

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 102**

**DER STADT FEHMARN**

**IM ORTSTEIL BURGTIEFE FÜR DEN BEREICH AM BURGER SÜDSTRAND  
ZWISCHEN DER STRAÙE „AM YACHTHAFEN“ UND DER STRAÙE „ZUR  
STRANDPROMENADE“, DER BURGRUINE GLAMBEK IM WESTEN UND DEM  
SAHRENSDORFER BINNENSEE IM OSTEN**

**- FERIENZENTRUM SÜDSTRAND -**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 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 (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>7</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.4	Erschließung	10
3.5	Grünplanung	11
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
4.1	Gas-/Stromversorgung	11
4.2	Wasserver- / und -entsorgung	12
4.3	Müllentsorgung	13
4.4	Löschwasserversorgung	13
<b>5</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>14</b>
5.1	Einleitung	14
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	18
5.3	Zusätzliche Angaben	23
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>24</b>
6.1	Bodenschutz	24
6.2	Küsten-/Hochwasserschutz	25
6.3	Schifffahrt	27
6.4	Denkmalschutz	28
6.5	Archäologie	29
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>29</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan Nr. 102** der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burgtiefe für den Bereich am Burger Südstrand zwischen der Straße „Am Yachthafen“ und der der Straße „Zur Strandpromenade“, der Burgruine Glambek im Westen und dem Sahrensdorfer Binnensee im Osten  
-Ferienzentrum Südstrand-

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Das am Südstrand bestehende Hotel steht teilweise unter Denkmalschutz und wurde Ende der achtziger Jahre durch einen Glasanbau/Wintergarten Richtung Strand ergänzt. Aus energetischen, gestalterischen und auch funktionalen Gründen wird hier eine Umstrukturierung in Form eines Neubaus geplant, welche neben der Saisonverlängerung auch auf eine qualitative Aufwertung des Südstrandes abzielt. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht im Bereich des Tourismusservice und des Schwimmbades westlich der Hotelanlage. Die Bausubstanz des Tourismusservice Fehmarn entspricht ebenfalls nicht mehr dem heutigen Standard und muss dringend durch Um- und Anbauten aufgewertet werden. Für diese baulichen Veränderungen, aber auch für eine Neuordnung bzw. Absicherung der Verkaufsstände im Bereich der Promenade bedarf es einer Bauleitplanung.

Die Hotelanlage liegt derzeit planungsrechtlich in zwei über 40 Jahre alten Bebauungsplan-Gebieten, die heutigen rechtlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Gleiches gilt für den Promenadenbereich rund um den Tourismusservice und das Schwimmbad, welches durch einen weiteren Bebauungsplan überplant wurde. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist sinnvoll, um die historische Situation aufzuarbeiten und Planungssicherheit für kommende bauliche Maßnahmen zu schaffen.

Das Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau im Bereich der Hotelanlage, sowie für die diversen kleinteiligen baulichen Erweiterungen rund um die Hotelanlage und der Promenade. Ein weiteres Planungsziel ist die verkehrliche Neuordnung durch Schaffung von zwei Parkdecks im Geltungsbereich sowie einer neuen Hotelzufahrt. Der Südstrand soll sich auch in diesem Bereich zu einem zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen touristischen Standort entwickeln.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen.

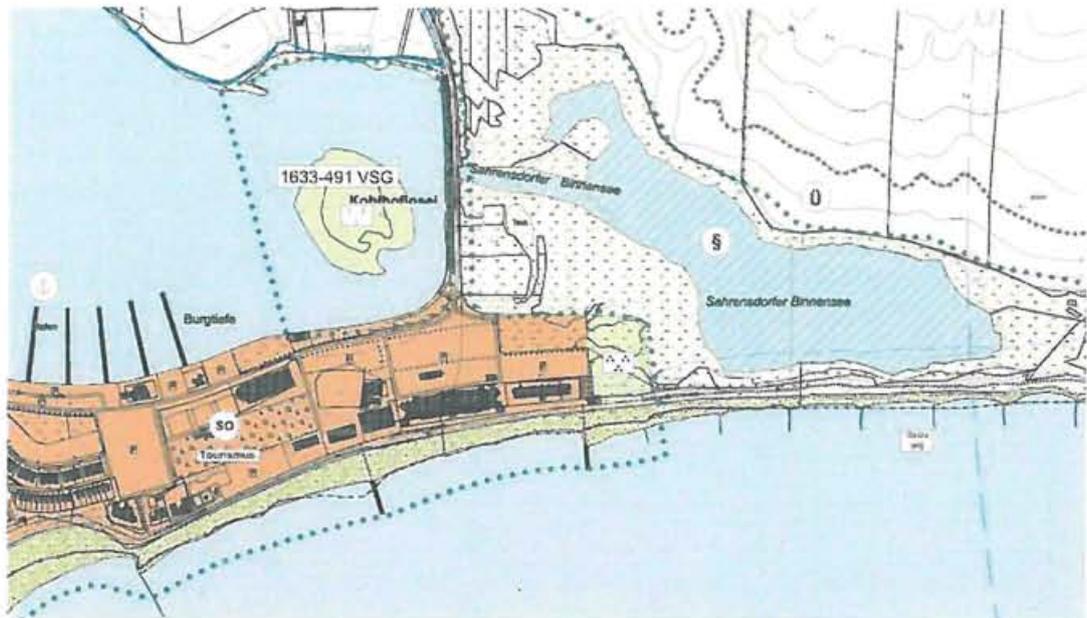
## 1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Vorrang haben Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung vor der reinen Kapazitätserweiterung oder dem Neubau von Anlagen. Kapazitätserweiterungen sind denkbar, wenn sie zur Qualitätsverbesserung des Angebotes beitragen.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II grenzt der Geltungsbereich im Osten an einen *Regionalen Grünzug* und an ein *Vorranggebiet für den Naturschutz (Sahrendorfer Binnensee)*. Gleichzeitig liegt das Plangebiet innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung*. In den Ordnungsräumen für Tourismus sollen vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote gefördert werden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 1 auf ein gesetzlich geschütztes Biotop als Schwerpunktbereich für den Bereich des Sahrendorfer Binnensees. Das Plangebiet umfasst aber keine Flächen des Biotops. Die Karte 2 des Landschaftsrahmenplans verweist gleichzeitig für das Plangebiet auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn wurde Anfang November 2012 vom Innenministerium genehmigt. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet vollständig als Sondergebiet Tourismus dar. Die östlich angrenzenden Freiflächen werden als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt. Der Sahrendorfer Binnensee mit seinem Umgebungsbereich wird als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG dargestellt. Die angrenzende Grünfläche und auch das Biotop befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.



**Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Fehmarn**

Das Plangebiet grenzt direkt an das Vogelschutzgebiet „1633-491 Ostsee östlich Wagrien“ welches nordöstlich, östlich und mit einem größeren Abstand zur Küste südlich des Plangebietes besteht. Es umfasst somit auch den Bereich des Sahrensdorfer Binnensees im Osten.



**Abbildung 2: Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien“**

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 stellt die bereits bebauten Flächen als Flächen mit besonderer baulicher Prägung/ Ferienhäuser dar. Die derzeit als Parkplatz genutzten Flächen werden als Verkehrsflächen/ Parkplatz mit Baumreihen dargestellt. Das neu errichtete Schwimmbad, welches die Erweiterung des denkmalgeschützten Meerwasserwellenbades bildet, wird im Landschaftsplan noch als Grünfläche für Freizeit und Erholung dargestellt.

Für das Plangebiet sind verschiedene Bebauungspläne planungsrechtlich relevant. So gilt für den östlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Meeschendorf und für den westlichen Teil der Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung.



**Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 13, 1.Ä. (links) und Bebauungsplan Nr. 1 (rechts)**

Für den Bereich des Tourismusservice und des Schwimmbades gilt zudem noch der Bebauungsplan Nr. 54c.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv touristisch genutzt und ist vollständig bebaut. Der Großteil des Plangebietes nördlich der baulichen Anlagen wird derzeit als Parkplatz, teilweise öffentlich und teilweise dem Hotel zugeordnet, genutzt. Südlich der baulichen Anlagen befindet sich die Südstrandpromenade, welche durch Strandabgänge und den angrenzenden Dünenflächen begleitet wird. Im westlichen Bereich besteht der Neubau der Schwimmhalle, welche zusammen mit dem Meerwasserwellenbad (unter Denkmalschutz) das „Fehmare“ bildet. Nördlich davon gliedern sich der Tourismusservice Fehmarn und ein Einzelhandelsbetrieb an. Diese baulichen Anlagen bilden die westliche Begrenzung des Fußgängerbereiches des Hauptzugangs von den Parkplätzen Richtung Strand. Die östliche Begrenzung bildet der Hotelkomplex, welcher sich primär als Riegel mit drei Wohntürmen präsentiert. Östlich des Hotelriegels befindet sich noch ein weiteres Appartementhaus, parallel zur Promenade. Den östlichen Abschluss im

Geltungsbereich bildet der sich direkt an der Promenade befindende Imbiss mit Außen-gastronomie.

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sonstige Sondergebiete		42.340 m <sup>2</sup>
	<i>Davon SO 1</i>	2.560 m <sup>2</sup>
	<i>SO 2</i>	2.360 m <sup>2</sup>
	<i>SO 3</i>	37.420 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		1.190 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung		19.310 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün		2.090 m <sup>2</sup>
Strandflächen		15.640 m <sup>2</sup>
Grünfläche		9.630 m <sup>2</sup>
Flächen mit besonderem Nutzungszweck		140 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>		<b>90.340 m<sup>2</sup></b> <b>9,03 ha</b>

#### 3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu weitgehenden Veränderungen, die vorrangig durch den Abbruch und Neubau des Promenadenbegleitenden Baukörpers im Bereich des Hotels geprägt sind. Weitere bauliche Veränderungen sind untergeordneter Natur, wie beispielsweise der Bau eines Windfangs oder die Einbeziehung eines bestehenden Imbiss in ein Baufenster – alles auf bereits versiegelten und intensiv genutzten Flächen. Als neu hinzukommende Baukörper mit Höhenentwicklung sind zwei Parkdecks zu nennen, die allerdings auf bereits versiegelten Parkplatzflächen errichtet werden sollen. Bei all den genannten baulichen Veränderungen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, da alle Flächen bereits jahrelang intensiv genutzt werden.

