

BEGRÜNDUNG

ZUR

15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER STADT FEHMARN

FÜR DIE TEILBEREICHE:

- 1: SAHRENSDORF, FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH
- 2: AVENDORF, FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH UND SÜDLICH VON DER STRAßE "AM REISEDIEK"

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 (§ 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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	9
3.1	Flächenzusammenstellung	9
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	9
3.3	Auswirkungen der Planung	9
3.4	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.5	Verkehr	12
3.6	Grünplanung	13
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Wasserver- / und –entsorgung	14
5.3	Müllentsorgung	15
5.4	Löschwasserversorgung	16
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	16
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	19
6.3	Zusätzliche Angaben	22
7	Hinweise	22
7.1	Bodenschutz	22
7.2	Archäologie	23
7.3	Hochwasserschutz	23
7.4	Schifffahrt	24
8	Kosten	24
9	Beschluss der Begründung	24

BEGRÜNDUNG

zur **15. Flächennutzungsplanänderung** der Stadt Fehmarn für die Teilbereiche:

1: *Sahrendorf, für den südöstlichen Bereich*

2: *Avendorf, für den Bereich nördlich und südlich von der Straße "Am Reisediek"*

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Ostseeinsel Fehmarn ist bundesweit als Freizeit- und Tourismusinsel bekannt und bedient laut dem „*Tourismusentwicklungskonzept für die Ostseeinsel Fehmarn 2020*“ vorrangig Familien mit Kindern und Camper. Nachdem die bestehenden Campingplätze in den letzten Jahren sukzessive qualitativ erweitert und modernisiert wurden, sollen nun die übrigen Beherbergungsangebote an zukünftige touristische Entwicklungen angepasst werden. Zentrale Rolle spielen hier kleinere ansässige Unternehmen die eine Gästebeherbergung auf dem Bauernhof und damit mit einem landwirtschaftlichen Charakter anbieten. Bereits bestehende gemischt landwirtschaftlich-touristische Betriebe als auch bisher rein landwirtschaftliche Betriebe möchten sich in diesem Segment erweitern und damit die touristische Infrastruktur der Insel stärken und zukunftsfähig ausbauen. Im Jahr 2014 hat die Stadt Fehmarn dazu ein „*Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn*“ entwickelt und beschlossen. Ziel des Konzepts war es auch, alle Antragsteller die einen Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren gestellt haben, zur Reflektion über ihr Baubegehren zu veranlassen, damit individuelle Konzepte formuliert werden, um so den Tourismus auf der Insel nachhaltig zu stärken. Im Rahmen der Anwendung/Umsetzung des „Beherbergungskonzeptes“ wurden alle Einzelvorhaben daher auf angemessene qualitative Merkmale und Verträglichkeit geprüft und bewertet und dann jeweils durch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses für eine Planung qualifiziert. Dadurch wird eine städtebaulich maßvolle und qualitativ angemessene Entwicklung der touristischen Angebote auf der Insel sichergestellt.

Im Zuge der eingangs erläuterten zukünftig geplanten touristischen Ausrichtung der Insel Fehmarn haben die Vorhabenträger entsprechende Projektbeschreibungen bei der Stadt eingereicht und wurden gemäß dem Beherbergungskonzept bewertet. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen sowie einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, die jeweils zur Erschließung weiterer Einkommensmöglichkeiten sowie der Altersabsicherung in Hinblick auf einen Generationswechsel nun die Festigung eines zweiten Standbeins planen. Bei beiden Vorhaben wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Errichtung von acht Ferienhäusern forciert, um damit qualitativ hochwertige Angebote in den jeweiligen Ortslagen zu schaffen.

Vorbereitende Bauleitplanung	Verbindliche Bauleitplanung
Teilbereich 1	BP Nr. 129 Sahrendorf I
Teilbereich 2	BP Nr. 130 Avendorf

Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der einzelnen Hofanlagen zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben und Ferienwohnen schafft. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 09.06.2015 die Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegen beide Teilbereich innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*.

In den *Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung* soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt beide Teilbereiche innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung* dar.

