

Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Fehmarn

für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken, südlich des Menzelweges und westlich der Straße Burgstaaken, einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Burger Binnensees

Begründung

Übersichtsplan



Verfahrensstand (Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.06.2013)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- frühzeitige Beteiligung der Töb's und Behörden (§ 4 (1) BauGB)
- erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- erneute frühzeitige Beteiligung der Töb's und Behörden (§ 4 (1) BauGB)
- Beteiligung Töb's, Behörden und Gemeinden (§ 4 (2) UND 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (2) BauGB)
- Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- Beschluss der Stadtvertretung (§ 10 (3) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	4
2.	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	10
2.1	Regionale Planungen	10
2.2	Kommunale Planungen	11
2.3	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	11
3.	Räumlicher Geltungsbereich	12
3.1	Abgrenzung	12
3.2	Bestandsaufnahme	13
3.3	Flächenbilanz	14
4.	Begründung	14
4.1	Entwurfsbegründung	14
4.2	Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur	15
4.3	Erschließung	19
4.4	Grünplanung	21
4.5	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	22
5.	Immissionen und Emissionen	23
6.	Ver- und Entsorgung	27
6.1	Stromversorgung	27
6.2	Wasserver- und -entsorgung	27
6.3	Löschwasserversorgung	28
6.4	Müllentsorgung	29
7.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	29
7.1	Einleitung	29
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	30
7.3	Zusätzliche Angaben	37
8.	Hinweise	37
8.1	Zum Bodenschutz	37
8.2	Archäologische Kulturdenkmäler	39
8.3	Zum Hochwasserschutz	39
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	39
10.	Kosten	39
11.	Verfahrensvermerk	40
Anlage 1:	Immissionsprognose von der ecoma-GmbH, Bericht-Nr. 0836-IP/208, Honigsee, vom 03.03.2010,	
Anlage 2:	Lärmimmissionsuntersuchung vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Nr. 10-09-7, Mölln, vom 20.09.2010.	
Anlage 3:	Umweltverträglichkeitsstudie von „Visionen für Landschaften“, Landschaftsarchitekt Eike Jürgen Brandes, Lübeck, vom 16.05.2011.	
Anlage 4:	Meeresbiologische Bestandserfassung von „Marilim Gewässeruntersuchung“, Dipl.-Biol. K. Fürhaupter und Th. Meyer, Schönkirchen, vom November 2007.	
Anlage 5:	FFH-Verträglichkeitsstudie von „Biodiversity & Wildlife“, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, vom 15.05.2010.	
Anlage 6:	Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft von „Visionen für Landschaften“ Landschaftsarchitekt Eike Jürgen Brandes, Lübeck, vom 16.05.2011.	
Anlage 7:	Konzept über geplante rechtliche und wirtschaftliche Absicherung der Ziele der Stadt vom 15.09.2010.	
Anlage 8:	Konzeptvergleich – Inseltourismus Fehmarn von planung:blanck, Eutin, vom 16.05.2011	

1. Planungserfordernis

Die Insel Fehmarn liegt in der Ostsee. Somit hat der Tourismus eine hohe Bedeutung. Durch den Bau der festen Fehmarnbeltquerung wird langfristig auch der Standort für den Tourismus gestärkt. Mit diesem Hinblick besteht ein erheblicher Entwicklungsbedarf im Bereich des Tourismus mit den Zielen:

- die Qualität zu erhöhen,
- das Angebot zu erhöhen und breiter zu Fächern und
- die Saison zu verlängern.

Dazu sollen Angebote für verschiedene Zielgruppen entstehen, wie Beherbergungsbetriebe (hier ein 4-Sterne Hotel) für den „normalen“ Urlauber im Bereich Burgtiefe oder Ferienwohnungen für den Yachthafenbesitzer bzw. den Segler, der sich vor Ort ein Boot leihen will im Bereich bestehender Hafenanlagen.

Burgstaaken liegt südlich von Burg. Hier besteht ein Yachthafen. Um ihn herum befinden sich vorrangig wasserbezogene Gewerbebetriebe. Kürzlich entstand östlich davon ein U-Bootmuseum, welches sich zwischenzeitlich zu einem touristischen Anziehungspunkt entwickelt hat.

Ziel der Stadt ist es nun, diesen Bereich an der Burger Binnensee weiter fremdenverkehrlich aufzuwerten, in dem die Vergrößerung des bestehenden Yachthafens geplant ist. Zudem ist der Wertstandort in seiner Nutzung als Standort für gewerbliche bootsbezogene Angebote, für die touristische Freizeitgestaltung und für die Bootslagerung im Winter abzusichern. Damit wird dem Ziel des Regionalplanes II 2004 entsprochen, der als Hauptwirtschaftsbereich - neben der Landwirtschaft - den Tourismus sieht. Dabei sind zukünftig spezielle Tourismusgruppen anzuvisieren, die geeignet sind, die Saison in der Region zu verlängern. Für den Ortsteil Burgstaaken heißt es gemäß dem Regionalplan wörtlich unter Seite 48, dass hier das Hafenkonzepnt umzusetzen ist. Der Infrastrukturausbau soll vorrangig unter touristischen Gesichtspunkten erfolgen.

Dieses Ziel wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weitergeführt. Danach gilt der südliche Teil der Insel Fehmarn als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung. Maßnahmen sollen der Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie der Saisonverlängerung dienen. Hochwertige Standorte, wie die Wasserlage, sind - nach Ziffer 3.7.1, Grundsatz 3 - der Ansiedlung von hochwertigen Tourismuseinrichtungen und – angeboten vorzuhaltten.

Aus den übergeordneten Zielstellungen ist folglich zu entnehmen, dass im Hafbereich ausschließlich Maßnahmen gewünscht sind, die:

- touristisch orientiert,
- hafenbezogen,
- attraktivitätssteigernd,
- hochwertig und
- saisonverlängernd sind.

Ein Yachthafenbereich kann dieser Zielsetzung grundsätzlich entsprechen, wenn er über die Funktion eines einfachen Liegeplatzes hinaus geht. Dazu ist ein Konzept erforderlich, welches diesen Standort zu einem touristischen Magnet entwickeln kann. Dabei müssen klar die Schwächen dieser Lage bewusst sein. Das sind:

- die noch fehlende (kurze) Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz. Für diese läuft allerdings die Planung.
- Die fehlende gehobene Infrastruktur in Bezug auf Einkaufseinrichtungen und Gaststätten.

- Die Nähe zu emittierenden Nutzungen, wie die Bootswerft, das Getreidelager, der Windpark oder die Kläranlage.
- Die fehlenden Sandstrände.
- Keine baulichen und optischen Anreize.
- Kein einheitliches Gesamtbild.
- Keine Gestaltung des Außenbereichs, reine Funktionalität aus der Zeit.
- Wenig Anziehungspotenziale für Neukunden.

Aber es gibt auch Stärken. Diese gilt es zu nutzen, wie:

- die Lage an der Burger Binnensee und damit eine direkte Zufahrtsmöglichkeit der Boote auf das Gewässer.
- Die geschützte Lage in der Bucht, die als Binnengewässer gilt. Hier sind keine hohen Wellen zu erwarten, die den Bau von Schutzmolten erfordern. Somit brilliert dieser Standort durch eine unverbaubare Sicht nach Süden zur Burger Binnensee und den angrenzenden Grünstrukturen.
- Die vorhandenen, ausbaubaren maritimen Strukturen mit dem ostseetypischen und unverwechselbaren Flair.
- Die vorhandene hafenbezogene Grunderschließung.
- Wassernahe Attraktionen (U-Boot-Museum, Freeclimbing).
- Winterliegeplätze in unmittelbarer Nähe.
- Ausreichende Freiflächennutzungen.

Aufgrund der genannten Schwächen ist ein Konzept nur umsetzbar, wenn es in den Bereich der „Hochwertigkeit“ geht und Angebote vorhält, welche andere Anbieter nicht haben und auch nicht bieten können. Dazu sollte das Konzept folgende Nutzungen bereits standardmäßig ermöglichen:

- Gaststätten,
- gebietsbezogene Läden für die Zielgruppen,
- gehobene Ferienwohnungen auf dem Wasser mit unverbaubarer Sicht,
- ausreichend dimensionierte Boots- bzw. -lagerplätze.

Allerdings bieten das auch andere – zum Teil in Bau befindliche – Yachthäfen, wie z. B.:

Bild 1: andere Yachthäfen



Nr. 2
Yachthafen in
Grömitz



Nr. 3
Yachthafen in
Heiligenhafen



Nr. 4
Yachthafen in
Neustadt i.H.





Aus allen Aufnahmen ist ersichtlich, dass folgende Grundangebote nicht bestehen:

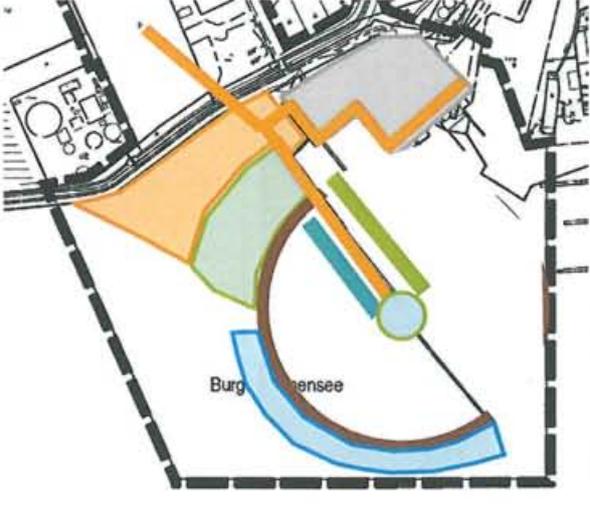
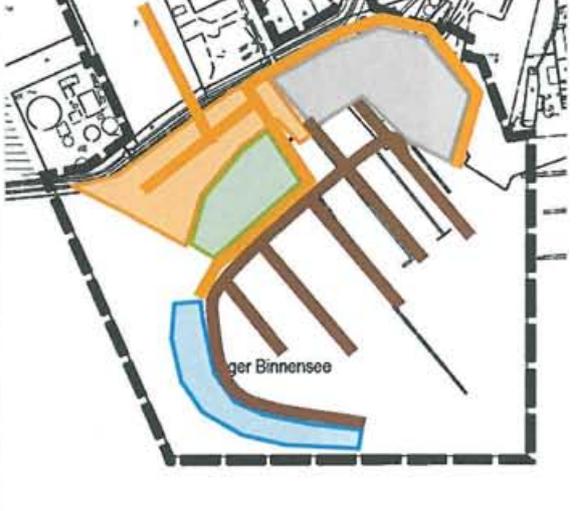
- In der Regel fehlt die freie Sicht zum Gewässer. Sie ist entweder durch Molen unterbrochen oder es beginnt in nächster Nähe eine Landzunge. Zudem sind die Stege immer gleich angeordnet (Ausnahme: Burgtiefe, Nr. 5).
- Weiterhin fällt auf, dass die Stegbereiche durch die übrigen Besucher nicht begehbar und somit nicht erlebbar sind. Daher sind diese in der Regel nicht die Anziehungspunkte für die „Nichtsegler“. Sie werden nicht zum „Wiederkommen“ animiert.

Fazit dieser Voruntersuchung: In dieser Lage kann nur die gewünschte Zielgruppe angesprochen werden, wenn der Yachthafen alle Faktoren der „Hochwertigkeit“ erfüllt und Angebote bereithält, die alle anderen Yachthäfen an der Ostsee definitiv nicht bieten können.

Im Vorwege zur Bauleitplanung wurden die Immissionen untersucht, die auf das Gebiet einwirken (siehe Anlagen 1 und 2). Auf Grund dessen wurde deutlich, dass Beherbergungsbetriebe nur im mittleren, nordöstlichen bzw. südwestlichen Bereich möglich sind. Innerhalb der übrigen Flächen sollten sich hingegen gewerbliche Nutzungen, Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen des Yachthafens konzentrieren.

