28.SEPTEMBER 2017

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 136

## DER STADT FEHMARN

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL STABERDORF FÜR DIE ERWEITERUNG EINES BESTEHENDEN FERIENHOFES UM WEITERE TOURISTISCHE WOHNEINHEITEN, NÖRDLICH DER STRAßE RICHTUNG STABERDORF-RESIDENZ, BEIDSEITIG DER STRAßE ACHTER DE HÖF,**

**- STABERDORF -**

---

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  O S T H O L S T E I N**
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

# INHALTSVERZEICHNIS


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Vorbemerkungen** | **3** |
| 1.1 | Planungserfordernis / Planungsziele | 3 |
| 1.2 | Rechtliche Bindungen | 4 |
| **2** | **Bestandsaufnahme** | **5** |
| **3** | **Begründung der Planinhalte** | **8** |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 8 |
| 3.2 | Planungsalternativen / Standortwahl | 8 |
| 3.3 | Auswirkungen der Planung | 9 |
| 3.4 | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 11 |
| 3.5 | Verkehr | 16 |
| 3.6 | Grünplanung | 16 |
| **4** | **Immissionen / Emissionen** | **17** |
| **5** | **Ver- und Entsorgung** | **17** |
| 5.1 | Stromversorgung | 18 |
| 5.2 | Gasversorgung | 18 |
| 5.3 | Wasserver-/ und –entsorgung | 18 |
| 5.4 | Müllentsorgung | 19 |
| 5.5 | Löschwasserversorgung | 19 |
| **6** | **Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB** | **20** |
| 6.1 | Einleitung | 20 |
| 6.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden | 23 |
| 6.3 | Zusätzliche Angaben | 29 |
| **7** | **Hinweise** | **30** |
| 7.1 | Bodenschutz | 30 |
| 7.2 | Archäologie | 30 |
| 7.3 | Hochwasserschutz | 31 |
| 7.4 | Schifffahrt | 31 |
| **8** | **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen** | **32** |
| **9** | **Kosten** | **32** |
| **10** | **Billigung der Begründung** | **32** |

# BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 136** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Staberdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, nördlich der Straße Richtung Staberdorf-Residenz, beidseitig der Straße Achter de Höf - Staberdorf -.

## 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 hat der Vorhabenträger zum Bebauungsplan Nr. 136 eine entsprechende Projektbeschreibung eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept 81 Punkte erzielt. Es handelt sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Betrieb in Staberdorf dessen Betreiber auf 60 ha Acker neben Gemüse und Getreide vor allem Kohl anbaut. Der Ferienhof in Staberdorf wird in vierter Generation vom Vorhabenträger betrieben. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist nun der weitere Ausbau der Beherbergungseinheiten als weiteres Standbein geplant. Der Vorhabenträger möchte auch den bestehenden Reitbetrieb, welcher eine wichtige

Komponente auf dem Ferienhof darstellt, festigen bzw. ausbauen und durch großzügige Ferienhäuser ergänzen. Damit soll ein qualitativ hochwertiges Angebot in Staberdorf geschaffen werden. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der geplanten Reiterhofanlage 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 09.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *ländlichen Raumes*. Zudem wird Staberdorf in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* ausgewiesen. 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. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn die eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt Staberdorf 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. Südlich von Staberdorf schließt sich ein *Regionaler Grünzug* an.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 stellt Staberdorf innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung dar.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das Plangebiet des SO - Reiterhof - fast ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche dar. Ausgenommen davon ist im nordöstlichen Bereich das Bestandsgebäude welches sich innerhalb einer Wohnbaufläche befindet. Der Bestandshof bzw. das SO - Landwirtschaft + Ferienwohnen - wird hingegen

als gemischte Baufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB zu entsprechen bedarf es parallel der Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung.

