

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „BELLEVUE“

ALS VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

DER STADT FEHMARN

**FÜR DAS GEBIET DER EHEMALIGEN FACHKLINIK BELLVUE AUF FEHMARN,
SÜDLICH VON LEMKENDORF, ÖSTLICH VON GOLLENDORF,
NÖRDLICH VON LEMKENHAFEN**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 12 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	Bestandsaufnahme	6
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Auswirkungen der Planung	7
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
3.4	Verkehr	12
3.5	Grünplanung	12
4	Immissionen / Emissionen	17
5	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Stromversorgung	18
5.2	Gasversorgung	18
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	18
5.4	Müllentsorgung	19
5.5	Löschwasserversorgung	19
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	19
6.1	Einleitung	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	22
6.3	Zusätzliche Angaben	25
7	Hinweise	25
7.1	Bodenschutz	25
7.2	Hochwasserschutz	26
7.3	Denkmalschutz	27
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	28
9	Kosten	28
10	Billigung der Begründung	28

Anlage 1: Betreiberkonzept Gesundheitshotel Bellevue, November 2014

Anlage 2: Oberflächenentwässerungskonzept, MaasKonrad planen plus, 16.09.2015

BEGRÜNDUNG

Zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Bellevue“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan** der Stadt Fehmarn für das Gebiet der ehemaligen Fachklinik Bellevue auf Fehmarn, südlich von Lemkendorf, östlich von Gollendorf, nördlich von Lemkenhafen.

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Fehmarn hat sich dazu entschlossen für das geplante Vorhaben auf dem Hof Bellevue, das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu nutzen. Im Gegensatz zur Angebotsplanung (Bebauungsplan nach § 10 BauGB) ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine „maßgeschneiderte“ planerische Lösung für den jeweiligen Einzelfall. Dabei setzt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus drei konstitutiven Elementen zusammen: Ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der als Satzung zu beschließende Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB bestimmt.

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Hof Bellevue ist eine historische Gutshofanlage, welche im Südwesten Fehmarns schon verschiedenste Nutzungen beherbergte. Von einem landwirtschaftlich genutzten Hof, über einen Ferienhof bis hin zu einer Klinik wurde der Hof Bellevue immer wieder neu geprägt. Anknüpfend an die letzte Nutzung, wird nun die Errichtung eines Gesundheitshotels für ganzheitliche Gesundheit im 4-Sterne-Segment geplant.

Das Gesundheitshotel versteht sich als Weiterentwicklung der vorher bestehenden ganzheitlichen Fachklinik. Grundsätzlich spielt auch hier der gesundheitliche Aspekt bei dem Planvorhaben eine tragende Rolle. Somit sind Ruhe und eine gewisse Abgeschiedenheit Grundvoraussetzung um beispielsweise die physische wie auch psychische Erhaltung, Stabilisierung und Wiederherstellung der Besucher zu ermöglichen. Die Umsetzung des Gesundheitshotels innerhalb einer bebauten Ortslage hätte bei Weitem nicht den gleichen Erholungseffekt wie auf einer Gutshofanlage inmitten landwirtschaftlicher Flächen. Die geplanten Angebote wie z.B. körperorientierte Therapieangebote, therapeutisches Reiten, Gesundheitsaufklärung, gesunde Ernährung, medizinische Begleitung, Physiotherapie, Sauna und Spa-Bereich erzielen eine höhere Wirkung wenn sie in einer ruhigen und natürlichen Umgebung

durchgeführt werden. Die Inanspruchnahme des Außenbereichs wird hier durch die gesundheitliche Zielsetzung gerechtfertigt.

Die Studie „Innovativer Gesundheitstourismus in Deutschland“ wurde vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) gefördert und vom Deutschen Tourismusverband durchgeführt und zeigt die wachsende Bedeutung des Gesundheitstourismus. Diese Studie liefert umfassend und systematisch Nachfragestrukturen, Trends sowie Vorzeigepioniere auf dem deutschen Markt und leitet daraus Handlungsempfehlungen ab (<http://www.deutschertourismusverband.de/themen/gesundheitstourismus.html>).

Aktuell legte auch der Wirtschaftsminister von Schleswig-Holstein, Meyer, gemeinsam mit Prof. Mathias Feige (diwf) die Tourismusstrategie 2025 für Schleswig-Holstein vor. Zentraler Kernpunkt ist der Gesundheitstourismus, der als wegweisend angesehen wird und von großer gesellschaftlicher Bedeutung. Triebkräfte sind vor allem das gestiegene Gesundheitsbewusstsein der Menschen, die Auswirkungen der demografischen Entwicklung, Veränderungen des Gesundheitsmarktes selbst sowie technologische Entwicklungen, die der Marktentwicklung eine zunehmende Dynamik verleihen. Der Gesundheitstourismus bietet ein nachhaltiges Wachstumspotenzial für Fehmarn.

Gesundheitstourismus ist ein Oberbegriff für Reisen, bei denen medizinische Behandlungen und Gesundheitsdienstleistungen einen Schwerpunkt bilden. Zweck des touristischen Aufenthalts sind die physische wie auch psychische Erhaltung, Stabilisierung und Wiederherstellung der Gesundheit. Diese zukunftsweisende Entwicklung soll mit dem Gesundheitshotel Bellevue umgesetzt werden. Das Raum- und Gebäudekonzept von Bellevue fußt ganz auf der Idee des Gesundheitstourismus.

