

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 146

DER STADT FEHMARN

IM ORTSTEIL WESTERMARKELSDORF

FÜR DIE ERWEITERUNG EINES BESTEHENDEN FERIENHOFES

**UM WEITERE TOURISTISCHE WOHN EINHEITEN, FÜR DEN FERIENHOF SÜDWESTLICH DES
DORFTEICHES UND NÖRDLICH DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN HALLE**

- WESTERMARKELSDORF -

VERFAHRENSSTAND (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))

- 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)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 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 | 8 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 8 |
| 3.2 | Planungsalternativen / Standortwahl | 9 |
| 3.3 | Auswirkungen der Planung | 11 |
| 3.4 | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 14 |
| 3.5 | Verkehr | 16 |
| 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 | 28 |
| 5.5 | Löschwasserversorgung | 28 |
| 6 | Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB | 29 |
| 6.1 | Einleitung | 29 |
| 6.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden | 33 |
| 6.3 | Zusätzliche Angaben | 39 |
| 7 | Hinweise | 40 |
| 7.1 | Bodenschutz | 40 |
| 7.2 | Archäologie | 40 |
| 7.3 | Schifffahrt | 40 |
| 7.4 | Hochwasserschutz | 41 |
| 8 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 42 |
| 9 | Kosten | 42 |
| 10 | Billigung der Begründung | 42 |

Anlage 1 „Schalltechnisches Gutachten“, Bericht-Nr. 393017 gbd03, Ingenieurbüro Busch für Akustik, Busch GmbH, Kronshagen, 01.03.2018

Anlage 2 „Schattenwurfprognose“, Bericht-Nr. 393017 gbd02, Ingenieurbüro Busch für Akustik, Busch GmbH, Kronshagen, 06.07.2017

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 146** Stadt Fehmarn im Ortsteil Westermarkelsdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, für den Ferienhof südwestlich des Dorfteiches und nördlich der landwirtschaftlichen Halle - Westermarkelsdorf -

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. 146 eine entsprechende Projektbeschreibung eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept über 81 Punkte erzielt. Es handelt sich um einen bestehenden Ferienhof bzw. landwirtschaftlichen Betrieb, der auf ca. 90 ha Ackerbau betreibt.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist nun der weitere Ausbau der Beherbergungseinheiten als weiteres Standbein geplant. Der Vorhabenträger möchten seinen Betrieb durch den Bau von zusätzlichen Ferienwohneinheiten erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Westermarkelsdorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte

Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der Ortslage und dem geplanten sowie bestehenden Ferienwohnen schafft.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 09.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 (ehemals Nr. 132, Teilbereich 3) beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *ländlichen Raumes* und in einem *dünnbesiedelten, abgelegenen Gebiet*. Zudem wird Westermarkelsdorf 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 Landesentwicklungsplan ordnet Westermarkelsdorf zudem innerhalb eines *Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft* ein. Die *Vorbehaltsgebiete* sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Sie sollen räumlich so angeordnet werden, dass ein räumlicher Verbund oder eine funktionale Vernetzung verschiedener Biotoptypen hergestellt wird.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt Westermarkelsdorf innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung* dar. In den *Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung* sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 ordnet Westermarkelsdorf in seiner Karte 2 innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung ein. Zusätzlich stellt der Landschaftsrahmenplan strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte für Westermarkelsdorf dar.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das Plangebiet fast vollständig als gemischte Baufläche dar. Der westliche Ortsrand wird im Flächennutzungsplan durch eine Grünfläche - Schutzgrün – abgesichert. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB zu entsprechen, bedarf es parallel der Aufstellung der 33. Flächennutzungsplanänderung.

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt die bestehende Hofstelle als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage. Die Erweiterungsflächen nach Westen werden als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der bestehende Ferienhof sein Standbein im Tourismus weiter ausbauen möchten. Es sollen Teile der bewirtschafteten Ackerflächen umgewandelt werden, um Ferienwohnungen auf diesen zu ermöglichen. In die Knickstrukturen soll nicht eingegriffen werden.

In nordwestlicher Richtung befinden sich wasserseitig des Deiches das EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Kieler Bucht 1560-491“ überlagert von dem FFH-Gebiet „Küstenstreifen West- und Nordfehmarn 1532-391“. Zusätzlich wird dieser Bereich auch von dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Fehmarn“ von 1971 erfasst. Alle Schutzgebiete befinden sich in ausreichend weiter Entfernung vom Plangebiet und werden zusätzlich durch den vorhandenen Deich von den Siedlungsflächen abgesichert.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Westermarkelsdorf, die nordwestlichste Ortslage auf der Insel Fehmarn. Westermarkelsdorf wird von Süden durch eine Gemeindestraße von Schlagsdorf kommend erschlossen. Dabei passiert man den Bürgerwindpark Westfehmarn.