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt das Plangebiet des SO - Reiterhof - als landwirtschaftliche Fläche. Entlang der Straße „Achter de Höf" stellt der Landschaftsplan einen Redder da, wobei es sich dabei lediglich um einen Knick auf der Ostseite und somit außerhalb des Plangebietes handelt. Zusätzlich wird die Straße „Achter de Höf" als Reitweg dargestellt. Der Bestandshof wird hingegen als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage dargestellt. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der bestehende Ferienbauernhof im Ort sein touristisches Angebot qualitativ erweitern möchte. Es sollen Teile der landwirtschaftlichen Flächen umgewandelt werden, um Ferienhäuser und eine Reithalle auf diesen zu ermöglichen.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien 1633-491" befindet sich in ca. 700 m Entfernung in südlicher Richtung.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Staberdorf, südlich der L 209 und nördlich der Straße „Residenz". Der eigentliche Ferienhof befindet sich relativ zentral zwischen den Straßen „Achter de Höf" und der „Dörpstraat" und wird beidseitig erschlossen.

A Wohnhaus + Rezeption
B Ferienhäuser
(B1-8 Fewo, B2-6 Fewo,
B3-1 Fewo, B4-1 Fewo)
C Ställe, Schuppen
D Landwirtschaft +
Spielscheune
E Gemeinschaftsräume
F Reitplatz
G Maschinenhalle
H Kohllagerung/-verarbeitung

Der zentral liegende Ferienhof wird von der ehemaligen landwirtschaftlichen Scheune und altem Baumbestand geprägt. Die ehemalige Scheune (D) wurde zu einer Spielscheune mit

einer Indoor-Reitbahn umgenutzt. Der Ferienhof, der gleichzeitig auch ein landwirtschaftlicher Betrieb in Vollerwerb ist, verfügt zusätzlich über zwei landwirtschaftliche Hallen am westlichen Ortsrand von Staberdorf. Im südlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Betreiberwohnhaus mit einer Ferienwohnung, einem Hausgarten, einer Pferdeweide und westlich dahinterliegenden Reitplatz. Daran angrenzend nach Westen und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden wird das Plangebiet durch die private Feldzufahrt, die gleichzeitig zu den landwirtschaftlichen Hallen führt, begrenzt.

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 | 198 |
| 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 | 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 - Reiterhof- | 13.940 m² |
| Sondergebiet - Landwirtschaft + Ferienwohnen - | 5.340 m² |
| Verkehrsflächen | 1.300 m² |
| Grünflächen | 7.730 m² |
| Fläche für die Landwirtschaft | 710 m² |
| **Gesamt:** | **29.020 m²** |
| | **2,9 ha** |

## 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Der Ferienhof in Staberdorf möchte seine pferdebezogenen Nutzungen erweitern und teilweise verlagern, da diese von den Gästen sehr gut angenommen und weiter nachgefragt werden. Auf den bestehenden Hofflächen innerhalb der Dorflage stehen dafür keine Flächen mehr zur Verfügung. Hierbei spielen tierschutzrechtliche Anforderungen an ausreichend große Boxen auch eine tragende Rolle. Von daher ist die Erweiterung nach Südwesten in den ebenfalls bereits genutzten Bereich südlich der landwirtschaftlich Hallen vorgesehen. Hier besteht bereits neben einem Reitplatz und einer Pferdeweide auch ein Altenteilerwohnhaus sowie zwei Ferienwohnungen die ebenfalls vom Ferienhof aus mit vermietet wird. Die Nutzungen die speziell den Reitbetrieb betreffen sollen vorrangig durch eine Reithalle mit Pferdeboxen ergänzt werden. Dabei ist die Unterbringung von Gastpferden sowie auch weiteren eigenen Pferden geplant. Der Ferienhof beschäftigt derzeit schon eine Reitlehrerin, die in der Hochsaison durch eine Aushilfe unterstützt werden soll. Das Reitsegment selbst wird auf der Insel nur durch drei bestehende Reithöfe bedient. Der Standort bietet sich insofern an, dass die Reithalle im Bereich der bereits durch die landwirtschaftlichen Hallen vorbelasteten Flächen untergebracht werden kann. Zudem besteht schon ein Reitplatz an dieser Stelle der auch weiterhin genutzt werden soll. Die Errichtung an anderer Stelle in oder um Staberdorf ist nicht möglich, da der funktional-räumliche Bezug zum bestehenden Ferienhof gewahrt bleiben soll. Auch die Unterbringung der geplanten größeren Ferienunterkünfte

scheint nur im Zusammenhang mit dem geplanten Reitnutzungen und in direkter Nähe zum Bestandshof sinnvoll.