Die Bestandsgebäude sollen, wenn möglich erhalten bleiben und durch Neubauten ergänzt werden. Die Hofstruktur mit Zufahrtsallee soll dabei erhalten bleiben. Der Ursprungsplan hat für den Hof ein Sondergebiet -Fachklinik- mit differenzierten Aussagen zum Maß der baulichen Nutzungen festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sah eine kleinteilige Ergänzung des Geltungsbereiches im nordwestlichen Plangebiet vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb des Gesundheitshotels zu schaffen, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 11.02.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Zur Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Planinhalte wird neben dem Durchführungsvertrag auch ein VEP, sowie ein Nutzer- und Betreiberkonzept für das Planvorhaben angefertigt.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Die Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet innerhalb des ländlichen Raumes dar. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 trifft in seinen Karten keine Aussagen zum Hof Bellevue.

Der Flächennutzungsplan von 2012 der Stadt Fehmarn stellt das Plangebiet als Sondergebiet -Fachklinik- dar. Die Flächen nördlich des Sondergebietes werden als Grünfläche –Reitplatz- dargestellt. Um das Plangebiet werden weiterhin Waldflächen mit entsprechenden Waldschutzstreifen dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nachzukommen, erfolgt mit der parallel aufzustellenden 10. Flächennutzungsplanänderung eine Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebietes von -Fachklinik- in -Gesundheitshotel-.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 stellt das Plangebiet in seiner Bestandskarte als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage dar. Südlich und westlich der Hofanlage werden Laubwaldflächen dargestellt. Im nördlichen Bereich der Hofanlage wird irrtümlich ein geschütztes Biotop bzw. Kleingewässer dargestellt. Nördlich und südlich des Kleingewässers, sowie entlang der Straße im Osten stellt der Landschaftsplan Knicks dar. Die Entwicklungskarte trifft keine Aussagen zur Hofstelle Bellevue. Somit entspricht die Planung den Aussagen des Landschaftsplanes.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich südlich des Plangebietes in ca. über einen Kilometer Entfernung im „Gollendorfer“ und „Lemkenhafener Wiek“. Dabei handelt es sich um die FFH-Gebiete 1631-392 „Meeresgebiet der östlichen Kieler Bucht“ und 1532-391 „Küstenstreifen West- und Nordfehmar“. Zudem überlagern sich die FFH-Gebiete mit dem EU-Vogelschutzgebiet 1530-491 „Östliche Kieler Bucht“. Aufgrund der ausreichend großen Abstände werden keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erwartet.

Für den Großteil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 24, der im Jahre 2001 rechtskräftig wurde. Für den nordwestlichen Bereich der Reithalle mit Reitplatz gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, welcher 2003 rechtskräftig wurde. Beide Bauleitpläne setzten eine Sondergebiet –Fachklinik- fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst den Gutshof Bellevue im Südwesten der Insel Fehmarn. Der Hof erstreckt sich westlich der Verbindungsstraße zwischen Lemkendorf und Lemkenhafen. Südlich der Gutshofanlage schließt sich die Kreuzung mit dem Abzweig nach Gollendorf an. Abgehend von der Verbindungsstraße wird der Hof durch eine zentrale Zufahrtsallee, welche direkt nach Westen auf das Haupthaus zuführt, erschlossen. Nördlich davon befindet sich eine weitere Zufahrt, die am ehemaligen Hausmeisterhaus vorbei am Stall zur Reithalle führt. Das Haupthaus selbst wurde samt des nördlichen Anbaus aufgrund baulicher Mängel abgerissen und wieder aufgebaut.

Das ehemalige Hausmeisterhaus wurde wegen Baufälligkeit abgerissen und wieder aufgebaut. Das ehemalige Therapie- und Versorgungsgebäude (vormals Gartenhaus) wurde wegen Baumängel abgerissen. Das ehemalige Stallgebäude (Baubereich 3), die Spielscheune (Baubereich 5b) sowie Pferdestall (Baubereich 8) und Reithalle (Baubereich 9) sind im Bestand.

Die Hofanlage ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl an Einzelbäumen und verschiedenen Freiraumstrukturen. Des Weiteren ist die Anlage durch Waldflächen und einem fast gänzlich umlaufenden Graben umgeben. Es befinden sich zwei Kleingewässer im Plangebiet, wobei der nördliche Teich ein Löschwasserteich ist, sowie eine Streuobstwiese südlich der Reithalle.

Der Ursprungsplan BP Nr. 24 aus dem Jahre 2001 wurde in verschiedensten Bereichen nicht gemäß den Festsetzungen umgesetzt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

