

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 129

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL SAHRENSDORF FÜR DIE ERWEITERUNG EINES BESTEHENDEN
FERIENHOFES UM WEITERE TOURISTISCHE WOHN EINHEITEN, SÜDLICH DER L209, ÖSTLICH
DER ORTSDURCHGANGSSTRAßE, NÖRDLICH DES WIRTSCHAFTSWEGES,
WESTLICH DER FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FÜR DAS FLURSTÜCK 34/1
- BÜDL'FARM -,

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	10
3.1	Flächenzusammenstellung	10
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	10
3.3	Auswirkungen der Planung	11
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.5	Verkehr	17
3.6	Grünplanung	17
4	Immissionen / Emissionen	23
5	Ver- und Entsorgung	26
5.1	Stromversorgung	26
5.2	Gasversorgung	26
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	26
5.4	Müllentsorgung	27
5.5	Löschwasserversorgung	27
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	28
6.1	Einleitung	28
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	31
6.3	Zusätzliche Angaben	35
7	Hinweise	35
7.1	Bodenschutz	35
7.2	Archäologie	36
7.3	Schifffahrt	36
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	36
9	Kosten	36
10	Billigung der Begründung	37

Anlage 1 „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Erweiterungsvorhaben des Familien-Erlebnishofes „Büdl'farm“ in der Ortschaft Sahrendorf a.F.“, Gutachten Nr. 14-05-3, ibs, Dipl.-Ing. Ziegler, 10.06.2014

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 129** Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Sahrendorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, südlich der L209, östlich der Ortsdurchgangsstraße, nördlich des Wirtschaftsweges, westlich der Fläche für die Landwirtschaft für das Flurstück 34/1 - Büd'farm -

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 Baubeghären 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 sichergestellt.

Im Zuge der eingangs erläuterten zukünftig geplanten touristischen Ausrichtung der Insel Fehmarn hat der Vorhabenträger zum Bebauungsplan Nr. 129 eine entsprechende Projektbeschreibung eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept 84 Punkte erzielt. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb in Sahrendorf dessen Betreiber eine Umstrukturierung zu einem Ferienbauernhof vorgenommen hat. Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist nun die Erweiterung des genehmigten Beherbergungsbetriebes durch freistehende Ferienhäuser geplant. Der Vorhabenträger möchte den Betrieb durch acht Ferienhäuser im gehobenen Segment und ein Servicegebäude er-

weitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Sahrendorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrundierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander von benachbarten dorftypischen Nutzungen mit dem vorhandenen/geplanten Ferienwohnen schafft.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem 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, 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 Sahrendorf 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 stellt Sahrendorf innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung dar. Zusätzlich wird ein Radfern-/Fernwanderweg in Nord-Süd-Richtung in Sahrendorf dargestellt.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Fläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB zu entsprechen bedarf es parallel der Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung. Diese 15. F-Plan-Änderung wird zusammen mit anderen Planungsvorhaben in verschiedenen Ortslagen aufgestellt und jeweils entsprechende Sonderbauflächen ausweisen.

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt den nördlichen Bereich des Plangebietes als gemischte Nutzung, Dorfbauung, Hoflage mit einer Gehölzfläche im nordöstlichen Bereich. Südlich daran schließen sich Ackerflächen mit umgebenden Knicks an. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Ferienbauernhof sein touristisches Angebot qualitativ erweitern möchte. Es sollen Teile der Wiesen- und Weidenflächen umgewandelt werden, um Ferienwohnungen auf diesen zu ermöglichen. In die Knickstrukturen soll nicht eingegriffen werden.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien 1633-491“ befindet sich in über einen Kilometer Entfernung in südlicher Richtung.