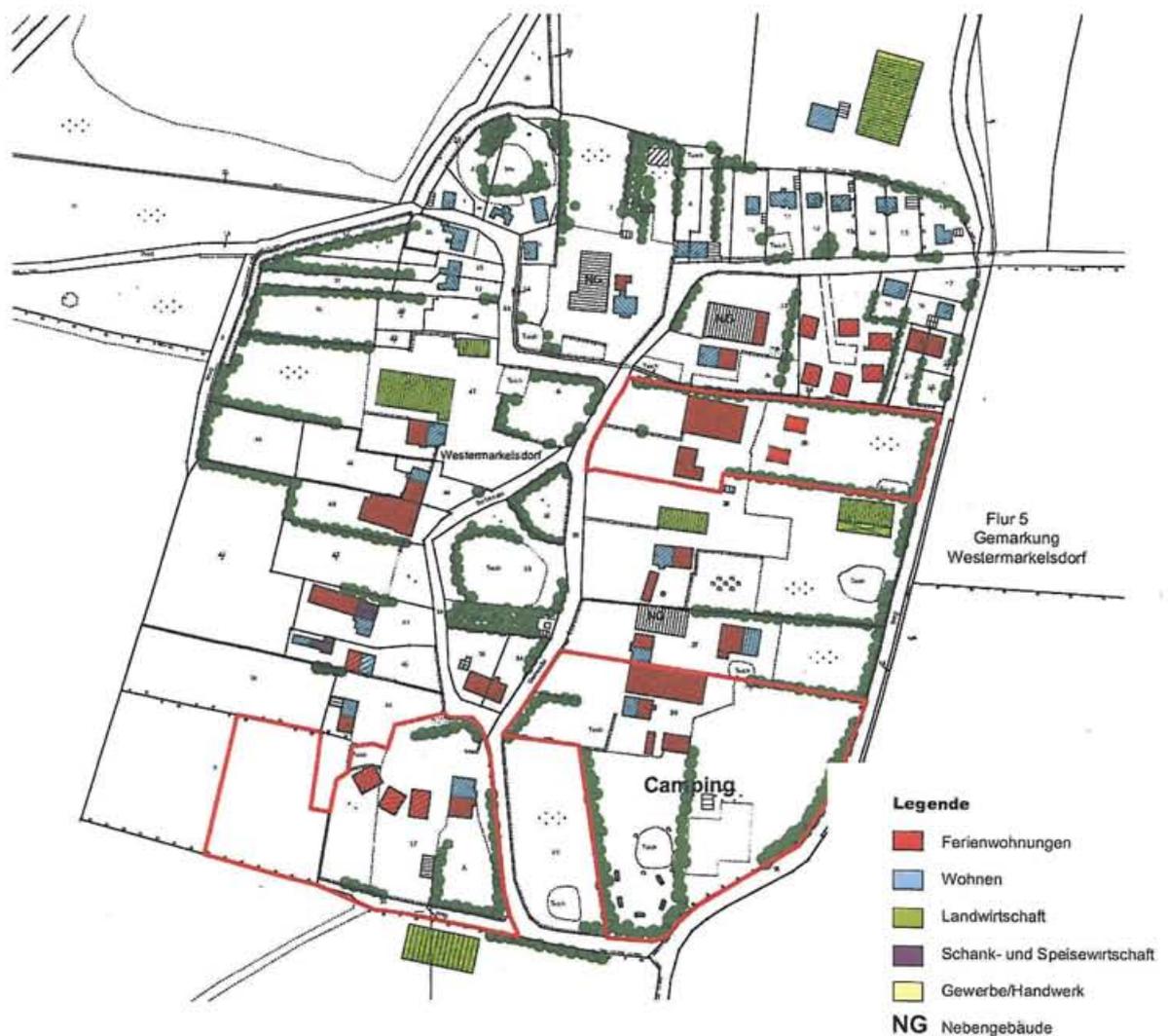


Ausschnitt Luftbild, Quelle: google maps pro

Das Plangebiet umfasst den genehmigten Beherbergungsbetrieb am südwestlichen Ende von Westermarkelsdorf neben dem auch gleichzeitig ein landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb besteht. Die Hofstelle wird von Nordosten aus erschlossen und ist durch das bestehende Bauernhaus mit davor gelagertem Parkplatz gekennzeichnet. Südlich des Bauernhauses schließt sich der Hausgarten mit umgebendem Baumbestand an, welcher durch eine private Feldzufahrt von der landwirtschaftlichen Halle getrennt wird. Die westlichen Freiflächen werden durch drei Ferienhäuser gekennzeichnet. Insgesamt verfügt der Ferienhof bereits über sieben Ferienwohneinheiten. Westlich und südlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Westermarkelsdorf nimmt auf der Insel eine Sonderposition hinsichtlich der Nutzungsmischungen innerhalb eines Dorfes ein. Kaum eine andere Ortslage auf der Insel Fehmarn weist solch ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Ferienwohnen und Dauerwohnen auf.

Nutzungsstruktur in Westermarkelsdorf:



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 | 166 |
| Fehmamsund | 2 | 59 |
| Flügge | 1 | 21 |
| Gahlendorf | 4 | 126 |
| Gammendorf | 4 | 118 |
| Gollendorf | 3 | 75 |
| Hinrichsdorf | 3 | 74 |
| Katharinenhof | 6 | 293 |
| Klausdorf | 5 | 252 |
| Kopendorf | 1 | 20 |
| Landkirchen | 2 | 44 |
| Lemkendorf | 5 | 129 |
| Lemkenhafen | 1 | 32 |
| Meeschendorf | 4 | 173 |
| Mittelhof | 1 | 12 |
| Neuhof | 1 | 36 |
| Neujellingsdorf | 2 | 56 |
| Niendorf | 1 | 20 |
| Orth | 1 | 29 |
| Ostermarkelsdorf | 1 | 26 |
| Petersdorf | 4 | 132 |
| Presen | 4 | 199 |
| Puttgarden | 7 | 176 |
| 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 | 192 |
| 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 – 146 ca. 557 zusätzlich Betten (überschlägig) verteilt auf insgesamt 12 Vorhabenträger in den einzelnen Ortsteilen geplant sind. Das entspricht durchschnittlich einem