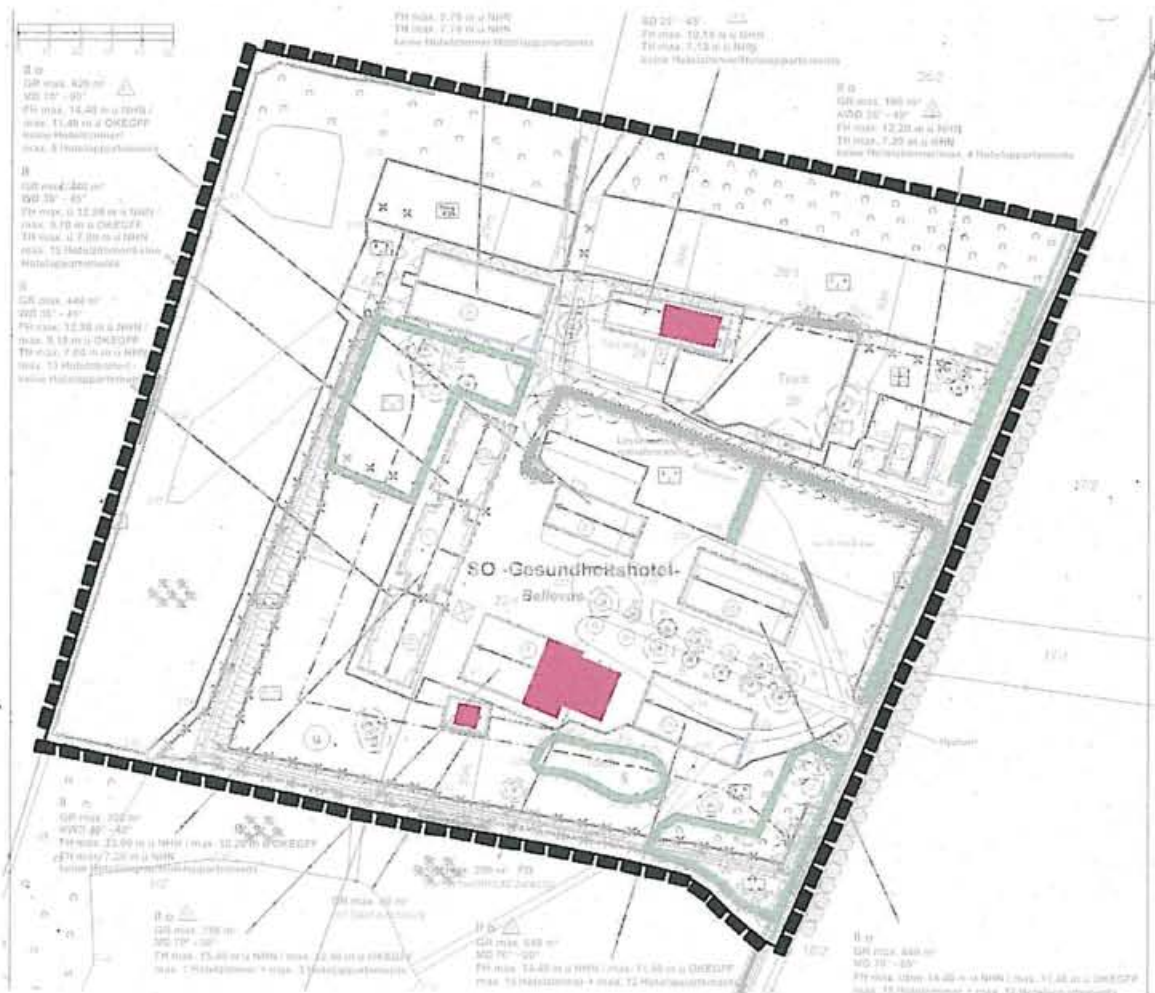
Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet:	18.810 m ²	31 %
Verkehrsfläche:	950 m ²	2 %
Grünflächen:	23.570 m ²	39 %
Wasserflächen:	1.920 m ²	3 %
Wald:	15.230 m ²	25 %
Gesamt:	60.480 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Planung ergeben sich positive Auswirkungen für den Tourismus auf der Insel, sowohl auch für den Mensch und seine Gesundheit. Mit dem Gesundheitshotel, das mit seinen therapeutischen Angeboten grundsätzlich auch den Inselbewohnern zur Verfügung steht, könnte eine Verbesserung der gesundheitlichen und sportlichen Versorgung einhergehen. Bezogen auf den Tourismus bildet das Planvorhaben im 4-Sterne-Segment eine positive Ergänzung der Beherbergungsstruktur auf der Insel Fehmarn.

Demgegenüber stehen kleinteilige Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von baulichen Erweiterungen und Neubauten im Bereich des Reitstalls (Anbau, Baubereich Nr. 8) und im Baubereich Nr. 4 (Neubau). Zusätzlich wird der Bau einer 50 m² Außensauna südlich des Baubereiches 4 ermöglicht. Allerdings entfällt im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zukünftig der Baubereich Nr. 6, was wiederum positiv auf die Eingriffsbilanz wirkt. Die Eingriffe in Boden und Wasser werden im Rahmen eines externen Ökokontos kompensiert.



Skizze: zusätzliches Bauvolumen im Plangebiet

Eingriffe in bestehende Einzelbäume und Gehölzpflanzungen erfolgen aufgrund der Planung nicht. Bereits entfallene Bäume werden im Rahmen einer Baumbilanzierung ersetzt. Beispielsweise erfolgen Ersatzpflanzungen in den Bereichen der Zufahrtsallee, entlang der inneren nördlichen Erschließungsstraße und im rückwärtigen Bereich der Baubereiche 1, 2a und 2b. Zudem wird eine Aufwertung der Hofanlage durch ein Gesamtkonzept für die Freiraumanlagen angestrebt.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept der Planung zielt auf die Wiederherstellung der nahezu symmetrischen Gutshofanlage mit zentraler Zufahrtsallee ab. Die bestehenden Raumstrukturen aus Alleen, Baumreihen, Kleingewässern, Pferdeweiden und Waldkanten soll dabei erhalten und fortgeführt werden. Die Raumstrukturen im Hofinnenbereich werden durch das Festsetzen von entsprechenden Baufenstern unterstützt.



Abbildung: Konzeptplan Hof Bellevue

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Allerdings ändert sich die Zweckbestimmung des Sondergebietes von -Fachklinik- in -Gesundheitshotel-.