Eine weitere bauliche Anlage soll in Form einer mobilen Schankwirtschaft auf den Strandflächen vor dem Dünenbereich zwischen dem Schwimmbad und der Hotelanlage entstehen. Die Belange des Tourismusschwerpunktes Südstrandes spielen dabei eine tragende Rolle, welcher sich laut LEP 2010 innerhalb eines Schwerpunktraumes

für Tourismus und Erholung befindet. Die Hotelanlage mit den drei Hochhaustürmen spielt dabei eine tragende Rolle und trägt durch den geplanten vorgelagerten Neubau zur qualitativen Aufwertung des Südstrandes bei. Dadurch geht der bestehende Standort der Beach-Bar, welche bisher schwerpunktmäßig zur Versorgung der Tagesgäste am Strand beigetragen hatte, verloren. Im Zuge der Umstrukturierung des gesamten Südstrandes, hält die Stadt eine solche Strandversorgung in direkter räumlicher Verbindung zum Strand und damit auch verbunden mit den Strandbesuchern für erforderlich. Das Angebot richtet sich vor allem in der Hochsaison an Strandgäste die ohne großen Aufwand (ankleiden, einpacken, Strandkorb abschließen etc.) und auf kurzem Wege Speisen und Getränke erwerben wollen, anstatt eine jenseits der Promenade liegende gastronomische Einrichtung aufzusuchen. Ein solcher Standort bietet sich in direkter Verlängerung des Hauptstrandzuganges an. Bei der mobilen Schankwirtschaft handelt es sich um eine saisonal betriebene Beach-Bar ohne Fundamente, welche nach Saisonende wieder von dem Standort entfernt wird. Die Beach-Bar ist dabei wie ein Mobilheim zu betrachten, ebenso die Terrassenflächen welche voraussichtlich aus Holzdecks bestehen. Der Nutzungszeitraum liegt im Sommer.

Der im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit der Anbringung von Solaranlagen Rechnung getragen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt grundlegend durch den Neubau im Hotelbereich darauf ab, dass energetische Mängel beseitigt werden. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung– EnEV 2009) verzichtet.

### **3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Es werden weiterhin sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, wobei eine einheitliche Zweckbestimmung „Tourismus“ festgesetzt wird. Es erfolgt eine Unterteilung in drei Sondergebiete mit jeweils differenzierten Nutzungskatalogen. Gemäß dem Ursprungsplan Nr. 54c werden im SO 1 bestimmte Nutzungen wie beispielsweise Grenzhandelsmärkte ausgeschlossen. Im SO 3 wird ein Baufeld I ausgewiesen, in dem

die Errichtung eines Parkdecks, Mitarbeiterunterkünfte und ein Blockheizkraftwerk zulässig ist. Derzeit sind die Mitarbeiter in einem Technikgebäude, welches sich zentral auf der Stellplatzanlage befindet und abgerissen werden soll, untergebracht.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maßes der baulichen Nutzung wird zum einem in Form von maximalen Grundflächen und zum anderen in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich hier für Um- und Anbaumaßnahmen in den SO 1 und SO 2. Im SO 3 wird der Bestand abgesichert, wobei zusätzliche Grundflächen für die Errichtung des Parkdecks (mit Mitarbeiterunterkünften) und zur Erweiterung des Imbiss (ganz im Osten) festgesetzt werden. Auch für das zweite Parkdeck im Norden wird eine maximale Grundfläche von 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine grundsätzliche Erhöhung des Versiegelungsgrades findet kaum statt, da es sich fast ausschließlich um bereits versiegelte Flächen handelt. Die festgesetzten Vollgeschosse entsprechen dem Bestand.

Aufgrund der großflächig benötigten Stellplatzanlagen wird eine Überschreitung der maximalen Grundfläche für das SO 3 um bis zu 100 % festgesetzt.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es werden insgesamt drei neue Baufenster ausgewiesen (zwei Parkdecks und ein Beach-Bar auf den Strandflächen) und gleichzeitig werden zwei Baufenster gestrichen (Tankstelle/KfZ-Waschhalle und Warmwasserversorgungswerk). Eine Verkleinerung des Baufensters findet im Bereich des Appartementhauses (GR < 2.400 m<sup>2</sup>) und der Hotelanlage statt. Der Ursprungsplan sah hier ein durchgehendes Baufeld vor.

Da die Hotelanlage und das östlich befindliche Appartementhaus eine Gesamtlänge von mehr als 50 m aufweisen, wird für diese beiden Baufenster eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei festgesetzter abweichender Bauweise, dürfen ausnahmsweise von der offenen Bauweise abweichend, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Es erfolgt eine Absicherung der bestehenden Strandkorbvermietungen und des DLRG-Gebäudes entlang der Promenade. Der Bebauungsplan setzt hier Bauflächen mit besonderem Nutzungszweck und einer maximalen Grundfläche fest.

Für das SO Tourismus 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 37.000m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **3.4 Erschließung**

Der Bebauungsplan zielt auf eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung der Hotelanlage ab. Von einem neuen Knotenpunkt (beispielsweise einem Kreisverkehr) abgehend, soll die Hotelanlage eine eigene Hotelvorfahrt bekommen, um das Erreichen des Hotels eindeutiger zu gestalten. Derzeit verläuft die Erschließung etwas umständlich über eine Zufahrt westlich des Hotelgebäudes.

Für die Durchfahrt zwischen Hotel und Appartementhaus wird ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge festgesetzt, um hier die Feuerwehrumfahrt noch einmal zusätzlich abzusichern. Die eingezeichnete Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge und die daran anschließenden Fußwege sollten von Untergrund, Breite und Durchfahrtshöhe so beschaffen sein, dass Einsatzfahrzeuge der nicht-polizeilichen Gefahrenabwehr sie befahren können. Eine eventuell geplante Absperrung gegen unbefugtes Befahren dieser Wege, z.B. durch Absperrpfosten, sollte durch die Feuerwehr/Rettungsdienst/Katastrophenschutz (mittels Dreikant-Schlüssel) geöffnet werden können. Entsprechende Aufstellflächen im Bereich der Hoteltürme für Höhenrettungsfahrzeuge der Feuerwehr müssen vorhanden sein.

