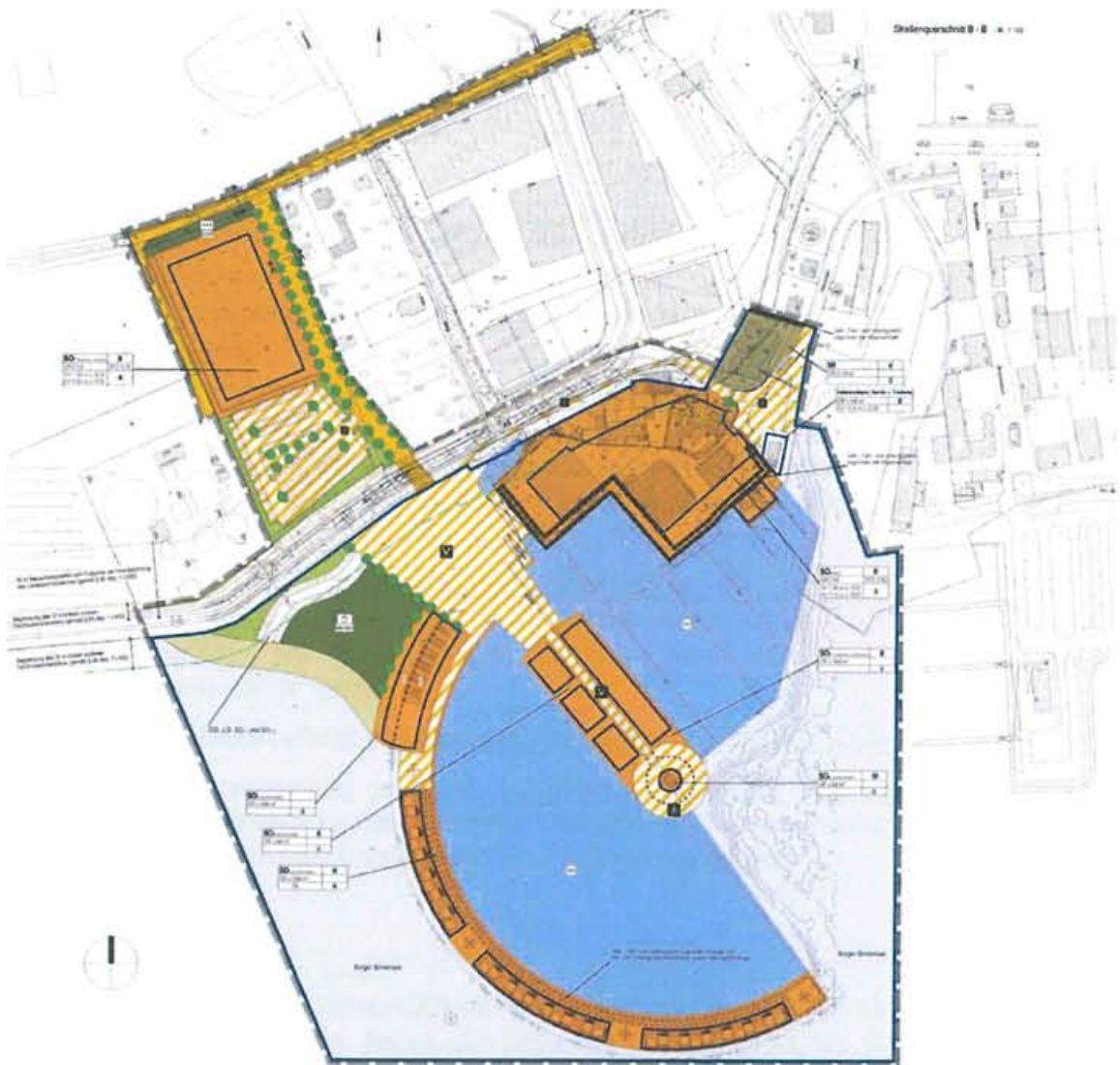




Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Fehmarn

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

Zusammenfassende Erklärung

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.	Planungsziele	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	5
5.	Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	12

1. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet liegt im südlichen Teil von Burgstaaken. Es befindet sich südlich des Menzelweges und westlich der Straße Burgstaaken. Es umfasst zudem das alte Hafenbecken im Bereich des Burger Binnensees.