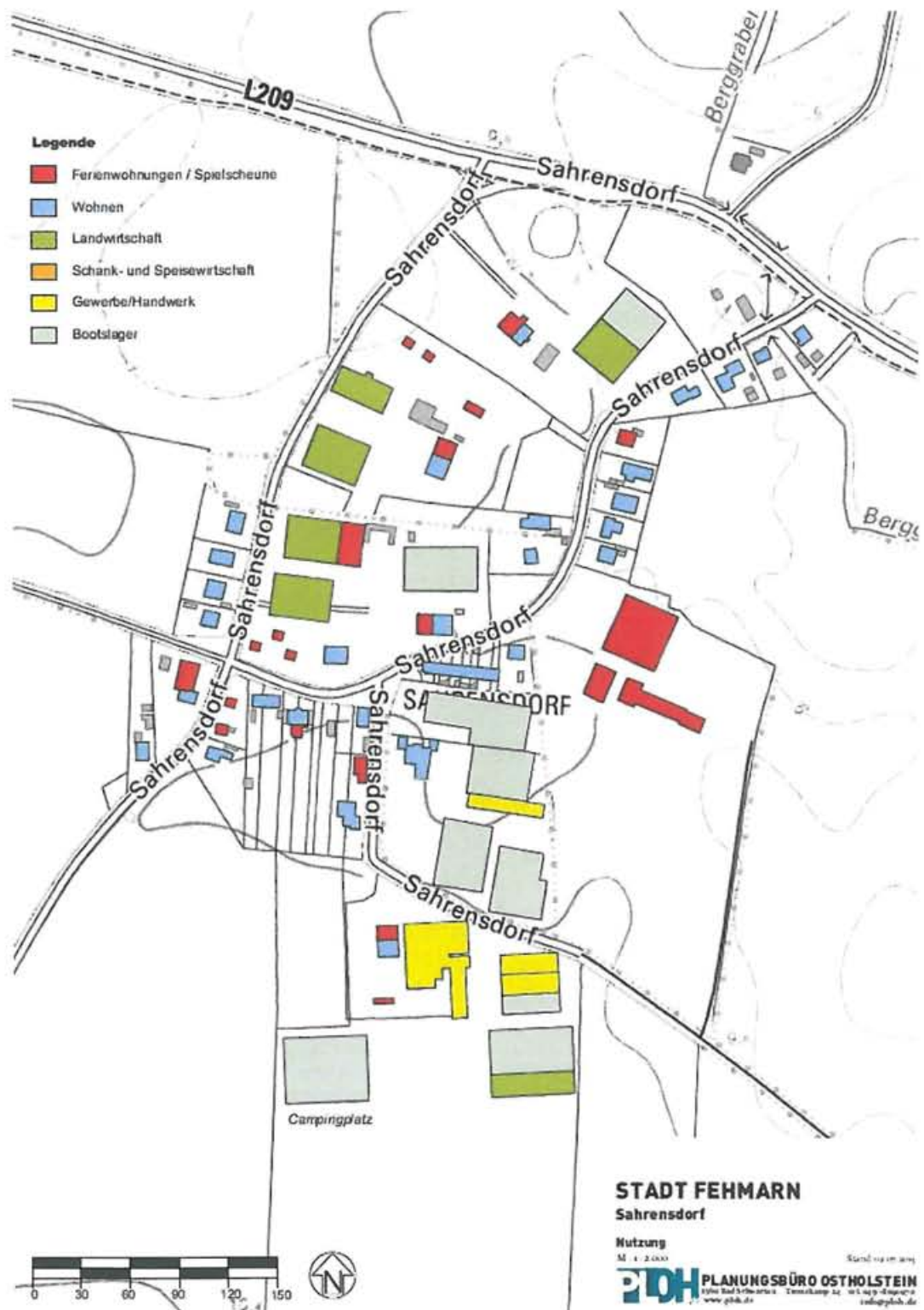
2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Sahrendorf, südlich der L 209, Burg auf Fehmarn und Meeschendorf. Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb bildet den südöstlichen Ortsabschluss und wird direkt von der Hauptstraße aus im Norden erschlossen.