#### **3.4.1 Mobile Verkaufsstände**

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung -Promenade- zwischen den Sondergebieten, wird für wiederkehrende Sondernutzungen (Markt) ein Bereich ausgewiesen in dem bis zu acht mobile Verkaufsstände a 12 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sind. Bei den festgesetzten zulässigen „mobilen“ Verkaufsständen handelt es sich um Anlagen im Sinne des § 63 Abs. 1, Nr. 12 f Landesbauordnung SH (LBO i.d.g.F.).

#### **3.4.2 Parkplätze**

Die derzeitigen Parkplatzflächen im Plangebiet sollen erhalten bleiben und durch zwei Parkdecks (ein Parkdeck für das Hotel und ein öffentliches Parkdeck) ergänzt werden.

### **3.5 Grünplanung**

#### **3.5.1 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Aufgrund der intensiven touristischen Nutzung, dem hohen Versiegelungsgrad und dem damit verbundenen fehlenden Artenvorkommen ist mit keiner Beeinträchtigung der Artenschutzbelange zu rechnen.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **3.5.2 Grünplanerische Festsetzungen**

Die Dünenflächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Düne – festgesetzt, während die Flächen zwischen Hotel/Appartementhaus als Grünflächen – Parkanlage – festgesetzt werden. Zusätzlich werden die Dünenflächen als geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan wird für die jeweils nördliche und östliche Fassade der Parkdecks eine Begrünung festgesetzt. Somit sollen mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fassadenbegrünung sollte wie folgt durchgeführt werden: Es sind dauerhaft standortgerechte, selbstklimmende oder Gerüstkletterpflanzen anzubringen

### **4 Ver- und Entsorgung**

#### **4.1 Gas-/Stromversorgung**

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der

beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Im angefragten Bereich sind LWL-/Kommunikationskabel vorhanden sind.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

## **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

### Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über das städtische Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage der Stadt Fehmarn (Stadtwerke Fehmarn) im OT Burg/Burgstaaken zuzuführen. Für die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser in dem Plangebiet sind die Stadtwerke Fehmarn zuständig. Die Erschließung ist durch vorhandene Kanäle hinreichend gesichert

Für die Behandlung des Schmutzwassers aus dem Bereich des Schwimmbadbetriebs ist die Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung), Anhang 31, zugrunde zu legen. Dies gilt auch für Indirekteinleitungen (Einleitungen in das Schmutzwassernetz der Stadtwerke).

### Oberflächenwasser

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt wie bisher über die vorhandenen RW-Kanäle in die Ostsee. Im Bereich der beiden geplanten Parkdecks befinden sich Niederschlagswasserhauptkanäle, die nicht überbaut werden dürfen. Daher sind die betroffenen Kanaltrassen im Rahmen der Erschließung zu überplanen und entsprechend zu verlegen. Bei einer Erneuerung der Parkplatzflächen/Parkdecks sind Maßnahmen zur Leichtstoffrückhaltung zu treffen. Diese sind mit den Stadtwerken Fehmarn abzustimmen. Die Kosten der Maßnahme hat der Erschließer zu tragen.

Da die Erweiterung und der Neubau größtenteils auch Verkehrsflächen betrifft, ist auf eine entsprechende Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung zu achten. Für die Regenwasserbeseitigung über eine öffentliche Kanalisation sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff, Änderungen und Ergänzungen vom 15.04.2002, Bek. – V 441-5200.330 - Amtsbl. S. 250) heranzuziehen.

### Hinweise zum Grundwasser

Sofern die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen für die Beheizung von Wohngebäuden vorgesehen ist, ist zu beachten, dass gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der für das Unternehmen erforderlichen Pläne (Zeichnungen, Nachweisungen, Beschreibungen) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen sind.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach § 7 Abs.1 Landeswassergesetz Erdarbeiten oder Bohrungen, die mehr als 10 m tief in den Boden eindringen, unter Vorlage von Plänen (Zeichnungen, Nachweisungen, Beschreibungen) der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Baubeginn anzuzeigen sind.

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zur 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.

Bei den Sonderbauten handelt es sich um bestehende Hochhaustürme für die im Rahmen der Baugenehmigung die Prüfung des Brandschutzes vorgenommen wurde. Zudem wurde für einen der Hochhaustürme bereits ein Brandschutzkonzept erstellt, welches dem Kreis OH derzeit zur Genehmigung vorliegt. Die erforderlichen Löschwassermengen und Brandschutzmaßnahmen ergeben sich aus diesem Konzept.

## 5 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.

### 5.1 Einleitung

#### a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Das Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau im Bereich der Hotelanlage, sowie für die diversen kleinteiligen baulichen Erweiterungen rund um die Hotelanlage und der Promenade. Ein weiteres Planungsziel ist die verkehrliche Neuordnung durch Schaffung von zwei Parkdecks im Geltungsbereich sowie einer neuen Hotelzufahrt. Der Südstrand soll sich auch in diesem Bereich zu einem zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen touristischen Standort entwickeln. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

#### b) 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
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweise in der Begründung

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Vorrang haben Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung

vor der reinen Kapazitätserweiterung oder dem Neubau von Anlagen. Kapazitätserweiterungen sind denkbar, wenn sie zur Qualitätsverbesserung des Angebotes beitragen. Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II grenzt der Geltungsbereich im Osten an einen *Regionalen Grünzug* und an ein *Vorranggebiet für den Naturschutz (Sahrendorfer Binnensee)*. Gleichzeitig liegt das Plangebiet innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung*. In den Ordnungsräumen für Tourismus sollen vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote gefördert werden.