In den *Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung* sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Ferienhausgebiete als gewerblich betriebene und touristisch genutzte Freizeitwohnanlagen sollen im räumlichen Siedlungszusammenhang errichtet werden; sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 2 für beide Teilbereiche auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Teilbereich 1 werden zudem Radfern-/Fernwanderwege dargestellt.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt die Teilgebiete als landwirtschaftliche und gemischte Bauflächen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) Baugesetzbuch zu entsprechen bedarf es neben der Aufstellung der Bebauungspläne auch parallel der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung. Diese F-Plan-Änderung wird

für zwei ähnliche Planungsvorhaben in zwei verschiedenen Ortslagen aufgestellt und es werden jeweils entsprechende Sonderbauflächen ausgewiesen.

2 Bestandsaufnahme

Eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgt im Rahmen der Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne der Stadt Fehmarn.

Teilbereich 1

Das touristische Konzept im Teilbereich 1 ist vollständig auf Urlaub mit Kindern und Familien auf dem Bauernhof ausgerichtet. Denn obwohl die aktive Landwirtschaft eingestellt wurde, ist dessen Charakter noch vorhanden und spiegelt sich in der Angebotspalette des Bauernhofes wider. Der Betrieb wurde insgesamt in 2013 mit vier Sternen nach TIN-Norm klassifiziert. Dazu verfügt der Hof über die Gütesiegel „Urlaub mit Kindern“ und „Urlaub auf dem Bauernhof“. Aus Sicht des Betreibers bedarf es einer dringenden Erweiterung um zukunftsfähige und vom Markt geforderte Wohneinheiten sowie neue Gemeinschaftsflächen anzubieten, die den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht werden können. Neben den zahlreichen Spielmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich bietet der Ferienhof diverse Programmpunkte an, die den Kindern das Leben auf dem Land näherbringen sollen und die sich großer Beliebtheit erfreuen. Dazu gehören die täglichen Tierfütterungen, Ponyreiten, Reitunterricht, Ausritte, Treckerfahrten und aktive Mithilfe bei landwirtschaftlichen Arbeiten. Um den Gästen auch in der kälteren Jahreshälfte entsprechende Freizeitangebote anbieten zu können, findet sich in der Spielscheune ein großzügiger Fitnessraum, ein Gesellschaftsbereich mit Spielmöglichkeiten für alle Altersstufen und ein beheizter Aufenthaltsraum mit Beamer, Klavier usw. Je nach Saison werden zusätzliche Programmpunkte wie „Apfelsaft pressen“ etc. angeboten. Zudem wird eine eigene Fahrradvermietung auf dem Hof angeboten, die aber auch externen Gästen offensteht. Durch enge Kooperationen mit dem Verkehrsverein Puttgarden, der Wassersportschule KiteBoarding Fehmarn in Gold und der SUP-Station am Südstrand in Burgtiefe werden über die Saison verschiedene Events durchgeführt, die sich deutlich vom normalen Tagesprogramm abheben und sich sehr großer Beliebtheit erfreuen. Durch die Nähe zum Sahrendorfer Naturstrand werden auch gemeinsame Strandwanderungen und Fackelläufe angeboten.

Teilbereich 2

Das touristische Konzept im Teilbereich 2 ist ebenfalls als „Urlaub auf dem Bauernhof“ einzuordnen. Die Entwicklung eines Themenhofs kann unter der Prämisse "Action & Erholung" laufen, d.h. für BestAger und Eltern naturnahe Erholung in geschmackvollen und hochwertigen Unterkünften und gleichzeitig abwechslungsreiche Beschäftigungsmöglichkeiten in der Gemeinschaft mit Lerneffekt für die Kinder.

So werden vor allem auch die landwirtschaftlichen Aktivitäten den Gästen vermittelt und nähergebracht, dabei handelt es sich im Gegensatz zum Teilbereich 1 um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb innerhalb des Plangebietes. Beispielsweise kann während der Ernte, der Bodenbearbeitung oder der Bestellung die Urlauber aktive Landwirtschaft hautnah miterleben. Die Vorhabenträger haben zudem das Fortbildungsangebot der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein genutzt und die Seminare "Erlebnisangebote auf dem Urlaubshof" bzw. "Zeigen Sie Profil - Spezialisierungen" genutzt.