Bei der Planung gibt es verschiedene Varianten. Zur Disposition stehen zunächst folgende - völlig gegensätzliche - Grundideen:

Bild 2: Variantenfindung für die Yachthafenstruktur

VARIANTE 1:	VARIANTE 2:
Konzepte:	
	
<ul style="list-style-type: none"> Yachthafenstruktur Zufahrten/Wege 	<ul style="list-style-type: none"> Konzentration der Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe zweckbezogene Läden/Gewerbe
Erschließbarkeit durch die Segler:	
<ul style="list-style-type: none"> + Die Anordnung der Stege ist noch nicht festgelegt → die Hafenmeisterei ist von weitem erkennbar. Dort erfolgt in der Regel die Anmeldung und Lenkung der Yachten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Optisch einfache Erschließung. Die Hafenmeisterei ist nicht von Weitem leicht erkennbar. Lenkung muss über Beschilderung erfolgen.
Erschließbarkeit für andere Nichtsegler/Tagesgäste:	
<ul style="list-style-type: none"> + Durch ein öffentliches Wegenetz und einer Veranstaltungsfläche im Eingangsbereich wird des Zentrum des Hafens direkt erlebbar. Hier kann im Einfahrtbereich ein architektonisches Highlight entstehen. + Einbindung über einen Wanderweg im Werf- gelände von der Promenade. 	<ul style="list-style-type: none"> - Da reine Bootsstege und Ferienwohnungen frei von Besuchern bleiben sollten (Ruhe- schutz), ist der Hafen kaum in das öffentliche Wegenetz integriert. Er kann so nicht zu einem touristischen Anziehungsmagnet für Besucher werden, die hier nur „bummeln“ wollen.
Verschattungen:	
<ul style="list-style-type: none"> - Auf Grund der angrenzenden imitierenden Nutzungen können Beherbergungsbetriebe nur im mittleren und südwestlichen Bereiche entstehen. Somit kann jahreszeitenabhängig je nach Sonnenstand eine tageszeitenabhängige Verschattung (Nebensaison) der Hälfte der Liegeplätze erfolgen. + Die südwestlich gelegenen Beherbergungs- betriebe werden nicht verschattet. Die Lage und die freie Sicht machen die Objekte zu exklusiven Wohnungen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Grund der angrenzenden imitierenden Nutzungen können Beherbergungsbetriebe nur im südwestlichen Bereiche entstehen. Somit kann jahreszeitenabhängig je nach Sonnenstand eine tageszeitenabhängige Verschattung (Nebensaison) eines Viertels der Liegeplätze erfolgen. + Die südwestlich gelegenen Beherbergungs- betriebe werden nicht verschattet. Die Lage und die freie Sicht machen die Objekte zu exklusiven Wohnungen.

Reihenfolge der Bebauung:	
<p>1. Errichtung des geraden Hauptsteiges. Hier sind zunächst die Ferienhäuser und Läden zu errichten, da sie Grundvoraussetzung für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sind.</p> <p>2. Bau der gewerblichen Betriebe innerhalb der aufgeschütteten Bereiche.</p> <p>3. Bau des äußeren Ringes.</p> <p>4. Bau der Stege und Bootsplätze können entstehen.</p>	<p>1. Bau des äußeren Ringes. Hier sind zunächst die Ferienhäuser zu errichten, da sie Grundvoraussetzung für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sind.</p> <p>2. Bau der restlichen Stege.</p>
<p>Beide Konzepte funktionieren nur, wenn alles in einer angemessenen Zeit umgesetzt wird.</p>	
Bauweise:	
<p>Die anzuwendenden Bauweisen sind gleich.</p>	
Architektur:	
<ul style="list-style-type: none"> + Runde, außergewöhnliche Hafenform → Alleinstellungsmerkmale, hoher Wiedererkennungswert und angenehmes Ambiente kann entstehen. + steht in optischen Einklang mit der Hafenform in Burgtiefe (siehe Bild Nr. 5) + Parzellierte Integration der drei Hauptnutzungen Ferienwohnungen/ Gewerbe + Verkauf/ Bootsliegeplätze durch eine angemessene Durchmischung. Dadurch bleiben alle Nutzungsformen für jede touristische Zielgruppe erlebbar. + setzt optische Akzente, wie der Aussichtsturm im Mittelpunkt. + die Einfahrtsbereiche haben die Mindestabstände des heutigen Bestandes. Sie lassen nun Standplätze für Yachten aller Größen zu. Durch die leicht gerundete Ausformung der Stege liegen die Boote nicht zu dicht aufeinander. Somit entstehen hochwertige Anlegesituationen, die eine hohe Qualität ausstrahlen und somit auch gehobenes Publikum anzieht. 	<ul style="list-style-type: none"> + Klare Struktur, + die Einfahrtsbereiche haben die Mindestabstände des heutigen Bestandes. Es können viele Bootsplätze für kleine Boote geschaffen werden. - Kein Wiedererkennungswert, - fehlender gestalterischer Höhepunkt, - Keine angemessene Einbindung der Öffentlichkeit. - klare Trennungen zwischen den drei Hauptnutzungen Ferienwohnungen/ Gewerbe + Verkauf/ Bootsliegeplätze. Dadurch werden bestimmte Nutzungsformen für die übrigen touristischen Zielgruppen ausgegrenzt (z. B. bleiben in der Regel Bootsstege nicht öffentlich begehbar).
„Hochwertigkeit“:	
<ul style="list-style-type: none"> + bisher einmalige Bauweise, + unverbaubarer Blick für die Ferienwohnungen, + weitgehende Zugänglichkeit für Fußgänger, + Auf die Zielgruppen „Yachtbesitzer“ und flanierende Gäste ausgerichtetes Gesamtkonzept. + Einbindung in die Ortslage. 	<ul style="list-style-type: none"> + unverbaubarer Blick für die Ferienwohnungen, + Auf die Zielgruppen „Yachtbesitzer“ ausgerichtetes Gesamtkonzept.

Insgesamt ist die Variante 1 zwar komplizierter in ihrer Ausführung, allerdings ermöglicht sie eine gleichmäßige Durchmischung verschiedener Nutzungsformen, so dass das Konzept architektonisch anspruchsvoller wird.

Die Variante 1 kann ebenfalls auf mehrere Zielgruppen aufbauen. Gerade die Zielgruppe „Tagesgäste“ birgt ein hohes Potential für die gesamte Ortslage und trägt damit wesentlich für den Erfolg des Tourismus in der Region bei.

Fazit: die Variante 1 ist aus städtebaulicher Sicht vorzuziehen.

2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

2.1 Regionale Planungen

Burg auf Fehmarn wird im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 2010) als „Unterzentrum“ eingeordnet. Zudem gilt der Bereich südlich von Burg als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. Hier haben Maßnahmen zur Struktur-, Saison- und Qualitätsverlängerung Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung (siehe Ziffer 1). Der angrenzende Binnengewässerbereich gilt als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

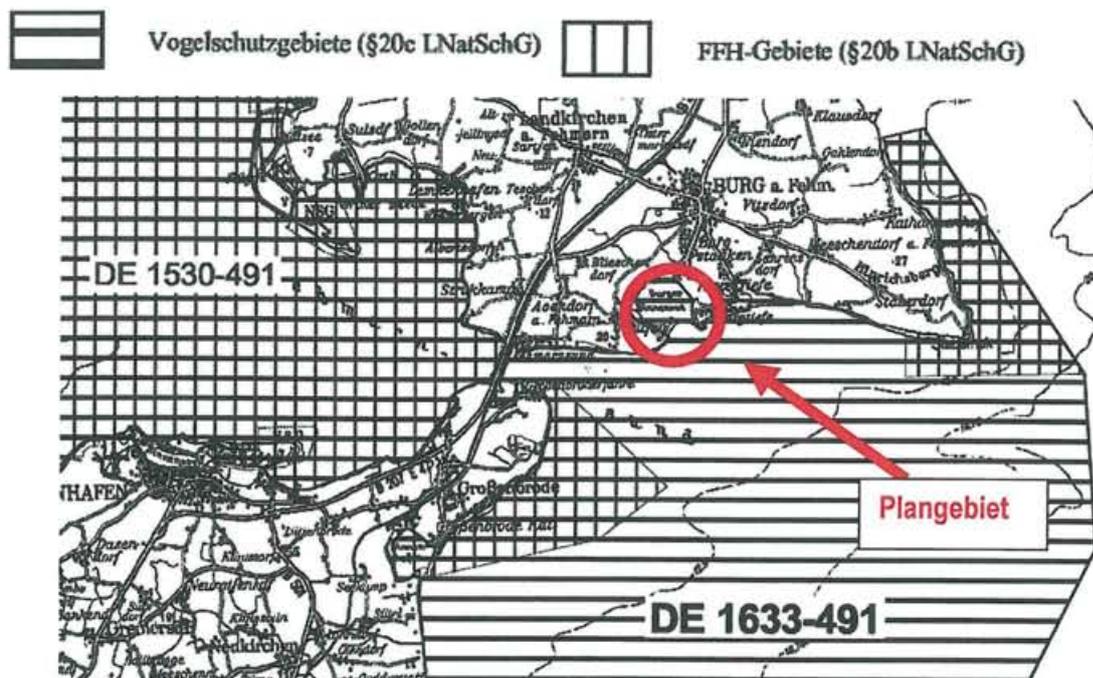
Die Planung lässt den Bau von Ferienwohnungen und von Beherbergungsgewerbe auf begrenzten Flächen zu, um hier eine offene Planungsmöglichkeit zu belassen. Allerdings sind danach mehr als 150 Betten, 100 Zimmer oder/und 40 Ferienhäuser möglich. Daher beantragt die Stadt parallel zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Landesplanung eine Prüfung über die Notwendigkeit einer entsprechenden raumordnerischen Abstimmung (siehe dazu Punkt 3.7.3 Grundsatz 1 LEP).

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II kennzeichnet nur den küstennahen Bereich als Ordnungsbereich für Tourismus und Erholung. Burgstaaken liegt hier drinnen. Zudem umfasst das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Burg auch das Plangebiet. Der Regionalplan verweist auf die nahe gelegene Großkläranlage und den sich hier befindenden größeren Sportboothafen. Die in der Begründung genannten Ziele und Grundsätze für die zukünftige Entwicklung sind bereits in Ziffer 1 genannt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2 gilt das Plangebiet als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“. Zudem wird auf Flächen im Bereich des Deiches verwiesen, die als „struktureiche Kulturlandschaftsausschnitte“ gelten.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet Nr. 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“.

Bild 3: Vogelschutzgebiet Nr. 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“



2.2 Kommunale Planungen

Für den nördlichen bzw. östlichen Teil des Plangebietes gilt die 58. Flächennutzungsplanänderung. Sie stellt das Gebiet als „Sondergebiet Hafen“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) da. Der westliche, auf Land liegende, Teil kennzeichnet der ursprüngliche Flächennutzungsplan als Grünland. Die Ostseefläche ist gemäß dem Bestand als Wasserfläche signiert. Um § 8 Baugesetzbuch zu entsprechen, wird im Parallelverfahren die 54. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Diese hebt dann die 58. Flächennutzungsplanänderung auf.

Bisher gilt der bebaute Bereich als Innenbereich nach § 34 BauNVO und der unbebaute Teil als Außenbereich nach § 35 BauNVO.

Der Gesamtlandschaftsplan beinhaltet als wesentliche Aussage den Hinweis, dass im Plangebiet Windsurfen, Kitesurfen und Wellenreiten unzulässig sind. Er schreibt jedoch den bestehenden Hafen als bestand fest.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss am 11. November 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72.

2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet tangiert den Burger Binnensee. Gemäß dem Urteil des LG Lübeck vom 07.10.1986 mit Erlass vom 11.05.1994/XI 410a-5200.20 wird der Burger Binnensee in dem Bereich als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Allerdings sind nach § 80 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen von baulichen Anlagen frei zuhalten. Nach Absatz 2 gilt Absatz 1 nicht für öffentliche Häfen. Bisher ist die Stadt Fehmarn nach dem o. g. Urteils Eigentümer dieses Binnengewässers. Somit besteht für den Bestand kein Erfordernis für eine Ausnahme nach Abs. 3. Allerdings stellt die Stadt parallel zum Bauleitplanverfahren die erforderlichen Anträge für die Erweiterungsfläche.