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb 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.

## 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 Ferienorten 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 ausgestatte 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 landwirtschaftlich bzw. als Pferdeweide 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 die angrenzenden landwirtschaftlichen bzw. hofzugehörigen 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 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 bieten sich die Pferdeweide sowie Ackerflächen als potenzieller Standort für eine Bebauung an, da die vollständig ausgeräumte und teilweise intensiv als Acker genutzte Fläche keinerlei ökologische Qualität besitzt. Die Pferdeweide wird voraussichtlich in den Außenbereich verlagert.

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes 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

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet hat keinerlei Nutztierhaltung und betreibt ausschließlich Ackerbau. Die östliche landwirtschaftliche Halle (außerhalb des Plangebietes) wird als Maschinenhalle genutzt. In der Halle westlich davon erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Kohllagerung und –verarbeitung. Aufgrund des nicht gegebenen Nachtbetriebes ist von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit 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 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.

Vorrausetzung für die Festsetzung 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 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO zu entwickeln, was die geplanten Reitnutzungen bzw. die landwirtschaftliche Nutzung mit den touristisch geprägten Unterkünften, die gerade die Nähe zu der landwirtschaftlichen Prägung suchen, kombiniert. Im Ergebnis wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur durch ein Sonstiges Sondergebiet – Reiterhof - bzw. - Landwirtschaft + Ferienwohnen - nach § 11 BauNVO möglich. Die Sonstigen Sondergebiete vereinbaren diese beiden gegensätzlichen Nutzungen und schaffen somit ein neues Baugebiet, was sich wesentlich von den anderen Baugebieten der BauNVO unterscheidet:

*SO – Landwirtschaft + Ferienwohnen -*

*Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und touristischen Nutzungen.*

*Zulässig sind:*

1. *Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe*
2. *eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen*
3. *15 Ferienwohnungen*
4. *eine Reithalle, Reitställe*
5. *Sport- und Freizeitangebote*
6. *Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² (Hofladen)*
7. *Stellplätze*

*SO - Reiterhof -*

*Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb eines Reiterhofes und dazugehörigen touristischen Übernachtungs- und Freizeitangeboten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.*

*Zulässig sind:*

1. *Ein Reiterhof mit den dazugehörigen*

- *Stallungen,*
- *Reithallen und Reitplätzen,*
- *Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung*

*2. eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen*

*3. zwei Ferienwohnungen*

*4. Im Baufeld I sind vier Ferienhäuser mit je einer Ferienwohneinheit mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und vier Ferienhäuser mit je einer Ferienwohneinheit mit je einer Grundfläche von max. 120 m² zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern zählt eine Doppelhaushälfte als eine Ferienwohneinheit*

*5. Sport- und Freizeitangebote*

*6. Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² (Hofladen)*

*7. Stellplätze*

Für das vorliegende Planvorhaben werden sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt, in dem neben dem geplanten Reiterhof/landwirtschaftlichen Betrieb als zweite Hauptnutzung jeweils nur die geplanten Ferienwohnungen sowie dazugehörige Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangebote zugelassen werden. Des Weiteren wird neben den bereits bestehenden Ferienwohnungen auch die bestehende Wohnung für den Betreiber und die Bereitschaftspersonen abgesichert.

Durch diese Festsetzungen wird eine sehr individuelle Nutzungsstruktur erreicht, die sich von allen sonstigen Baugebieten deutlich unterscheidet. Störende Intensivtierhaltung, die z. B. in Dorfgebieten nach § 5 Baunutzungsverordnung noch zulässig ist, wird ausgeschlossen, um den touristischen Zielen nicht zu widersprochen.

Herkömmliches Dauerwohnen ist innerhalb dieser 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. Zudem wird die maximale Anzahl der Ferienhäuser im Plangebiet gemäß dem *„Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“* auf acht gedeckelt, um eine behutsame und angemessene Entwicklung zu gewährleisten.