**c) 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.

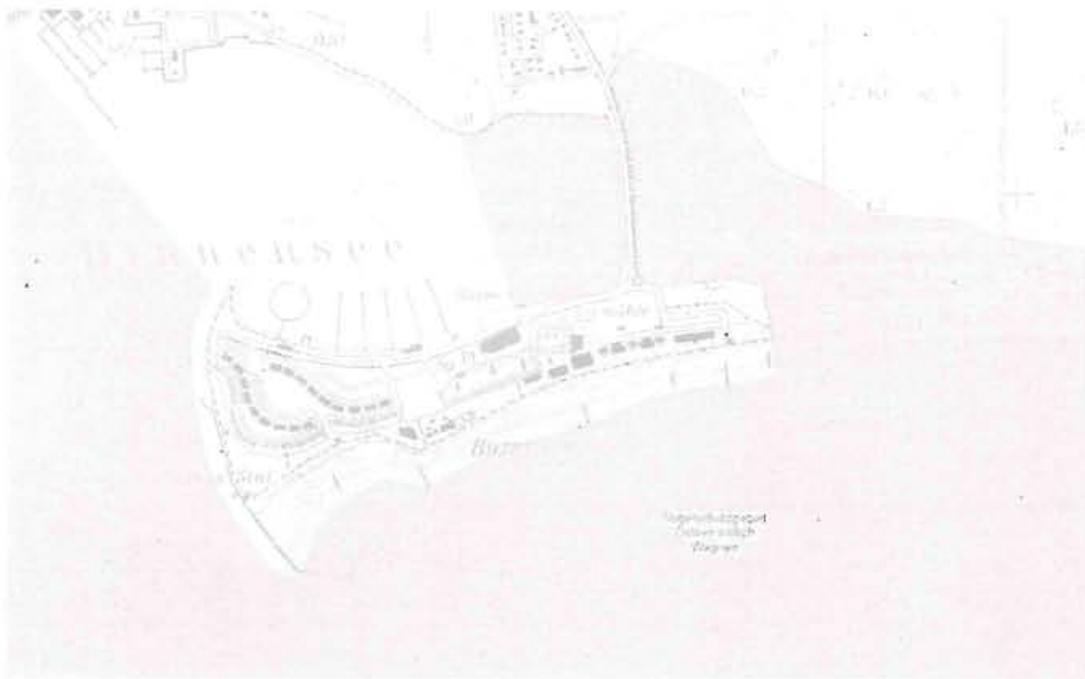
**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

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.

Das Plangebiet grenzt direkt an das Vogelschutzgebiet „1633-491 Ostsee östlich Wagrien“ welches nordöstlich, östlich und mit einem größeren Abstand zur Küste südlich des Plangebietes besteht. Es umfasst somit auch den Bereich des Sahrendorfer Binnensees im Osten.



**Abbildung 4: Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien“**

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

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.

In der unmittelbaren Umgebung liegen die nach § 8 Abs. DSchG in das Denkmalsbuch eingetragenen Objekte Burgruine Glambeck, das Hallenschwimmbad und das Haus des Kurgastes. Die Burgruine unterliegt dem formalen Denkmalschutz (§ 8 DSchG). Innerhalb des Planungsgebietes liegen nach § 8 Abs. 1 DSchG die Kulturdenkmale

- drei IFA-Hotel-Hochhäuser mit ihren noch im Kern erhaltenen Zwischenbauten
- Appartementhaus „Vitamar“ (Obj.-Nr. 37608)
- Bronzeplastik „Mädchen vom Südstrand“ (Obj.-Nr. 37748).

Aufgrund der Vorbelastung in der Umgebung des Kulturdenkmals, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Planung.

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.

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. Die Gemeinde verzichtet auf Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und verweist auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes geringfügig ab, da der Landschaftsplan den Bereich des Schwimmbades noch als Grünfläche für Freizeit und Erholung ausweist. Diese Abweichung wurde bereits durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 c thematisiert und abgearbeitet. Die jetzige Planung übernimmt diese Festsetzungen nur aus dem Ursprungsplan.

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.

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, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

## **5.2 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.

### **a) 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

Es handelt sich beim Südstrand um einen intensiv touristisch genutzten Bereich mit vielfältiger Infrastruktur und einem hohen Versiegelungsgrad. Das Plangebiet bietet aufgrund der ausgestalteten Flächen und intensiven Nutzungen keinen Lebensraum für geschützte Tier- oder Pflanzenarten.

#### Boden

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich der Insel Fehmarn der durch Lockersyrose aus Sand gekennzeichnet ist. Eine Beeinflussung dieser findet nicht statt, da die zusätzlichen Baurechte nur auf bereits intensiv versiegelten Flächen stattfinden.

#### Wasser

Neben der Ostsee im Süden befindet sich der Burger Binnensee im Norden. Die Planung initiiert keine Auswirkungen auf diese Gewässer.