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind an Gewässern erster Ordnung ein Abstand von bis zu 100 m landwärts von der Küstenlinie einzuhalten. Durch Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes ist mit Wirkung zum 1. März 2010 der Geltungsbereich der Regelung über den Schutzstreifen an Gewässern (§ 35) in Anlehnung an die Bundesregelung im § 61 BNatSchG auf den Außenbereich beschränkt worden. Damit findet diese Regelung im Innenbereich, d. h. im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne sowie im Bereich nach § 34 BauGB keine Anwendung mehr. Darüber hinaus wird auch die Bauleitplanung (also hier auch die Aufstellung von B-Plänen) nicht von den Regelungen des Gewässerschutzstreifens erfasst und folglich sind weder Ausnahmen noch Befreiungen erforderlich.

Über den gewidmeten Deichkörper mit dem Deichzubehör (einschl. Rampen) hat die Stadt keine Planungshoheit. Daher wird sie als „nachrichtliche Übernahme“ nach § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Erläuterung „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen – Flächen für Landesschutzdeich -“ übernommen.

Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 18.11.2008 – IV 6481 – 512.110 – „Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch“ Ziffer 9.3 sind „Inaussichtsstellungen von Ausnahmen nach dem Landeswassergesetz und Landesnaturschutzgesetz“ bereits im Bauleitplanverfahren erforderlich. Liegen diese nicht bis zur Inkraftsetzung vor, dann ist der Bebauungsplan nicht anwendbar. Ohne erteilte Inaussichtsstellungen lassen sich keine Planungserfordernisse begründen, die für ein Bebauungsplanverfahren Grundvoraussetzung sind. Die Stadt stellt umgehend die erforderlichen Anträge.

Weitere Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Abgrenzung

Das Gebiet liegt im südlichen Teil von Burgstaaken. Es befindet sich südlich des Menzelweges und westlich der Straße Burgstaaken. Weiterhin gehört zu ihm das alte Hafenbecken im Bereich des Bürger Binnensees.

An das Gebiet grenzt im Nordwesten eine zentrale Kläranlage. Dieser schließt sich im Nordwesten ein Windpark an.

Nordöstlich der Fläche stehen gewerbliche Hallen, die der Wintereinlagerung von Booten dienen. Im Osten schließt sich die eigentliche Ortslage an. An der Hafenstraße stehen Wohnhäuser, Gewerbenutzungen und ein ehemaliges Getreidelager. Diese säumen das Hafenbecken, dem sich im Osten die Liegeplätze der Fischkutter anschließen sowie ein Getreidesilo, eine Hafenräucherei, Wohngebäude und weitere gewerblich genutzte Gebäude. Insgesamt ist der östlich gelegene Bereich geprägt von der Hafennutzung des Bürger Binnensees.

Die übrige Fläche ist durch den Bürger Binnensee begrenzt. Dieser Teil des Plangebietes wurde bereits eingemeindet.

3.2 Bestandsaufnahme

(siehe Anlagen 3 bis 5)

Im Nordosten des Plangebietes bestehen Wohngebäude in einer sehr offenen Bauweise. Die westlich angrenzende Fläche wird als Grün- und Lagerfläche für Boote genutzt. Im Süden sind beide Flächen durch einen Landesdeich begrenzt.

Im südöstlichen Teil besteht eine Werft mit Hallen für die Winterlagerung von Booten, sowie zwei alte Silos mit Wirtschaftsgebäude. Dem schließt sich im Süden ein kleiner Yachthafen an. Die restliche Fläche ist Bestandteil des Burger Binnensees mit direktem Zugang zum Burger Binnensee.

Bild 4: Luftbildaufnahme von Blick von Nord in Richtung Süd



3.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Größe in m ²	Gesamtgröße
SO Sportboothafen 1	3.370 m ²	
SO Sportboothafen 2	2.400 m ²	
SO Sportboothafen 3	9.120 m ²	
SO Sportboothafen 6	190 m ²	
Sondergebiete Sportboothafen		15.080 m²
Sondergebiet Werft 4		14.160 m²
Sondergebiet touristische Infrastruktur 5		2.400 m²
Sondergebiet Maritimes Gewerbe 7		9.430 m²
Mischgebiet	910 m ²	
Mischgebiete		910 m²
Spielwiese	4.280 m ²	
Strand	2.820 m ²	
Abschirmgrün	800 m ²	
Grünfläche		7.900 m²
Wasserfläche Sportboothafen		54.510 m²
Wasserfläche		67.820 m²
Straßenverkehrsfläche	7.330 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich Fußgänger	16.500 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	5.260 m ²	
Verkehrsgrün	2.820 m ²	
Parkplatz	1.430 m ²	
Verkehrsfläche		33.340 m²
Deich		10.160 m²
Gesamt		215.710 m² (21,6 ha)

4. Begründung

4.1 Entwurfsbegründung

Die Stadt Fehmarn beabsichtigt die Sicherung einer städtebaulich vertretbaren Neuordnung und Aufwertung des Hafengebietes von Burgstaaken. Neben der Sicherung des hafentypischen Bestandes werden hier die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Yachthafens gelegt, der durch die Mischung mit Beherbergungsbetrieben, Gastronomie und hafentypischen, gewerblichen Nutzungen sowie der Sicherung einer gewissen öffentlichen Zugänglichkeit ein besonderes, hochwertiges Ambiente erhalten soll. Gleichzeitig sind hafenrelevante Nutzungen geplant, wie eine Werft sowie Bootslagerplätze, die vor Ort angeboten werden.

4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es besteht ein besonderes städtebauliches Ziel darin, den jetzigen Hafbereich aufzuwerten. Im westlichen Teil des Hafbereichs befindet sich eine Gewerbebrache in Form eines alten Silos, welches jetzt ohne Funktion ist. Das Silo selbst soll abgerissen werden. Allerdings ist die Fortführung der bestehenden architektonischen Struktur vorgesehen. Da das Bestandsgebäude eine Höhenausbildung von fünf Geschossen hat, ist diese für den Neubau ebenfalls vorgesehen. Das heutige Hafbild kann somit, ersetzt durch zeitgemäße Architektur, erhalten bleiben. Geplant ist nun eine neue Bebauung, in der eine gemischte Nutzung im Sinne des § 6 BauNVO angesiedelt werden soll. Das Gebiet wird zukünftig als Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgesichert.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht Bestandteil des Mischgebietes. Daher bleiben sie hier unzulässig. Ansonsten regelt die Art der baulichen Nutzung der § 6 BauNVO.

Im übrigen Plangebiet soll ein maritim geprägtes Hafengebiet entstehen, welches die dafür typischen Gewerbestrukturen entwickelt. Parallel dazu ist die Entwicklung dieses Gebietes zu einem touristischen Anziehungsmagnet angestrebt. Diese Nutzungen sind nicht über den Nutzungskatalog nach §§ 2 bis 10 BauGB abgedeckt. Daher werden die einzelnen Bereiche als „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO wie folgt definiert:

a) Sonstige Sondergebiete 1 bis 3 und 6 – Sportboothafen

Innerhalb der Wasserflächen soll ein Sportboothafen entstehen, der den Ausbau des bestehenden Yachthafens sowie die Entwicklung eines maritimen Gewerbes zulässt, welches die Nutzung ergänzt.

Weiterhin besteht das Ziel darin, hier den Tourismus stärker zu entwickeln. Dazu werden Läden und Gastronomie in diesem Gebiet ermöglicht.

Als drittes Standbein ist ein „wassergebundenes“ Beherbergungsgewerbe vorgesehen. Hier soll sich die gehobene Zielgruppe in Ferienwohnungen erholen können, die einen unverbauten Blick aufs Wasser garantieren sowie die direkte Kombination mit dem Hobby Segeln ermöglichen.

Diese Zweckbestimmung wird dahingehend definiert, dass das Gebiet ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dient, die dem Betrieb des freizeitgebundenen Sportboothafens dienen.

Wie den beiliegenden Anlagen 1 und 2 zu entnehmen sind, wirken einige Immissionen auf das Plangebiet. Daher ist eine freie Mischung der gewünschten Nutzungen nicht möglich. Aus diesem Grunde erfolgte die Teilung des Gebietes in folgende Bereiche, in denen dann die folgend genannten Nutzungen zu bündeln sind:

- (1) Sondergebiete 1 und 6:
 1. Schank und Speisewirtschaften,
 2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude),
 3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke des Sportboothafens,
 4. Anlagen, die der Seerettung dienen (einschließlich DLRG),
 5. der Öffentlichkeit dienende sanitäre Anlagen.

(2) Sondergebiet 1:

1. Läden, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen,
2. sonstige Läden, dem Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 150 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Lederwaren/Schuhe, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik.
3. nicht wesentlich störende maritim oder touristisch geprägte Gewerbebetriebe,
4. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO. Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn sie im unmittelbarer baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.
5. sanitäre Anlagen für den Sportboothafen

Ausnahmsweise ist eine Betriebswohnung bis zu einer Grundfläche von 70 m² zulässig:

- je Laden ab 140 m² Verkaufsfläche,
- je Schank- und Speisewirtschaft ab 100 m² gewerblich genutzter Gästeräume sowie
- je Gewerbebetrieb mit einer Grundfläche ab 140 m² zulässig.

Durch die Aufnahme des Begriffes „Ausnahmsweise“ haben die Investoren nicht grundsätzlich ein Recht zum Bau einer Betriebswohnung. Dies erfordert somit erst die Zustimmung der Stadt.

(3) Sondergebiete 2 und 3:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude),
3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke,
4. eine sanitäre Anlage (Servicestation) zu Gunsten der Nutzer des Sportboothafens,
5. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

b) Sonstige Sondergebiet „Werft“ (SO-4)

Im östlichen Teil des Plangebietes besteht bereits eine Werft. Diese wird in ihrem Bestand gesichert. Zulässig bleibt auch zukünftig die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die dem Schiffbau (Werft) dienen. Zulässig sind auch hier zweckgebundene Einrichtungen und Anlagen der Gewerbenutzung, sowie dazugehörige Lagerhäuser und Lagerplätze.

In den Sommermonaten stehen die Hallen in der Regel leer. Daher werden sie bereits jetzt z. T. touristisch genutzt und dienen daher bereits jetzt als Besuchermagnet. Dieser Bestand soll gesichert bleiben. Daher werden zukünftig Einrichtungen und Anlagen der Gewerbenutzung zwischen dem 1. Mai bis zum 30. September ausnahmsweise zugelassen, die nicht erheblich belästigen und folgende Nutzungen beinhalten:

- für die Freizeitgestaltung,
- für den Sport,
- für gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

Gleichzeitig ist eine Qualitätsverbesserung des Bereiches dahingehend beabsichtigt, dass der geplante Verbindungsweg zwischen dem Sportbootshafen und dem alten Hafen aufgewertet wird. Daher sind hier zukünftig maritim geprägte Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden ausnahmsweise zulässig, wenn dort ausschließlich maritim geprägte Ware verkauft wird, die somit dem Segel- bzw. Wassersport dienen. Auch sollen Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise möglich sein, um den maritimen Flair entwickeln zu können.

c) Sonstige Sondergebiete „Touristische Infrastruktur“ (SO-5)

Wie bereits dargelegt, besteht das Ziel der Planung vor allem darin, dass der Yachthafen selbst nicht nur für Segler sondern auch für die Touristen unmittelbar erlebbar wird. Gerade die Urlauber möchten den Burger Binnensee – als Ausläufer der Ostsee - kennenlernen. Gleichzeitig nutzen sie ihre freie Zeit auch gern zum Einkaufen, Bummeln und Genießen. Darauf geht die Planung ein, indem sie parallel des zentralen Steges Einrichtungen und Anlagen zulässt, die dem touristisch oder maritim geprägtem Handel und Gewerbe dienen. Konkret sind das:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude),
3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,
4. sonstige, dem Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 150 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten:

Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Lederwaren/Schuhe, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik.