Das Sonstige Sondergebiet Gesundheitshotel dient der gesundheitlichen und sportlichen Versorgung, sowie der Beherbergung. Es wird ein differenzierter Nutzungskatalog festgesetzt der v.a. unter Ziffer 1 und 2 die Kopplung der Beherbergung an das Gesundheitshotel widerspiegelt. Ein reguläres Dauerwohnen soll nicht stattfinden. Davon ausgenommen ist Ziffer 9, welche insgesamt fünf Wohnungen zulässt. Diese unterteilen sich in eine Betreiberwohnung, eine Hausmeisterwohnung und drei sonstige Betriebswohnungen (für Ärzte, Personal u.ä.). Im Sondergebiet werden folgende Nutzungen zugelassen:

1. *Gesundheitshotel zur Versorgung mit gesundheitlichen und sportlichen Angeboten,*
2. *59 Hotelzimmer und 39 Hotelappartements, die dem Gesundheitshotel zugeordnet sind und ausschließlich einem ständig wechselnden Personenkreis dienen,*

3. Sanitär- und Betriebsräume,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke,
6. Seminarräume,
7. Räume und Gebäude für freie Berufe, die dem Gesundheitshotel zugeordnet sind,
8. Einrichtungen der Verwaltung,
9. eine Betreiberwohnung, eine Hausmeisterwohnung, drei sonstige Betriebswohnungen,
10. eine Reit-/Gerätehalle, ein Pferdestall,
11. Werkräume und Werkstatt.

Zusätzlich werden die maximal zulässigen 98 Hotelzimmer oder Hotelappartements auf die gesamte Hofanlage verteilt (59 Hotelzimmer und 39 Hotelappartements). Dazu wird eine Ausnahmefestsetzung nach § 31 BauGB festgesetzt, die es erlaubt ausnahmsweise auch mehr Hotelzimmer oder Hotelappartements in einem einzelnen Baubereich zu errichten, solange die Gesamtsumme von 98 Einheiten eingehalten wird. Dadurch soll eine gewisse Flexibilität für die Ausführungsplanung bzw. für die einzelnen Bauabschnitte gewährleistet werden.

Zum Betrieb des Gesundheitshotels Bellevue wird hochqualifiziertes Fachpersonal benötigt, wie z.B. Pflegepersonal, Therapeuten, u.U. Ärzte. Auf der Insel Fehmarn gibt es einen starken Fachkräftemangel in diesem Bereich. Insofern müssen die Fachkräfte auf die Insel geholt werden. In der Hochsaison gibt es auf Ferman keinen Wohnraum / Zimmer. Um die Fachkräfte für das Gesundheitshotel Bellevue gewinnen und halten zu können, werden ihnen auf Bellevue exklusive Wohnungen zur Verfügung gestellt. In dem Gesundheitshotel Bellevue gibt es beispielsweise auch rollstuhlgerechte Appartements, in dem zu pflegende Patienten mit ihren Angehörigen Urlaub machen können. Auch für diese Zielgruppe ist es erforderlich, das pflegendes Personal und / oder Ärzte unmittelbar zur Verfügung stehen.

Ein Angebot des Gesundheitshotels soll Therapeutisches Reiten sowie Atemtherapie auf dem Pferd sein. Die ausgebildeten Pferde sind in dem Pferdestall (Baufeld 8) untergebracht. Hierzu bedarf es auch eines Tierpflegers, der auch im Notfall schnell vor Ort sein muss. Die Betreuung der Pferde bedarf der Präsenz eines sachkundigen Tierpflegers.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Analog zum Ursprungsplan erfolgt auch für die 2. Änderung eine differenzierte Festsetzung von Grundflächen, Vollgeschossen, First- und Traufhöhen für fast jeden einzelnen Baubereich. Abweichungen bezüglich der maximalen Grundflächen ergeben sich hier nur für die Baubereiche Nr. 4, Nr. 8 und Nr. 9. Während es sich bei dem Baubereich Nr. 9 um die bestehende Reithalle handelt, welche abweichend von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 errichtet wurde, handelt es sich bei den übrigen Abweichungen um An- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der aktuellen Planung.

Weitere Anpassungen erfolgten im geringfügigen Maße für die festgesetzten First- und Traufhöhen.

Eine weitere Ausnahme wird zu Gunsten einer flexiblen Grundrissgestaltung für Balkone und Terrassen festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächen können dafür ausnahmsweise jeweils um bis zu 25 % überschritten werden.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine Anpassung der Baufenster wird v.a. im Baubereich Nr. 8 und Nr. 4 vorgenommen. Im Baubereich Nr. 8 besteht derzeit der Pferdestall, der zu Gunsten einer artgerechten Tierhaltung (größere Pferdeboxen) nach Osten erweitert werden soll. Im Baubereich Nr. 4 befand sich das Gartenhaus (als Versorgungs- und Therapiegebäude genutzt), welches aufgrund von Baumängeln bereits abgebrochen wurde. Es soll an dieser Stelle wieder ein Versorgungs- und Therapiegebäude entstehen, wobei nun auch Sauna- und Schwimmbadbereiche miteingeplant werden. Dafür wird eine geringfügige Erweiterung der Baufenster nach Süden benötigt. (siehe Abbildung Kapitel 3.6.1)

Analog zum Ursprungsplan erfolgt auch weiterhin die Festsetzung einer offenen Bauweise bzw. von Einzelhäusern. Entsprechend der Festsetzung zur geringfügigen Überschreitung der Grundflächen für Terrassen und Balkone, dürfen diese auch zu Gunsten einer flexiblen Grundrissgestaltung außerhalb der Baufenster errichtet werden.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Um den besonderen Anforderungen der Ferieninsel Fehmarn in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen gerecht zu werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Zusätzlich erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages eine Absicherung, nach der mit Wirkung für eventuelle Rechtsnachfolger, die Begründung von Wohneigentum nach dem WEG in dem Vertragsgebiet zu unterlassen ist.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Zufahrtsallee von Osten aus. Eine weitere Zufahrt besteht zwischen der Hauptzufahrt und dem ehemaligen Hausmeisterhaus (Baubereich 7).