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

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II kennzeichnet nur den küstennahen Bereich, einschl. Burgstaaken, als Ordnungsbereich für Tourismus und Erholung. Zudem umfasst das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Burg das Plangebiet. Der Regionalplan verweist auf die nahe gelegene Großkläranlage und den sich hier befindenden größeren Sportboothafen hin.

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“.

Der am 26.07.2013 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn berücksichtigt bereits die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Entwicklung. Alle im Bebauungsplan festgesetzten Flächen entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

2. Planungsziele

Ziel der Planung ist es eine städtebaulich vertretbare Neuordnung und Aufwertung des Hafenbereichs von Burgstaaken vorzubereiten. Neben der Sicherung des hafentypischen Bestandes werden die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Yachthafens geschaffen. Dieser soll durch die Mischung mit Beherbergungsbetrieben, Gastronomie und hafentypischen, gewerblichen Nutzungen sowie der Sicherung einer gewissen öffentlichen Zugänglichkeit ein besonderes, hochwertiges Ambiente erhalten. Gleichzeitig sind hafenrelevante Nutzungen geplant, wie eine Werft sowie Bootslagerplätze, die vor Ort angeboten werden. Durch diese Maßnahmen soll eine Struktur- und Qualitätsverbesserung einschließlich Saisonverlängerung im Bereich des Wassersports ermöglicht werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB unter Punkt 7 der Begründung und in einer Umweltverträglichkeitsstudie vom „Planungsbüro für Landschaftsarchitektur, Freiraumplanung und Naturschutz“ beschrieben und bewertet. Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde erstellt und die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Bestandteil der Umweltprüfung sind die erforderlichen Fachbeiträge nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). In einer FFH-Verträglichkeitsstudie wurde die Verträglichkeit der Planung mit dem EG-Vogelschutzgebiet DE-1633-491 „Ostsee östliche Wagrien“ sowie dem Artenschutz untersucht. Zudem

wurde eine „Meeresbiologische Bestandserfassung“ im Flachwasserbereich des geplanten Sportboothafens durchgeführt.

Da das Plangebiet sich in räumlicher Nähe zu einem Klärwerk, einer Getreide AG mit Getreide- und Düngemittelumschlag sowie einer Fischräucherei befindet, wurde eine Immissionsprognose zur Bestimmung der Geruchs- und Staubimissionssituation erstellt.

Untersucht wurden ebenfalls Lärmimmissionen von Schallquellen außerhalb des Plangeltungsbereichs nach TA-Lärm. Darunter fallen folgende Nutzungen im Bereich des geplanten Yachthafens:

- Windenergieanlagen
- Getreide AG (Lagerung und Umschlag von Getreide) inkl. Schiffs Liegeplätze
- Bootslagerfläche südlich Menzelweg
- Kläranlage
- Schießstadt

Innerhalb des Plangebiets wurden folgende Schallquellen nach TA-Lärm untersucht:

- Betriebe und Nutzungen im Sondergebiet „SO 4 – Werft“
- Betriebe und Nutzungen im Sondergebiet „SO 7 – maritimes Gewerbe“

Unter die Sportanlagenlärmschutzverordnung und DIN 18005-1 bzw. 16. BImSchV fallen künftig die windinduzierten Geräusche durch die Bootsliegeplätze im geplanten Sportboothafen und wurde daher ebenfalls im Gutachten berücksichtigt.

Alle erwähnten Untersuchungen und Fachgutachten sind als Anlagen der Begründung verfügbar.

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen und Nutzungen entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sollen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Für die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 95.445 m². Das Schutzgut „Wasser“ wird auf einer Fläche von 57.390 m² und das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ auf 101.900 m² auf Dauer oder temporär verändert.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind rund 9,5 ha Ackerboden dauerhaft aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszulösen und als Biotopfläche zu gestalten.

