagen in Verbindung mit dem Cafe/Restaurant.

- | | | |
|-----|-----------------|----------------------|
| 5.2 | Verkehrsflächen | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
|-----|-----------------|----------------------|

Die im räumlichen Geltungsbereich ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Strandpromenade festgesetzt. Dabei ist die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr und zur Warenanlieferung zulässig. Dieses wird im Text – Teil B des B-Planes festgesetzt. Der Anliefer- und Versorgungsverkehr für das geplante Cafe-Restaurant wird aufgrund des eingeschränkten Warenbedarfes nur sehr gering ausfallen. Außerdem könnte die Warenanlieferung auf Tageszeiten gelegt werden, an denen die im rechtsgültigen B-Plan als Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen, Ferienhäuser ausgewiesenen Bereiche möglichst geringen Immissionen ausgesetzt sind. Grundsätzlich ist jedoch eine Ver- und Entsorgung der im rechtsgültigen B-Plan als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche notwendig. Geringe Emissionen sind hierbei von den Betroffenen hinzunehmen. Die Anwohner kannten bei Erwerb ihres Eigentums die Festsetzung für einen Laden auf der betroffenen Fläche. Die Umnutzung zu einem Cafe-Restaurant im Rah-

men einer B-Planänderung führt eher zu geringeren Warenanlieferungen, als dies bei einem Laden zur Versorgung des Gebietes der Fall wäre und damit zwangsläufig zu noch geringeren Lärmbelästigungen. Außerdem ist mittelfristig direkt am Gebäude ein Bootsanleger geplant, der als Verbindung zwischen Burgstaaken und dem Südstrand dienen soll. Dabei können interessierte Touristen per „Wassertaxi“ den Weg vom Hafen Burgstaaken zum Südstrand in Burgtiefe über den Burger Binnensee nehmen. In diesem Zusammenhang könnten natürlich auch Waren angeliefert werden.

5.3 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen befinden sich im B-Plangebiet als Abschirmungsgrün zu den sich nördlich anschließenden Ferienhäusern und als Durchgrünung des Gebietes. Außerdem sind entlang der Strandpromenade Grünflächen vorhanden. Ebenfalls als öffentliche Grünflächen ist gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB der im Plangebiet vorhandene Strandabschnitt in Form des Badestrandes ausgewiesen.

5.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

An der südlichen Seite der Strandpromenade befinden sich Sanddünen, die mit Strandhafer bewachsen sind. Die genannten Flächen sind zu erhalten und falls erforderlich mit Strandhafer nachzupflanzen.

5.5 Wasserflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des Burger Binnensees als Wasserfläche festgesetzt. Die Wasserfläche befindet sich im Besitz der Stadt Burg und ist ein Gewässer II. Ordnung.

5.6 Küstenschutz

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der räumliche Geltungsbereich von mehreren Küstenschutzstreifen durchzogen wird, die ihre rechtlichen Grundlagen in den §§ 11 LNatSchG und 80 LWG haben. Die Streifen bewirken allerdings ein Bauverbot, das nur durch eine Ausnahme auf Antragstellung im Baugenehmigungsverfahren überwunden werden kann. Dabei ist der Bauverbotsstreifen gemäß § 80 LWG nicht identisch mit dem Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG. Der Bauverbotsstreifen nach dem LWG wird vom seeseitigen Fußpunkt der Düne 100 m landeinwärts gemessen, der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG hat seinen 0-Punkt in der mittleren Wasserlinie der Ostsee und wird von hier 100 m landeinwärts gemessen. Weitere Schutzstreifen werden von der Uferlinie des Burger Binnensees, der als Küstengewässer II. Ordnung eingestuft ist, 50 m landeinwärts gemessen. Eine Eintragung all der angeführten Linien in die Planzeichnung des B-Planes würde eher verwirren als zur Klärung der Sachlage beitragen. Es wurde deshalb auf eine Eintragung der o. a. Linien verzichtet und in der Planzeichenerklärung unter dem Symbol für den räumlichen Geltungsbereich folgende nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen:

Küstenschutz:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich unterliegt gem. § 80 LWG einem allgemeinen Bauverbot. Ausnahmen vom Bauverbot können gem. § 80 (3) LWG in begründeten Fällen zugelassen werden. Außerdem unterliegt der räumliche Geltungsbereich gem. § 11 (1) LNatSchG einem allgemeinen Bauverbot. Ausnahmen vom Bauverbot können gem. § 11 (3) oder (2) Nr. 2 LNatSchG in begründeten Fällen zugelassen werden.