Wert von 6,6 Betten je geplanter Wohneinheit. Dabei handelt es sich nicht um eine überdurchschnittliche Anzahl von Betten für ein Ferienhaus, insbesondere in Hinblick auf Familien mit Kindern oder einem Mehrgenerationen-Urlaub.

| Orte | Beherbergungs- betriebe pro Ort | Anzahl Betten pro Ort | Geplante Erweiterun- gen pro Ort (Ferien- wohneinhei- ten) | Geplante Erweite- rungen pro Ort (Betten geschätzt) |
|--|------------------------------------|-----------------------------|---|---|
| Mummendorf (BP127) | 0 | 0 | 8 | 56 |
| Katharinenhof (BP 128) | 6 | 283 | 11 | 61 |
| Sahrensdorf (BP 129 + BP 133) | 2 | 85 | 16 | 112 |
| Avendorf (BP 130) | 2 | 65 | 8 | 56 |
| Blieschendorf (BP 131) | 2 | 97 | 8 | 48 |
| Westermarkels- dorf (BP 132 +BP 146) | 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

| | |
|--|-----------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet - Ferienbauernhof - | 12.900 m ² |
| Grünfläche | 3.400 m ² |
| Gesamt: | 16.300 m² |
| | 1,63 ha |

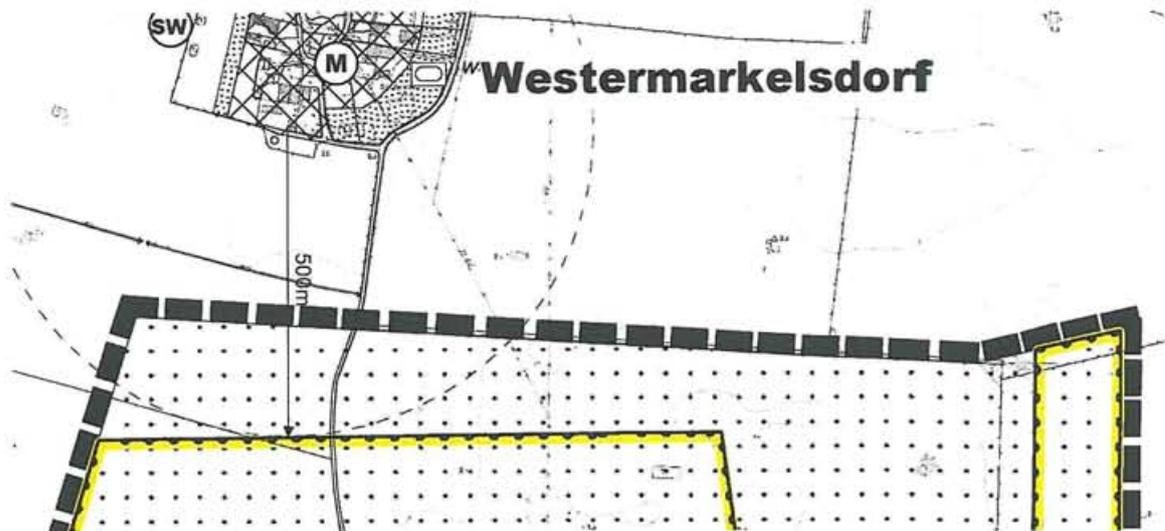
3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels, die vorhandenen Betriebe bzw. den 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 und sonstigen Betrieben weitestgehend vor. Demnach wird für geplante Ferienunterkünfte von landwirtschaftlichen Betrieben sowie für die bestehenden und weiter zu entwickelnden Ferienhöfe 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 bzw. zum vorhandenen Ferienhofbetrieb, da der betriebliche und konzeptionelle Zusammenhang gegeben sein muss.

Im Plangebiet besteht keine Möglichkeit, die erforderlichen Einheiten auf der Hoflage selbst unterzubringen. Somit wird auf die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen zurückgegriffen, und es erfolgt eine Erweiterung nach Westen. Diese bilden zusammen mit den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes eine in sich geschlossene Einheit, die auf der Höhe der Feldzufahrt endet. Der Bau von acht Ferienhäusern stellt hier somit eine sinnvolle ortsplanerische Arrondierung der Hoffläche dar.

Bürger-Windpark Westfehmarn

Eine Entwicklung nach Süden in Richtung Windpark über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus erfolgt nicht. Es handelt sich dabei um ein älteres Windeignungsgebiet mit den seinerzeit erforderlichen Abständen von 500 m zum Siedlungsrand. Für den Windpark gelten der Bebauungsplan Nr. 73 (erarbeitet: PLOH) bzw. die 52. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn (erarbeitet: PLOH). In diesen rechtskräftigen Bauleitplänen wurden bereits seinerzeit die Grenzen des damaligen Siedlungsrandes, also die jetzige südliche Geltungsbereichsabgrenzung des Plangebietes des BP Nr. 146 / 33.FNPÄ berücksichtigt.