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf der Stellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes untergebracht. Weitere einzelne Stellplätze befinden sich in direkter Zuordnung zu den einzelnen Baukörpern auf der Hofanlage. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.5 Grünplanung

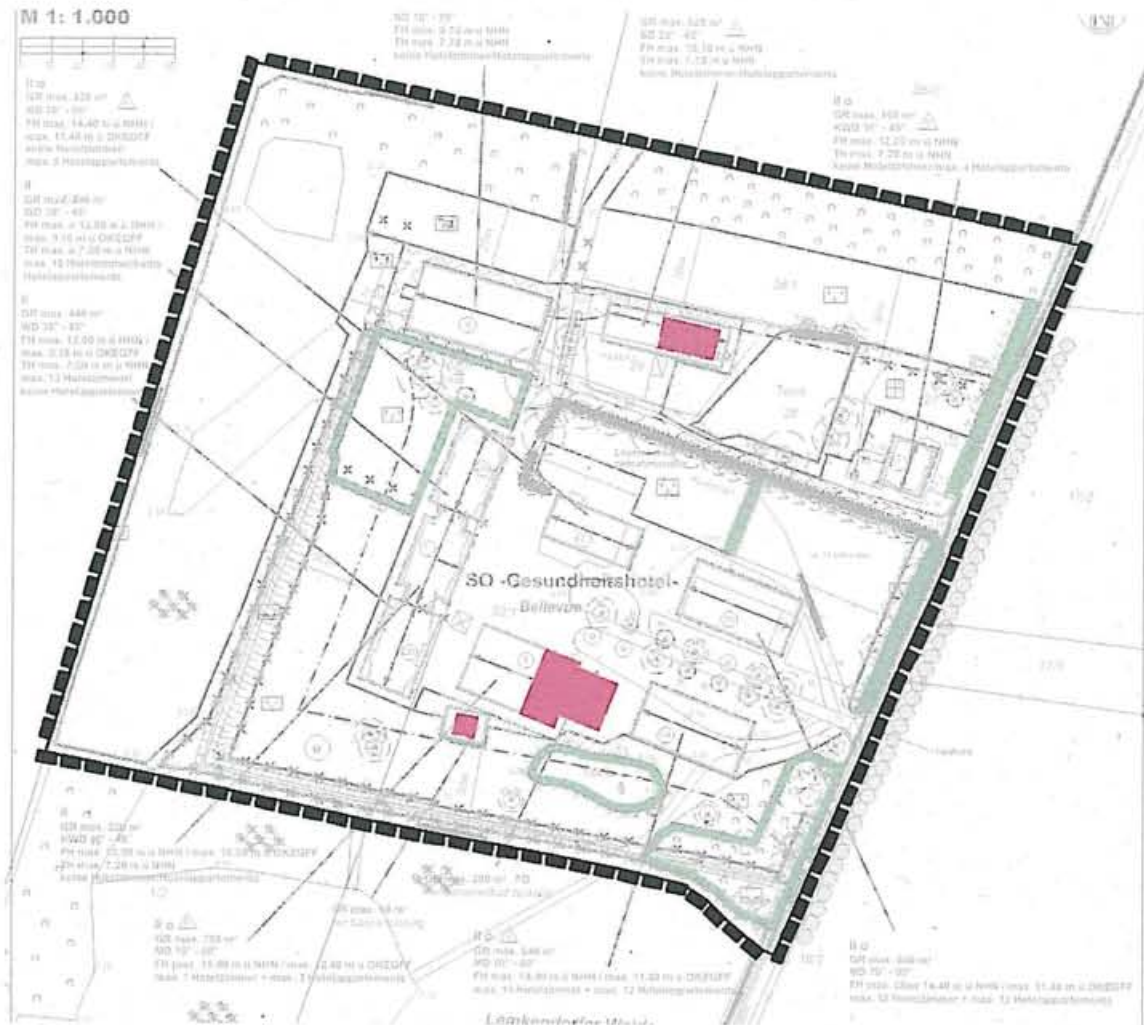
3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst die bereits bebaute bzw. überplante Hofanlage Bellevue, wo durch Gebäudeerweiterungen ausgleichspflichtige Eingriffe hervorgerufen werden. Die Erweiterungen finden allerdings nur auf bereits stark verfestigten, weitgehend vegetationslosen Flächen, Zierrasen oder Gartenflächen statt.

Abweichungen bezüglich der maximalen Grundflächen ergeben sich hier nur für die Baubereiche Nr. 4, Nr. 8 und Nr. 9. Während es sich bei dem Baubereich Nr. 9 um die bestehende Reithalle handelt, welche abweichend von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, aber gemäß der Baugenehmigung vom 02.10.2003 errichtet wurde, handelt es sich bei den übrigen Abweichungen um An- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der aktuellen Planung. Der im Ursprungsplan vorgesehene Baubereich Nr. 6 für ein „Torhaus“ entfällt und wird entsprechend gegengerechnet (GR = 180 m²). Neu hinzu kommt eine 50 m² große Außensauna südlich des Baubereiches 4.

Um die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu bilanzieren, erfolgt ein Vergleich der festgesetzten Grundflächen im Ursprungsplan sowie der 1. Änderung mit den Grundflächen in der 2. Änderung.