5. Nicht wesentlich störende maritim oder touristisch geprägte Gewerbebetriebe,
6. Sanitäreinrichtungen.

Wie bereits im Sportboothafen sind auch hier Betriebswohnungen ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 70 m² zulässig:

- je Laden ab 140 m² Verkaufsfläche,
- je Schank- und Speisewirtschaft ab 100 m² gewerblich genutzter Gästeräume sowie
- je Gewerbebetrieb mit einer Grundfläche ab 140 m² zulässig

d) Sonstige Sondergebiet „Maritimes Gewerbe“ (SO-7)

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sollen Bootslagerplätze entstehen. Auf der Fläche ist daher die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die der Wartung, Pflege und Lagerung von Booten dienen, zulässig. Dazu gehören auch zweckgebundene Einrichtungen und Anlagen der Gewerbenutzung, sowie dazugehörige Lagerhäuser und Lagerplätze. Der Begriff „nicht erheblich belästigend“ ist dem § 8 BauNVO Gewerbegebiet entnommen. Somit entspricht der lärmbezogene Charakter dieses Sondergebietes dem eines Gewerbegebietes.

Da die Hallen in ihrer architektonischen Struktur sehr starr sind, bietet sich für deren Unterbringung der Bereich hinterm Deich gerade zu an.

e) Nebenanlagen

Da das Plangebiet bestimmte Bereiche touristisch aufgewertet werden sollen, werden diverse Sichtachsen dadurch freigehalten, dass in den Sondergebieten 1 bis 3 sowie 5 bis 6 Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sind. Stellplätze und Garagen sind hingegen ganz unzulässig.

f) Gemeinschaftsstellplätze

Die Gemeinschaftsstellplätze werden nicht als Baugebiet festgesetzt. Ihre Festsetzung erfolgt auf der Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB. Die Fläche wird den Sonstigen Sondergebieten 1 bis 3 und 5 bis 6 zugeordnet. Somit können sie auch nur durch diese genutzt werden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, ein Baugebiet zu schaffen, welches sich im Bereich hinter dem Deich in die Umgebung einpasst. Vor dem Deich soll ein attraktiver maritim geprägter Bereich entstehen, der in seiner Gesamtheit harmonisch und in sich geschlossen wirkt.

Im Bereich nördlich des Deiches wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen, eine Trauf- und Firsthöhe sowie Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6, die sich an den angrenzenden Bebauungen orientieren. Im SO-7-maritimes Gewerbe, wie Bootslagerhallen, ist die Geschossflächenzahl eingeschränkt, da hierfür in der Regel nur eine volle Zweigeschossigkeit für die Büroflächen erforderlich ist.

Ein maritimes Gewerbe ist sehr flächenintensiv. Es erfordert große Hallen sowie entsprechende Zufahrtsbereiche. Um dieses zu ermöglichen, wird abweichend von § 19 Abs. 4 BaunVO ein erhöhter Versiegelungsgrad zugelassen, der die bauliche Nutzung von 90 % der Fläche ermöglicht.

Der Bereich südlich des Deiches ist von der Burger Binnensee aus einsehbar. Hier dominieren bereits höhere Hallen- und Silogebäude, aber auch kleinere Gebäude. Daher bietet es sich an, diese Hafearchitektur fortzusetzen.

Die bestehende Werft bleibt in ihrem Maß der baulichen Nutzung gesichert. Hier werden die maximal zulässigen Festsetzungen vom SO-7-maritimes Gewerbe weitgehend kopiert.

Die neue Bebauung im Yachthafenbereich soll eine Höhenstaffelung der Gebäude von innen nach außen erzielen. Im zentralen Innenring wird daher eine III-Geschossigkeit auf einer Grundfläche von 200 m² ermöglicht. Hier soll ein die Umgebung dominierendes Gebäude entstehen. In den angrenzenden SO-1-3 und 5 Gebieten dürfen hingegen nur zwei Vollgeschosse entstehen. Da im gesamten Yachthafenbereich durchaus eine moderne Architektur gewollt ist, wird auf die Einschränkung der First- und Traufhöhe verzichtet.

Nicht direkt zum Yachthafenbereich gehört das MI-Gebiet. Diese Fläche ist eher dem Hafengebiet zuzuordnen.

Die Sondergebiete vor dem Deich sowie das MI-Gebiet sichern nicht den Überschwemmungsschutz vonseiten des Burger Binnensees. Daher erfolgt für die Bereiche die Einschränkung, dass

- (1) die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für Wohnzwecke innerhalb der Sondergebiete 1, 2, 3 und 5 nicht niedriger als 3,50 m über Normalnull (NN) liegen und
- (2) die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke innerhalb der Sondergebiete 1 bis 6 und 8, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, nicht niedriger als 1,75 m über Normalnull (NN) liegen.

Die Sonstigen Sondergebiete 1, 4 und 5 sowie im MI-Gebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Um ihnen die Anlage der erforderlichen gewerblich genutzten Terrassenflächen zu ermöglichen, erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Erhöhung der zulässigen Grundflächen um diese Flächen ist bewusst nicht gewollt, da kaum lenkbar ist, dass diese Flächen statt dessen nicht durch Gebäude überbaut werden.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gesetzt, dass die beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen erreicht werden können. Danach sind die Baugrenzen nördlich des Deiches freizügig gesetzt. Südlich des Deiches ist hingegen eine gezielte Aufwertung der städtebaulichen Struktur gewünscht. Hier erfolgen entsprechend engere Vorgaben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im SO-4-Gebiet sind allerdings sehr eng gesetzt, damit die hochbaulichen Bauten auf einen Kernbereich beschränkt bleiben. Um im Bereich des Gehrechtes jedoch eine offene, gestalterische Struktur zu erzielen, ist hier eine Überschreitung der Baugrenzen durch gewerblich genutzte Terrassen zulässig.

Die Sonstigen Sondergebiete 4 und 7 sind stark gewerblich geprägt. Daher erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Sie ermöglicht den Bau von Gebäuden über 50 m Länge. Ähnliche Gebäudelängen sind in den Sonstigen Sondergebieten 1 und 3 erforderlich, da diese Gebäude den geplanten äußeren Ring des Hafensbereiches bilden sollen. Für die übrigen Baugebiete ist die Festsetzung einer offenen Bauweise ausreichend.

4.2.4 Festsetzungen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein

Das Plangebiet liegt direkt am Burger Binnensee. Um die Schifffahrt nicht zu gefährden, sind nur Dächer aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu erzielen, sind oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter nur in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist. Zudem sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 3 m² zulässig.

Je Nutzungsart des betroffenen Gebietes erfolgt eine gesonderte Regelung der Einfriedung. Das SO-7-Gebiet dient in erster Linie der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen. Hier besteht ein Schutzanspruch. Daher können Zäune bis 1,8 m Höhe entstehen. Das Vordeichgelände soll hingegen zukünftig der touristischen Infrastruktur dienen. Da in den Sondergebieten 2 und 3 der Bau von Beherbergungsbetrieben u. ä. möglich ist, besteht hier der Wunsch nach einer gewissen Abgrenzung. Daher sind hier Einfriedigungen bis 1,3 m vertretbar. Für das MI-Gebiet gilt die Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Die verbleibenden Gebiete sollen hingegen frei von Einfriedigungen bleiben, um hier die gewünschte touristische Durchlässigkeit zu wahren.

4.2.5 Festsetzungen auf Wasserflächen

Der Bereich südlich des Deiches ist von den Überschwemmungen des Burger Binnensees gefährdet. Daher erfolgt die nachrichtliche Kennzeichnung der Überschwemmungsfläche.

Als Sportboothafen soll zukünftig die entsprechend gekennzeichnete Fläche genutzt werden. Hier sind die dafür erforderlichen Stege für die Sportboote zulässig.

Die übrige Wasserfläche wird nur in ihrem Bestand gesichert.

4.3 Erschließung

Von Burg führt die Straße Staakensweg direkt in das Plangebiet. Der Bereich nördlich des Deiches wird über den Menzelweg erschlossen, der vom Staakensweg abgeht. Weiter südlich zweigt dann die Hafenstraße vom Staakensweg ab, über die der Hafensbereich erschlossen wird.

Die vorhandenen Straßen sind ausreichend bemessen, um weiteren Verkehr aufnehmen zu können. Allerdings ist zukünftig eine Neuordnung des Verkehrs wie folgt geplant:

- ↳ Die Haupteerschließung des Yachthafensbereiches bzw. der Sondergebiete 1 bis 3 und 5 bis 7 ist zukünftig über den Menzelweg geplant. Von diesem geht dann eine Planstraße ab, die alle ge-

nannten Baugebiete und einen öffentlichen Parkplatz erschließt. Für die Tagesgäste endet somit die Anfahrt auf dem Parkplatz. Die Nutzer der Baugebiete südlich des Deiches können hingegen die weiterführenden Verkehrsflächen nutzen. (Hier wird darauf verwiesen, dass für den Bau der Verkehrsfläche auf dem Deichkörper ein gesonderter Antrag bei der zuständigen Behörde zu stellen ist, da die Stadt hier keine Planungshoheit hat.)

- ↳ Im Bereich südlich des Deiches ist eine kompakte Verkehrsfläche geplant. Diese soll flexible nutzbar sein. Angedacht ist hier die Durchführung von Veranstaltungen, aber auch die Aufstellung von Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Sportboothafen betrieben werden (wie die Slipanlage, Mast- und Lastkräne).
- ↳ Im Bereich der Hafenstraße wird der Platz zum Hafen in seiner Gesamtheit gesichert. Hier erfolgt jedoch eine Gliederung in der Erschließungsstraße in Richtung Werft und der übrigen Fläche, die den Fußgänger dienen soll.
- ↳ Zwischen der „Hafenpromenade“ und dem „Yachthafen“ soll eine fußläufige Wegeverbindung über das Werftgelände gesichert werden. Hier erfolgt eine entsprechende Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.
- ↳ Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bleibt im MI-Gebiet – gemäß seinem Bestand - gesichert.
- ↳ Die Wegeverbindung auf der Deichkrone soll ebenfalls gesichert werden. Sie wird als Ziel der Stadt dargestellt. Allerdings hat sie nicht die Planungshoheit.

Zudem plant die Stadt im Norden des Gebietes den Bau einer Entlastungsstraße, so dass der Zielverkehr nicht mehr den Ort Burg tangiert. Die Planung zur Ortsentlastung laufen parallel zur Hafenerweiterung.

4.3.1 Stellplätze

Innerhalb der Sondergebiete 1 bis 3 und 5 bis 6 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Daher sind diese in der ausgewiesenen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze unterzubringen. Hier besteht der Platz für 68 Stellplätzen.

Dieses Angebot ist wie folgt zu verteilen:

Baugebiete im Hafенbereich	St-Bedarf
100 St für Beherbergungsbetriebe/Ferienwohnungen in den SO-2 und 3 Gebieten	100
Läden und Gewerbebetriebe in den SO-1 und 5 Gebieten	16
Stellplätze für das SO-6-Gebiet	10
Insgesamt:	126

50 St können vor dem Deich geschaffen werden und die übrigen sind dann auf dem Parkplatz – je nach tatsächlichen Bedarf – auszulösen.

Die übrigen Baugrundstücke sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein unterbringen zu können.

4.3.2 Parkplätze

Für die Besucher des Plangebietes bzw. für die Gäste des Yachthafens selbst stehen zwischen 138 bis 214 Parkplätze nördlich des Deiches zur Verfügung.

4.4 Grünplanung

4.4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Gestalterisch wird das Gebiet nördlich des Deiches durch die Festsetzung von flächigen Gehölz-anpflanzungen zum westlich gelegenen Klärwerk aufgewertet sowie durch die Festsetzung einer zu pflanzenden Baumallee parallel der Planstraße. Zudem erfolgen Festsetzungen im Bereich des Parkplatzes, die zu dessen Ein- und Durchgrünung dienen.

Südlich des Deiches sind keine umfangreichen Anpflanzungen möglich, da diese den Hochwasserschutz gefährden könnten, beispielsweise durch Unterspülungen der Wurzeln der Gehölze. Daher erfolgt nur die Festsetzung eines Spielplatzes, eines Strandbereiches und von Verkehrsgrün, die durch standortgeeignete Baumreihen zu gliedern sind.

Das Plangebiet liegt im Süden im Vordeichgelände und im 100 m-Streifen landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung des Landesschutzdeiches der Burger Binnensee, für welche ein Bauverbot nach § 70 LWG i. V. mit § 65 Abs. 1 LWG und nach § 35 LNatSchG besteht. Des Weiteren besteht nach § 80 Abs. 1 LWG bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung ein Bauverbot.