Für den Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“ sollen Maßnahmen realisiert werden, die sich positiv auf dieses Schutzgut auswirken (z. B. Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen, Aufdeckung von Verrohrungen etc.). 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.

Da sich innerhalb des Plangeltungsbereichs keine geeignete Fläche zur Kompensation befindet, erfolgt dies auf dem Flur 2 der Gemarkung Dänschendorf, Flurstück 3/8. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Fehmarn und ist Bestandteil des Ökoflächenpools.

Artenschutzrechtlich relevant ist der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Erweiterung des Yachthafens sowie die Störung der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten während der Bauphase. Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird es zu keinem artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Bei der Einschätzung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen wurde berücksichtigt, dass eine 2,6 ha große Fläche vom Burger Binnensee dauerhaft aus der Nutzung für Wassersport herausgenommen wird.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und dessen Berücksichtigung im Bebauungsplan werden aufgrund des Umfangs nachfolgend nur auszugsweise dargestellt. Bei der untenstehenden Zusammenfassung wurde darauf geachtet, dass ein Gesamtbild über die eingegangenen Stellungnahmen entstehen kann.

Anzumerken ist, dass in der Planung nicht alle Belange berücksichtigt werden konnten, da sie entweder nicht von städtebaulicher Bedeutung waren oder hinter anderen, wichtigeren Belangen zurückgestellt worden sind.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (24.07.2006 u. 20.04.2010) und frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB (Schreiben vom 28.06.2006 u. 30.03.2010)

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein:

- Die zentrenrelevanten Sortimente in den geplanten Läden sollen möglichst gering gehalten werden, um die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fehmarn zu minimieren.
 - ➔ Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente wird eingeschränkt durch max. zulässige Verkaufsfläche von 150 m² und die Bestimmung der zulässigen Sortimente.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein und Kreis Ostholstein:

- Es ist sicherzustellen, dass in den Ferienhausgebieten eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleistet und Dauerwohnen ausgeschlossen wird.
 - ➔ Mit dem künftigen Betreiber solle diese rechtlich innerhalb eines städtebaulichen Vertrags oder Durchführungsvertrags gesichert werden. Ebenfalls erfolgt eine wirtschaftliche Absicherung der Ziele, indem geprüft wird, ob der Vorhabenträger finanziell in der Lage ist ein angemessenes Nutzungs- und Betreiberkonzept sicherzustellen.

Kreis Ostholstein:

- Zur Beurteilung der zugelassenen Ferienhäuser und Ferienwohnungen ist nach § 10 Abs. 4 BauNVO die Größe und Anzahl der Einheiten festzusetzen. Bei der angegebenen Zahl der Häuser würde durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung ein einzelnes Haus eine Grundfläche von 200 m² haben. Diese Größe wäre auch für eine gehobene Zielgruppe unrealistisch.
 - ➔ Es handelt sich um ein Sondergebiet „Sportboothafen“ nach § 11 BauNVO, da es sich wesentlich von anderen unterscheidet. Die zulässige Grundfläche wird von 1.200 m² auf 800 m² im SO-2-Gebiet und von 3.600 m² auf 2.500 m² im SO-3-Gebiet reduziert. Neben Unterkünften sind auch andere Nutzungen zulässig.
- Die beabsichtigte Zulassung von einer Betreiberwohnung für jeden Gewerbebetrieb ist für das Sondergebiet unverhältnismäßig. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb bspw. ein Inhaber eines 10 m² Zeitungskioskes eine 100 m² Betriebswohnung benötigt.
 - ➔ Die zulässigen Betriebswohnungen werden im SO-1-Gebiet lediglich ausnahmsweise zulässig sein.