Die Stadt Fehmarn möchte gemäß dem Beherbergungskonzept allen Vorhabenträgern die Möglichkeit einräumen, ihre bestehenden Ferienbauernhofbetriebe um maximal acht weitere Ferienwohneinheiten zu erweitern. Maßgebliches Ziel ist die Steuerung der quantitativen und qualitativen Entwicklungen im Bereich der touristischen Beherbergung auf der Insel. Nicht gewollt hingegen, ist die unbegrenzte Weiterentwicklung der Einheiten bzw. Betten ohne konzeptionellen Hintergrund. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Fehmarn dazu entschieden explizit acht Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen als eigenständigen Punkt im Zulassungskatalog der Sondergebiete aufzuführen. Die in der Vergangenheit bereits genehmigten

Ferienwohneinheiten, sei es als Beherbergungsbetrieb oder als Ferienhaus werden lediglich abgesichert und ebenfalls eigenständig im Zulassungskatalog aufgeführt. Gegebenenfalls wäre die Erweiterung um acht weitere Ferienwohneinheiten auch als Erweiterung des Beherbergungsbetriebes zu sehen, wobei sich nach aktueller Rechtsprechung Probleme im Baugenehmigungsverfahren ergeben haben. Um hier die spätere Genehmigung nicht zu erschweren und auch klar ablesbare Planungsziele vorzugeben, hat die Stadt Fehmarn sich für eine derartige Festsetzungssystematik entschieden.

Für die Ferienhäuser wird eine maximale Grundfläche von 120 m² bzw. 150 m² je Haus festgesetzt. Es werden zwei bedarfsgerechte unterschiedliche Größen für die Ferienhäuser festgesetzte, wonach vier kleinere und vier größere Häuser entstehen können. Dabei handelt es sich um durchaus übliche Größen für ein Ferienhaus, 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.

### 3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch differenziert festgesetzte Grundflächen auf einen dorftypischen Versiegelungsgrad begrenzt. Zudem wird für das gesamte Plangebiet maximal ein Vollgeschoss mit Ausnahme eines Bestandsgebäudes im SO - Landwirtschaft + Ferienwohnen - festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude durch maximale First-/Gesamthöhen festgesetzt.

Die für Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung, die eine Überschreitung der maximalen Grundflächen um insgesamt weitere 150 m² je Sondergebiet 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 berücksichtigt. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger.

### 3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von kleineren Doppel- und etwas größeren Einzelhäusern im Plangebiet. Damit kann die aufgelockerte Dorfstruktur beibehalten werden. Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich nur in zwei Bereichen: Baufeld I für die geplanten Ferienhäuser und das westliche Baufenster für die Reithalle im SO - Reiterhof -. Der bestehende Reitplatz wird in seiner jetzigen Form lediglich abgesichert.

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

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit Reetdacheindeckungen und passend dazu die Fassaden in roten Backsteinausführungen. Es werden entsprechend baugestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abb.: Ausführungsbeispiele der geplanten Ferienhäuser

Um den besonderen Anforderungen der Ferieninsel Fehmarn in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen gerecht zu werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße für das SO – Reiterhof - festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Absicherung, nach der die Bildung von Wohn- oder Teileigentum der Zustimmung der Stadt bedarf bzw. ausgeschlossen wird.

Landwirtschaftliche Fläche

Im nordwestlichen Bereich wird eine landwirtschaftliche Fläche im Bereich der dort vorhandenen landwirtschaftlichen Halle festgesetzt. Der Vorhabenträger plant hier die Errichtung von Wohncontainern zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Erntehelfern. Ein Wohncontainer hat in etwa eine Grundfläche von 15 m² und eine Höhe von max. 3,50 m. Bei maximal zehn geplanten Containern ergibt sich somit eine Grundfläche von maximal 150 m². Der Vorhabenträger möchte hier dem saisonbedingten Wohnungsmangel auf der touristisch geprägten Insel Fehmarn vorbeugen und für seine Mitarbeiter adäquate Unterkünfte in Hofnähe errichten. Es ist eine dauerhafte Ausstellung der Container vorgesehen, wobei nur eine temporäre Nutzung dieser angestrebt wird.