Durch die Planung soll die Voraussetzung für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 61 BNatSchG i. V. mit § 35 LNatSchG geschaffen werden. Hier sind die Gemeinden gehalten, die naturschutzrechtlichen bzw. -fachlichen Belange über den Schutzstreifen an Gewässern in der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen. Diesem ist die Gemeinde nachgekommen, in dem sie:

- das Planungserfordernis definiert haben. Danach ist erkenntlich, dass in der Gemeinde gilt, die Qualität des Fremdenverkehrs zu erhöhen und neue Zielgruppen zu erschließen.
- zunächst einen Wettbewerb ausgelobt hat mit der Fragestellung, wie der bestehende Yachthafen aufgewertet werden kann. Somit sollten neue Eingriffe an nicht belasteten Standorten vermieden werden.
- diverse naturschutzfachliche Voruntersuchungen, auf Grundlage des gewählten Siegerentwurfes, durchführen lassen hat (siehe beiliegende Anlagen), die analysiert haben, ob diese Planung hier verträglich ist.

Aufgrund der Zielvorstellung hier ein Angebot für Yachtsport interessierte Toursiten zu schaffen, ist nur eine Bebauung in unmittelbarer Wassernähe sinnvoll. Weiterhin wird der Erweiterung an einem vorbelasteten Standort der Vorrang vor Neueingriffen eingeräumt. Somit erfolgte im gesamten Aufstellungs- und Planverfahren eine Abwägung zwischen allen betroffenen Belangen.

Parallel zum Bebauungsplan wird durch die Stadt ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot nach § 80 Landeswassergesetz (LWG) sowie nach § 70 LWG i. V. mit § 65 Abs. 1 LWG gestellt.

Da die Stadt keine Planungshoheit auf dem Deichkörper hat, werden für Nutzungen auf diesem entsprechende Anträge gestellt, sobald die Projektplanungen erfolgen sollen. Sie sind jedoch nicht Inhalt der Bauleitplanung.

4.4.2 Eingriff und Ausgleich

Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde in einem separaten Teil ermittelt und ist der Anlage 6 zu entnehmen. Aus Punkt 6.5 ist folgendes Ergebnis zu entnehmen:

„Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (s. Kapitel 6.3) sind mindestens 9,7 ha Ackerboden dauerhaft aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und als Biotopflächen zu gestalten. Außerdem sind Maßnahmen zu realisieren, die sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken (z. B. Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen, Anlage von Kleingewässern, Renaturierung eines Grabenabschnittes, Abdeckung von Verrohrung, dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser). Da alle Maßnahmen sich auch positiv auf das Landschaftsbild auswirken und wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere darstellen, können alle bilanzierten Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und „Landschaftsbild“ sowie auf die „geschützten Biotope“ schutzgutbezogen kompensiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geeigneten Flächen zur Kompensation der in Kapitel 6.3 bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft (...)“

Die Stadt Fehmarn ist eine auf Fremdenverkehr orientierte Stadt mit einem hohen Umweltbewusstsein. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Stadt, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mindestens zu 100 % ausgeglichen wird. Der Eingriff wird in der Gemarkung Dänschendorf, Flur 2, Flurstück 3/8 erbracht. Die Größe des Flurstückes umfasst insgesamt 167.445 m² (siehe Anlage 6). Die Fläche ist im Eigentum der Stadt.

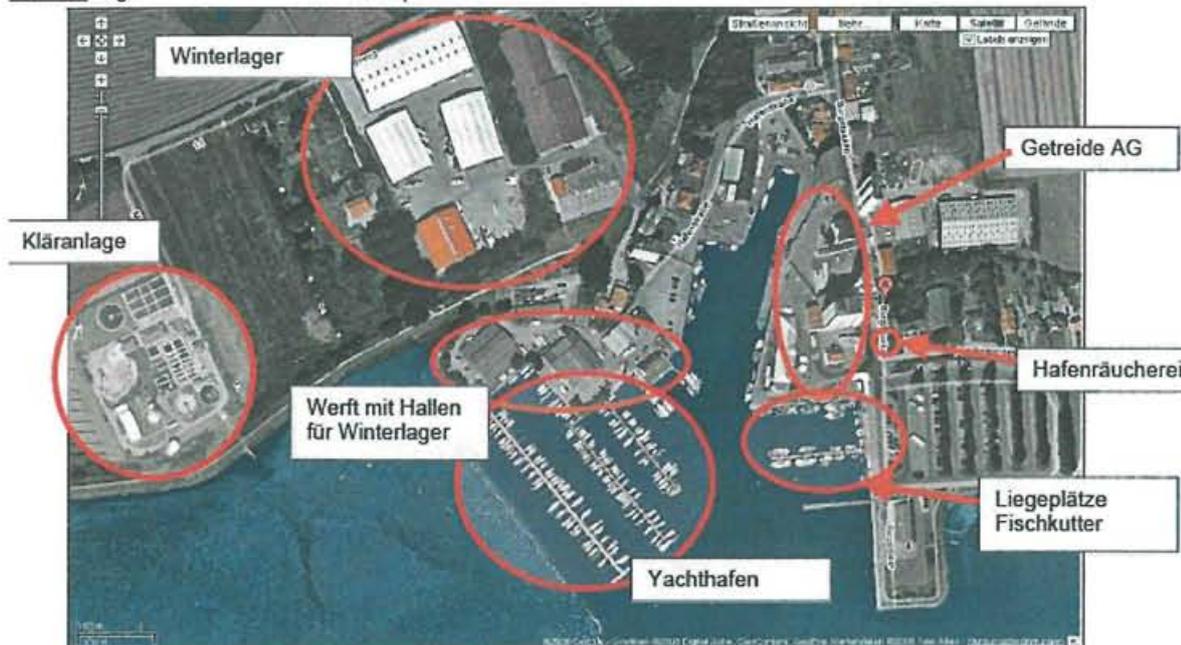
4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die getroffenen Festsetzungen sichern, dass im MI-Gebiet keine zu dichte Bebauung zulässig ist. Kleinkindern bleibt damit die benötigte Freiheit zum Spielen.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan die Planung eines Spielbereiches sowie von touristischen Erlebnisbereichen. Es erfolgt die Ausweisung und Sicherung von Fußwegen. Somit entsteht ein Bereich, der einen besonderen Erlebniswert u. a. für Kinder hat.

5. Immissionen und Emissionen

Bild 5: Lage der Immissionsschwerpunkte



Für das Plangebiet wurden diverse Gutachten erbracht, die zu folgendem Ergebnis kommen:

a) Geruchsprognose (siehe Anlage 1, Punkt 8)

„Im Rahmen dieses Gutachtens soll die Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes 72 der Stadt Fehmarn – südwestlicher Teil des Hafens Burgstaaken – bestimmt werden. Als relevante Anlagen wurden die Kläranlage Fehmarn und die Hafentrücherei für Geruchsemissionen sowie die Getreide AG für Staub- und Geruchsemissionen ausgemacht.“

Das Geruchsemissionskataster der Kläranlage wurde aus den Angaben des Betreibers und Messungen der ecoma an vergleichbaren Anlagen zusammengestellt. Die Geruchsemissionen der Hafentrücherei wurden aus Messungen an vergleichbaren Röchereien abgeleitet und mit den vom Betreiber angegebenen Daten zu den Betriebszeiten validiert. Der Platzgeruch der Getreide AG wurde aus Messungen an vergleichbaren Anlagen abgeleitet.

Das Staubemissionskataster der Getreide AG wurde aus den Umschlagsdaten des Hafens Burgstaaken, Auskünften des Silomeisters und den Berechnungsanweisung der VDI 3790 Blatt 3 [11] in Zusammenarbeit mit dem für die Anlage zuständigen Staatlichen Umweltamt Kiel zusammengestellt. Die Abluft wird über verschiedene Staubfilter geführt. In der Ausbreitungsrechnung werden die geführten Emissionsquellen angesetzt. Der Zeitanteil wird in Anlehnung an die Umschlagsdaten des Hafens angenommen. Es wird in der zeitlichen Berücksichtigung mit einer erhöhten Sicherheit gerechnet. Die eingesetzten Werte wurden anschließend mit dem Betreiber abgestimmt.

Berechnet wurde die Immissionssituation basierend auf einer Ausbreitungsklassenzeitserie. Für den Parameter Geruch wurde von einer Emissionszeitserie ausgegangen. Die Ergebnisse zeigen auf allen Beurteilungsfächen mit Wohnnutzung (Ferienwohnungen) Werte für die Geruchsmission von maximal 10 % der Jahresstunden. Im nördlichen Bereich, östlich und nordöstlich an die Kläranlage angrenzend kommt es zu Immissionswerten von über 15 % der Jahresstunden. Der nördliche Teil dieses Bereichs ist für Sondernutzung maritimes Gewerbe ausgewiesen. Hier kann ein Immissionsgrenzwert von 15 % der Jahresstunden seitens der Kläranlage eingehalten werden. Im südlichen Bereich, östlich der Kläranlage werden Immissionswerte oberhalb von 15 % erreicht. Hier ist die Nutzung im Bebauungsplan Nr. 72 als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen seitens der Geruchsmissionen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Für den Parameter Staub werden in der TA-Luft [2] der Jahresmittelwert der Konzentration, der Jahresmittelwert der Deposition sowie der Maximale Tagesmittelwert der Konzentration und die Anzahl der Überschreitungen des Tagesmittelwertes der Konzentration als Grenzwerte definiert. Der Grenzwert des Jahresmittels der Konzentration und der Deposition wird im Beurteilungsgebiet eingehalten. Das Tagesmittel der Konzentration wird an Tagen mit Verladung von Getreide auf Schiffen im Bereich der Verladung überschritten. Die Zahl der zulässigen Überschreitung von maximal 35 Tagen im Jahr, wird allerdings eingehalten.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen seitens der Staubmissionen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.“

b) Lärmprognose (siehe Anlage 2 vom 18.11.2008, Punkt 10)

Schallquellen	Schallschutzmaßnahmen
Windenergieanlagen	<p><i>An den Wohnnutzungen im Sportboothafen liegen die für die maßgebende Beurteilungszeit nachts berechneten Beurteilungspegel mit bis zu $L_r = 48$ dB (A) (A) incl. des Zuschlages von 2 dB (A) (A) im Sinne der oberen Vertrauensbereichsgrenze um bis zu 3 dB(A) über dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB (A).</i></p> <p><i>Nach Auskunft der Stadt Fehmarn wird derzeit diskutiert, die Windenergieanlagen stillzulegen und ersatzweise an einem Standort leistungsstärkere Anlagen zu errichten. Damit würde sich die nachgewiesene Konfliktsituation auflösen.</i></p> <p><i>Lässt sich dies nicht realisieren, dann kann die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts von 45 dB(A) durch die Außerbetriebnahme der drei Windenergieanlagen südlich des Menzelweges zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr erreicht werden. Um den für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert von 40 dB(A) einzuhalten, müssten darüber hinaus drei von den sechs Windenergieanlagen nördlich des Menzelweges mit den geringsten Abständen zum Sportboothafen nachts abgeschaltet werden.</i></p>
Anlieferung, Lagerung und Umschlag von Getreide am Kommunalhafen (Getreide AG)	<p><i>Zur Vermeidung der rechnerisch ermittelten nächtlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) um bis zu 9 dB(A) ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik der Einbau von Schalldämpfern in die Abluftrohre der Trocknung mit einer auf das Gesamtgeräusch bezogenen Einfügungsdämpfung von > 25 dB erforderlich. Damit wird dann nachts an den Wohnnutzungen im Sportboothafen auch der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Der Einbau eines Schalldämpfers konnte in der Zwischenzeit positiv mit der Getreide AG geklärt werden.</i></p> <p><i>Es wurde nochmals durch die Getreide-AG die Zahl der Nachtanlieferung der letzten 3 Jahre geprüft. Sie betragen nicht über 10 Ereignisse pro Jahr. Der für seltene Ereignisse geltende Immissionsrichtwert wird eingehalten.</i></p>
Werft, Bootslagerflächen und Kläranlage	<p><i>Tagsüber bestehen im Sportboothafen keine Konfliktsituationen. Zur Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) sind Betriebsaktivitäten auf dem Werftgelände mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln bis $L_w = 56$ dB (A) (A)/m² bzw. einer immissionswirk-</i></p>