Der Schwerpunkt bei diesem Ferienhof liegt auch ganz klar auf den Kindern. Als Beschäftigungsmöglichkeit kann der große DinoCar-Fuhrpark genutzt werden. Verschiedenste Modelle können von den Kindern und teilweise auch von den Erwachsenen auf der großen und befestigten Hoffläche und in der alten Backsteinscheune ausprobiert werden. Des Weiteren verfügt die Hofanlage über insgesamt 3 Spielplätze mit diversen Spielgeräten und Klettermöglichkeiten. Im Garten befindet sich ein Grillhaus und entsprechenden Garnituren für die regelmäßigen Grillabende. Bei Schlechtwetter besteht eine Spielscheune, in der AirHockey, Kicker oder Tischtennis gespielt werden kann. Außerdem verfügt diese über eine Kletterwand, ein Bällebecken und eine Sitzgelegenheit für die Eltern. Ebenfalls wird ein Fahrradverleih angeboten. Zusätzlich wird diverser Kinderbedarf vorgehalten: kostenlos Wickeltische, Hochstühle und Kinderbetten. Letztendlich werden auch die typischen Gemeinschaftsangebote wie Fackelwanderungen mit Schatzsuche, Ponyreiten, regelmäßige Grillabende und Treckerfahrten angeboten.

Der Hof verfügt zudem über diverse Tiere: Hühner, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Ponys, Mini-Schafe (inkl. Lamm) und einen Hofhund. Die Kaninchen und Meerschweinchen sind über die warmen Monate gemeinsam in einem Freilaufgehege im großen Garten untergebracht. Zum Hühner füttern werden die Kinder regelmäßig mitgenommen und dürfen die Hühnereier selbstständig aus den Nestern holen. Auch die anderen Tiere werden gemeinsam gefüttert und versorgt.

Auch die Zielgruppe der BestAger und im speziellen die Eltern werden durch ein gezieltes Angebot angesprochen. Beispielsweise stehen Strandkörbe sowie Liege- und Gartenmöbel zur freien Verwendung bereit. Zudem bietet der Ferienhof eine Sauna mit sichtgeschützten Innenhof, Solarium und Fitnessraum ggf. mit Masseur an.

In der nachstehenden Tabelle ist die derzeitige Gesamtanzahl an vorhandenen Betten und Beherbergungsbetrieben in den einzelnen Ortschaften (entnommen aus dem „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“) zu entnehmen.

Orte	Beherbergungsbetriebe pro Ort	Anzahl Betten pro Ort
Albertsdorf	2	76
Altjellingsdorf	3	46
Avendorf	2	65
Bannesdorf	1	22
Bisdorf	6	125
Blieschendorf	2	97
Bojendorf	4	118
Dänschendorf	6	156
Fehmarnsund	2	59
Flügge	1	21
Gahlendorf	4	125
Gammendorf	4	118
Gollendorf	3	75
Hinrichsdorf	3	74
Katharinenhof	6	283
Klausdorf	5	252
Kopendorf	1	20
Landkirchen	2	44
Lemkendorf	5	129
Lemkenhafen	1	32
Meeschendorf	4	172
Mittelhof	1	12
Neuhof	1	36
Neujellingsdorf	2	56
Niendorf	1	20
Orth	1	29
Ostermarkelsdorf	1	26
Petersdorf	4	132
Presen	4	199
Puttgarden	7	175
Püttsee	1	18
Sahrensdorf	2	85
Sartjendorf	1	26
Schlagsdorf	3	44
Seelust	1	46
Staberdorf	7	300

Strukkamp	2	52
Sulsdorf	2	49
Teschendorf	1	48
Todendorf	3	89
Vadersdorf	6	182
Vitzdorf	2	64
Wenkendorf	5	131
Westermarkelsdorf	5	177
Wulfen	5	147
SUMMEN	135	4251

Zudem wird in der nachfolgenden Aufstellung deutlich, dass im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 127 – 136 ca. 557 zusätzlich Betten (überschlägig) verteilt auf insgesamt 12 Vorhabenträger in den einzelnen Ortsteilen geplant sind. Das entspricht durchschnittlich einem Wert von 6,6 Betten je geplanter Wohneinheit. Dabei handelt es sich nicht um eine überdurchschnittliche Anzahl von Betten für ein Ferienhaus, insbesondere in Hinblick auf Familien mit Kindern oder einem Mehrgenerationen-Urlaub.