## 3.5 Verkehr

### 3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet des SO - Reiterhof - ist im Osten durch die Straße „Achter de Höf" erschlossen. Die Zufahrt zu den Ferienhäusern erfolgt direkt von dieser aus durch eine zentrale Grundstückszufahrt. Die Reithalle und der Reitplatz werden über die vorhandene Feldzufahrt im Norden erschlossen. Der Bestandshof wird weiterhin von zwei Seiten über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### 3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

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

## 3.6 Grünplanung

Die Gehölz- und Grünstrukturen auf dem Bestandshof sollen erhalten werden und entsprechend ihrer verschiedenen Nutzung differenziert festgesetzt werden. Die Planung sieht zudem vor die vorhandenen Anpflanzungen an der südlichen Plangebietsgrenze sowie die Eingrünung rund um den Reitplatz im SO - Reiterhof - zu erhalten. Zudem soll die neu geplante Reithalle entsprechend durch neue Anpflanzungen abgeschirmt werden. Zudem soll die straßenbegleitenden Baumpflanzungen – in Form von schwedischen Mehlbeeren – auch im Plangebiet fortgesetzt werden. Als Ausgleich und Puffer zur freien Landschaft ist eine Ausgleichsfläche westlich der geplanten Ferienhäuser im SO – Reiterhof - vorgesehen. Die Flächen die zur Errichtung der geplanten Ferienhäuser genutzt werden sollen, stellen sich als Pferdekoppel und Ackerflächen dar.

### 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 sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

### 3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. 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.

## 5 Ver- und Entsorgung

Bei der Baumaßnahme ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu berücksichtigen. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind unter: leitungsauskunft@sh-netz.com erhältlich. Die Anpflanzung von Bäumen im

Bereich der Leitungstrassen sind abzustimmen, um spätere Schäden an unseren Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

### 5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### 5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

### 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 Klärwerk Burgstaaken ist derzeit an seine Kapazitätsgrenzen in der Hauptsaison angelangt. Eine Erweiterung des Klärwerks soll im Herbst/Winter 2017 erfolgen.

Bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung im SO –Reiterhof- wird auf die Ausführung in Reetdächern für die Ferienhäuser verwiesen. Daraus ergibt sich nur eine sehr geringe Zunahme des Niederschlagswassers Zu berücksichtigen ist letztendlich nur die geplante Reithalle im Nordwesten. Hier kann die Ableitung in den städtischen Niederschlagswasserkanal in der Straße „Achter de Höf" erfolgen.

Für die geplante Reithalle wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine hydraulische Berechnung erstellt. Daraufhin überprüfen die Stadtwerke Fehmarn ob der vorhandene Kanal DN 300 für diesen zusätzlichen Wasseranfall noch ausreichend ist. Falls ja, ergeben sich keine Maßnahmen für den Vorhabenträger. Falls der vorhandene Kanal der Stadtwerke nicht ausreicht, muss der Vorhabenträger auf dem eigenen Grundstück ein Regenrückhaltebecken erstellen. Sollten sich Änderungen bezüglich der Einleitmengen ergeben, werden entsprechende Entwässerungsanträge oder Änderungen dieser durch die Stadtwerke Fehmarn gestellt.

Im Bereich des SO - Landwirtschaft + Ferienwohnen - ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung, da der übrige bauliche Bestand bereits an den städtischen Niederschlagswasserkanal angeschlossen ist.