	<p>samen Gesamtschalleistung bis $L_w = 97 \text{ dB(A)}$ zulässig. Mit Einrechnung von Gebäudeabschirmungen sind Gesamtschalleistungen über $L_w = 100 \text{ dB(A)}$ möglich, sodass nach unserer Einschätzung auch nachts ein ausreichendes Nutzungspotenzial des Werftgeländes verbleibt, ohne das Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p>
Gemeinschafts-Stellplatzanlage	<p>Zur schallschutztechnischen Optimierung des Planungsvorhabens empfehlen wir, die Gemeinschafts-Stellplatzanlage so umzuplanen, dass zwischen dem Rand der Stellplätze und der Baugrenze des Sondergebietes SO 1 ein Abstand von mindestens 25 m eingehalten wird.</p> <p>Zur schallschutztechnischen Optimierung des Planungsvorhabens sollten neben einer Sportboothafen-Benutzungsordnung, die das Abbinden von Fallen und Leinen in der Takelage der Segelboote zur Vermeidung von Schlag- und Klappergeräuschen vorschreibt, folgende Maßnahmen vorgesehen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reservierung der Liegeplätze im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 für weniger Geräusch verursachende Boote ohne Takelage (Regelung in der Benutzungsordnung und Kennzeichnung durch Schilder), 2. Anordnung von Schlafräumen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 an den von den Boots Liegeplätzen abgewandten Gebäudeseiten (Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 72), 3. Bemessung der Schalldämmung der Außenbauteile der Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe mindestens nach dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ (Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 72).“
Geräuschen der See-hafenumschlagsanlage (Untersuchung vom 06.09.2010)	<p>Nach Auskunft vom Hafenmeister sind im Jahr 2009 ca. 42 Schiffe beladen worden. Davon blieben 12 Schiffe über Nacht liegen. Am Rand des Hafenbeckens befindet sich eine Anschlussmöglichkeit für Landstromkabel, die nach Auskunft häufig genutzt werden, da dieser Strom billiger, als der aus den schiffseigenen Dieselaggregaten ist. Daher beschränkt sich der Betrieb der sogenannten Jockel auf weniger als 10 Nächte pro Jahr und kann für das MI-2-Gebiet als seltene Ereignisse mit dem höheren Immissionsrichtwert nachts von 55 dB (A) angewendet werden.</p> <p>Im Übrigen plant die Stadt, die Hafensatzung dahingehend zu ändern, dass für die Stromversorgung ausschließlich Landstrom zu nutzen ist, wenn das Schiff nachts im Hafen bleibt. Somit fallen zukünftig die Immissionen durch Aggregate weg.</p>
Schießstand (Untersuchung vom 06.09.2010)	<p>Laut Genehmigung darf auf dem Schießstand zwischen 8 bis 19 Uhr mit Gewehren und kleinkalibriger Munition geschossen werden. Die Anlage wird von mehreren Vereinen/Gruppierungen genutzt. Die intensivsten Nutzungen finden durch den Verein Norderwildesche Schützengilde mit bis zu 600 Schüssen an Trainingstagen und 800 Schüssen beim Pokalschießen statt.</p> <p>Der Gutachter kommt in seinem Schreiben vom 06.09.2010 auf das Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert in ca. 160 m Entfernung in Höhe MI-2-Gebiet die Immissionswerte von 60 dB (A) tags um 8 dB (A) unter-</p>

	schritten werden. Der Schießstand hat damit am MI-2-Gebiet keine Lärmimmissionsrelevanz.
--	--

Im Rahmen der Überarbeitung des Planungskonzeptes gab es geringfügige Änderungen der Prognoseergebnisse. Diese Änderungen sind der Anlage 2, Ergänzung vom 15.03.2010, zu entnehmen.

Hinweis:

- ↳ Durch beide Gutachter ist geprüft worden, ob das geänderte Planungskonzept immer noch den geltenden Vorgaben entspricht. Das ist der Fall.

Aus den aktualisierten Lärmberechnungen ergeben sich zusammenfassend folgende Bewertungen:

- Zur Vermeidung von Richtwertüberschreitungen an Betriebsleiterwohnungen sowie Ferienwohnungen in den Sondergebieten Sportboothafen muss ein Teil der Windenergieanlagen nachts abgeschaltet und in die Abluftleitung der Getreide AG ein Schalldämpfer eingebaut werden. Diese Maßnahmen sind in städtebaulichen Verträgen zu regeln, um die Umsetzbarkeit zu sichern. Spätestens zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sind die Maßnahmen umzusetzen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung, welche die Nutzung erst nach der Umsetzung der Maßnahmen zulässt.
- Im Mischgebiet ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch a) nächtliche Anlieferungen der Getreide AG b) durch die nordwestlich gelegenen Bootslagerflächen an den Hallen c) durch die windinduzierten Geräusche des Sportboothafens zu rechnen.
 - Der Konflikt a) entfällt, wenn sich die Getreide AG auf 10 Nächte pro Jahr beschränkt (z. B. Regelung im städtebaulichen Vertrag).
 - Der Konflikt b) mit einer Überschreitung um bis zu 3 dB(A) entfällt, wenn mit den Betreibern, über einen Vertrag mit der Stadt, das Abbinden der Takelagen vereinbart wird.
 - Der Konflikt c) lässt sich verringern, wenn das Abbinden der Takelagen in der Hafenanordnung vorgeschrieben wird.

Somit können die bisherigen Überschreitung von bis zu 8 dB(A) vermieden werden. Um wie viel kann zu diesem Zeitpunkt nicht gesagt werden, da diesbezüglich keine ausreichenden Schallgrundlagen zur Verfügung stehen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um hafentypische Geräusche handelt, die in Hafennähe hinzunehmen sind. Ansonsten kann gerade in diesen touristisch attraktiven Gebieten kein in sich schlüssige hafentypische Struktur entstehen. Dieses ist aus städtebaulicher Sicht jedoch beabsichtigt.

- An Betriebsleiterwohnungen sowie Ferienwohnungen in den Sondergebieten Sportboothafen ist mit windinduzierten Geräuschen zu rechnen. Der Konflikt lässt sich verringern, wenn das Abbinden der Takelagen in der Hafenanordnung vorgeschrieben wird. Es werden aber trotzdem noch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung verbleiben. Allerdings wird hier verwiesen, dass die Wohnungen Bestandteil des gesamten Yachthafenskonzeptes sind. Hier sollen demnach Feriengäste wohnen, die zielgerichtet am Yachthafen wohnen wollen. Das gleiche gilt für die Betriebswohnungen, die zu den yachthafenorientierten Läden gehören. Da das Konzept in seiner Gesamtheit zu betrachten ist, sind auch yachthafenbezogene Geräusche durch die Nutzer/Verursacher des Yachthafens hinzunehmen. Daher wird deren Schutzanspruch gegen ihre eigene Nutzung (sprich Boote) reduziert.

Möglich wäre die Begrenzung des Umfangs von Betriebsleiterwohnungen z. B. auf die nordwestliche abgeschirmte Gebäudeseite des SO-1-Gebietes. Allerdings funktioniert dann die Kontrolle des Ladens kaum. Auch ist es fraglich, ob in der Realität jemand auf die schöne Seite des Ausblicks – in Richtung des Bürger Binnensees - verzichten wird.

Möglich wäre auch die Festsetzung von passivem Schallschutz als Vorsorgemaßnahme und Ausgleich für die festgestellten Lärmimmissionen (Lärmpegelbereich III für Wohnräume, Lärmpegelbereich IV für Schlafräume, sofern Letztere nicht an abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden). Allerdings würden diese zum Schutz vor Immissionen sein, die durch die Wohnungsnutzer selbst verursacht werden. Zudem gehört der Hafen zwangsläufig zum SO-Gebiet-Sportboothafen (denn ohne Wasser kein Hafen). Somit ist kein Schutzanspruch erkennbar, der auf planungsrechtlicher Ebene festgesetzt werden kann.

- Um die Ansiedlung von störendem Gewerbe im Sondergebiet 4 (Werft) und Sondergebiet 7 (Maritimes Gewerbe) zu vermeiden, sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung pro Quadratmeter und Grundstücksfläche tagsüber 60 dB(A) / m² und in der Nacht 41 dB(A) / m² (Sondergebiet 4) bzw. 44 dB(A) / m² (Sondergebiet 7) nicht überschreiten.

c) Visuelle Prognose

Wie bereits dargelegt, beträgt der Abstand zur nächstgelegenen Windenergieanlage keine 300 m. Somit könnte eine dominierende visuelle Beeinträchtigung entstehen.

Allerdings erfolgt langfristig die Anhebung des Deiches, so dass ein Sichtbezug weiter reduziert wird.

Die Stadt Fehmarn möchte zudem den Windpark repowern. Entsprechende Eignungsflächen hat sie daher im Norden der Insel im Rahmen der Teilfortschreibung der Regionalpläne angemeldet. Sobald diese Änderung gilt, wird dieses Vorhaben durch die Stadt vorangetrieben.

Eine dominierende visuelle Beeinträchtigung im Sinne des § 903 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist daher nicht erkennbar.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der vorhandenen Kanalisation. Ein Anschluss des Bereiches nördlich des Deiches mittels eines neu zu erstellenden Gefällekanals direkt an das angrenzende Klärwerk ist möglich.

Südlich des Deiches, südwestlich des Werftgeländes und des MI-Gebietes verläuft eine Schmutzwasserleitung. Die geplanten Baugebiete sind über neue Schmutzwasserleitungen durch die Straße bzw. den Deich zur zentralen Kläranlage zu leiten. Hier werden die Schmutzwasseranlagen im Hochwasserbereich liegen. Sie sind daher entsprechend zu schützen.

Der Auslauf der Kläranlage im Deichbereich befindet sich im Westen des Plangebietes, südlich des Deiches. Er ist so zu verlegen, dass die Einleitung in den Burger Binnensee gewährleistet bleibt. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind vorher durch den Maßnahmenträger einzuholen.

Die Entwässerung des Vordeichgeländes erfolgt in den Burger Binnensee, der als Gewässer II. Ordnung gilt und für den die Stadt zuständig ist. Das nördlich des Deiches anfallende Regenwasser entwässert in die Straße und wird dem vorhandenen Regenwassernetz zugeleitet. Erhöht sich durch die Planung nachweislich der Regenwasserzufluss in die Vorfluter, dann wird dieser durch den Bau von entsprechenden Rückstauvorrichtungen im Rahmen der Projektplanung unterbunden.

Bei gewerblichen Nutzungen sind die technischen Vorgaben zur Verhinderung von schädlichen Einträgen in die Burger Binnensee einzuhalten.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 35 LWG, bzw. §§ 8-10 WHG gestellt.

6.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Fehmarn" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband ausgestattet.

Mit Stand vom 12.06.2010 stehen in den angrenzenden Leitungen 48 m³/h zur Verfügung. Der Hydrant befindet sich in Umfeld von 300 m.

Nachen dem DVGW-Arbeitsblatt W405, Tabelle 1 genügt bei Mischgebieten mit einer Geschossflächenzahl größer 0,7 die 96 m³/h Löschwasser bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Die gleichen Werte gelten bei den definierten bzw. mit einem Misch- oder Gewerbegebiet vergleichbaren Sondergebieten.