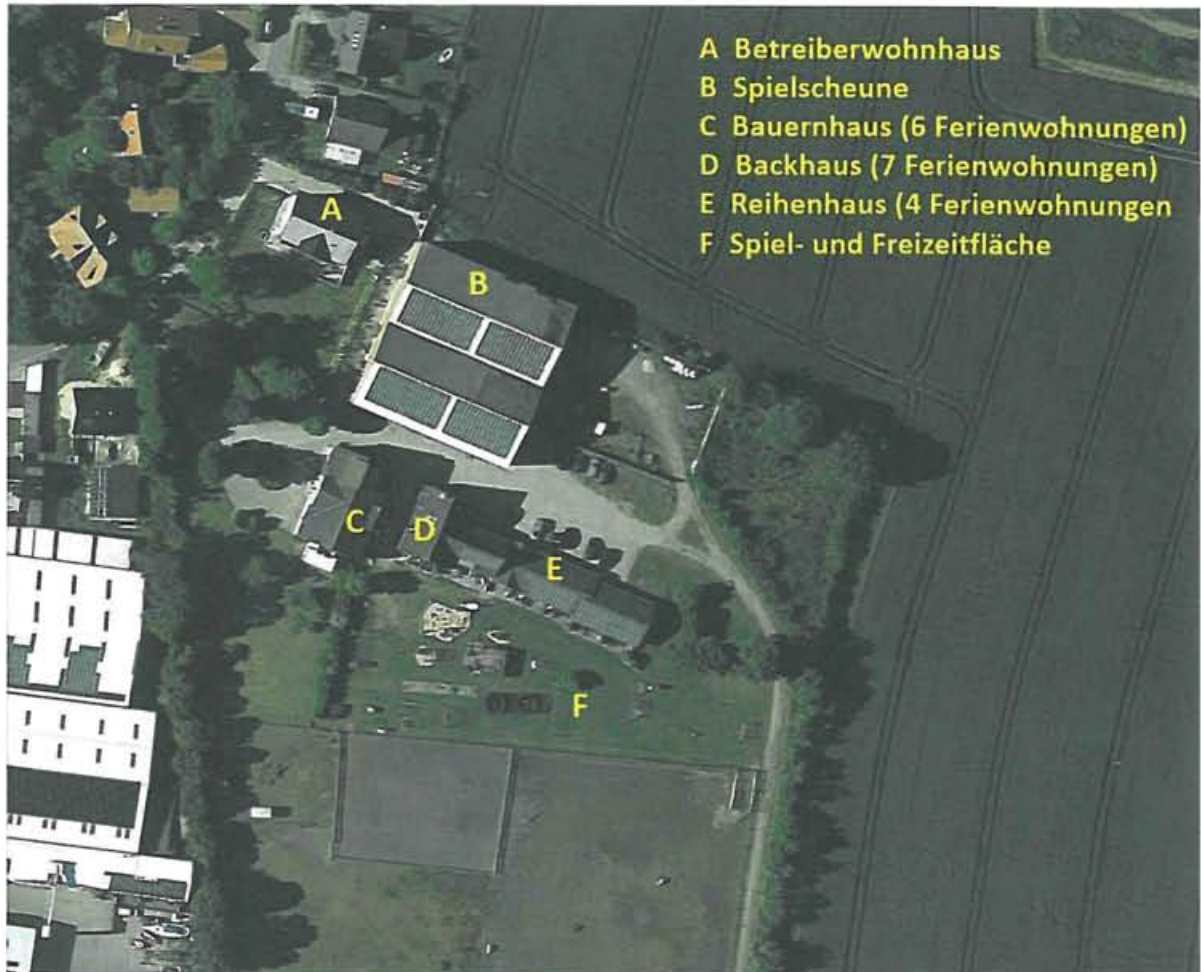


Ausschnitt Luftbild, Quelle: <http://service.kreis-oh.de/flexviewer/>

Nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an, während im Osten ein Knick außerhalb des Plangebietes die Abschirmung zur freien Landschaft bietet. Auch im Süden befindet sich ein Knick, hinter dem ein Wirtschaftsweg in eine Feldzufahrt übergeht. Westlich an das Plangebiet grenzen neben Wohngebäuden an der Hauptstraße auch eine Bootsbaumerwerft und vor allem Winterlager für Boote. Nutzungsstruktur in Sahrendorf:



Es fällt auf, dass Sahrendorf schon heute eine starke Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen aufweist. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich vorrangig im nord-westlichen Bereich der Ortslage. Eine weitere stark ausgeprägte Nutzung ist die Vielzahl an Bootslagerhallen in Sahrendorf.



Der Ferienhof ist mit einer großen ehemaligen landwirtschaftlichen Halle bestanden, die jetzt als Spielscheune genutzt wird. Zudem wurden die alten Bestandsgebäude, wie das Bauernhaus und das alte Backhaus durch eine Reihenhausbauung ergänzt und zu Ferienwohnungen umstrukturiert. Insgesamt besteht der Beherbergungsbetrieb aus 17 Ferienwohneinheit bzw. 65 Betten. Die Erweiterungsflächen selbst stellen sich als konventionelle Weide- und Wiesenflächen bzw. als Reitplatz dar. Die zukünftig entfallenden Wiesen- und Weideflächen werden nicht in den Außenbereich verlagert. Zwischen der Bestandsbebauung und den geplanten Erweiterungsflächen befinden sich zudem großzügige Spiel und Freizeitflächen wie dem folgenden Foto zu entnehmen ist.



Quelle: <http://www.ferienhof.buedlfarm.de/start.html>

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
Bannedorf	1	22
Bisdorf	6	125
Blieschendorf	2	97
Bojendorf	4	118
Dänschendorf	6	198
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	198
Puttgarden	7	175
Püttsee	1	18
Sahrendorf	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	Beherbergungsbetriebe pro Ort	Anzahl Betten pro Ort	Geplante Erweiterungen pro Ort (Ferienwohneinheiten)	Geplante Erweiterungen 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

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet -Ferienbauernhof-	26.860 m ²
Verkehrsfläche	210 m ²
Grünfläche	3.900 m ²
Davon Maßnahmenfläche	2.160 m ²
Gesamt:	30.970 m²
	3,1 ha

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels den vorhandenen Betrieb zu entwickeln ergeben sich keine Planungsalternativen. Die aktive landwirtschaftliche Arbeit wurde eingestellt und der Betrieb in Richtung eines Urlaubsbauernhofes mit Ferienwohnanlage und Spielscheune entwickelt. Dabei ist der landwirtschaftlich geprägte Charakter des Hofes erhalten geblieben. Das „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ gibt die Rahmenbedingungen für eine touristische Entwicklung von ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben weitestgehend vor. Demnach wird für den bestehenden und weiter zu entwickelnden Ferienbauernhof ein betrieblicher und konzeptioneller Zusammenhang erforderlich. Denn obwohl die aktive Landwirtschaft eingestellt wurde, ist dessen Charakter noch vorhanden und spiegelt sich in der Angebotspalette des Bauernhofes wider. Das touristische Konzept ist vollständig auf Urlaub mit Kindern und Familien auf dem Bauernhof ausgerichtet. Auch wenn im Plangebiet selbst kein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig ist, soll dem Gast das Leben auf dem Bauernhof nahe gebracht werden. 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.

Zusätzlich ist eine gewerblich-touristische Nutzung sicherzustellen. Um das zu gewährleisten bedarf es der Festsetzung eines Sondergebietes in enger Zuordnung zum ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, da der betriebliche und konzeptionelle Zusammenhang gegeben sein muss. Standorte, die näher am baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet in der Ortsmitte liegen scheiden somit aus.

Auf dem Hof selbst bieten sich die südlichen Flächen an, da sie schon ausreichend durch bestehende Knicks von den weitläufigeren Ackerflächen abgetrennt sind. Die Erweiterungsflächen bilden zusammen mit den Gebäuden des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes eine in sich geschlossene Einheit, die auf der Höhe des westlich bestehenden Gebäudebestandes endet. Der Bau von acht Ferienhäusern und einem Servicegebäude/Reithalle stellt somit eine sinnvolle ortsplanerische Arrondierung der Hoffläche dar.