Orte	Beherbergungs- etriebe pro Ort	Anzahl Betten pro Ort	Geplante Erweiterungen pro Ort (Ferien- wohneinheiten)	Geplante Erweite- rungen pro Ort (Betten geschätzt)
Mummendorf (BP127)	0	0	8	56
Katharinenhof (BP 128)	6	283	11	61
Sahrensdorf (BP 129 + BP 133)	2	85	16	112
Avendorf (BP 130)	2	65	8	56
Blieschendorf (BP 131)	2	97	8	48
Westermarkelsdorf (BP 132)	5	177	16	112
Vitzdorf (BP 134)	2	64	4	24
Klausdorf (BP 135)	5	252	8	38
Staberdorf (BP 136)	7	300	5	50

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Die Teilbereiche setzen sich wie folgt zusammen:

Teilbereich 1 Sahrendorf

SO Ferienbauernhof	30.040 m ²
Grünfläche	2.160 m ²
Gesamt:	32.200 m²

Teilbereich 2 Avendorf

SO Landwirtschaft + Ferienwohnen	19.340 m ²
Gesamt:	19.340 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels, die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu entwickeln, ergeben sich keine Planungsalternativen. Das „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ gibt die Rahmenbedingungen für eine touristische Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben weitestgehend vor. Demnach wird für geplante Ferienunterkünfte von landwirtschaftlichen Betrieben ein betrieblicher und konzeptioneller Zusammenhang erforderlich. Zusätzlich ist eine gewerblich-touristische Nutzung sicherzustellen. Um das zu gewährleisten bedarf es der Festsetzung eines Sondergebietes in enger Zuordnung zum landwirtschaftlichen Betrieb, da der betriebliche und konzeptionelle Zusammenhang gegeben sein muss. Standorte die näher am baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegen scheiden in der Regel somit aus.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

Das Land Schleswig-Holstein macht im Landesentwicklungsplan 2010 klare Vorgaben für eine gezielte regionale Weiterentwicklung von Tourismus und Erholung in den entsprechenden Entwicklungsgebieten. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Das „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ führt zum Thema Tourismus allgemein folgendes aus:

„Die hohe Bedeutung Fehmarns als Tourismusdestination – gerade in den beliebtesten Ferienmonaten Juli bis September – wird auch im regionalen Vergleich deutlich. Sowohl im Vergleich zum Kreis Ostholstein als auch zur schleswig-holsteinischen Ostsee insgesamt weist Fehmarn deutlich höhere Kennziffern auf. Weitere, im Rahmen der Bearbeitung ausgewertete Studien belegen einen zunehmenden Qualitätsanspruch der Urlaubsgäste. Damit verbunden ist auch die Bereitschaft, einen höheren (Übernachtungs-) Preis zu zahlen. Eine moderne Ausstattung der Ferienobjekte – insbesondere mit wertigen technischen Geräten – sowie eine ansprechende Anmutung der Unterkunft an sich nehmen einen hohen Stellenwert ein. Ferienhäuser werden immer häufiger mit mehr als einer Familie beziehungsweise mit mehreren Generationen einer Familie bewohnt. Der Aufenthalt in Häusern oder auf Bauernhöfen ist tendenziell beliebter als die Unterbringung in Ferienhaussiedlungen.“

Die vorliegende Planung setzt hier an und trägt zur Festigung und Weiterentwicklung der touristischen Strukturen auf der Insel bei. Zum einen werden die durch das Wirtschaftsministerium Schleswig-Holstein definierten Kernzielgruppen „Familien mit Kindern“, „Best Ager“ und „Anspruchsvolle Genießer“ bedient und zum anderen die daraus resultierenden Handlungsfelder Profilbildung als „Maritimes Urlaubsland“ und Optimierung der lokalen Strukturen berücksichtigt. Durch die Planung ergeben sich weitere positive Effekte, indem das Angebot gegenüber konkurrierenden Ferienorte verbessert und der ländliche Raum besser in die touristische Ausrichtung einbezogen wird. Durch die Weiterentwicklung von hochwertigen touristischen Einrichtungen auf den vorhandenen Bauernhöfen können zusätzliche Gästegruppen gewonnen und die Naturlandschaft mit dem dörflichen Charakter der kleinen Orte für einen naturorientierten Tourismus genutzt werden.