	GRUNDFLÄCHEN BP NR. 24/ 24,1.Ä. (m ²)	GRUNDFLÄCHEN VB NR. 24,2.Ä. (m ²)	DIFFERENZ (m ²)
BAUBEREICH 1	320	320	-
BAUBEREICH 2	440	440	-
BAUBEREICH 3	420	420	-
BAUBEREICH 4	450	750+200	+ 500
BAUBEREICH 5	640	640	-
BAUBEREICH 6	180	0	- 180
BAUBEREICH 7	160	160	-
BAUBEREICH 8	160	520	+ 360
BAUBEREICH 9	880	920	(+40)
SAUNA	0	50	+50
SUMME:	3.650	4.420	+ 730

Gemäß der oben stehenden Tabelle beläuft sich die zusätzliche Versiegelung auf 730 m². Dabei unberücksichtigt bleibt die zusätzliche Versiegelung im Baubereich Nr. 9, da diese bereits beim Bau der Reithalle entstanden ist und die jetzigen Vorhabenträger keinerlei Änderungen in diesen Bereich planen. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung von 40 m² wird hier auf einen Ausgleich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fehmarn verzichtet.

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 09. Dezember 2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt. Für das Schutzgut Boden und Wasser ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
SO –Gesundheitshotel- GR	730 m ²	0,5	365
Terrassen/ Balkone (25% der GR Baubereich 1-7)	733 m ²	0,5	367
Summe:	1.413 m²		732

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden und Wasser ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 732 m² festgestellt. Der Nachweis der Ausgleichsfläche erfolgt in Form von Ökopunkten auf einem Ökokonto auf der Insel Fehmarn, Gemarkung Albertsdorf, Flur 3, Flurstück 10/2 tlw.

Unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein wurde mit Bescheid vom 04.06.2014 eine etwa 10.000 m² Ausgleichsfläche auf dem benannten Flurstück anerkannt. Das Konzept zur Anerkennung des Ökokontos wurde von der Landwirtschaftskammer erarbeitet und bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Ausgleichsflächen aus dem Ursprungsplan BP Nr. 24

Die entfallenden Einzelbäume im Bereich der Zufahrt und im Bereich des Durchbruches der Stellplatzanlage nach Norden wurden bereits im Ursprungsplan bilanziert und ausgeglichen. Insgesamt wurden als Ausgleich im Ursprungsplan eine 2.100 m² große Streuobstwiese und eine 5 m breite und 145 m lange Heckenpflanzung festgesetzt. Die Streuobstwiese wird auch weiterhin gemäß der Ursprungsplanung festgesetzt. Bisher wurde durch den vorherigen Eigentümer nur ein kleiner Teil der erforderlichen Obstbaumpflanzungen vorgenommen. Die fehlenden Obstbaumpflanzungen werden im Rahmen des Planvollzugs der 2. Änderungen

durch den jetzigen Vorhabenträger nachgeholt. Die geplante Heckenpflanzung im nördlichen Plangebiet wurde allerdings nie umgesetzt. Der Nachweis dieser Heckenpflanzung (725 m²) erfolgt nun ebenfalls in Form von Ökopunkten auf einem Ökokonto auf der Insel Fehmarn, Gemarkung Albertsdorf, Flur 3, Flurstück 10/2 tlw.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

3.5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Der Großteil der Grünflächen im Plangebiet (westlich und südlich des Hofes) wird als „Parkanlage“ festgesetzt, der den Gästen und Besuchern des Gesundheitshotels zur Verfügung stehen soll.

Die Parkanlage wird nach außen hin durch einen Graben begrenzt, welcher entsprechend als Grünfläche „Graben/Grabenbegleitgrün/-Pflgestreifen“ festgesetzt wird. Das besondere an der Parkanlage auf dem Hof Bellevue ist, dass diese teilweise auch mit Weideflächen für Pferde kombiniert wird, d.h. es gibt fließende Übergänge zwischen Pferdeweiden und klassischen Parkflächen im Plangebiet. Des Weiteren erfolgt die kleinteilige Differenzierung der Grünflächen in Anlehnung an den Ursprungsplan in „Reitplatz“, „Wiese“, „Ruderalfläche“ und „Hausgarten“. Zusätzlich wurde im Ursprungsplan eine Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt. Diese wird ebenfalls in die Neuplanung übernommen. Zudem wird eine Aufwertung der Hofanlage durch ein Gesamtkonzept für die Freiraumanlagen angestrebt.

Der südliche Teich im Plangebiet ist ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und ist dementsprechend gekennzeichnet.