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 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 derzeit Wiesen- und Weidenflächen 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 auch von ehemaligen 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. Die entfallenden Wiesen- und Weideflächen werden nicht in den Außenbereich verlagert.

Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Durch die am Bedarf orientierte abschnittsweise geplante Realisierung wird ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes bietet sich die Ackerfläche als potenzieller Standort für eine Bebauung an, da die vollständig ausgeräumte und intensiv als Acker genutzte Fläche keinerlei ökologische Qualität besitzt.

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes durch Ausweisung einer Streuobstwiese erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben.

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

3.3.3 Immissionen

Im Plangebiet selbst befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr. Im südöstlichen Bereich von Sahrendorf besteht noch eine teilweise landwirtschaftliche genutzte Halle, aber auch hier besteht keinerlei Tierhaltung sondern lediglich eine Getreidelagerung. Die übrigen landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage und damit ausreichend entfernt vom Plangebiet.

Zudem wurden die Lärmimmissionen die auf das Plangebiet wirken im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet und bewertet. Im Ergebnis wurden nur marginale

Überschreitungen in den Randbereichen festgestellt. Die Anordnung der Baufenster berücksichtigt diesen Umstand und hält einen entsprechenden Abstand im südwestlichen Bereich ein. Demnach werden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, wie auf vielen anderen Ferienhöfen der Insel auch, Ferienwohnen in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der einzelnen Dorflagen zu ermöglichen. Die Baunutzungsverordnung lässt Ferienwohnen nur in Gebieten nach § 10 BauNVO, Sondergebiete die der Erholung dienen, zu. In Sondergebieten die der Erholung dienen sind im Allgemeinen höhere Ansprüche an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen als z. B. in Wohn-, Misch- oder Dorfgebieten. Beurteilungsgrundlagen hierfür sind u. a. die TA Lärm und die DIN 18005.

Demgegenüber stehen die dörflichen Emissionen die auch aufgrund von angrenzenden 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 nach §§ 2-10 BauNVO so nicht wiederfindet. Für die Festsetzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fehlt im Plangebiet die erforderliche Durchmischung. Für die Planung eines Sontigen Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung fehlt eine von den normierten Baugebietstypen abweichende Nutzungsstruktur.

Die Nutzungsstruktur von Sahrendorf weist zwar eine hohe Anzahl an Bootslagerhallen und Landwirtschaftlichen Betrieben auf, aber auch eine ebenso hohe Anzahl von Dauerwohn- und Ferienwohneinheiten die gut in die bestehende Dorfstruktur integriert sind. So ist auch rund um das Plangebiet eine typisch fehmarnsche Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Ferienwohnungen, wassersportbezogenen Nutzung wie Bootslagerhallen, Bootsbetrieben und Wohngebäuden zu finden.

Für das Plangebiet kommt aus planungsrechtlicher Sicht nur die Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung, dient gemäß § 10 Baunutzungsverordnung, in Betracht. Dabei handelt es sich um ein spezielles Ferienhausgebiet, was neben der Erholung auch dem typischen Dorferlebnis dient. Dass diese beiden Nutzungen nicht in einem Widerspruch zueinanderstehen, zeigt die hohe Nachfrage nach derartigen Ferienwohneinheiten auf der Insel Fehmarn (siehe auch Ziffer 4 dieser Begründung).

- (1) *Das Sondergebiet – Ferienbauernhof - dient der Unterbringung touristischer Nutzungen die der Erholung und dem Dorferlebnis dienen.*
- (2) *Zulässig sind:*
 - 1. Ein Beherbergungsbetrieb mit 17 Ferienwohnungen*
 - 2. zwei Wohnungen für Betreiber und Bereitschaftspersonen*
 - 3. acht Ferienhäuser im Baufeld I mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und max. einer Wohneinheit je Ferienhaus. Die Grundfläche eines Ferienhauses kann unter Einhaltung der maximalen Gesamtgrundfläche im Baufeld I von 1.200 m² ausnahmsweise überschritten werden.*
 - 4. eine Schank- und Speisewirtschaft die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet ist*
 - 5. Sport- und Freizeit- und Gemeinschaftsangebote*
 - 6. Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² (Hofladen)*
 - 7. Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung*
 - 8. eine Reithalle, Reitplätze*
 - 9. Stellplätze*

Der bestehende Beherbergungsbetrieb wird mit seinen seinerzeit genehmigten 17 Ferienwohnungen abgesichert und daneben um acht Ferienhäuser gemäß dem „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ erweitert. Diese Deckelung gewährleistet eine behutsame und angemessene Entwicklung des Ferienbauernhofes. Herkömmliches Dauerwohnen ist innerhalb der Sondergebiete grundsätzlich nicht zulässig, um eine klare Abgrenzung zu anderen Baugebieten zu erreichen. Ausgenommen davon sind Betreiberwohnungen, die für den gewerblich-touristischen Betrieb erforderlich sind.