Gleichzeitig wird die landesplanerisch angestrebte Saisonverlängerung durch den Bau von Ferienhäusern mit der entsprechenden Ausstattung (Sauna, Kamin, Pool...) gefördert bzw. erst ermöglicht.

Neben Sonne und Strand müssen zur Imagebildung auch intakte Naturlandschaften und authentische dörfliche Strukturen mehr in den Fokus gerückt und damit zur imagebildenden Kommunikation genutzt werden. Dazu eignen sich hochwertig ausgestattete Ferienhäuser auf den (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieben in den jeweiligen Dorflagen hervorragend und können somit zu Erreichung der landesplanerischen Ziele beitragen.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedarfsgerechte Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Es werden in der Regel derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt Fehmarn das touristische Segment des naturorientierten Tourismus gemäß den landesplanerischen Vorgaben stärken möchte. Dafür ist es unabdingbar für den betrieblichen und konzeptionellen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Betrieben auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen zurück zu greifen. Brachflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und andere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Ortschaften stehen zu Erreichung der Planungsziele nicht zur Verfügung. Zudem möchte die Stadt Fehmarn den ländlich dörflichen Charakter ihrer Ortsteile bewahren und nicht unter Beachtung der Mindestabstände der Landesbauordnung alle Gärten und dörflichen Freiflächen bebauen. Es handelt sich dabei um sieben Einzelvorhaben in einer Größenordnung von bis zu acht Ferienhäusern je Projekt. Der Flächenverbrauch ergibt sich allein daraus, dass es sich in der Regel um landwirtschaftliche Hofstellen handelt, die sich entwickeln und somit auch erweitern wollen. Naturgemäß stehen dabei oft nur die angrenzenden Ackerflächen zur Verfügung. Wobei der Versiegelungsgrad letztendlich wesentlich geringer ist als in der Flächennutzungsplanänderung angenommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf die Ausweisung von Grünflächen und einer angemessenen, dörflich aufgelockerten Bebauung geachtet. Nichtsdestotrotz entfallen diese Flächen aus der ackerbaulichen Nutzung, was sich letztendlich auch mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft begründen lässt.

Im Rahmen der einzelnen Bebauungspläne wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden vollumfänglich erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

3.3.3 Immissionen

Der landwirtschaftliche Betrieb im Teilbereich 2 betreibt keinerlei Nutztierhaltung und stellt sich als Ackerbaubetrieb dar. Aufgrund des nicht gegebenen Nachtbetriebes und da auch keine lärmintensive Getreidetrocknung auf den Höfen stattfindet, ist von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Ziel der Planung ist es, wie auf vielen anderen Ferienhöfen der Insel auch, Ferienwohnen mit landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der einzelnen Dorflagen zu kombinieren. Die Baunutzungsverordnung lässt Ferienwohnen nur in Gebieten nach § 10 BauNVO, Sondergebiete die der Erholung dienen, zu. Demgegenüber stehen die dörflichen Emissionen die

aufgrund von landwirtschaftlichen Betrieben in Dorfgebieten nach § 5 Baunutzungsverordnung in der Regel zu erwarten sind. In den letzten Jahren hat sich auf Fehmarn entsprechend der vorhergehenden Ausführungen eine besondere Nutzungsstruktur entwickelt die sich in den Baugebieten §§ 2-10 BauNVO so nicht wiederfindet.

Vorraussetzung für die Planung eines Sondergebietes ist, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für die Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu entwickeln, was die landwirtschaftlichen Betriebe mit den touristische geprägten Unterkünften, die gerade die Nähe zu der landwirtschaftlichen Prägung suchen, kombiniert. Im Ergebnis wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur durch ein Sonstiges Sondergebiet - Landwirtschaft + Ferienwohnen - nach § 11 BauNVO möglich. Das SO – Landwirtschaft + Ferienwohnen - vereinbart diese beiden gegensätzlichen Nutzungen und schafft somit einen neuen Baugebietstyp, der sich wesentlich von den anderen Baugebieten der BauNVO unterscheidet. Für die vorliegenden Planvorhaben werden Sonderbauflächen für „Landwirtschaft + Ferienwohnen“ sowie „Ferienbauernhof“ dargestellt, in dem neben den (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen auch die geplanten Ferienwohnnutzungen zugelassen werden können. In den einzelnen Bebauungsplänen werden die Baugebiete entsprechend vorhergehender Systematik aus der jeweiligen Situation heraus begründet und entsprechend festgesetzt.