Die o. a. Ausnahmen sind nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Antragstellung möglich.

Die im o.a. Gewässer- und Erholungsschutzstreifen vorhandene bauliche Anlage soll durch den Um- und Ausbau einer touristischen Nutzung gem. § 10 Abs. 2 BauNVO zugeführt werden. Hierbei ist anzumerken, dass auch der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änd. auf der betroffenen Fläche eine solche Nutzung in abgewandelter Form ausgewiesen hatte. Zur vorhandenen Situation ist außerdem zu sagen, dass der zur Ostsee anschließende, breite Strandabschnitt im Sommer touristisch sehr stark genutzt wird, und dass hier auch Beach-Volley-Turniere stattfinden. Die geplante Terrasse des Cafe-Restaurants vor der Südfassade des Gebäudes würde die touristischen Nutzungen des Badestrandes in hervorragender Weise ergänzen, zumal im gesamten westlichen Promenadenbereich Nutzungen zur Ergänzung des Bade- und Strandbetriebes fehlen. Hierdurch wird die bestehende und zukünftige Möglichkeit der gewässernahen Erholung gefördert. Biotopverbundmaßnahmen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt (s.a. § 11 Abs. 4 LNatSchG).

Die zwischen Promenade und Strand gelegenen Sanddünen sind gem. § 15a LNatSchG geschützt und werden durch die Planung nicht belastet. Die Ausnahme-genehmigung bildet außerdem gem. § 11 (3) Nr. 1 die Voraussetzung für die Rechtsgültigkeit des B-Planes Nr.59.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt außerdem unter 3,00m über N.N. und damit in einem zeitlich überschwemmungsgefährdeten Bereich. Dieses ist im B-Plan entsprechend gekennzeichnet. In der Planzeichenerklärung wird auf geeignete Schutzmaßnahmen hingewiesen. Da auf der überbaubaren Fläche keine Schlafräume zulässig sind, ist die Ausweisung von Schlafräumen auf über 3,25m nicht erforderlich

6. Zusammenstellung sämtlicher Flächen und Nutzungen im Plangebiet

Nr.	Nutzungsart	Größe der Fläche (qm)	Rechtsgrundlage
1	Sondergebiet	1.027	§ 10 (2) BauNVO
2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Promenade	1.057	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
3	Wasserfläche (Burger Binnensee)	12.279	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
4	Öffentliche Grünflächen		
	a) Promenadenbegleitgrün Kinderspielplatz	4.957	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	b) Meeresstrand, Badeplatz	7.617	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
5	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.249	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	insgesamt:	30.186	

7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauung von bisher nicht bebauten Flächenanteilen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 stellt nach

- a) § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und
- b) § 7 (2) 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, es sei denn, die Eingriffe erfolgten bereits vor der planerischen Entscheidung oder waren zu diesem Zeitpunkt zulässig (§ 1a (3) Satz Nr. 4 BauGB). Für den Bebauungsplanes Nr. 59 bedeutet das,

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist der Naturhaushalt über folgende Schutzgüter zu bewerten:

- Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)
- Boden
- Landschaftsbild
- Klima/Luft
- Arten und Lebensgemeinschaften

a) Schutzgut Wasser

Im räumlichen Geltungsbereich wird anfallendes Regenwasser von Gebäudedächern und aus Straßeneinläufen in den Bürger Binnensee gleitet. Da es im gesamten Plangebiet keine Nutzungen gibt, die das Oberflächenwasser stärker belasten, kann der Ausgleich bezüglich des Schutzgutes Wasser als ausgeglichen betrachtet werden.