Ausschnitt 52. FNPÄ Fehmarn, 2006

Bei den zukünftig geltenden größeren Mindestabständen zwischen Windeignungsflächen und Siedlungsrand wird ebenfalls auf die dargestellten Bauflächen in den wirksamen Flächennutzungsplänen zurückgegriffen. Somit hat die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 146 der Stadt Fehmarn keinen Einfluss auf die Windkraftplanung, da sich an der Bestandssituation keine Änderungen ergeben. Einzig und allein die Verringerung der Bauflächen im Flächennutzungsplan in Westermarkelsdorf könnte zu einer vorteilhafteren Situation für die zukünftige Windkraftplanung südlich von Westermarkelsdorf führen. Eine Zurücknahme von Bauflächen in Westermarkelsdorf ist allerdings kein Planungsziel der Stadt Fehmarn.



Darstellung der alten und neuen Mindestabstände Windeignungsflächen auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans

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 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesen in Anspruch genommen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt Fehmarn das touristische Segment des naturorientierten Tourismus gemäß den landesplanerischen Vorgaben stärken möchte. Dafür ist es unabdingbar für den betrieblichen und konzeptionellen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Betrieben auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen zurück zu greifen. Brachflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und andere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Ortschaften stehen zur 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 Flächen 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 vollumfänglich 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 hat keinerlei Tierhaltung und betreibt hauptsächlich Ackerbau. In der landwirtschaftlichen Halle südlich des Plangebietes findet die Getreidelagerung, allerdings ohne Trocknung statt. Aufgrund des nicht gegebenen Nachtbetriebes und da auch keine Getreidetrocknung auf dem Hof stattfindet, ist von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen. Auch gibt es eine klare räumliche Trennung zwischen den landwirtschaftlichen Nutzungen im Süden und den touristischen Nutzungen im Norden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

Bürger-Windpark Westfehmar

Eine Entwicklung nach Süden in Richtung Windpark über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus erfolgt nicht. Es handelt sich dabei um ein älteres Windeignungsgebiet mit den seinerzeit erforderlichen Abständen von 500 m zum Siedlungsrand. Bei den zukünftig geltenden größeren Mindestabständen zwischen Windeignungsflächen und Siedlungsrand wird ebenfalls auf die dargestellten Bauflächen in den wirksamen Flächennutzungsplänen zurückgegriffen. Somit ist mit einer Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation in Westermarkelsdorf zu rechnen. Es ist nicht beabsichtigt durch den Bebauungsplan Nr. 146 Betriebseinschränkungen oder ähnliches für den angrenzenden Windpark zu erzeugen. Vielmehr soll ein planerischer Konflikt verhindert werden, indem die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches gesteuert und somit auch begrenzt wird.

Bedrängende Wirkung: Der Bebauungsplan Nr. 73 setzt derzeit eine maximale Gesamthöhe der Windkraftanlagen von 100 m fest. Bei einem Abstand von 500 m zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 146 wird von keiner bedrängenden Wirkung ausgegangen.

Für das Planvorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung und eine Schattenwurfprognose angefertigt. „Schalltechnisches Gutachten“, Bericht-Nr. 393017 gbd03, Ingenieurbüro Busch für Akustik, Busch GmbH, Kronshagen, 01.03.2018. Die Gutachter kommen zum Thema Schall zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Fehmarn möchte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 dem im Ortsteil Westermarkelsdorf vorhandenen Ferienbauernhof Strandleben die Erweiterung um weitere touristische Wohneinheiten ermöglichen. Es soll ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienbauernhof festgesetzt werden. Südöstlich des Plangebietes befinden sich der Bürgerwindpark Westfehmar und der Windpark Nordwest. Wegen der Schallimmissionen im Plangebiet durch die benachbarten Windparks wurde eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der LAI-Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen (Stand 30.06.2016) /10/ und des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) /9/ erforderlich.“

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass die Anforderungen der DIN 18005 /1/ und der TA Lärm /2/ für Dorfgebiet (MD) tagsüber und nachts in den Plangebietes eingehalten und die Planungsziele des Baugesetzbuches (BauGB) erfüllt werden.“

Zudem wird in einer Schattenwurfprognose der zu erwartende Schattenwurf durch den bestehenden Windpark im Bereich des Plangebietes ermittelt („Schattenwurfprognose“, Bericht-Nr. 393017 gbd02, Ingenieurbüro Busch für Akustik, Busch GmbH, Kronshagen, 06.07.2017) und mit den Richtwerten abgeglichen:

„Die Untersuchungen zum astronomisch maximal möglichen Schattenwurf ergaben, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 die Anforderungen der WEA Schattenwurf-Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) /5/ eingehalten werden.“

Damit wird insgesamt ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet. Die Stadt Fehmarn kann nur den derzeitigen Entwurf des Regionalplanes III in ihrer Abwägung berücksichtigen. Für ein mögliches Repowering der Windenergieanlagen besteht derzeit keine Rechtsgrundlage; eine entsprechend verfestigte Planung für das Repowering liegt daher auch nicht vor. Aufgrund dieser Ausgangssituation und dem verstärkten Wunsch, das touristische Angebot weiter auszubauen, hat sich die Stadt Fehmarn entschieden, hier der touristischen Nutzung der Vorrang einzuräumen.