#### Luft, Klima

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

#### Landschaft

Das Plangebiet ist durch verschiedene hochbaulichen Anlagen also vertikale Strukturen geprägt. Gerade die drei Hochhaustürme sind auf der Insel Fehmarn weithin sichtbar. Die Errichtung zweier zusätzlicher Parkdecks sowie kleinteilige An- und Umbauten

am Bestand kann dabei nur eine untergeordnete Rolle spielen. Innerhalb des Plangebietes verlaufen rund um die bestehenden Stellplatzflächen Parkplatzeingrünungen. Bestehende Knicks befinden sich nur außerhalb des Plangebietes.

#### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

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

### **b) 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

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen ergeben sich nicht.

##### Boden

Im Sondergebiet ist planungsrechtlich von einer höheren Bodenversiegelung auszugehen, wobei es sich dabei hauptsächlich um Bestandsabsicherungen handelt. Faktisch sind in den letzten Jahren auf intensiv touristisch genutzten Flächen entstanden (beispielsweise das bestehende Vitarium) und sollen nun abgesichert werden. Hinzu kommen kleinteilige bauliche Erweiterungen im Bereich des Schwimmbades und der gastronomischen Einrichtung im Osten. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bereits bestehende erhöhte Versiegelungsgrad im Plangebiet bestehen bleiben.

##### Wasser

Durch die größere Bodenversiegelung wird voraussichtlich die Grundwasserneubildung im Sondergebiet eingeschränkt.

##### Luft, Klima

Auswirkungen auf Luft und Klima ergeben sich nicht.

##### Landschaft

Durch die Errichtung zweier Parkdecks entstehen zwei zusätzliche hochbauliche Anlagen im Plangebiet. Das Baufeld im SO 1 enthält bereits zweigeschossige Baukörper. Diese Änderungen spielen in Anbetracht der Vorbelastung und der Hochhaustürme nur eine untergeordnete Rolle im Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt in den Sondergebieten 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 den rechtskräftigen Bebauungsplänen.

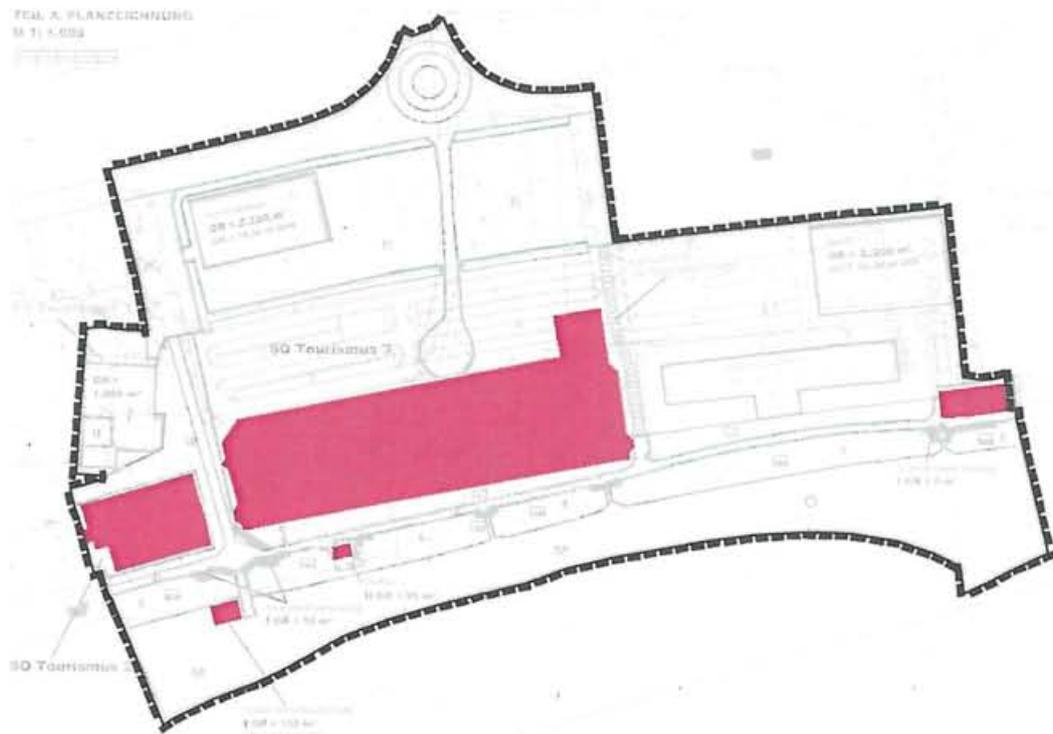
c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Minimierungsmaßnahmen

Minimiert wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Erweiterung des Baufensters am bisherigen Bestand, anstatt einer Neuausweisung von Bauflächen. Insgesamt vollziehen sich alle baulichen Erweiterungen im Plangebiet auf bereits intensiv touristisch genutzten Flächen.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 9. Dezember 2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird die Errichtung von zwei Parkdecks, baulichen Erweiterungen am Bestand und eine temporäre Beach-Bar auf überwiegen intensiv touristisch genutzten Flächen ermöglicht. Eine tatsächliche Erhöhung des Versiegelungsgrad gegenüber den Ursprungsplänen ergibt sich nur für die in der unten stehenden Abbildung gekennzeichneten Bereiche.



**Abbildung 5: Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet**

Die Ursrungspläne (BP Nr. 13, 1. Änderung und BP Nr. 1) hatten eine GRZ von 0,3 im Bereich des neu geplanten SO 3 festgesetzt, was einer Grundfläche von ca. 8.100 m<sup>2</sup> entspricht. Der Bebauungsplan Nr. 54c, welcher für den Bereich des Touristenservice und des Schwimmbades (SO1 und SO2) gilt, setzte differenzierte Grundflächenzahlen fest. Somit ergibt sich eine bereits zulässige maximale Grundfläche im SO 2 von ca. 1.400 m<sup>2</sup> und für das SO 1 eine Grundfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup>.