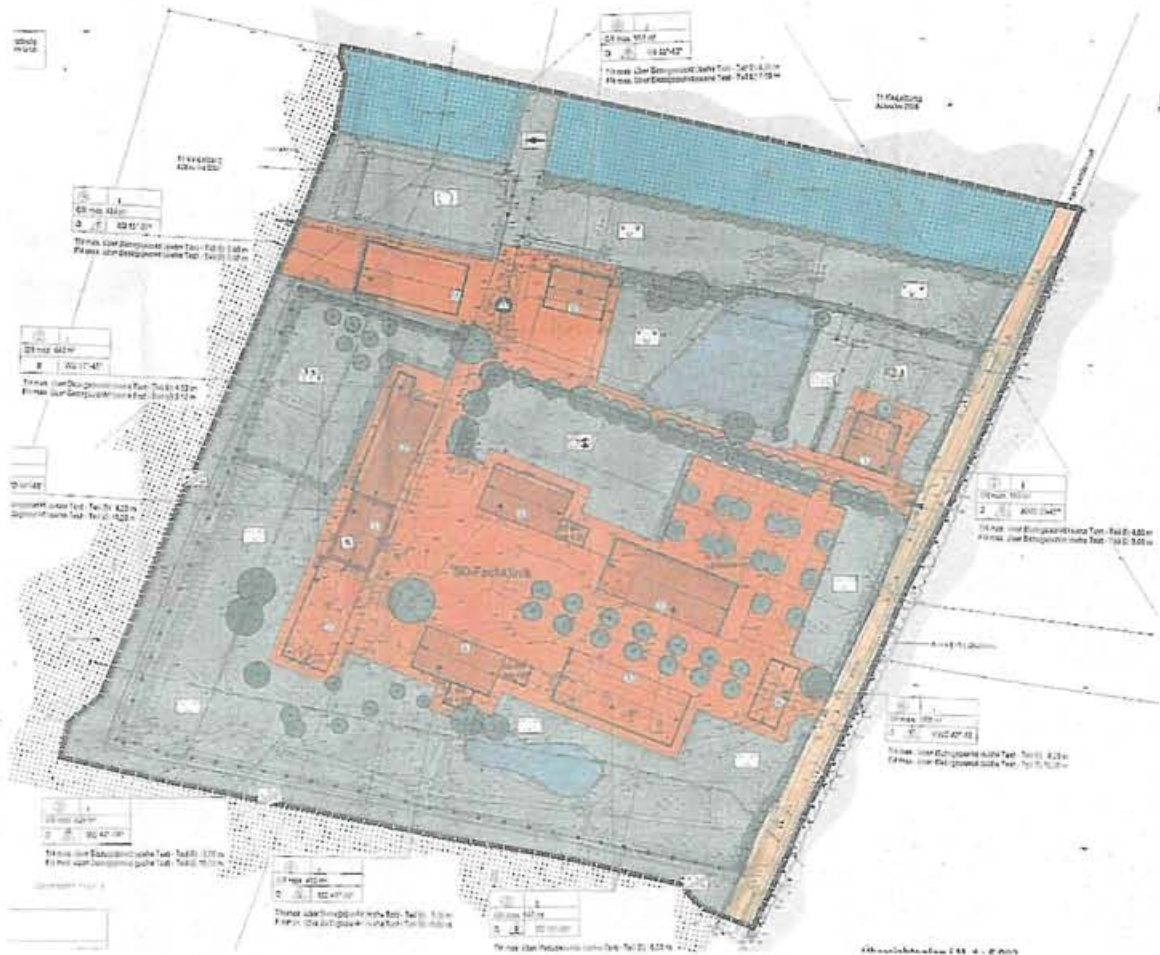


Abb.: Ursprungsplan BP, Nr. 24 der Stadt Fehmarn

Einzelbäume

Der Ursprungsplan setzte eine Vielzahl von Einzelbäumen fest (insgesamt 64 Einzelbäume + 14 Bäume auf der Stellplatzanlage). Im Rahmen einer Baumbilanzierung wird die Anzahl der entfallenen Bäume im Vergleich zum Ursprungsplan ermittelt (s. Tabelle), und im Rahmen der 2. Änderung als neu „anzupflanzend“ festgesetzt.

	Entfallen	Neu	Differenz
BP 24	20		
BP 24, 2.Ä.	2	23	
Summe	-22	+23	+1

Tabelle: Einzelbäume entfallend und neu

Bei den 20 entfallenden Bäumen aus der ersten Zeile der Tabelle handelt es sich um faktisch nicht mehr vorhandene Einzelbäume die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes auch nicht mehr abgesichert werden können. Die zwei entfallenden Bäume in der zweiten

Zeile benennen die tatsächlich entfallenden Bäume aufgrund der aktuellen Planung. Beispielsweise erfolgten Ersatzpflanzungen in den Bereichen der Zufahrtsallee, entlang der inneren nördlichen Erschließungsstraße und rund um den nördlichen Teich. Somit bleibt die Gesamtzahl der Einzelbaumfestsetzungen gleich bzw. erhöht sich um einen zusätzlich festgesetzten Einzelbaum. Des Weiteren werden die 14 Bäume, die im Ursprungsplan auf der Stellplatzanlage zeichnerisch festgesetzt wurden, zu Gunsten einer flexibleren Stellplatzgestaltung an gleicher Stelle nur noch textlich festgesetzt.



Abb.: Baumbilanz (rot: entfallende Bäume aus BP 24, lila: neu festgesetzte Bäume BP 24, 2.Ä., gelb: entfallende Bäume BP 24, 2.Ä., blau: flächenhaft festgesetzte Gehölze BP 24, 2.Ä.)

Zudem tritt eine grünplanerische Verbesserung im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein, da die dort vorhandenen Gehölze nun großflächig als zu erhaltend festgesetzt werden.

4 Immissionen / Emissionen

Aufgrund der Planung sind keine zusätzlichen Immissionen und Emissionen zu erwarten.

5 Ver- und Entsorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung besteht durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Fehmarn.

Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird

- im vorhandenen Löschwasserteich,
- in dem südlichen Teich (nur unverschmutztes Dachflächenwasser),
- in dem eigenen westlichen Graben und
- in dem eigenen südlichen Graben zurückgehalten.

Die Einleitung wird gedrosselt in das Verbandsgewässer 1.2 des Wasser- und Bodenverbandes Sulsdorf a. F. erfolgen. Die Drosselung erfolgt dann für Niederschläge von bis zu 1mal in 5 Jahren auf 0,6 bis 1,2 l/sha. Falls nach DWA-Merkblatt M153 und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein eine Reinigung erforderlich ist, wird eine Regenklärung nach den Anforderungen des M153 vorgesehen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Zudem besteht im nördlichen Bereich ein Löschwasserteich mit entsprechender Löschwasserentnahmestelle. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz oder dem Löschwasserteich (nördlicher Teich) im Plangebiet entnommen werden. Ein Löschwassernachweis hat ergeben, dass 90 m³/h über die Dauer von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. In Kombination mit dem vorhandenen Löschwasserteich ist ein ausreichender Löschwasserbedarf vorhanden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Hof Bellevue ist eine historische Gutshofanlage welche im Südwesten Fehmarns schon verschiedenste Nutzungen beherbergte. Anknüpfend an die letzte Nutzung, wird nun die Errichtung eines Gesundheitshotels für ganzheitliche Gesundheit im 4-Sterne-Segment geplant. Die Bestandsgebäude sollen, wenn möglich erhalten bleiben und durch Neubauten ergänzt werden. Die Hofstruktur mit Zufahrtsallee soll dabei erhalten bleiben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb des Gesundheitshotels zu schaffen, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1.1 und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
Landschaftsplan:	Sicherung von Knicks u.a. Biotopen	Übernahme der Biotope

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung s. Ziffer 1.2. und 3.3 der Begründung.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Die Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet innerhalb des ländlichen Raumes dar. Weitere Aussagen werden nicht getroffen.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Aussagen zur Regenrückhaltung ergänzen.