→ Siehe dazu auch Ziffer 4 Immissionen / Emissionen

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 oder in direkter Nachbarschaft dieser innerhalb der einzelnen Dorflagen zu kombinieren. Die Baunutzungsverordnung lässt bisher Ferienwohnen nur in Gebieten nach § 10 BauNVO, Sondergebiete, die der Erholung dienen zu. Nach der neuen Novellierung der Baunutzungsverordnung können Ferienwohnungen auch als Beherbergungsbetriebe in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden. Aufgrund der damit verbundenen fehlenden Steuerungsmöglichkeit (Anzahl der Wohnungen, Größe, etc.) hält die Stadt Fehmarn ein derartiges Baugebiet für dieses Planvorhaben für nicht sinnvoll. 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 Re-

gel zu erwarten sind. In den letzten Jahren hat sich auf Fehmarn entsprechend der vorhergehenden Ausführungen eine besondere Nutzungsstruktur entwickelt, die sich in den Baugebieten §§ 2-10 BauNVO so nicht wiederfindet.

Vorraussetzung für die 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 (angrenzenden) landwirtschaftlichen Betriebe 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 – Ferienbauernhof - nach § 11 BauNVO möglich. Das Sonstige Sondergebiet vereinbart diese beiden grundsätzlich verschiedenen Nutzungen miteinander und schafft somit ein neues Baugebiet, was sich wesentlich von den anderen Baugebieten der BauNVO unterscheidet:

Das Sonstige Sondergebiet -Ferienbauernhof- dient der Unterbringung touristischer Nutzungen, die der Erholung und dem Dorferlebnis dienen. Zulässig sind hier neben den bestehenden Beherbergungsbetrieben auch die geplanten Ferienhäuser in Nachbarschaft zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben. 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 widersprechen.

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“ gedeckelt, um eine behutsame und angemessene Entwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung, die nur eine max. Grundfläche von 150 m² je Ferienhaus und auch nur eine Wohneinheit in einem Ferienhaus zulässt. Hier soll einem Übermaß an Ferienwohneinheiten gemäß dem Beherbergungskonzept vorgebeugt werden.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit differenzierten Grundflächen für die einzelnen Bauflächen festgesetzt. Dadurch wird ein dorftypischer Versiegelungsgrad sichergestellt.

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 Schwimmbekken zu integrieren.

Zudem wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt, ausgenommen das bestehende Wohnhaus im Plangebiet. 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. 155 m² berücksichtigt. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger. Analog dazu werden für gastronomisch genutzte Außenterrassen zusätzlich 100 m² Grundfläche ermöglicht.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird eine offene Bauweise für die Neubauten im Sonstigen Sondergebiet festgesetzt, da die aufgelockerte Dorfstruktur beibehalten werden soll.

Im Plangebiet wird ein Baufeld I ausgewiesen, hier ist die Errichtung von acht Ferienhäusern zulässig. 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 Dauerwohnen gerecht zu werden, werden entsprechende Mindestgrundstücksgößen für das Sondergebiet festgesetzt. 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

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehende Zufahrt, welche sich im Nordosten des Hofes befindet, erschlossen. Es werden also insgesamt keine neuen Zufahrten angelegt oder benötigt. Die Hofflächen müssen uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sein. Die Stadt Fehmarn ist an dem 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.

3.6 Grünplanung

Die Planung sieht grundsätzlich vor die straßenbegleitenden Gehölze und prägende Einzelbäume zu erhalten. Auf dem Ferienhof werden die prägenden Freiflächen (Hausgarten) als zu erhalten festgesetzt.

Die Erweiterungsfläche stellt sich als konventionelle Ackerfläche dar, auf der die Errichtung von acht Ferienhäusern geplant ist. Die Freiflächen dienen als Gemeinschafts-(Garten-)fläche und ermöglichen gleichzeitig den Ostseeblick in südwestliche Richtung. Im südwestlichen Bereich wird eine Streuobstwiese ausgewiesen die gleichzeitig als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter dient. Zusätzlich wird eine Maßnahmenfläche -Knick- an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen. Der bestehende Hausgarten mit dem bestehenden Baumbestand wird als solches abgesichert.

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 stellt sich als Hofstelle mit den entsprechenden Hofflächen, Wiesen und Gärten dar. Wobei hier ein landwirtschaftlicher Betrieb und daran angrenzend konventionell genutzte Ackerflächen prägend sind. Somit besitzen die Flächen nur eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. An der östlichen Grundstücksgrenze bestehen Gehölzflächen und auch Großbaumbestand, welche eine hohe Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften haben.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

Natürliche Kleingewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

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 Ferienhof mit gleichzeitig konventionellen landwirtschaftlichem Betrieb und angrenzenden Ackerflächen. Das Plangebiet selbst ist aber ausreichend durch bestehende Gehölze nach Süden und Osten hin abgeschirmt. Maßgeblich prägend für das Landschaftsbild in der gesamten Ortslage Westermarkelsdorf sind die üblicherweise hohen landwirtschaftlichen Hallen mit Photovoltaikausstattung.

b) Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es sind keine Eingriffe in die Gehölz- und Knickstrukturen geplant. Die Herausnahme der Wiesen- und Ackerflächen aus der Nutzung bzw. die teilweise Versiegelung dieser führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften.

Zudem steht durch das Anlegen einer Streuobstwiese und eines Anpflanzstreifens eine deutliche Aufwertung den Eingriffen gegenüber. Bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung, ist auch mit keiner Beeinträchtigung 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). Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, der wesentlich prägenderen Hallenkörper und den neu anzulegenden Maßnahmenflächen 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 Gehölze im Plangebiet minimiert.

Schutzgut Boden

Minimierend wirken die Festsetzungen von geringen Grundflächen. Zusätzlich ergeben sich positive Auswirkungen durch das Festsetzen einer Streuobstwiese und eines Grünstreifens.