Die beiden geplanten Parkdecks mit einer GR von 2.200 m<sup>2</sup> bzw. 2.950 m<sup>2</sup> werden auf vollversiegelten Parkplatzflächen errichtet und somit nicht in die Bilanzierung der Bodenversiegelung miteingestellt.

Somit führt diese Planung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden und Natur:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff
SO 1 - GR -	1.600 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	- 200 m <sup>2</sup>
SO 2 - GR -	2.000 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
SO 3 - GR -	12.800 m <sup>2</sup>	8.100 m <sup>2</sup>	4.700 m <sup>2</sup>

Beach-Bar (Strandfläche)	130 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	130 m <sup>2</sup>
Außenterrassen Beach-Bar	150 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	150 m <sup>2</sup>
DLRG	55 m <sup>2</sup>	-	55 m <sup>2</sup>	=	0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>					<b>5.380 m<sup>2</sup></b>

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 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Da durch den Eingriff für die Beach-Bar Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind, ist der für das Schutzgut Boden ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
SO 2 - GR -	600 m <sup>2</sup>	0,5	300
SO 3 - GR -	4.700 m <sup>2</sup>	0,5	2.350
Beach-Bar (Strandfläche)	130 m <sup>2</sup>	2	260
Außenterrassen Beach-Bar	150 m <sup>2</sup>	2	300
SO 1 - GR -			-200
<b>Summe:</b>	<b>5.580 m<sup>2</sup></b>		<b>3.010</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.010 m<sup>2</sup> festgestellt. Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf wird im Kompensationsflächenpool der Stadt Fehmarn in der nördlichen Seeniederung auf einem Teil des Flurstücks: Gemarkung Dänschendorf, Flur 2, Flurstück 3/8 erbracht werden.



Abb.: Kompensationsflächenpool nördliche Seeniederung

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird für die beiden geplanten Parkdecks eine Festsetzung getroffen, dass die nördliche und östliche Fassade begrünt werden muss.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels den Südstrand zu einem zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen touristischen Standort zu entwickeln scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

**e) 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 Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allge-

mein 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.

f) **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.

g) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch geringfügige bauliche Erweiterungen und durch Bestandsabsicherungen 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 betroffen. Diese Eingriffe werden durch die Erweiterung des Baufensters anstelle des bisherigen Bestandes minimiert. Darüber hinaus wird eine externe Ausgleichsfläche bereitgestellt. Nachteilige Umweltauswirkungen werden voraussichtlich nicht verbleiben.

## **6 Hinweise**

### **6.1 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 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, Lagerplätze 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.

## 6.2 Küsten-/Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist Überschwemmungsgefährdet. Es handelt sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Bauverbote gemäß § 80 Abs. 1 LWG bestehen nicht. Lediglich an Landesschutzdeichen bis zu 50m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung und im Deichvorland verbietet der § 80 LWG in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen. Dies trifft in diesem Fall nicht zu, da hier kein Landesschutzdeich und somit auch kein Deichvorland vorhanden sind. Eine Genehmigung bzw. ein Einvernehmen gemäß § 80 LWG ist demnach nicht erforderlich.

Gemäß § 78 LWG besteht an der Küste grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Demnach bedürfen u. a. die wesentliche Veränderung oder Beseitigung von schützenden Bewuchs, die Entnahme von Sand, Kies, Geröll, Steinen oder Grassoden, die Vornahme von Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- und Abspülungen oder Bohrungen sowie die Errichtung, Aufstellung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen, auf den Strandwällen sowie an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50m landwärts der oberen Böschungskante einer Ausnahme-genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde.

Von den vorgenannten Nutzungsverboten kann der LKN-SH als untere Küstenschutzbehörde gemäß § 78 Abs. 4 LWG auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn durch die geplante Maßnahme keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden können.

Weiterhin bedürfen gemäß § 77 LWG die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen wie Lahnungen, Bühnen, Mauern, Deckwerken, Sie-len, Schleusen oder Dämmen und sonstigen Anlagen an der Küste wie Brücken, Treppen, Stege, Pfahlwerke, Zäune, Rohr- und Kabelleitungen oder Wege sowie Vorhaben zur Landgewinnung am Meer einer küstenschutzrechtlichen Genehmigung durch den LKN-SH als untere Küstenschutzbehörde

Die Sondergebiete, Verkehrsflächen sowie die angrenzenden Grünflächen liegen im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50m (Bemes-sungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) und können bei Ostseehochwasser jederzeit überspült werden. Die Festsetzung von So-ckelhöhen über 3,50m über NN scheidet aus funktionalen und gestalterischen Gründen aus. Auch besteht grundsätzlich die Gefahr eines Binnenhochwassers. Die Verfüg-barkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen

oder gefährdeten Gütern muss im Planvollzug durch den Vorhabenträger entsprechende Berücksichtigung finden. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz bei Überschwemmungen sind zu treffen (z. B. Gründungen erosionssicher gegen Unterspülungen, keine Keller, Einbau von Hochwasserschotten).

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 (Rückschlagklappe)
- 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.

Durch die Lage in einem hochwassergefährdeten Bereich ist zukünftig jedoch kein Anspruch auf Sicherungsmaßnahmen im Strandbereich zum Schutz vor Hochwasser abzuleiten, sofern diese Maßnahmen zur Beeinträchtigung oder Beschädigung gesetzlich geschützter Biotope führen (siehe hierzu Urteil des OVG Schleswig vom 19.06.1997, Az.: 1 L 283 /95 / 1A 151/93).