Teilbereich 1

Das Plangebiet wird analog zu dem Bebauungsplan Nr. 129 als Sonderbaufläche - Ferienbauernhof dargestellt. Es handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der sich vor einiger Zeit zu einem Ferienbauernhof umstrukturiert hat.

Teilbereich 2

Das Plangebiet wird analog zum Bebauungsplan Nr.130 als Sonderbaufläche - Landwirtschaft + Ferienwohnen - dargestellt. Innerhalb des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb, der sich um Ferienwohneinheiten erweitern möchte.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Beide Teilbereiche sind an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Fehmarn angebunden, da es sich um bestehende bzw. erschlossene Höfe handelt. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6 Grünplanung

Alle Planvorhaben zielen auf den Erhalt der bestehenden Knicks und Gehölze in den Plangebieten ab. Dennoch nötige Knickrodungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend ausgeglichen. Zudem sollen die neu geplanten Ferienhäuser ausreichend eingegrünt und somit abgeschirmt werden zur freien Landschaft.

Die Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich 1 hat eine gewisse Größenordnung erreicht, sodass eine Übernahme auf die Flächennutzungsplanebene in Form einer Grünfläche - Obstwiese - erfolgt.

3.6.1 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden detaillierte naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierungen vorgenommen und die entsprechenden Ausgleichsflächen nachgewiesen.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den in allen Teilgebieten 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.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Der Teilbereich 1 in Sahrendorf ist geprägt durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen sowie durch Winterlager für Boote und die dazugehörigen Servicearbeiten. Weitere Immissionsorte sind die angrenzende Werft mit tischlereiähnlichen Werkstätten inklusive Holzbearbeitung sowie mehrere Winterlager für Boote. Zu den Planungen in diesem Teilbereich liegt eine Schalltechnische Untersuchung sowie eine schalltechnische Stellungnahme vor, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte jeweils bestätigen.

Der Teilbereich 2 in Avendorf weist in etwas entfernter, nördlicher Nachbarschaft Tierhaltungsbetriebe sowie eine Biogasanlage auf. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde ein Kurzbericht angefertigt in dem eine überschlägige Ausbreitungsberechnung vorgenommen wurde. Im Ergebnis beträgt die Gesamtbelastung für den nördlichen Bereich des Plangebietes 0,05. Damit wird der Immissionswert der GIRL für Dorfgebiete von 0,15 deutlich unterschritten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ der Schleswig-Holstein Netz AG ist zu berücksichtigen.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn über das vorhandene bzw. zu ergänzende Trinkwassernetz.

Das in den Plangebieten anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und teilweise zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein der Kläranlage Burg zugeführt.

Die Stadtwerke Fehmarn sind für die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers auf befestigten und bebauten Grundstücken im Bereich der gesamten Insel Fehmarn zuständig. Das anfallende Oberflächenwasser aus den Plangebieten wird über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz abgeleitet. Die Vorhabenträger werden sich mit den Stadtwerken Fehmarn abstimmen und einzelne hydraulische Betrachtungen der Entwässerungssituationen vornehmen. Sollten sich Änderungen bezüglich der Einleitmengen ergeben, werden entsprechende Entwässerungsanträge oder Änderungen dieser durch die Stadtwerke Fehmarn gestellt.