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 Gehölzstrukturen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert. Die Begrenzung der Firsthöhen mindert die Sichtbarkeit der Baukörper und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild bei.

d) Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

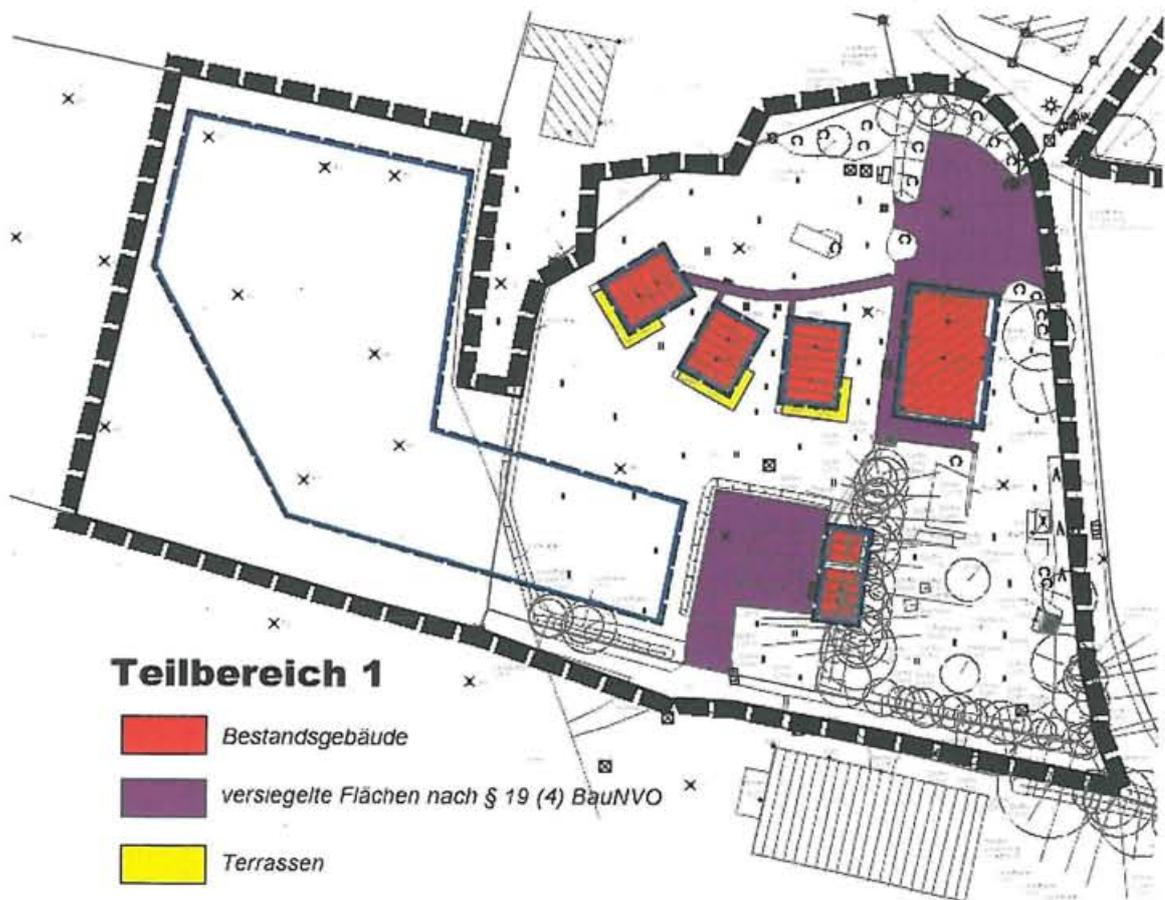
Schutzgut Boden

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs 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. Aufgrund des bestehenden Baurechts wird bei den in Anspruch genommenen Flächen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen. 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 höherwertigen Biotoptyp entwickelt werden. Für das Plangebiet 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 | Neueingriff |
|--|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| SO Ferienbauernhof | 2.290 m ² | - 790 m ² | * | 0,5 = 750 m ² |
| SO Ferienbauernhof (Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 80 %) | 1.832 m ² | - 1.334 m ² | * | 0,5 = 249 m ² |
| SO Ferienbauernhof (Überschreitung für Außenterrassen 300 m ²) | 300 m ² | - 155 m ² | * | 0,5 = 73 m ² |

| | | | | | | | |
|---|--------------------|---|------------------|---|-----|---|-------------------|
| SO Ferienbauernhof | 100 m ² | - | 0 m ² | * | 0,5 | = | 50 m ² |
| (gastronomisch genutzte Außenterrassen 100 m ²) | | | | | | | |

Gesamt: 1.122 m²



Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Plangebiet 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. 1.122 m² festgestellt. Als Ausgleich wird ein ca. 1.044 m² große Streuobstwiese an der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie ein 60 m langer und 5 m breiter Knick an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen (300 m²). Insgesamt ergibt sich somit ein erbrachter Ausgleich von 1.344 m² im Plangebiet. Somit verbleibt ein Überschuss von ca. 220 m² Ausgleichsfläche.

Die Maßnahmenfläche - Streuobstwiese - ist nicht vor dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Außerdem dürfen die Flächen nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Fehmarn geregelt.