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein sowie der Stadt Fehmarn zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung einer Bebauung in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land und der Stadt Fehmarn keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. Die Stadt Fehmarn wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit den Vorhabenträgern, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, Haftungsansprüche gegenüber der Stadt ausschließen.

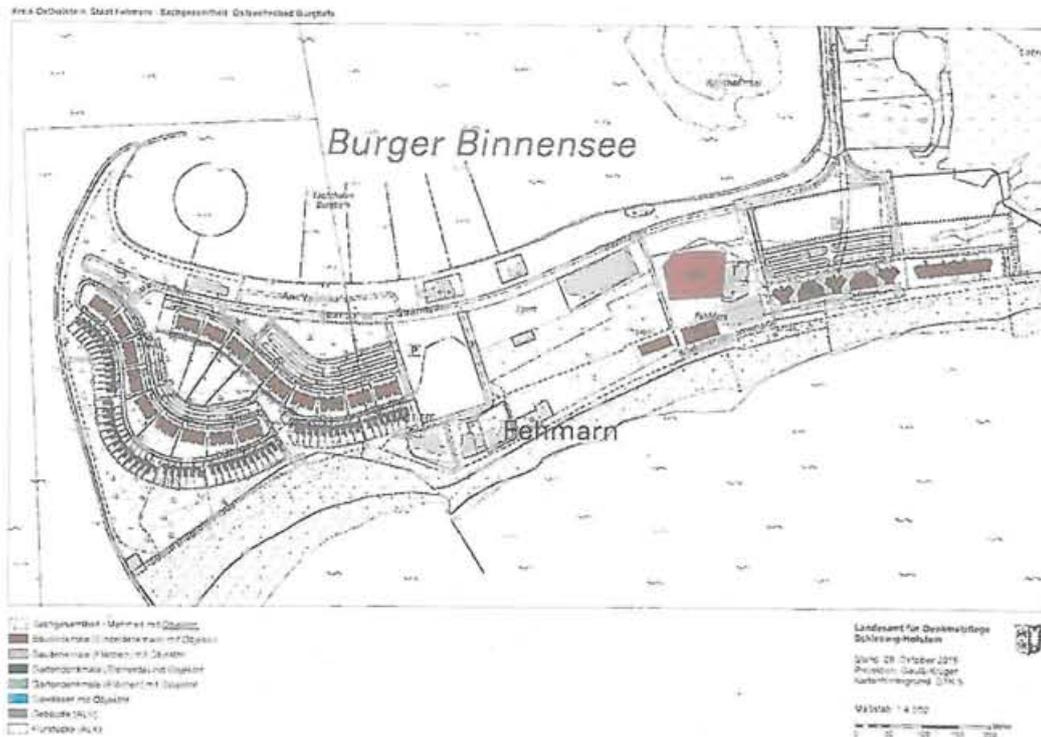
Die Stadt Fehmarn wird einen Haftungsausschluss der Stadt für Hochwasserschäden vertraglich absichern. Die Vorhabenträger werden die Stadt Fehmarn von jeglichen Haftungsansprüchen freistellen, die durch Hochwasserschäden entstehen. Sofern die Haftung nicht auf Dritte abgewälzt wird, werden die Vorhabenträger zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung verpflichtet, die das Hochwasserrisiko abdeckt. Sollte die Aufstellung eines Alarmierungs- und Katastrophenplanes für Hochwasserlagen notwendig werden, verpflichten sich die Vorhabenträger diesen in Zusammenarbeit mit den betroffenen Behörden und Institutionen zu erarbeiten.

### **6.3 Schiffahrt**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Bei der Planung ist weiterhin zu berücksichtigen, dass für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich ist.

## 6.4 Denkmalschutz



In der Umgebung liegen die nach § 8 Abs. 1 DSchG geschützten Kulturdenkmale Burg-ruine Glambeck, das Hallenschwimmbad und das Haus des Kurgastes. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörden bedürfen nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Nach § 13 Abs. 2 Satz DSchG ist die Genehmigung zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen [...] oder ein überwiegend öffentliches Interesse die Maßnahme. Innerhalb des Planungsgebietes liegen nach § 8 Abs. 1 DSchG die Kulturdenkmale

- drei IFA-Hotel-Hochhäuser mit ihren noch im Kern erhaltenen Zwischenbauten
- Appartementhaus „Vitamar“ (Obj.-Nr. 37608)
- Bronzeplastik „Mädchen vom Südstrand“ (Obj.-Nr. 37748),

die Teile der Sachgesamtheit „Ostseeheilbad Burgtiefe“ sind und bei Instandsetzung und Veränderung bzw. der Veränderung der Umgebung einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Burgtiefe ist eines der Gebiete, die in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durch das Innenministerium als möglicherweise förderungswürdig aufgenommen wurden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 6.5 Archäologie

Im Nahbereich der überplanten Fläche befindet sich ein archäologisches Denkmal, das in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um die genannte Burgruine Glambek (LA 57). Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

## 7 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.

## 8 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten aufgrund der Planung.

## 9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 16.12.2015 gebilligt.

Burg a.F., den 17. DEZ. 2015



*(Handwritten signature)*  
(Weber)  
-Bürgermeister-

Der Bebauungsplan Nr. 102 ist am 04. JUNI 2016 in Kraft getreten.