Nach dem o. g. Arbeitsblatt muss die zuständige Behörde den Löschwasserschutz bei der Objektplanung feststellen (siehe Punkt 6). Bleibt die Geschossflächenzahl unter 0,7, reichen die Voraussetzungen des Löschwassernetzes. Liegt dies darüber, so sind zusätzliche Maßnahmen nachzuweisen, weil sonst die Erschließung nach dem BauGB nicht gegeben ist und somit eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Aufgrund der bestehenden Ortsstruktur in diesen Ortsteil besteht bei den angrenzenden Objekten kein Trinkwasserbedarf von über 48 m³/h. Daher wäre es unverhältnismäßig, das Trinkwasserangebot in der Leitung zu erhöhen. Daher erscheint eine Löschwasserversorgung mit weiteren technischen Maßnahmen vertretbar, wie unterirdische Löschwasserbehälter kombiniert mit einem RRB.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des Arbeitsblattes klar aufgeführt ist. Somit haben die Gemeinde und der Objekteigentümer zusammen für die Deckung des Löschwassers in der jeweiligen Projektplanung zu sorgen. Um den Bedarf von 96 m³ Löschwasser pro Stunde über den Zeitraum von zwei Stunden zu decken, ist ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen vom mind. 96 m³ im Rahmen der Projektplanung bereitzustellen.

Im Übrigen wird auf den Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Fehmarn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Yachthafens in Burgstaaken zu schaffen (Gemarkung Burg, Flur 14, Flurstücke 5/21). Mit der Erweiterung soll der vorhandene Kommunalhafen touristisch aufgewertet und die politisch gewollte Struktur- und Qualitätsverbesserung einschließlich Saisonverlängerung im Bereich des Wassersportes ermöglicht werden.

Bedarf an Grund und Boden

Bei einer Realisierung der Planungen werden 35.200 qm naturnaher oder natürlicher Boden im Burger Binnensee durch Aufschüttungen vernichtet und zum überwiegenden Teil versiegelt.

Außerdem werden 33.200 qm naturnaher oder natürlicher Meeresboden im Burger Binnensee abgegraben und als Yachthafenfläche genutzt (Liegeplätze für Boote, Zufahrten, Stege...). Da der Yachthafen auch für größere Boote genutzt werden soll, sind flächige Abgrabungen in einer Stärke von mehr als 2 m erforderlich.

Weitere 3.300 qm Wasserfläche werden im Bereich des vorhandenen Yachthafens durch Aufschüttungen ebenfalls vernichtet und versiegelt. Bei der Bewertung ist aber zu berücksichtigen, dass der Boden an dieser Stelle bereits durch die anthropogene Nutzung in seiner Funktion erheblich beeinträchtigt ist.

Im Landbereich werden bei einer Realisierung der Planung 18.890 qm Boden zusätzlich versiegelt. Durch die Versiegelung von Böden werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört.

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

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

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

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

Landesnaturenschutzgesetz

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

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die natürlichen Landschaftsstrukturen wurden soweit wie möglich erhalten.

Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung des Klimas erfolgen durch die Berücksichtigung von Flächen für Anpflanzungen.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird sich wesentlich und weiträumig ändern. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens im Burger Binnensee ist eine landschaftliche Integration der Bauwerke mit naturraumtypischen Strukturen nicht möglich. Eine „landschaftsgerechte neue Gestaltung“ im Sinne des BNatSchG erfolgt damit nicht.

Alle ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden schutzgutbezogen ausgeglichen. Die nach dem LNatSchG geschützten Biotope und sonstigen wertvollen oder empfindlichen Flächen für den Naturschutz wurden weitestmöglich geschont. Der Biotopverbund ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Baugesetzbuch

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

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, unnötige Versiegelungen werden vermieden und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert.

Durch die Berücksichtigung der DIN 18002 / TA-Lärm / DIN ISO 9613-2 werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

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

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

a) Naturhaushalt

Die Flächen im Geltungsbereich werden bereits überwiegend intensiv als Sportboothafen, Werft und Bootslager, Verkehrs- und Grünflächen genutzt.

Boden

Geologisch betrachtet, liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 72 auf einer flachen Grundmoränenplatte, die überwiegend aus kalkreichem Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm besteht. Nach der Bodenkarte von Schleswig-Holstein ist die anstehende Bodenart im Geltungsbereich Lehm, der als Parabraunerde ausgebildet ist.

Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Böden im Vorhabengebiet erheblich verändert sind. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass natürliche bzw. unbeeinträchtigte Böden im Vorhabengebiet nicht vorkommen.

Als Boden am Gewässergrund ist überwiegend Schlick vorhanden.

Im Bereich der vorhandenen Bootsliegeplätze und der Fahrrinne ist der Boden nach den vorliegenden Unterlagen erheblich mit Schadstoffen belastet. Die Belastungen durch TBT sind so hoch, dass eine Verklappung nicht zulässig ist (Spülfelder und Deponien). Nach der Bodenuntersuchung vom

Hanseatischen Labor für Mineralöl- und Umweltanalytik GmbH werden die Richtwerte aber nicht überschritten. Im Bereich der Yachthafenerweiterung sind keine Schadstoffe zu erwarten.

Wasser

Im Bereich der Landflächen kommen verschiedene Entwässerungsgräben vor; Stillgewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der geohydrologischen Situation kann das Niederschlagswasser im Geltungsbereich nur langsam versickern (relativ gering durchlässige, bindige Bodenformationen). Außerdem ist mit Stau- und Schichtenwasser im Geltungsbereich zu rechnen.

Ostseeeflächen: Bei dem Burger Binnensee (287 ha) handelt es sich um eine Flachwasserbucht der Ostsee. Die Gewässertiefe liegt zwischen 30 cm und 5,5 m im Bereich der ausgebaggerten Fahrwasserrinne. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 72 beträgt die Wassertiefe im Bereich des vorhandenen Yachthafens 2 m und rund 40 cm und im Bereich der geplanten Yachthafenerweiterung.

Untersuchungen zur Wasserqualität bzw. zu Wasserverschmutzung sind nicht bekannt. Durch den Klärwerksauslauf / Auslauf des Wiesengrabens wird aber das Wasser im Vorhabengebiet u. a. mit Stickstoff, Phosphor belastet.

Klima / Luft

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

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

Bei einem Vergleich der klimatischen Situation im Geltungsbereich mit sonstigen Freilandverhältnissen kann davon ausgegangen werden, dass das Klima aufgrund der Lage unmittelbar am Wasser nicht erheblich verändert ist. Aufgrund der gesamtklimatischen Situation auf der Insel Fehmarn haben die Flächen im Geltungsbereich keine Entlastungs- oder Ausgleichsfunktion für die nördlich gelegenen Siedlungsgebiete.

Tiere und Pflanzen

Tiere: In Bezug auf die Freiflächen kann aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung und dem geringen Anteil an naturnahen Strukturen von einem sehr begrenzten Artenspektrum ausgegangen werden. Eine gewisse potenzielle Bedeutung für die Fauna werden die größeren Röhricht- und Hochstaudenflächen haben.

Der Wasserbereich hat nur eine sehr geringe Bedeutung für die Fische (geringe Fischdichte, anpassungsfähige Arten, keine Strukturen als Laichhabitat), für das Makrozoobenthos und das Makrophytobenthos.

Aus avifaunistischen Untersuchungen für das Vogelschutzgebiet geht hervor, dass der Burger Binnensee eines der bedeutendsten Rastgebiete für Wasservögel auf Fehmarn darstellt. Die Untersuchungen ergaben, dass die Enten bevorzugt die jeweils windgeschützten Buchten und Flachwasserbereiche innerhalb des Burger Binnensees aufsuchen. Mit Singschwan und Zwergsäger kommen zwei Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie im Burger Binnensees vor.

Pflanzen: Eine natürliche oder naturnahe Flora befindet sich nur im Bereich der Schilf- und Röhrichtflächen. Im Wasser wurden ein spärlicher Bewuchs aus Makrophyten und ein zum Teil dichter Bewuchs aus Algen festgestellt. Alle vorkommenden Arten haben in der Burger Binnensee keinen Gefährdungstatus. Alle anderen Teilflächen haben keine oder nur eine geringe Bedeutung für die Flora, da sie intensiv anthropogen verändert (hier versiegelt), unterhalten (z. B. Deich) oder gepflegt (z. B. private Grün- und Freiflächen) werden.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 72 wird zunächst einmal geprägt durch den Burger Binnensee als großer Flachwasserbucht der Ostsee. Baulich wird das Landschaftsbild im Geltungsbereich bzw. auf den angrenzenden Flächen negativ geprägt durch die eher maroden Werftanlagen, die Kläranlage und die Getreidesilos rund um den Hafen.

b) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und sonstige Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einer einstweiligen Sicherung kommen im Geltungsbereich sowie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum B-Plan Nr. 72 nicht vor.

Der Burger Binnensee gehört mit Ausnahme der Fahrrinne und der Yachthäfen zum Lebensraumtyp 1160 „Flache große Meeresarme und –buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)“. Es handelt sich damit um einen natürlichen Lebensraum von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Der Burger Binnensee wurde aber nicht als FFH-Gebiet ausgewiesen.

Der See liegt zum überwiegenden Teil im Vogelschutzgebiet 1633-491 "Ostsee östlich Wagrien".

Als geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG kommen Röhrichte und uferbegleitende Hochstaudenfluren vor. Wald ist nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiete kommen im Geltungsbereich nicht vor.

c) Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 72 befinden sich nur vereinzelt Häuser, die dem Wohnen dienen (südlich des Menzelweges). Bei dem Deich und Wasserflächen einschließlich des vorhandenen Yachthafens handelt es sich um eine öffentliche oder öffentlich nutzbare Grün- und Freifläche, die auch der Erholung dient. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Gewerbe; an diesen Orten arbeiten daher Menschen.

d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen keine Kulturdenkmale oder archäologische Denkmale gemäß Landesaufnahme vor.

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

Landschaftsplan

Nach dem Landschaftsplan ist im westlichen Bereich des Binnensees eine Hafenerweiterung, das Windsurfen, Kitesurfen und Wellenreiten unzulässig.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 72 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Wasserschongebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für diesen Bereich in Planung.

Abfall- und Immissionsschutz

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

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

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

- g) Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

In Bezug auf die Bestandssituation kommen zwischen den zu bewertenden Schutzgütern folgende besonderen Wechselwirkungen vor:

- Der Auslauf des Klärwerkes / Vorfluter wirkt sich negativ auf das Artenspektrum im Burger Binnensee aus. Der Werftbetrieb und die Nutzung des Kommunalhafens werden einen Teil der Rastvögel vergrämen.

7.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen/Merkmale der möglichen Auswirkungen

Naturhaushalt

Bei einer Realisierung der Planungen wird ein Teil des Burger Binnensees zerstört und die unmittelbar angrenzenden Flachwasserzonen erheblich beeinträchtigt.

- Es werden 35.200 qm naturnaher oder natürlicher Flachwasserbucht der Ostsee im Burger Binnensee durch Aufschüttungen vernichtet und zum überwiegenden Teil versiegelt.

- Außerdem werden 33.200 qm naturnaher oder natürlicher Meeresboden im Burger Binnensee abgegraben und als Yachthafenfläche genutzt (Liegeplätze für Boote, Zufahrten, Stege ...).
- Da der Yachthafen auch für größere Boote genutzt wird, sind flächige Abgrabungen in einer Stärke von mehr als 2 m erforderlich.
- Weitere 3.300 qm Wasserfläche werden im Bereich des vorhandenen Yachthafens durch Aufschüttungen ebenfalls vernichtet und versiegelt.
- Durch die Baumaßnahme wird außerdem eine mindestens eine 50 m breite Flachwasserzone im Burger Binnensee temporär durch die Baumaßnahme (Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverlagerungen.) beeinträchtigt werden (ca. 33.500 qm).
- Im Landbereich werden 18.890 qm Boden zusätzlich versiegelt.
- Die Bedeutung des Vorhabengebietes für Flora und Fauna wird sich deutlich verschlechtern.

Wirkungsgefüge

Besondere Wechselwirkungen (z. B. Grundwasserabsenkungen mit Auswirkungen auf die Biotoptypen), die sich dauerhaft auf die zu bewertenden Schutzgüter auswirken, sind bei einer Realisierung der Planungen nicht zu erwarten.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird sich wesentlich und weiträumig ändern. Aufgrund der städtebaulich eher ungeordneten Situation auf dem Land wird es bei einer Realisierung der Planungen zu keiner Verschlechterung ggf. sogar zu einer Verbesserung kommen.

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens im Burger Binnensee, ist eine landschaftliche Integration der Bauwerke mit naturraumtypischen Strukturen nicht möglich. Eine „landschaftsgerechte neue Gestaltung“ im Sinne des BNatSchG erfolgt damit nicht.