Knickneupflanzung:

Es ist ein Wall mit einer Fußbreite von 3 m bis 4 m und eine Höhe von 1,20 m bis 1,50 m zu errichten. Die Breite der Walloberkante beträgt mindestens 1,50 m, hier erfolgt eine dreireihige Anpflanzung mit Gehölzen, wobei die Pflanzabstände versetzt 1 m betragen sollen. Zudem soll der Oberboden aus der neuen Knicktrasse aufgenommen werden und ein Wallkern aus bindigem Bodenmaterial aufgesetzt werden. Die Einzäunung des Knicks kann mit einem forstüblichen Wildschutzzaun erfolgen. Als Gehölze sind heimische Arten 2x verpflanzt, Höhe 0,80 – 1,0 m der folgenden Liste zu pflanzen, z.B.:

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hain-Buche |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hund-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Ulmus glabra</i> | Bergulme |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |

Folgende Arten bieten sich für die Pflanzung höherwüchsiger Bäume, die alle 20 m in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8 – 10 cm verwendet werden sollen, an:

| | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Tilia Cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |

Als Schutzmaßnahme entlang des Wallfußes ist ein Kraut- und Grassaum (keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu entwickeln. Die Mahd soll alle 2 Jahre erfolgen, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

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 geplanten Neuanpflanzungen bewirken eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

e) Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet ergeben sich für ca. 9 Obstbäume auf der Streuobstwiese bei 150 €/Baum Kosten in Höhe von etwa 1.350 €. Hinzu kommen die Kosten für die Strauchpflanzung die sich mit ca. 8 €/m² auf insgesamt 2.360 € belaufen. Für die Gesamtkosten von ca. 3.710 € sind noch weitere Kosten für Pflege und Unterhaltung zu berücksichtigen.

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) 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 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

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

Der landwirtschaftliche Betrieb hat keinerlei Tierhaltung und betreibt hauptsächlich Ackerbau. In der landwirtschaftlichen Halle südlich des Plangebietes findet die Getreidelagerung, allerdings ohne Trocknung statt. Aufgrund des nicht gegebenen Nachtbetriebes und da auch keine Getreidetrocknung auf dem Hof stattfindet, ist von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen. Auch gibt es eine klare räumliche Trennung zwischen den landwirtschaftlichen Nutzungen im Süden und den touristischen Nutzungen im Norden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

Bürger-Windpark Westfehmar

Eine Entwicklung nach Süden in Richtung Windpark über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus erfolgt nicht. Es handelt sich dabei um ein älteres Windeignungsgebiet mit den seinerzeit erforderlichen Abständen von 500 m zum Siedlungsrand. Bei den zukünftig geltenden größeren Mindestabständen zwischen Windeignungsflächen und Siedlungsrand wird ebenfalls auf die dargestellten Bauflächen in den wirksamen Flächennutzungsplänen zurückgegriffen. Somit ist mit einer Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation in Westermarkelsdorf zu rechnen.

Es ist nicht beabsichtigt durch den Bebauungsplan Nr. 146 Betriebseinschränkungen oder ähnliches für den angrenzenden Windpark zu erzeugen. Vielmehr soll ein planerischer Konflikt verhindert werden, indem die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches gesteuert und somit auch begrenzt wird.

Die Stadt Fehmarn beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes –Ferienbauernhof – welches speziell auf die besonderen Gegebenheiten in den Dorflagen Fehmarns eingeht. Zu nennen ist hier vor allem die Mischung aus Dauerwohnen, Ferienwohnen und Landwirtschaft. Dieser Nutzungsmix findet sich in vielen Dorflagen auf Fehmarn und bedingt die besondere Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauGB. Die Anwendung von Immissionsrichtwerten für ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO (35 db(A)) soll hier keine Anwendung finden und ist ausdrücklich nicht gewünscht. Das entspricht auch nicht dem vorhergehend genannten Nutzungsmix. Vielmehr soll aufgrund der örtlichen Gegebenheiten weiterhin auf die Immissionsrichtwerte eines Dorf-/Mischgebietes zurückgegriffen werden (45 db (A)).

Bedrängende Wirkung: Der Bebauungsplan Nr. 73 setzt derzeit eine maximale Gesamthöhe der Windkraftanlagen von 100 m fest. Bei einem Abstand von 500 m zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 146 wird von keiner bedrängenden Wirkung ausgegangen.

Für das Planvorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung und eine Schattenwurfprognose angefertigt. „Schalltechnisches Gutachten“, Bericht-Nr. 393017 gbd03, Ingenieurbüro Busch für Akustik, Busch GmbH, Kronshagen, 01.03.2018. Die Gutachter kommen zum Thema Schall zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Fehmarn möchte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 dem im Ortsteil Westermarkelsdorf vorhandenen Ferienbauernhof Strandleben die Erweiterung um weitere touristische Wohneinheiten ermöglichen. Es soll ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienbauernhof festgesetzt werden. Südöstlich des Plangebietes befinden sich der Bürgerwindpark Westfehmar und der Windpark Nordwest. Wegen der Schallimmissionen im Plangebiet durch die benachbarten Windparks wurde eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der LAI-Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen (Stand 30.06.2016) /10/ und des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) /9/ erforderlich.“

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass die Anforderungen der DIN 18005 /1/ und der TA Lärm /2/ für Dorfgebiet (MD) tagsüber und nachts in den Plangebietes eingehalten und die Planungsziele des Baugesetzbuches (BauGB) erfüllt werden. [...]

Seitens der Stadt Fehmarn ist vorgesehen, die Plangebiete jeweils als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienbauernhof festzusetzen. Nach Auskunft des zuständigen Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) ist gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Schutzbedürftigkeit der Ferienbauernhöfe und der touristischen Wohneinheiten wie Dorfgebiet (MD) einzustufen. [...]