Im Teilbereich 1 der 15. FNP-Änderung liegen das verrohrte Verbandsgewässer Nr. 4.2.6.1 sowie das teilweise offene und teilweise verrohrte Verbandsgewässer Nr. 4.2.6 des WBV

Fehmarn Nord-Ost. Falls die Einleitungen in Verbandsgewässer der Wasser- und Bodenverbände erfolgen soll, sind die folgenden Vorgaben bzw. Angaben zu machen:

- ✓ Sofern Einleitungen von anfallendem Niederschlagwasser in Verbandsgewässer das WBV vorgesehen sind, sind hierfür bei der zuständigen Behörde Einleiterlaubnisse zu beantragen. Falls solche bereits vorliegen sollten, sind diese anzupassen. An diesen Verfahren ist der WBV erneut zu beteiligen.
- ✓ Im Rahmen der entsprechenden Wasserrechtsverfahren ist zu klären, inwieweit eine Regenwasserklärung erforderlich wird. Durch das Vorhaben dürfen keine Belastungen von Verbandsgewässern und -anlagen verursacht werden.
- ✓ Die Gewässer des WBV sind für den landwirtschaftlichen Abfluss in Höhe von 1,2 l / (s x ha) ausgelegt. Sofern Einleitungen in Verbandsgewässer vorgesehen sind, ist die Einleitungsmenge auf diesen Abfluss zu drosseln.
- ✓ Sofern Einleitungen in Verbandsgewässer vorgesehen sind, sind für die Notüberläufe vorgesehener Regenrückhaltebecken (RRB) möglichst seltene Jährlichkeiten bei der Dimensionierung zugrunde zu legen. Durch das Anspringen eines Notüberlaufes darf es zu keiner hydraulischen Überlastung eines Verbandsgewässers kommen. Sämtliche Einleitstellen sind entsprechend zu befestigen. Die Wirksamkeit vorgesehener Rückhaltemaßnahmen ist nachzuweisen.
- ✓ Ggfs. erforderliche Regenklärbecken (RKB) und / oder Regenrückhaltebecken (RRB) sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.), entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sowie den einschlägigen Regelwerken der Wasserwirtschaft zu errichten.
- ✓ Dem WBV dürfen durch das Vorhaben keine Kosten entstehen. Das bedeutet im Besonderen, dass bei geplanten Einleitungen in schöpfwerkentwässerte Verbandsgewässer der Verursacher entsprechend an den Betriebs- und Unterhaltungskosten des Schöpfwerkes sowie zukünftig ggfs. erforderlich werdenden Kosten für einen Neubau des Schöpfwerkes entsprechend dem Kostenverteilungsschlüssel zu beteiligen ist. Sollten durch geplante Einleitungen in Verbandsgewässer zukünftig aufgrund fehlender hydraulischer Kapazitäten Gewässerausbaumaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten hierfür vom Verursacher der Einleitungen zu tragen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Die Teilgebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten und teilweise mit Löschwasserteichen ausgestattet. 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. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. 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

Im Zuge der eingangs erläuterten zukünftig geplanten touristischen Ausrichtung der Insel Fehmarn haben die Vorhabenträger entsprechende Projektbeschreibungen bei der Stadt eingereicht und wurden gemäß dem Beherbergungskonzept bewertet. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen sowie einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, die jeweils zur Erschließung weiterer Einkommensmöglichkeiten sowie der Altersabsicherung in Hinblick auf einen Generationswechsel nun die Festigung eines zweiten Standbeins planen. Bei beiden Vorhaben wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Errichtung von acht Ferienhäusern forciert, um damit qualitativ hochwertige Angebote in den jeweiligen Ortslagen zu schaffen.

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:	Erhalt von Knicks	Festsetzen von Knicks und Flächen für Anpflanzungen

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.

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.

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

Die Energieversorgung der Teilgebiete erfolgt überwiegend durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Stadt. 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 (EEWärmeG), 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

Die Planung weicht teilweise von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan den Großteil der Teilgebiete als gemischte Nutzung, Dorfbauung, Hoflage oder landwirtschaftliche Flächen darstellt. Die Vorhabenträger wollen Teile der bewirtschafteten Ackerflächen umwandeln, um den Bau von Ferienhäusern darauf zu ermöglichen.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union 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, es ist ohnehin nur der Belang a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft

und die biologische Vielfalt 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

Im Teilbereich 2 ist eine Knickrodung geplant, welche innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes ausgeglichen wird.