Der Wasser- und Bodenverband Fehmarn Nord-Ost weist zudem auf Folgendes hin:

Bei vorgesehenen Einleitungen von Niederschlagswasser in Verbandsanlagen ist zunächst die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers zu prüfen. Ebenfalls ist die Schadlosigkeit solcher Einleitungen nachzuweisen oder durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen. Die erforderlichen Einleitungserlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis zu beantragen. Erforderliche Kabel- und Leitungstrassen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Verbandsgewässer haben. Falls Gewässerkreuzungen nicht vermieden werden können, haben diese möglichst rechtwinklig zu erfolgen. Dies ist erforderlich, damit die Gewässerkreuzungen möglichst kurz sind. Wenn Kabel- bzw. Leitungstrassen grabenlos verlegt werden, so ist zu gewährleisten, dass eine Verlegetiefe von mindestens 1,50 m unterhalb der Gewässersohle erreicht wird, damit zukünftig ggfs. vorgesehene Gewässerausbaumaßnahmen weiterhin möglich bleiben. Sämtliche Leitungen müssen den Mindestabstand von 1,50 m zum Gewässer einhalten. Ein größerer Abstand wird begrüßt, damit bei ggfs. erforderlich werdenden Ausbaumaßnahmen, Ersatzverrohrungen etc. keine Probleme mit den querenden Leitungen und Kabeltrassen entstehen. Bei Kabelverlegungen parallel zum Gewässer sind die Unterhaltungsstreifen in einer Breite von mindestens 6,0 m beidseitig der Verbandsanlagen von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Kabelverlegungen müssen außerhalb des Unterhaltungsstreifens erfolgen.

## 5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## 5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz 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.

Der Grundschutz ist in der Ortslage Staberdorf durch ein Hydrantennetz sichergestellt, welches aber als Verästelungssystem installiert ist. In der näheren Umgebung zum geplanten

Objekt befinden sich ein Hydrant, der für die Wasserentnahme infrage kommt, weitere Hydranten befinden sich in der Straße „Achter de Höf". Eine Löschwasserentnahmestelle (Teich) befindet sich in ca. 270 m zum Bauobjekt.

# 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 Ferienwohneinheiten und eine Reithalle erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Staberdorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung des westlichen Ortsrandes von Staberdorf zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Nutzungen, einem Reitbetrieb und 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 |
| DSchG: | Bewahrung von Denkmälern | Archäologische Untersuchungen vor Baubeginn |

Luftreinhalte- oder Lärmminderungspläne 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 des *ländlichen Raumes*. Zudem wird Staberdorf in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* ausgewiesen. 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. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn die eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt Staberdorf 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. Südlich von Staberdorf schließt sich ein *Regionaler Grünzug* an.

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten.

### 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 Umfeld des Plangebietes befinden sich ein archäologisches Denkmal und Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind hier gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich

Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen.

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) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) 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 von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der bestehende Ferienbauernhof im Ort sein touristisches Angebot qualitativ erweitern möchte. Es sollen Teile der landwirtschaftlichen Flächen umgewandelt werden, um Ferienhäuser und eine Reithalle auf diesen 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

Durch die Herausnahme der Ackerflächen aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung der Pferdekoppel und Ackerflächen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Ebenfalls wird durch die Aufstellung temporärer Wohncontainer für die „Erntehelfer" auf intensiv genutzten Flächen des Landwirtschaftlichen Betriebes mit keinen Beeinträchtigungen gerechnet.

Boden

Die Beeinträchtigung erfolgt durch die zu erwartenden Versiegelungen mit baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. Durch die Aufstellung der temporären Wohncontainer für die „Erntehelfer" ist mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. 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 Freiflächen 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 durch das Neuanpflanzen eines Gehölzstreifens und einer Streuobstwiese ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt auf der Ackerfläche 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

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Änderungen für die Tierwelt da die Ackerflächen nur eine geringe Artenvielfalt beherbergen.

**Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Pflanzen

In Bezug auf die Pflanzenwelt geht der Lebensraum der Weiden/Ackerflächen verloren. Mit den umfangreich geplanten Ausgleichsflächen wird in der Summe eine Verbesserung für die Pflanzenwelt einhergehen.

**Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die aufgeführten Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Boden/Wasser

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Bodenversiegelungen und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Allerdings werden dann auch ackerbauliche Flächen aus der Nutzung genommen und teilweise durch Naturschutzmaßnahmen aufgewertet. Bei Nichtumsetzen der Planung bleibt es bei der landwirtschaftlichen Nutzung.

Luft, Klima

Aufgrund der kleinteiligen und weiterhin stark von 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 der geplanten umgebenden Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt und die Wirkungsgefüge werden sich in der Summe durch die umfangreich geplanten Bepflanzungen verbessern.