Neben dem vorhandenen Beherbergungsbetrieb werden diese dem Betrieb dienenden Nutzungen, wie eine Schank- und Speisewirtschaft, ein Hofladen, eine Reithalle sowie Sport- und Freizeitangebote ermöglicht. In dem vorliegenden Fall handelt es sich zudem einen Ferienbauernhof dessen Betriebskonzept es vorsieht dem Urlauber nicht nur die Beherbergung an sich, sondern auch ein differenziertes Rahmenprogramm zu bieten. Der Urlauber soll auf dem „Familien-Erlebnishof“ und insbesondere die Kinder ein Gefühl von Landleben erfahren, wobei der Umgang mit Tieren und Pflanzen im Vordergrund steht. Die geplante Reithalle soll folglich auch dem Ferienbauernhof dienen wie auch die Schank- und Speisewirtschaft. Alle Nutzungen im Zulässigkeitskatalog des Sondergebietes - Ferienbauernhof - dienen in erster Linie dem Beherbergungsbetrieb bzw. den dazugehörig geplanten Ferienhäusern.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch einzelne Grundflächen für jedes Baufenster bestimmt.

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienbauernhof - wird eine maximale Grundfläche für die Ferienhäuser von 150 m² je Haus ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine durchaus übliche Größe, da das Angebot auf der Insel Fehmarn für Ferienhäuser für größere Familien (mit mehreren Generationen) relativ begrenzt ist. Das entspricht aber durchaus dem Nachfrageverhalten der Gäste. Dem möchte der Vorhabenträger nachkommen und plant somit größere Häuser, auch im Hinblick auf die Möglichkeit Sauna und Schwimmbecken zu integrieren. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, soll es ausnahmsweise möglich sein, auch größere Ferienhäuser (für Gruppen oder mehrere Familien) zu errichten und die maximale Grundfläche im Einzelfall zu überschreiten. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die Gesamtsumme der Grundflächen für die Ferienhäuser von 1.200 m² (8 x 150 m²) nicht überschritten wird. Das Baufeld I weist zudem eine maximale Grundfläche von 1.500 m² aus. Folglich können die verbleibenden 300 m² (1.500 m² - 1.200 m² für Ferienhäuser) für anderweitige Nutzungen aus dem Zulassungskatalog des Sondergebietes genutzt werden.

Zudem werden für die geplanten Ferienhäuser im Baufeld I und die bestehenden Ferienwohnungen in den Altgebäuden ein Vollgeschoss und für das Betreiberwohnhaus sowie das geplante Servicegebäude im Baufeld II zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude durch maximale Firsthöhen festgesetzt.

Die für Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung, die eine Überschreitung der maximalen Grundflächen um weitere 300 m² zulässt, abgesichert. Die Überschreitung der Grundflächen für Terrassen und Balkone wird auf alle überbaubaren Grundflächen im Plangebiet angewendet. Dabei werden die bestehenden Terrassen und Balkone mit einer Grundfläche von ca. 170 m² berücksichtigt. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger. Analog dazu werden für gastronomisch genutzte Außenterrassen zusätzlich 100 m² Grundfläche ermöglicht, da diese im Bereich des Servicegebäudes entstehen sollen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird eine offene Bauweise für das Sondergebiet festgesetzt, da die aufgelockerte Dorfstruktur beibehalten werden soll. Für die bestehenden Ferienwohnungen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da diese die maximale Gebäudelänge von 50 m

überschreiten. Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich nur in zwei Bereichen: ein Baufenster (Baufeld I) für die geplanten Ferienhäuser und ein Baufenster für das Servicegebäude (Baufeld II). Analog zu der Festsetzung für die Überschreitung für Balkone und Terrassen werden eben diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Um den besonderen Anforderungen der Ferieninsel Fehmarn in Bezug auf Ferien- und Dau-erwohnen gerecht zu werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße für das Baugebiet festge-setzt. Zusätzlich erfolgt eine Absicherung, nach der die Bildung von Wohn- oder Teileigentum der Zustimmung der Stadt bedarf bzw. ausgeschlossen wird.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Zufahrt zum Hof erfolgt derzeit über die Hauptzufahrt im Nordwesten mit einer Umfahrt vor dem alten Bauernhaus. Die Zufahrt zu den Ferienhäusern erfolgt wie bisher über die Hoffläche und dann weiter über einen bestehenden Feldweg westlich des Knicks, der bisher als Rad- und Fußweg zum Strand genutzt wurde. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Planvollzugs ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

Die internen Erschließungswege müssen uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen be-fahrbar sein (DIN 14090).

3.6 Grünplanung

Die Planung sieht vor die Knicks und Gehölze weitestgehend zu erhalten und im Westen durch eine Neupflanzung zu ergänzen. Wie dem Foto unten zu entnehmen ist, stellen sich die Erweiterungsflächen als konventionelle Wiesen- und Weideflächen bzw. als Reitplatz dar



Quelle: <http://www.ferienhof.buedlfarm.de/start.html>

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.

a) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist durch einen Beherbergungsbetrieb und daran angrenzend durch konventionell genutzte Acker-, Wiesen- und Weideflächen gekennzeichnet. Somit besitzen die Flächen nur eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. An der nordwestlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufen Knicks, welche eine hohe Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften haben. Im westlichen Bereich des Hofes bestehen Gehölzpflanzungen teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. Nahe der Hofzufahrt befindet sich ein großer schützenswerter Einzelbaum mit einer ebenfalls hohen Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Boden

Gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H stellt sich der Boden im Bereich des Plangebietes als Parabraunerde und Pseudogley dar. Dabei handelt es um keine selten vorkommende und oder besondere Bodenart.