- Das Niederschlagswasser der neuen Umgehungsstraße soll über das bereit jetzt schon überlastete Schöpfwerk Burgstaaken abgeleitet werden. Zur problemlosen Niederschlagswasserbeseitigung sollte im Vorwege mit dem Wasser- und Bodenverband Fehmarn Nord-Ost eine gemeinsame Lösung vereinbart werden.
 - ➔ Das Vordeichgelände entwässert in den Binnensee. Das nördlich des Deiches anfallende Niederschlagswasser entwässert in die Straße und wird dem vorhandenen Regenwassernetz zugeleitet. Erhöht sich durch die Planung der Zufluss nachweislich, wird es durch den Bau entsprechender Rückstauvorrichtungen im Rahmen der Projektplanung unterbunden.
- Durch die Errichtung von Gebäuden im Überschwemmungsgebiet wird den Anforderungen des § 3 LBO S-H (Leben und Gesundheit) und § 4 LBO S-H (Beschaffenheit des Baugrundstücks) widersprochen. Eine bauaufsichtliche Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nur bei Sonderbauten.
 - ➔ Nach § 80 Abs. 3 Landeswassergesetz (LWG) sind *„Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. (...)“* Das öffentliche Interesse ist hier gegeben, da ein erheblicher Entwicklungsbedarf im Bereich des Tourismus auf Fehmarn besteht. Mit der Planung soll der Tourismus gestärkt werden und eine neue Zielgruppe, der Yachtbesitzer, angesprochen werden. Um das Leben und die Gesundheit zu schützen wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:
 - (1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der bauliche Anlagen für Wohnzwecke innerhalb der Sondergebiete 1, 2, 3 und 5 sowie im Mischgebiet 2 darf nicht niedriger als 3,50 m über Normalnull (NN) liegen.
 - (2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der bauliche Anlagen für gewerbliche Zwecke innerhalb der Sondergebiete 1 bis 6 und im Mischgebiet 2, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, darf nicht niedriger als 1,75 m über Normalnull (NN) liegen.
- Für die zweigeschossigen SO-Gebiete mit gewerblicher Nutzung 4 und 7 sind 192 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen, wenn keine Festsetzungen zu mindestens feuerhemmenden Umfassungen erfolgen.
 - ➔ 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 den Leitungen zu erhöhen. Somit 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. Somit haben die Gemeinde und der Objekteigentümer zusammen für die Deckung des Löschwassers in der Projektplanung zu sorgen.
- Die geplanten Eingriffe sind mit erheblichen Veränderungen im Bereich des Burger Binnensees verbunden. Die Errichtung dieser massiven Erschließungsanlagen im Wasser führt zu einer Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch Verlust von Flächen und negativen Wirkungen auf die Erhaltungsziele während der Bau- und Betriebsphase.
 - ➔ Kurzfristige Baumaßnahmen, deren Eingriffe sich schnell wieder regenerieren, sind nicht ausgleichsrelevant. Eingriffe sind bauliche Veränderungen, die die Funktionsfähigkeiten der Schutzgüter erkennbar und dauerhaft verändern.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan differenziert bilanziert und werden entsprechen kompensiert. Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes wurde vom Fachgutachter nicht festgestellt.