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**

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs nicht möglich.

Tiere, Pflanzen

Vermeidend sind Rodungen von Gehölzen in der Brutzeit (15. März bis 1. September) nicht vorzunehmen. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden neue Lebensräume geschaffen.

Boden/Wasser

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem 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. Die Eingriffe in den Boden finden ausschließlich auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt. Zu diesen Flächen zählt die Ackerfläche. Ausgleich wird im Verhältnis 1:0,5 für Gebäude und versiegelte Oberflächen erforderlich

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

| Nutzung | Gesamt | | Bestand | Ausgleichs-faktor | Neuein-griff |
|---|---|---|---|---|---|
| **SO Landwirtschaft + Ferienwohnen** (GR) | 1.900 m² | - | 1.900 m² | | 0 m² |
| **SO Landwirtschaft + Ferienwohnen** | 910 m² | - | 910 m² | | 0 m² |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 50 %) | | | | | | |
| **SO Landwirtschaft + Ferienwohnen** (Überschreitung für Außenterrassen 150 m²) | 150 m² | - | 150 m² | | | 0 m² |
| **SO Reiterhof** (GR+ Reitplatz) | 3.658 m² | - | 215 m² *(1.060 m² Reitplatz)* | 0,5 | = | 1.192 m² |
| **SO Reiterhof** (Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 80 %) | 1.829 m² | - | 115 m² | 0,5 | = | 857 m² |
| **SO Reiterhof** (Überschreitung für Außenterrassen 150 m²) | 150 m² | - | 30 m² | 0,5 | = | 60m² |
| **Landarbeiterunterkünfte** (GR) | 150 m² | - | 0 m² | 0,5 | = | 75 m² |
| | | | | **Gesamt:** | | 2.184 m² |

Es werden ca. 2.200 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Dies wird durch eine entsprechend große Maßnahmenfläche - Streuobstwiese - nachgewiesen. Auf der Fläche ist je angefangene 100 m² Fläche ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Es wird ein 3m breiter „Pufferstreifen" zwischen Maßnahmenfläche und landwirtschaftlicher Fläche festgesetzt. Dieser kann dann beispielsweise als Wirtschafts-/Feldweg entlang der Streuobstwiese dienen. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Umsetzung der Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung im Bereich der geplanten Ferienhäuser begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Die Reithalle wird in direkter Zu-

ordnung zu den landschaftsbildprägenden Hallen nördlich des Plangebietes errichtet. Aufgrund dieser Vorbelastung und durch die Firsthöhenbeschränkung sowie durch die geplante Eingrünung südwestlich der Reithalle ist mit einer ausreichenden Abschirmung zum Landschaftsraum zu rechnen. Die geplanten Ferienhäuser werden zusätzlich durch die geplante Streuobstwiese ebenfalls zur freien Landschaft abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

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

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

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich

auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der befestigten Flächen auf den Grundstücken sowie die Einhaltung der Firsthöhen und der Gestaltungsvorgaben werden im Bauantrag dargelegt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen werden durch eine Endbegehung und Anwachspflegemaßnahmen überprüft. Weitere Maßnahmen zur Überwachung drängen sich derzeit nicht auf.

### 6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht die Errichtung einer Reithalle und Ferienhäusern in Zuordnung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. Ferienhof in Staberdorf vor. Der erforderliche Ausgleich wird durch das Anlegen einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes erbracht.

## 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

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich ein archäologisches Denkmal und Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen,

dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind hier gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich

Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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

Bauverbote gemäß § 80 Abs. 1 LWG bestehen nicht. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet 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.

Das Plangebiet liegt gemäß den vorgelegten Planunterlagen oberhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf 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 dem Bebauungsplan Nr. 136 der Stadt Fehmarn Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen. Es 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.

Schadensersatzansprüche können gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht. 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 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 28. September 2017 gebilligt.

Burg a.F., den 16. FEB. 2018

STADT FEHMARN Siegel 4

(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 136 ist am 15. Feb. 2018 rechtskräftig geworden.