Schutzgut Wasser

Natürliche Kleingewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im westlichen Ostseeraum kann als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima beschrieben werden, geprägt durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee. Die Sommer sind eher kühl, die Winter mild; Niederschlag fällt im Vergleich zum übrigen Schleswig-Holstein eher unterdurchschnittlich viel, die Sonnenscheindauer wiederum ist relativ hoch. Die Hauptwindrichtung auf Fehmarn ist im Jahresmittel West und Südwest. Detaillierte Daten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftgüte ist aber im Ostseeraum allgemein und in der Region Fehmarnbelt speziell aufgrund der geringen Vorbelastung sehr hoch. Bereiche unterschiedlicher Güte und damit unterschiedlicher Bedeutung können nicht differenziert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Ferienbauernhof mit angrenzenden Ackerflächen. Das Plangebiet selbst ist aber ausreichend durch bestehende Knicks und Gehölze zur freien Landschaft hin abgeschirmt. Maßgeblich prägend für das Landschaftsbild sind die üblicherweise hohen landwirtschaftlichen Hallen mit Photovoltaikausstattung.

b) Ermittlung und Bewertung der BeeinträchtigungenSchutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es erfolgen keine Eingriffe in die Gehölz- und Knickstrukturen. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch die Herausnahme der Wiesen- und Weidenflächen aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung dessen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung, ist auch mit keinen Beeinträchtigungen potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu rechnen.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut 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.

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Errichtung der neuen Baukörper (Ferienhäuser und Servicegebäude) im Plangebiet. Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, der wesentlich prägenderen Hallenkörper und der bestehenden Knicks ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

c) Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Eingriffe werden durch den weitgehenden Erhalt der Knicks und Gehölze im Plangebiet minimiert.

Schutzgut Boden

Minimierend wirken die Festsetzungen von geringen Grundflächen.

Schutzgut Wasser

Über die Festsetzung von geringen Grundflächen wurde auch die Versiegelung auf ein minimales Maß reduziert. Dadurch wurden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein Mindestmaß gesetzt.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung auf das unbedingt benötigte Maß, wird eine größere Sperrwirkung für den Kaltluftabfluss vermieden.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Knickstrukturen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert. Die Begrenzung der Firsthöhen mindert die Sichtbarkeit des Baugebietes und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild bei.

d) Ermittlung der Ausgleichbarkeit von BeeinträchtigungenSchutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Wiesen- und Weidenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung einer Streuobstwiese werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Boden

Die Ausweisung einer Maßnahmenfläche „Streuobstwiese“ dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung:

Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählen die Wiesen- und Weidenflächen. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Flächen mit allgemeiner bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz befinden sich im Plangebiet, aber hier finden keine Eingriffe statt. Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung folgender Flächen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Ausgleichs- faktor	Neuein- griff
SO Ferienbauernhof (Grundflächen)	5.070 m ²	- 2.220 m ² *	0,5	= 1.425 m ²
SO Ferienbauernhof (Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 50 %)	2.535 m ²	- 1.300 m ² *	0,5	= 618 m ²
SO Ferienbauernhof (Überschreitung für Außenter- rassen 300 m ²)	300 m ²	- 170 m ² *	0,5	= 65 m ²

SO Ferienbauernhof (Über- schreitung für gastronomische Außenterrassen 100 m ²)	100 m ²	-	0	*	0,5	=	50 m ²
Gesamt:							2.158 m ²

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 dem Ausgleichserlass vom 09.12.2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.158 m² festgestellt. Als Ausgleich wird ein ca. 2.160 m² große Streuobstwiese nördlich der Hofanlage als Puffer zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen. Die Maßnahmenfläche ist extensiv als Streuobstwiese zu nutzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Insgesamt wird somit der Ausgleichbedarf vollständig im Plangebiet nachgewiesen. Die Maßnahmenfläche ist nicht vor dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Zudem soll ein ca. 2-3 m „Pufferstreifen“ zwischen Maßnahmenfläche und landwirtschaftlicher Fläche angelegt werden. Dieser kann dann beispielsweise als Wirtschafts-/Feldweg entlang der Streuobstwiese dienen. Außerdem dürfen die Flächen nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden. Dabei handelt es sich um einen Teil des Flurstücks 55/8, Flur 1, Gemarkung Sahrendorf. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima/Luft

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bestehenden Knicks bewirken bereits eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

3.6.2 Artenschutz

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

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

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

Auf der Erweiterungsfläche selbst befinden sich keine Gehölze. Die im Plangebiet am Rand vorhandenen Knicks und Anpflanzungen bleiben erhalten.

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die Planung sieht vor die bestehenden Knicks und Gehölze weitestgehend zu erhalten.

Der bestehende Hausgarten südlich des alten Bauernhauses wird entsprechend festgesetzt. Ebenso abgesichert werden die beiden vorhandenen Säuleneichen und die Buche im Bereich der Hofzufahrt. Der vorhandene Knick außerhalb des Plangebietes an der westlichen Plangebietsgrenze wird durch eine „Anpflanzfläche“ innerhalb des Plangebietes ergänzt.