In beiden Teilbereichen führt die Herausnahme der Ackerflächen, Wiesen- und Weidenflächen und Pferdekoppeln aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung dessen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Wasser

Aufgrund der insgesamt doch eher kleinteiligen Eingriffe, die zudem auf einem großen Anteil dieser Fläche nur durch eine Teilversiegelung erfolgen, und der vorhandenen Bodensituation kommt es zu keinen Eingriffen in das Schutzgut „Grundwasser“. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Luft, Klima

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Gehölzen und Knicks geprägten Situation in den einzelnen Teilbereichen, ergeben sich keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper in den einzelnen Teilgebieten. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und dem Erhalten der umgebenden Eingrünungen bzw. durch das Neuausweisen von Maßnahmenflächen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf den Acker-/Wiesenflächen ist gering. Eine größere Vielfalt ist in den strukturreichen Flächen im Bereich der vorhandenen Knicks und Gehölze anzunehmen. Wirkungsgefüge bestehen entsprechend den vorhandenen Lebensräumen.

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

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Änderungen für die Tier- und Pflanzenwelt, da der Großteil der Gehölz- und Knickstrukturen erhalten bleibt. Es ergeben sich eher positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da die vorhandenen Grünstrukturen in der Regel ergänzt und fortgeführt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei den bisherigen Nutzungen wie beispielsweise Acker-/Wiesenfläche mit geringer Artenvielfalt.

Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Bodenversiegelungen und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren.

Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

Luft, Klima

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von Bäumen, Knicks und Grünflächen geprägten Situation, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und dem Erhalten der umgebenden Eingrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Bereich der Acker-/Wiesenflächen wird sich die biologische Vielfalt durch die Errichtung der baulichen Anlagen in diesem Bereich verschlechtern. Das Wirkungsgefüge wird sich verschieben bzw. neu herausbilden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen.

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

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Acker-/Wiesenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Boden

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden detaillierte naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierungen vorgenommen und der entsprechende Ausgleichsbedarf nachgewiesen.

Wasser

Die für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmen erzielen auch für das Schutzgut Wasser positive Wirkungen.

Luft, Klima

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Landschaft

Ebenfalls bewirken die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sowie die neu zu pflanzenden Knicks auch eine Abschirmung zur freien Landschaft. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Durch das Umsetzen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird sich die biologische Vielfalt vergrößern.

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

Unter der Berücksichtigung der einzelnen Planungsziele weitere Einkommensmöglichkeiten zu erschließen sowie einen künftigen Generationswechsel, ergeben sich keine Planungsalternativen.

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. Die vorzunehmenden Anpflanzungen werden durch eine Anwachspflege überwacht. Die benachbarten Tierhaltungsbetriebe sowie die Biogasanlage wirtschaften entsprechend den Betriebsgenehmigungen. Eine Überwachung drängt sich hier nicht auf.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht die Errichtung von Ferienhäusern in Zuordnung zu den einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben in den Teilbereichen vor. Der erforderliche Ausgleich wird durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

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 wiederherzustellen. 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 Archäologie

Es wird 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.

7.3 Hochwasserschutz

Für diese beiden Teilbereiche der 15. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn bestehen keine Bauverbote gemäß § 80 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG). 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 den beiden Teilbereichen 1 (Sahrendorf) und 2 (Avendorf) der 15. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn nicht zu, da hier keine Landesschutzdeiche und auch kein Deichvorland vorhanden sind. Des Weiteren befinden sich die Teilbereiche 1 und 2 der 15. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn weder im Bereich eines Deichschutzstreifens gemäß § 65 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz – LWG) i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG (Benutzungen des Deiches), noch werden grundlegende Belange des § 77 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) und des § 78 LWG (Nutzungsverbote an der Küste) berührt. Eine Genehmigung bzw. mein Einvernehmen gemäß LWG ist demnach nicht erforderlich.

Die Teilbereiche 1 und 2 der 15. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn liegen oberhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenaufwurf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) und somit außerhalb der hochwassergefährdeten Gebiete auf der Insel Fehmarn. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg in den kommenden Jahren (Klimawandel) der Wasserstand der Ostsee auch höher eintreten kann.

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 der 15. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt.

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.

7.4 Schifffahrt

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.

8 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten aufgrund der Planung.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 30. Juni 2016 beschlossen.

Burg a.F., den 28. Nov. 2016




(Weber)
- Bürgermeister -

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 25. Nov. 2016... wirksam geworden.