Geschützte Biotope

Geschützte Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Biologische Vielfalt

Die Biotoptypen werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern. Ihre Wertigkeit für die Flora und Fauna wird sich in der Summe deutlich verschlechtern.

Die von dem Vorhaben betroffenen Flächen haben in der Summe aber nur eine geringe Bedeutung für die Flora und Fauna. Im Wasserbereich sind außerdem ausreichend Ausweichquartiere vorhanden.

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

Nach der der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird eine Erweiterung des Sportboothafens gemäß den Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes Nr. 72, zu einem Flächenverlust an Rastflächen für Reiherente, Bergente und Mittelsäger führen.

Es wird aber nicht prognostiziert, dass sich die Bestände der Vogelarten im EG-Vogelschutzgebiet durch den Verlust der Fläche merkbar verringern werden. Das Erreichen der Erhaltungsziele wird damit nicht beeinträchtigt. Die für die Vogelschutzrichtlinie anwendbaren Erheblichkeitskriterien werden nicht erfüllt: Die Arten behalten ihren günstigen Erhaltungszustand.

Damit die Bedeutung des FFH-Vogelschutzgebietes „Ostsee östlich Wagrien“ (Teilbereich Burger Binnensee) in der Summe für die Fauna nicht verschlechtert wird, werden 2,6 ha Wasserfläche dauerhaft aus der touristischen Wassersportnutzung herausgenommen.

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

Das Vorhaben hat negative Auswirkungen auf eine geringe Zahl von Wohnstätten im Geltungsbereich des B-Planes, da der Verkehr auf dem Menzelweg deutlich zunehmen wird.

Die Erweiterung des Yachthafens dient aber in erster Linie dem Menschen und seiner Gesundheit, da eine Einrichtung geschaffen wird, die der Erholung dient.

Das Vorhaben sichert bzw. schafft auch Arbeitsplätze auf der Insel Fehmarn.

c) Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine Realisierung der Planungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 72 hat keine negativen Auswirkungen auf die Kulturgüter und die sonstigen Sachgüter.

d) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien und die effiziente Nutzung von Energie wird durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 72 nicht ausgeschlossen, sofern für den angrenzenden Windpark Ersatzflächen gefunden werden.

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

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

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

Bei Durchführung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidlich. Bei Nichtdurchführung wird der Umweltzustand weder verbessert noch verschlechtert.

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

a) Vermeidung und Minderung

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben bzw. bei der Realisierung des Vorhabens werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen von 5 auf 3 bzw. 3 auf 2 Geschosse im Yachthafenbereich.
- Weiternutzung des vorhandenen Yachthafens.
- Pflanzung von Straßenbäumen an den Verkehrsflächen in mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen.
- Pflanzung von Bäumen im Bereich des Parkplatzes.
- Pflanzung von Bäumen im Bereich des Kinderspielplatzes.
- Anlage von Verkehrsgrünflächen.
- Umsetzung der Baumaßnahme außerhalb der rastvogelrelevanten Zeit (=Wintermonate).
- Dauerhafte Herausnahme von 2,6 ha vom Burger Binnensees aus der touristischen Wassersportnutzung.

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

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (s. Kapitel 6.3) sind rund 9,5 ha Ackerboden dauerhaft aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und als Biotopflächen zu gestalten.

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind Maßnahmen zu realisieren, die sich positiv auf dieses Schutzgut auswirken (z. B. Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen, Anlage von Kleingewässern, Renaturierung eines Grabenabschnittes, Aufdeckung von Verrohrungen, dezentrale Versickerung von Niederschlagswassers). Da alle Maßnahmen sich gleichzeitig positiv auf das Landschaftsbild auswirken und wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere darstellen, können alle bilanzierten Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und „Landschaftsbild“ mit diesen Maßnahmen schutzgutbezogen kompensiert werden. Ein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geeigneten Flächen zur Kompensation des in Kapitel 6.4 ermittelten Ausgleichsumfanges.

Die Kompensation der bilanzierten Eingriffe erfolgt auf folgender Fläche:

Gemarkung: Dänschendorf.

Flur: 2.

Flurstück: 3/8.

Größe: rund 80 ha.

Das Flurstück 3/8 wird derzeit noch kleinteilig als Intensivgrünland genutzt. Der überwiegende Teil sind aber Wasser- und Schilfflächen.

Das Flurstück 3/8 befindet sich im Eigentum der Stadt Fehmarn und ist Bestandteil des Ökoflächenpools der Stadt. Der Schwerpunkt der Maßnahmenfläche liegt im Süden (s. Abb. 11, ca. 16,7 ha). Da sich die Fläche in der nördlichen Seenniederung befindet und im räumlichen Zusammenhang zu wertvollen Flächen für den Naturschutz und der Landschaftspflege liegt, ist sie grundsätzlich zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft geeignet.

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

Bei einer Beibehaltung der Planungsziele bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

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

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

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Erweiterung des Yachthafens Burgstaaken im Burger Binnensee wird ein kleiner Teil des Sees durch Aufschüttung verfüllt und die angrenzenden Flachwasserbereiche beeinträchtigt. Die Bedeutung des Gebietes für Flora und Fauna wird abnehmen.

Das Planungsgebiet wird bereits im Bestand von einer vielfältigen, intensiven anthropogenen Nutzung geprägt (Hafen, Boots Liegeplätze, Werftgelände, Wohnflächen). Die zu bewertenden Schutzgüter des Naturhaushaltes sind großteils anthropogen verändert oder beeinflusst, ihre Wertigkeit ist relativ gering.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert und realisiert.

8. Hinweise

8.1 Zum Bodenschutz

Im Kreis Ostholstein besteht kein flächendeckendes Altlastenkataster. Die betreffende Fläche ist noch nicht vollständig erfasst; für einige Flächen liegen erste Hinweise vor, die einen Altlastverdacht begründen könnten. Daher weist der Kreis darauf hin, dass bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen

Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. a.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversegelung genutzt werden.

Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs.1 BBodSchV) besteht.

Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Einer vorliegenden Bodenanalyse vom 21.12.2004 ist zu entnehmen, dass das Sediment kontaminiert ist. Bei Maßnahmen wie z. B. aufnehmen, umlagern oder entsorgen des Materials ist die Kontamination zu berücksichtigen, d. h. es sind Sicherungsmaßnahmen beim Aufnehmen erforderlich und eine besondere Entsorgung ist vorzusehen.

Umgang mit dem Boden

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Abfall

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln -“, (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i.S. dieser Richtlinie zugelassen.

Sowohl der Bodenaushub, wie auch das ausgehobene Baggergut, sind Abfall i. S. des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und entsprechend zu behandeln. D. h. vor der Entsorgung bzw. Wiedernutzung ist der Boden ggf. auf Schadstoffe zu untersuchen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist die weitere Verwendung mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Meeresboden Abgrabung

Bei den geplanten Meeresbodenabgrabungen für den Yachthafen ist, sofern eine Verklappung für den nicht belasteten Anteil vorgesehen wird, gem. § 106 LWG die Oberste Wasserbehörde, das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume für die Genehmigung zuständig.

Es ist bekannt, dass Teile des Sediments belastet sind. Hier ist bei Abgrabungen darauf zu achten, dass es nicht zu Verschleppung oder zum Austrag von Schadstoffen kommen darf bzw. dass dies durch geeignete Maßnahmen bzw. Verfahren zu minimieren ist. Dieser Problematik ist in den anstehenden Genehmigungsverfahren detailliert Sorge zu tragen.

Die Errichtung eines Sportboothafens ist gem. § 139 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist hier die Untere Naturschutzbehörde als Verkehrsbehörde des Kreises Ostholstein. Gem. § 139, Abs. 2, Nr. 4 LWG gehören hierzu Baggerungen oder Entnahmen bzw. Anschüttungen von Sediment.

Sofern Erdarbeiten oder Bohrungen, die mehr als 10 m tief in den Boden eindringen, notwendig werden, sind diese gem. § 7 Abs. 1 Landeswassergesetz unter Vorlage von Plänen (Zeichnungen, Nachweisungen, Beschreibungen) der Unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Baubeginn anzuzeigen.

8.2 Archäologische Kulturdenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eingriff der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 13 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8.3 Zum Hochwasserschutz

Einer besonderen Gefährdung unterliegen die baulichen Anlagen (wie z. B. Ferienhäuser, Läden) sowie Einrichtungen für den Tourismus in den Bereichen SO Sportboothafen im Anschluss an den bestehenden Hafen. Daher wird empfohlen, der Gefahr durch Küstenhochwasser im Rahmen der Projektplanung insbesondere wie folgt Rechnung zu tragen:

- Zum einen, indem Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
- Zum anderen dadurch, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht unterhalb +3,5m NN angelegt wird und somit Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von +3,5m NN liegen. In dem Sinne sollte auch eine Nutzung von Kellern, soweit unterhalb von +3,5m NN liegend, ausgeschlossen werden.

Schadensersatzansprüche gegenüber dem Land Schleswig-Holstein können nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

11. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg, 28. MRZ. 2014




(Schmiedt)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 72 ist am 17. DEZ. 2015 in Kraft getreten.

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Eutin, 02.04.2014

KONZEPT ÜBER GEPLANTE RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE ABSICHERUNG DER ZIELE DER STADT VOM 15.09.2010

Bisher plant die Stadt das Projekt. Eine Betreibersuche erfolgt erst später. Die Umsetzung ihres Projektes sichert sich die Stadt wie folgt:

a) Rechtliche Absicherung der Ziele

Das Dauerwohnen ist nur langfristig auszuschließen, werden städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB oder der Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen, die u. a. eine klare Definition der Wohnnutzung enthalten. Im jeweiligen Vertrag ist zusätzlich zwingend zu regeln, dass:

- Umgehend die Eintragung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB z. G. der Stadt in das betroffene Grundbuchblatt II an erster Stelle erfolgt, in der das Dauerwohnen untersagt bzw. die Nutzungszeiten der Eigentümer und Gäste geregelt wird.
- Mit der Baugenehmigung eine Baulast nach § 80 LBO mit demselben Inhalt in das Baulastenverzeichnis der zuständigen Baubehörde einzutragen ist.

Somit kann die Stadt die Nutzungsunterbindung als Dauerwohnung auf privatrechtlichen Weg durchsetzen und die Bauaufsichtbehörde auf verwaltungsrechtlicher Ebene. Zudem sind beide Formen mit den g. Inhalten insolvenzfest.

Die gewerbliche Bewirtschaftung der Ferienhäuser kann z. G. des Betreibers einer professionellen Bewirtschaftung ebenfalls in der Abteilung II des Grundbuches als eine unbefristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB eingetragen werden. Allerdings ist diese nach § 1092 BGB nicht übertragbar an einen neuen Vermittler. Daher wirkt diese Sicherungsform nur so lange, wie der Betreiber vertragsmäßig an das Objekt gebunden oder existent ist. Mehr rechtliche Möglichkeiten gibt es hier nicht.

b) Wirtschaftliche Absicherung der Ziele

Ein Vorhabenträger ist nur in der Lage ein angemessenes Nutzungs- und Betreiberkonzept sicherzustellen, wenn er dazu finanziell und fachlich in der Lage ist. Zwecks ersten Nachweises wird sich die Stadt daher von einer bekannten und allgemein verlässlichen Großbank, Sparkasse oder Kreditversicherung eine Finanzierungsbestätigung vorlegen lassen. Diese prüfen die Bonität. Zusatzprüfungen sind vonseiten der Stadt dann nicht erforderlich. Dazu ist sie auch gar nicht in der Lage bzw. ist dies nicht ihr Aufgabenbereich.

Die Stadt wird sich zudem im Vertrag Bürgschaftsabsicherung sichern bzw. dann auch geben lassen zur Absicherung der Kosten für die Maßnahmen der gemeindlich relevanten Verkehrs-, Bau- und Begrünungsmaßnahmen und für die Gewährleistungen, die im Rahmen des Projektes umgesetzt werden sollen.

Darüber hinausgehende Absicherungen eines wirtschaftlichen Nutzungs- und Betreiberkonzeptes sind jedoch rechtlich und realistisch nicht möglich.