- Die nach § 21 LNatSchG geschützten Röhricht- und Hochstaudenflächen sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen.
 - ➔ Die Flächen werden aus dem Plangebiet genommen, da hier kein hochbaulicher Entwicklungsbedarf besteht.
- Der Binnensee ist Teil des Vogelschutzgebietes 1633- 491 „Ostsee östlich Wagrien“. In der Verträglichkeitsprüfung wurde zur Bewertung der Erheblichkeit ein Anteil von 3 % der Binnenseefläche ermittelt, die als Rast- und Nahrungsgebiet verloren geht. Es hat sich jedoch gezeigt, dass nicht die gesamte Binnenseefläche als Nahrungs- und Rastgebiet aufgesucht wird. Die Ermittlung der Erheblichkeit ergibt ein verzerrtes Bild wieder und setzt sich nicht den tatsächlichen von den Vögeln angenommenen Teil des Binnensees in Relation.
 - ➔ Durch den Bau des Sportboothafens und Aufschüttungen gehen ca. 2,6 % des Teils des Vogelschutzgebiets, der im Binnensee liegt, verloren. Der Anteil am gesamten Vogelschutzgebiet beträgt lediglich 0,014 %. Berücksichtigt wurde, dass Flachwasserzonen wertvoller sind als Tiefenbereiche. Im Burger Binnensee gibt es innerhalb des Vogelschutzgebietes keine Tiefenzone. Die tiefste Stelle ist der Teil der Fahrrinne, welche größtenteils außerhalb des Schutzgebiets liegt. Die dort vorhandene Tiefe beträgt 4,5 m. Für die Tauchente ist diese noch flach. Die hier relevanten Erhaltungszielarten haben im gesamten Binnensee ohne Ausnahme die Möglichkeit routinemäßig den Grund zu erreichen. Tiefe Zonen sind deshalb nicht herauszurechnen.
 - ➔ Die Funktion einer windgeschützten Bucht als Ruheraum bleibt erhalten, sie wird nur um einige Meter westwärts verschoben. Die Funktion als windgeschützte Wasserfläche bei nördlichen Winden bleibt vollständig erhalten.
- In die Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen sind weitergehende touristische Nutzungen wie z. B. Veranstaltungen während der Saison oder gar zur Saisonverlängerung zu betrachten oder evtl. befristet auszuschließen (z. B. Feuerwerk, Molenfeste, etc.). Die Nutzung der Stellplatzfläche als Veranstaltungsfläche ist naheliegend und zu bewerten oder auszuschließen.
 - ➔ Bei den von der Nutzung ausgehenden Wirkungen wurden die üblichen Nutzungen prognostiziert. Feuerwerke gehören nicht zu den üblichen und regelmäßig zu erwartenden Nutzungen von Ferienwohnungen und Sportboothäfen. Eine derartige Nutzung ist nicht durch den B-Plan impliziert und müsste deshalb im Rahmen eines anderen Genehmigungsverfahrens auf seine Wirkung geprüft werden.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein:

- In den Sondergebieten 1 und 5 sind Betriebswohnungen zulässig, die schalltechnisch auch im Nachtzeitraum noch zu berücksichtigen sind. Ebenso der offene Schießstand auf dem Grundstück Menzelweg 4.
 - ➔ Das Schallgutachten wurde zur Berücksichtigung aktualisiert. Eine Überschreitung der Orientierungswerte wurde nicht festgestellt.

Betroffene Öffentlichkeit:

- Im Plan eingezeichnet ist eine Brücke, die direkt an unser Gelände grenzt, zum Nutzen als Verkehrsfläche. Hiergegen erheben wir Einspruch.
 - ➔ Bisher besteht hier eine gemeindeeigene Wasserfläche. Diese kann durch sie entsprechend überplant werden, wenn dazu ein städtebauliches Planungserfordernis besteht. Ein Recht auf Beibehaltung des Bestandes besteht nicht.

Das Werftgelände erhält eine zweite Zufahrt, was deren Anbindung und Verkehrssicherheit erheblich aufwertet.
- Im Plan eingezeichnet sind die Stege fest mit unsrer Landfläche verbunden, so dass die Zuwegung zu den Stegen über unsere Landfläche erfolgen müsste. Hiergegen erheben wir Einspruch.
 - ➔ Die eingezeichneten Stege bestehen so im Bestand und sind so in der Katastergrundlage dargestellt. Neue Stege innerhalb der Wasserfläche-Yachthafen sind nur zulässig, wenn sie vom Boden des jeweiligen Betreibers ausgehen.
- Die geplante Überwegung des Werftgeländes Weiland ist umgehend mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.
 - ➔ Das Werftgelände ist bereits jetzt im Sommer durch gebietsuntypische Nutzungen geprägt, wie Minigolf in einer Halle. Daher liegt das Interesse der Stadt nicht daran, hier die heutige Nutzung mit abzusichern und gleichzeitig standortbezogene Entwicklungen zuzulassen.