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 Ferienbauernhof in Sahrendorf betreibt keine aktive Landwirtschaft mehr. Er hat sich allerdings den Bauernhofcharakter aufgrund der Gebäudestruktur und zahlreicher Kleintiere etc. bewahrt. Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen befinden sich im Südwesten und stellen sich als Einlagerung, Trocknung und Umschlag von Getreide dar. Hinzu kommen ein Winterlager für Boote und die dazugehörigen Servicearbeiten. Weitere Immissionsorte sind die westlich angrenzende Werft mit tischlereiähnlichen Werkstätten inklusive Holzbearbeitung sowie mehrere Winterlager für Boote.

Zu der Planung liegt folgendes Gutachten vor, das als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt ist:

„Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Erweiterungsvorhaben des Familien-Erlebnishofes „Büdl'farm“ in der Ortschaft Sahrendorf a.F.“, Gutachten Nr. 14-05-3, ibs, Dipl.-Ing. Ziegler, 10.06.2014

Im Rahmen der Erarbeitung des Schallgutachtens wurden sämtliche westlich und südwestlich des Plangebietes vorhandenen Schallquellen ermittelt und in die Gesamtbewertung einbezogen:

Schallquelle	Einwirkzeit / Häufigkeit	Schallleistung
1/Stiehr: Stapler (allgemeine Tätigkeiten)	1 Stunde tags außerhalb der Ruhezeiten	$L_W = 105 \text{ dB(A)}$
2/Stiehr: Schlepper (Ein-/Auslagerung Boote)	1 Stunde tags außerhalb der Ruhezeiten	$L_W = 107 \text{ dB(A)}$
3/Jäger: Werkstatt (Maschinenbetrieb)	1 Stunde tags außerhalb der Ruhezeiten	$L_W = 90 \text{ dB(A)}$
4/Schröder: Stapler (allgemeine Tätigkeiten)	1 Stunde tags außerhalb der Ruhezeiten	$L_W = 105 \text{ dB(A)}$
5/Schröder: Schlepper (Ein-/Auslagerung Boote)	1 Stunde tags außerhalb der Ruhezeiten	$L_W = 107 \text{ dB(A)}$
6/Schröder: Schlepper (Getreideanlieferung Gosse)	1 Fahrt pro Stunde zwischen 07:00 Uhr und 21:00 Uhr	$L_{W,1h} = 67 \text{ dB(A)/m}$
7/Schröder: Schlepper (Getreideanlieferung Halle)	1 Fahrt pro Stunde zwischen 07:00 Uhr und 21:00 Uhr	$L_{W,1h} = 67 \text{ dB(A)/m}$
8/Schröder: Trocknungsanlage (Erntebetrieb)	24 Stunden	$L_W = 90 \text{ dB(A)}$



In der Untersuchung wird ausgeführt, dass es sich bei dem Vorhaben zwar um ein typisches Ferienhausgebiet handelt, für das in der Regel die Orientierungswerte analog zu einem Reinen Wohngebiet angesetzt werden, aber aufgrund der Nutzung als „Familien-Erlebnishof“ eher die Spezialisierung auf „Urlaub auf dem Bauernhof“ und „Urlaub mit Kindern“ eine stärkere Gewichtung darstellt. Das bedeutet, dass aufgrund der damit vielfältigen Erlebnis- und Freizeitangebote aus Sicht der Schallgutachtes und der Stadt Fehmarn die mit Allgemeinen Wohngebieten verknüpfte Schutzbedürftigkeit hier für angemessen erachtet wird (siehe auch Ziffer 3.4.1 dieser Begründung).

Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung und Berechnung der Beurteilungspegel werden die geltenden Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tagsüber nur an marginalen Randflächen im Westen und Südwesten des Ferienbauernhofes überschritten. In der Nacht betrifft das nur eine kleine Randfläche im Südwesten. Durch das geplante Servicegebäude werden sich Abschirmungseffekte bezüglich der westlichen Schallquellen ergeben. Um eine zusätzliche Sicherheit zu erlangen wird die Zurücknahme der Bau-grenze im Südwesten bis auf die Isophone für 50 dB (A) empfohlen. Im Ergebnis schließt die Stadt Fehmarn sich den Empfehlungen des Gutachters an und lässt schutzbedürftige Nutzungen nur in den dafür geeigneten Bereichen zu.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und -entsorgung

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

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein der Kläranlage Burg a.F./ Klärwerk Burgstaaken zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet wird nach Osten in den Vorfluter abgeleitet. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser von befestigten und bebauten Grundstücken wird aufgrund der topografischen Situation ebenfalls nach Osten in Richtung des Vorfluters abgeleitet. Der Vorhabenträger wird sich mit den Stadtwerken Fehmarn abstimmen und eine hydraulische Betrachtung der Entwässerungssituation vornehmen. Sollten sich Änderungen bezüglich der Einleitmengen ergeben, werden entsprechende Entwässerungsanträge oder Änderungen dieser durch die Stadtwerke Fehmarn gestellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ableitungsmenge des Niederschlagswassers (Oberflächenwassers) vom Grundstück über die bereits vorhandene Hausanschlussleitung muss, durch Drosselung in Verbindung mit einer Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück, auf eine Abflussmenge von 1,2 l/s je angeschlossenen ha Fläche reduziert werden. Eine Prüfung ob das von versiegelt Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung über einen LSR-Schacht (Leichtstoffrückhalteschacht) vorgereinigt werden muss ist ebenfalls im Vorfeld mit den Stadtwerken abzustimmen. Falls erforderlich kann dieses auch in einem kombinierten Bauwerk erfolgen (gem. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff)).