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. oder Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang a) überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

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

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

Aufgrund der intensiven Nutzung (vorhergehend: Fachklinik) der Hofanlage ist nicht mit besonders wertvollen oder geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet zu rechnen. Die bereits durchgeführten und andauernden Bau- und Abbruchmaßnahmen bekräftigen eher die geringe Bedeutung der Hofanlage für die Tier- und Pflanzenwelt.

Boden und Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich intensiv genutzte und großflächig (teil)versiegelte Hofflächen. Es bestehen zwei Teiche im Plangebiet, wobei es sich beim nördlichen Gewässer um einen naturfernen Feuerlöschteich handelt.

Luft, Klima

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden

Landschaft

Die Hofanlage ist durch umliegende Waldflächen zu drei Seiten landschaftlich eingebunden bzw. gegenüber der offenen Landschaft abgegrenzt. Auch in östlicher Richtung erfolgt durch

den Gehölzbestand, bestehende Hecken und die Natursteinmauer eine optimale Einbindung/Abgrenzung in die Landschaft. Die Hofstelle selbst ist durch vielfältigen Baumbestand auf dem Hof gekennzeichnet.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt im Sondergebiet ist aufgrund der intensiv genutzten Flächen gering.

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

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

Durch die zusätzliche An- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der aktuellen Planung werden bereits intensiv genutzte Hofflächen versiegelt. Diese Flächen haben derzeit schon eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt und diese wird sich aufgrund der Planung noch mehr verringern. Unter Berücksichtigung der Bestandsituation sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Boden und Wasser

Durch die zusätzliche An- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der aktuellen Planung werden bereits intensiv genutzte Hofflächen versiegelt. Das wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus, da das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer verloren geht sowie das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangt. Der südliche Teich im Plangebiet wird planerisch als Biotop nach § 30 BNatSchG abgesichert.

Luft, Klima

Auswirkungen auf Luft und Klima ergeben sich nicht.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich aufgrund der Planung nicht verändern, da die Hofanlage bereits optimal eingebunden ist. Aufgrund der Begrenzung der Baukörperhöhen und in Angliederung an den baulichen Bestand können Beeinträchtigungen des Schutzgutes weitestgehend ausgeschlossen werden. Auch durch neu anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet können Beeinträchtigungen auf das Schutzgut weitestgehend ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt im Sondergebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzungen gering und wird aufgrund der Planung nicht erheblich beeinflusst.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

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

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

Vorhandene Gehölze bleiben größtenteils im Plangebiet erhalten und werden durch weitere ergänzt. Bauliche Erweiterungen finden nur auf bereits intensiv genutzten Hofflächen statt.

Boden und Wasser

Minimiert wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Ausweisung der vergrößerten Baufenster direkt am bisherigen Bestand, anstatt einer entfernten Neuausweisung von Bauflächen.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen werden zusätzliche Gehölze gepflanzt. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt durch Ökopunkte in einem Ökoflächenpool auf der Insel Fehmarn.

Luft, Klima

keine Maßnahmen erforderlich

Landschaft

Zur Einbindung ins Landschaftsbild werden neue Gehölze geplant sowie die bestehenden Gehölze erhalten. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Vorhandene Gehölze im Plangebiet bleiben erhalten. Durch eine Ergänzung dieser wird die biologische Vielfalt positiv beeinflusst.

Der Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden/Wasser wird im Rahmen eines Ökoflächenpools nachgewiesen. Der Nachweis der Ausgleichsfläche erfolgt in Form von Ökopunkten auf einem Ökokonto auf der Insel Fehmarn, Gemarkung Albertsdorf, Flur 3, Flurstück 10/2 tlw.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Unter Berücksichtigung des Planungsziels die bestehende Hofanlage umzunutzen scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 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:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

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

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Planung ist die Umnutzung der Hofanlage Bellevue von einer Fachklinik zu einem Gesundheitshotel (Beherbergung mit gesundheitlicher und sportlicher Versorgung). Mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist durch die Erweiterung der baulichen Anlagen im Wesentlichen der Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt durch Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Durch einen externen Ausgleich werden die Eingriffe kompensiert. Nachteilige Umweltauswirkungen werden voraussichtlich nicht verbleiben.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden 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 ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz 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.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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.

7.2 Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) liegt. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten. Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Artikel 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Die Niederungsbereiche unter NN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den vorliegenden Karten ersichtlich ist, für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

Bei Unterschreitung der Höhe von + 3,50 m NN für Wohnräume zum dauernden Aufenthalt für Menschen schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.)
- evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlag-klappe)
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb („Ankerlast“)
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

Darüber hinaus, sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Menschen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Fehmarn und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen und gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in dem geplanten Bebauungsplan Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen. Vor-sorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt.

Bei den einzelnen Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN-SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

7.3 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und

Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

9 Kosten

Durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 30.09.2016 gebilligt.

Burg a.F., den 23. MRZ. 2016




(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „Bellevue“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist am 23. MRZ. 2016 rechtskräftig geworden.