b) Schutzgut Boden

Im räumlichen Geltungsbereich der rechtsgültigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. sind überbaubare Flächen südlich des Bootschuppens ausgewiesen, diese werden von den zulässigen Planungen im B-Plan Nr. 59 nicht einmal genutzt. D. h., das Schutzgut Boden wird durch neue Planungen nicht berührt. Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft müssen deshalb nicht ausgewiesen werden.

c) Schutzgut Landschaftsbild

Das vorhandene Gebäude, wird wenn überhaupt, nur sehr geringfügig erweitert. Die O.K. der zulässigen Terrassenanlage wird mit Rücksicht auf das Landschaftsbild mit der gleichen Höhe über N.N. festgesetzt wie die Fußbodenhöhe des vorhandenen Toilettengebäudes. Damit gilt das Schutzgut Landschaftsbild als ausgeglichen.

d) Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen nicht vor, da es sich hier nicht um eine Fläche mit Kaltluftentstehung oder mit Luftaustauschfunktion handelt. Das Schutzgut Klima gilt damit als ausgeglichen.

c) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der überbaubaren Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe im Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet.

8. UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung)

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990, wurde am 18. August 1997 geändert. Die letzte Änderung erfolgte am 27. Juli 2001. Diese liegt der Untersuchung des räumlichen Geltungsbereiches hinsichtlich eventueller Erweiterungen von baulichen Vorhaben zugrunde, die dann schließlich zur UV-Vorprüfung oder Prüfung führen. Im § 17 heißt es hier: werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 (3) Nr. 3 aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 (1) Satz 1 bis 3 sowie den §§ 5 bis 5f im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im Aufstellungsverfahren durchgeführt. Wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden. Die vorgesehene Umwandlung des Bootschuppens in ein Cafe/Restaurant stellt kein Vorhaben dar, für das eine Vorprüfung nach den Richtlinien der UVP nötig ist.

9. Lärmemissionen

Etwaige Lärmemissionen durch Verkehrslärm bei der Anlieferung von Waren auf der Strandpromenade sind aufgrund der Seltenheit und der Geringfügigkeit hinzunehmen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der „e.on hanse“. Hierzu ist anzumerken, dass ein Teil der Gebäude, dabei handelt es sich vor allem um die großen Gebäudekomplexe innerhalb des Plangebietes, durch Heizkraftwerke beheizt werden, während kleinere bauliche Anlagen wie zum Beispiel die eingeschossigen Ferienhausanlagen im westlichen Plangebiet durch Nachtspeicheröfen mit Wärme versorgt werden.

10.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene Trinkwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn sichergestellt. Die Feuerwehr hat sich außerdem bereit erklärt, zusätzlich benötigtes Löschwasser aus dem angrenzenden Bürger Binnensee zu entnehmen. Die Herstellung von Entnahmeschächten ist in Vorbereitung.

10.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Schmutzwasser-Kanalnetz mit Hilfe von Gefälle- und Druckrohrleitungen in die Kläranlage der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg / Burgstaaken.

10.4 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das städtische Regenwasser-Leitungsnetz in den Bürger Binnensee.

10.5 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein, der diese Aufgabe in der Stadt Burg auf Fehmarn im Auftrag des Kreises übernommen hat. Dabei werden die vorhandenen Bereiche an der Promenade und am Dünenweg benutzt.

10.6 Telekommunikation

Für die Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ist die Deutsche Telekom zuständig.

10.7 Kosten für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die bei den Ver- und Entsorgungsmaßnahmen entstehenden Kosten werden von den Begünstigten getragen.

11. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Fehmarn durch die Planungen nicht.

Die Begründung wurde ausgearbeitet durch den Fachbereich Bauen und Häfen der Stadt Fehmarn.

Aufgestellt im Dezember 2003

geändert / ergänzt im September 2004

Burg auf Fehmarn, 01.02.2005



Stadt Fehmarn
Der Bürgermeister

.....
Otto-Uwe Schmiedt