Im Bereich des B-Planes Nr. 129 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.

Der zuständige Wasser- und Bodenverband bittet um Beachtung folgender Hinweise: Sofern die Einleitung von anfallendem Regenwasser in ein Verbandsgewässer des WBV Fehmarn Nord-Ost vorgesehen ist, ist hierfür bei der zuständigen Behörde eine Einleiterlaubnis zu beantragen. Falls eine solche bereits vorliegen sollte, ist diese anzupassen. An diesem Verfahren ist der WBV Fehmarn Nord-Ost erneut zu beteiligen. Im Rahmen des entsprechenden Wasserrechtsverfahrens ist zu klären, inwieweit eine Regenwasserklärung erforderlich wird. Durch das Vorhaben dürfen keine Belastungen von Verbandsgewässern und —anlagen verursacht werden. Die Gewässer des WBV Fehmarn Nord-Ost sind für den landwirtschaftlichen Abfluss in Höhe von $1,2 \text{ l / (s x ha)}$ ausgelegt. Sofern eine Einleitung in ein Verbandsgewässer vorgesehen ist, ist die Einleitungsmenge auf diesen Abfluss zu drosseln. Sofern eine Einleitung in ein Verbandsgewässer vorgesehen ist, 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 Fehmarn Nord-Ost 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. erforderlichen 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 Einleitung zu tragen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird 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 $96 \text{ m}^3/\text{h}$ für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind $48 \text{ m}^3/\text{h}$ 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

Der Vorhabenträger möchte den Betrieb durch acht Ferienhäuser erweitern und somit zusätzlich ein qualitativ hochwertiges Angebot in Sahrendorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe und das Ferienwohnen schafft. 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
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
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: Nach dem 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, 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 Sahrendorf 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.

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

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

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt den nördlichen Bereich des Plangebietes als gemischte Nutzung, Dorfbauung, Hoflage mit einer Gehölzfläche im nordöstlichen Bereich. Südlich daran schließen sich Ackerflächen mit umgebenden Knicks an. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Ferienbauernhof sein touristisches Angebot qualitativ erweitern möchte. Es sollen Teile der Wiesen- und Weidenflächen umgewandelt werden, um Ferienwohnungen auf diesen zu ermöglichen. In die Knickstrukturen soll nicht eingegriffen werden.

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, da eine zusätzliche Versiegelung auf den Erweiterungsflächen zu erwarten ist. 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

Durch die Herausnahme der Wiesen- und Weidenflächen 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 dem Baugrundstück. 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, ergeben sich keinen 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 Erhalt der umgebenden Knicks ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf den Wiesen- und Weidenflächen 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 die Gehölz- und Knickstrukturen erhalten bleiben. Es ergeben sich eher positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da die vorhandenen Grünstrukturen im Westen teilweise ergänzt werden und eine Streuobstwiese im Norden angelegt wird. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei einer Wiesen- und Weidenfläche mit geringer Artenvielfalt.

Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Bodenversiegelungen und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Bei Nichtumsetzen der Planung bleibt es bei der Nutzung als Wiesen- und Weideflächen.

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 und der umgebenden Eingrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Bereich der Wiesen- und Weidenflächen 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.

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 Wiesen- und Weidenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung einer Streuobstwiese werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Boden

Die Ausweisung einer Streuobstwiese dient zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Bemessung des Ausgleichs erfolgt gemäß der vorgenommenen Bewertung:

Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählen die Wiesen- und Weidenflächen. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich. Flächen mit allgemeiner bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bzw. mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz befinden sich im Plangebiet, aber hier finden keine Eingriffe statt.

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 09.12.2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.158 m² festgestellt. Als Ausgleich wird ein ca. 2.160 m² große Streuobstwiese nördlich der Hofanlage

als Puffer zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen. Die Maßnahmenfläche ist extensiv als Streuobstwiese zu nutzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Insgesamt wird somit der Ausgleichbedarf vollständig im Plangebiet nachgewiesen. Die Maßnahmenfläche ist nicht vor dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Zudem soll ein ca. 2-3 m „Pufferstreifen“ zwischen Maßnahmenfläche und landwirtschaftlicher Fläche angelegt werden. Dieser kann dann beispielsweise als Wirtschafts-/Feldweg entlang der Streuobstwiese dienen. Außerdem dürfen die Flächen nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden. Dabei handelt es sich um einen Teil des Flurstücks 55/8, Flur 1, Gemarkung Sahrendorf. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

Die bestehenden Knicks bewirken bereits eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Durch das Anlegen einer Streuobstwiese 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 des Planungsziels die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zu sichern, 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 Stadt 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 gewerblichen Betriebe 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 einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb in Sahrendorf vor. Der erforderliche Ausgleich wird durch das Anlegen einer Streuobstwiese nördlich des Ferienbauernhofes nachgewiesen.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.

- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- 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 den § 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 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 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 29.09.2016 gebilligt.

Burg a.F., den 04. OKT. 2016




(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 129 ist am 25. NOV. 2016 rechtskräftig geworden.