Bedingung ist aber, dass sich der Standort in ein gebietsübergreifendes Gesamtkonzept einpasst. Dazu soll es möglich werden, dass die Einheimischen und Urlauber von der Hafenstraße, entlang den Uferbereichen der Ostsee (hier Werftgelände) bis zum geplanten Yachthafen bummeln und gleichzeitig das Gesamtangebot des Plangebietes erleben können. Um dieses Konzept umsetzen zu können, sichert sich die Stadt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.
- Für Gebäude auf dem Werftgelände ist eine Dreigeschossigkeit vorzusehen.
 - ➔ Das städtebauliche Ziel besteht darin, die dominierende zweigeschossige Bauweise von Burgstaaken weiterzuführen und nur einige bauliche „Höhepunkte“ zuzulassen. Übermäßiger Höhenwachstum wird in dieser sensiblen Küstenlage durch die Planung unterbunden.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (22.11.2010 bis 20.12.2010) und formelles Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB (Schreiben vom 04.11.2010)

Kreis Ostholstein und AG-29:

- Trotz der aus Sicht der Stadt Fehmarn zu vernachlässigenden prozentualen Betroffenheit des Natura- 2000- Gebietes und der daraus gefolgerten Feststellung der Zulässigkeit des Planes, können nach Auffassung der UNB durch die Erweiterung u. Umgestaltung des Yachthafens „Burgstaaken“ nachhaltige Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzweckes des Vogelschutzgebietes 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ nicht ausgeschlossen werden. Unverständlich ist daher die Planaufstellung der Stadt Fehmarn, dessen Lage ohne erkennbar zwingende Notwendigkeit sich nahezu vollständig in diesem Schutzgebiet befindet.
 - ➔ Auf Basis eines Abstimmungsgesprächs wurde die FFH-Verträglichkeitsprüfung überarbeitet. Der Flächenverlust wird durch die Prüfung bestätigt. Jedoch wird nicht prognostiziert, dass sich die Bestände der Vogelarten durch den Verlust merkbar verringern werden. Das Erreichen der Erhaltungsziele wird nicht beeinträchtigt.

Damit die Bedeutung des FFH-Vogelschutzgebietes in der Summe für die Fauna nicht verschlechtert wird, werden 2,6 ha Wasserfläche dauerhaft aus der touristischen Nutzung herausgenommen.
- Die Errichtung von mehr als 150 Betten, 100 Zimmer oder/ und 40 Ferienhäuser ist geplant. Die Erforderlichkeit einer raumordnerischen Abstimmung wird seitens des Kreises für notwendig angesehen.
 - ➔ Der Bedarf des Projektes wurde in einem inselbezogenen Konzept dargelegt. In diesem sind die umliegenden touristischen Konzepte der Stadt Fehmarn näher erläutert und die unterschiedlichen angesprochenen Zielgruppen herausgearbeitet. Anhand des Konzeptes ist der Bedarf des Projektes klar erkennbar und in Rücksprache mit der Landesplanung bedarf es aufgrund dieser klar dargestellten Notwendigkeit und Zielsetzung keine raumordnerische Abstimmung.

Kreis Ostholstein u. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein:

- Die durch die verschiedensten Lärmquellen auf die Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes einwirkenden Lärmimmissionen sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Schallschutzmaßnahmen in Form von Absichtserklärungen wie beispielsweise die Abschaltung von Windenergieanlagen in den Nachtstunden oder der Einbau von Schalldämpfern in die Abluftrohre der Getreide AG reichen nicht aus.
 - ➔ Zwei Lösungsmöglichkeiten für die Windkraftanlagen werden mit der Planung aufgezeigt. Eine dieser Variante ist die erwähnte Verlagerung des Windparks an anderer Stelle (Repowering). Die zweite Lösung ist die zeitweilige Abschaltung einiger Anlagen in der Nacht. Damit keine schutzbedürftige Feriennutzung ermöglicht wird, der B-Plan jedoch rechtskräftig erlangen kann, ist die Unzulässigkeit dieser Nutzung bis zur Regelung der Problematik anhand der aufgeführten Lösungsvarianten im B-Plan festgesetzt.

Der Einbau eines Schalldämpfers in der Abluftleitung der Getreide AG wurde in der Zwischenzeit abschließend geklärt.

Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein:

- Ich weise darauf hin, dass nach § 70 LWG i.V. § 65 Abs. 1 LWG der Landesschutzdeich einschließlich seines äußeren Schutzstreifens von 20 m und seines inneren Schutzstreifens von 10 m Breite von jeglicher Nutzung und Bebauung freizuhalten ist. Ausnahmen können im Einzelfall, z.B. für Deichüberfahrten, nach § 70 Abs. 3 LWG durch den Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein als unterer Küstenschutzbehörde zugelassen werden, sofern die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches nicht beeinträchtigt wird. Außerdem besteht an der Küste gem. § 78 LWG ein Nutzungsverbot.
 - ➔ Das Einvernehmen gem. §§ 70 (3) und 80 (3) LWG wurde vom LKN in Aussicht gestellt.
- Ich weise darauf hin, dass, bis auf die Bereiche nördlich des Landesschutzdeiches, das Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50m liegt.
 - ➔ Die nördlichen Bereiche sind durch den Landesschutzdeich ausreichend vor Hochwasserereignissen der Ostsee geschützt und liegen nicht in einem vom Land festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es bestehen daher keine Erforderlichkeiten für weitere Schutzmaßnahmen.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein:

- Für das Sondergebiet 4 (Werftgelände) ist der in den Berechnungen vorausgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von nachts 41 dB(A) / m² noch als Einschränkung festzusetzen.
 - ➔ Im Bebauungsplan wird eine Einschränkung der zulässigen Schallleistungspegel festgesetzt.

NABU:

- Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche ist keine Ackerfläche, sondern besteht überwiegend aus Schilfflächen, in denen kleine Einsprengsel von Grünland enthalten sind, deren intensive Nutzung lediglich bestenfalls aus der Mahd besteht. Eine vorgesehene Anlage von Amphibiengewässern ist zudem, da der Bereich gemäß dem geplanten Schutzgebietskonzept nach dem Deichbau einer weiteren Vernässung und Versalzung ausgesetzt werden soll. Worin besteht hier eigentlich der Ausgleich? Die Angaben seitens des Planers sind hier äußerst allgemein gehalten und somit wenig aussagekräftig.
 - ➔ Die genannte Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Fehmarn und ist Bestandteil des Ökoflächenpools der Stadt Fehmarn. Sie ist damit grundsätzlich zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geeignet. Bei der Einstellung des Vorhabens in das Ökokonto der Stadt Fehmarn wird die heutige Situation (überwiegend Grünland) berücksichtigt. Basis des Aufwertungspotenzials ist die derzeitige zulässige Nutzung.

Durch die Zerstörung von Wasserflächen im Burger Binnensee, sollen auf der Kompensationsfläche auch Kleingewässer angelegt werden. Diese Gewässer müssen aber keine Amphibiengewässer sein, zumal diese Tiergruppe von dem Vorhaben auch nicht betroffen ist.
- Zur Minimierung der mit den Bauarbeiten verbundenen Störungen auf die sich im Bereich der Baumaßnahme und der umliegenden Wasserflächen aufhaltenden Rastvögel fordert der NABU,

die Bauarbeiten insbesondere im Wasserbereich des Burger Binnensees nur außerhalb der Wintermonate (= Rastperiode) durchzuführen.

- In den Katalog der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird aufgenommen, dass die Umsetzung der Baumaßnahme nur außerhalb der rastvogelrelevanten Zeit (=Wintermonate) erfolgen darf.

Betroffene Öffentlichkeit:

- Die Festsetzung eines Geh-, Leit- und Fahrrechts über das Grundstück zugunsten der Allgemeinheit führt zu einer für unsere Mandantin unzumutbaren Beeinträchtigung des Grundstücks und verletzt diese in ihren Eigentumsrechten aus Art. 14 Abs. 1 GG.
- Durch die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsteht noch kein tatsächliches Recht. Erst über die öffentlich rechtliche Sicherung mit einer Baulast oder der Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wirksam. Da dieses Recht für die später Entwicklung wünschenswert ist, wird es von der Bauleitplanung festgesetzt. Die Umsetzung erfolgt nur, insofern mit allen Betroffenen eine einvernehmliche Einigung im Rahmen der Projektplanung erzielt wird.

Erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (20.12.2013 bis 24.01.2014) und erneutes formelles Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB (Schreiben vom 09.12.2013)

Kreis Ostholstein:

- Die Flächen nördlich des Deichs entwässern in den Vorfluter und werden damit dem bereits jetzt überlasteten Schöpfwerk Burgstaaken zugeführt. Dadurch, dass zusätzliche versiegelte Flächen entwässert werden sollen, ist von einer Mehrbelastung zwingend auszugehen. Daher sollte bereits in der jetzigen B-Planungsphase die damit verbundene Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserbehandlung festgesetzt werden.
- Die Mehrbelastung soll durch Rückstauvorrichtungen zurückgehalten werden und entwässern somit langsamer in den Vorfluter. Als System sind u. a. Staukanäle etc. denkbar. Innerhalb der Projektplanung ist die gedrosselte Einleitung in den Vorfluter zu berechnen und nachzuweisen.
- Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrättning, Sedimentfang o.ä.), für die schadlohe Ableitung entsprechend, falls notwendig, mit Rückhaltewirkung vorzusehen.
- Innerhalb der Parkplatzfläche ist ausreichend Fläche für die Anordnung eines Regenklärbeckens vorhanden. Ebenfalls wäre die Klärung in einer unterirdisch angeordneten Anlage denkbar. Innerhalb der Projektplanung erfolgt die Ausarbeitung einer konkreten Lösung.
- Das GFL-Recht im Werftgebiet SO-4 ist direkt an den Wendeplatz der Hafenstraße anzubinden.
- Das Geh-, Fahr- und Leistungsrecht wird bis an die „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ erweitert.

AG-29:

- Mit der Saisonverlängerung und den starken touristischen Aktivitäten sind Störungen der Rastvogelbestände im Burger Binnensee nicht auszuschließen. Hierbei wurde die kumulative Wirkung mit den anderen Tourismusprojekten bisher nicht genügend berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan führt aus, dass mindestens 7,1 ha Fläche des Burger Binnensees. Dies bedeutet gleichzeitig den Verlust von Rastflächen für die Arten Reiherente, Bergente und Mittelsäger. Die Bedeutung für Flora und Fauna im Plangebiet wird sich deutlich verschlechtern.

Dennoch gehen die Planer davon aus, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen von diesem Vorhaben ausgehen. Diese Aussage wird mit keinen Daten oder fachlichen Aussagen begründet.

Der Ausgleich von 2,6 ha Fläche wird als zu gering erachtet.

- Der Verschlechterung wird durch die dauerhafte Herausnahme von 2,6 ha Wasserfläche aus der touristischen Wassersportnutzung entgegengewirkt. Damit wird der Eingriff im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Dieses ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die fachlich Begründung ist in der Umweltverträglichkeitsstudie vom 16.05.2011 (S. 47 f.) sowie in der FFH-Verträglichkeitsstudie vom 15.05.2010 (Kapitel 5) zu finden.

5. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Betrachtung von anderen Planungsmöglichkeiten wurden die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt. Bei Beibehaltung der Planungsziele bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Insgesamt wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des verbindlichen Bauleitplans drei Planungsvarianten im Bereich des Yachthafens geprüft. Dazu zählte das in einem Wettbewerb ausgeloste Konzept vom Büro „Interplan“, eine weitere „städtebauliche Variante“ vom Büro „Interplan“ sowie eine Variante vom Büro „Interplan“ in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro „planung:blanck.“. In Bezug auf die Intensität der Umweltauswirkungen wären die beiden Konzepte „städtebauliche Variante“ und „Konzept Interplan in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro planung:blanck.“ ähnlich. Letzteres stellt jedoch eine Verbesserung in Bezug auf die zu bewertenden Schutzgüter dar und wurde daher als Umsetzungsvariante für den Bebauungsplan gewählt.

Eine Null-Variante würde zu keiner Veränderung des vorhandenen Yachthafens führen und eine hochwertige touristische Einrichtung, die der Erholung dient, könnte nicht geschaffen werden.

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