Die Tabelle 3 zeigt, dass nachts der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ für Dorfgebiet (MD) von 45 dB(A) durch die obere Vertrauensbereichsgrenze der Gesamtbelastung am Rand der meistbetroffenen Baufenster im Plangebiet eingehalten wird.

Tagsüber befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches der Windparks und der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ für Dorfgebiet (MD) von 60 dB(A) wird deutlich unterschritten.

Die Anforderungen der TA Lärm /2/ an Maximalpegel werden tagsüber und nachts erfüllt, da die um 30 dB bzw. 20 dB angehobenen Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen im Plangebiet unterschritten werden.“

Bezogen auf die immissionsschutzrechtliche Einstufung des Sondergebietes nach § 11 BauNVO hält der Gutachter, in Abstimmung mit dem zuständigen Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), eine Schutzbedürftigkeit als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO für angemessen. Aufgrund der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes käme auch die Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO in Betracht. Dabei muss berücksichtigt werden, dass bis auf das „Betreiberwohnen“ keine Wohnnutzung im planungsrechtlichen Sinne innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist. Gerade weil die Wohnnutzung sehr eingeschränkt werden soll, kann der Rahmen des Mischgebietes etwas in Richtung höherer Immissionsrichtwerte verändert werden. Unter dem Gesichtspunkt, dass das Beiblatt 1

der DIN 18005 – anders als die TA Lärm – für Dorfgebiete im Unterschied zu Mischgebieten einen Nachtrichtwert von 50 dB (A) vorsieht, möchte die Stadt Fehmarn hier anknüpfen – nicht wegen einer unmittelbaren Vergleichbarkeit mit einem Dorfgebiet, sondern im Sinne einer Modifikation der Richtwerte des Mischgebietes wegen der weitgehend ausgeschlossenen Wohnnutzung. Aus diesem Grund wird der Störungsgrad des Sondergebietes entspricht dem eines Mischgebietes im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Zudem wird in einer Schattenwurfprognose der zu erwartende Schattenwurf durch den bestehenden Windpark im Bereich des Plangebietes ermittelt („Schattenwurfprognose“, Bericht-Nr. 393017 gbd02, Ingenieurbüro Busch für Akustik, Busch GmbH, Kronshagen, 06.07.2017) und mit den Richtwerten abgeglichen:

„Die Untersuchungen zum astronomisch maximal möglichen Schattenwurf ergaben, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 die Anforderungen der WEA Schattenwurf-Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) /5/ eingehalten werden.“

Damit wird insgesamt ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet.

5 Ver- und Entsorgung

Im angrenzenden Bereich befindliche Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen sind abzustimmen, um spätere Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Im Planungsbereich können Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein. Es gibt im Zusammenhang mit der zentralen Entwässerung der Campingplätze der Nördlichen Seeniederung Überlegungen, Westermarkelsdorf ebenfalls zentral an das Netz des ZVO anzuschließen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn über das vorhandene bzw. zu ergänzende Trinkwassernetz. Das Trink- u. Brauchwassernetz

muss ggf. entsprechend ausgebaut werden. Die Kosten dafür gehen zu Lasten des/der Verursacher. Westermarkelsdorf wird über eine Stichleitung ohne Ringschluss mit Wasser versorgt. Es wird davon ausgegangen, dass diese geplanten Wohneinheiten noch problemlos mit Wasser versorgt werden können.

Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist in Westermarkelsdorf nicht vorhanden. Die dezentrale Sammlung und Entsorgung unterliegt der Zuständigkeit der Stadt Fehmarn und die Fäkalschlamm Entsorgung wurde an den Zweckverband Ostholstein übertragen.

In Westermarkelsdorf ist ein sogenanntes Mischwassersystem vorhanden. An dem zum einen die Kleinkläranlagen (KKA) und zum anderen das Niederschlagswasser von bebauten und versiegelten Flächen angeschlossen ist. Zuständig für dieses System (ab Überlauf KKA) sind die Stadtwerke Fehmarn.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet wird in den vorhandenen Vorfluter abgeleitet. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser von befestigten und bebauten Grundstücken wird ebenfalls in Richtung des Vorfluters abgeleitet. Eine entsprechende Einleiterlaubnis sowie Berechnungen zur Abflussmenge und Vorklarverfahren werden im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt bzw. beantragt. 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.

Der Wasser- und Bodenverband kann vorab seine Zustimmung zur Entwässerungsplanung bzw. zur Einleiterlaubnis in Aussicht stellen, wenn die geplanten Einleitungen in das Verbandsgewässer auf eine Einleitmenge von $1,2 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$ gedrosselt werden und die Entwässerungsplanung den einschlägigen technischen Regelwerken bzw. den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Für versiegelte Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers gem. den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) ist erforderlich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Die Frage der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Verbands-vorfluters bzw. die notwendige Rückhaltung ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Fehmarn Nord-Ost im Vorwege einvernehmlich zu klären.

Entlang der südlichen Grenze des B-Plan-Gebietes verläuft das Verbandsgewässer Nr. 1.10. Nach Verbandssatzung ist der Gewässerunterhaltungstreifen beidseitig der Gewässerachse verrohrter Gewässerabschnitte in einer Mindestbreite von 6 m von sämtlichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen etc. freizuhalten. Ebenso sind die vorhandenen Zuwegungen für die Gewässerunterhaltungsarbeiten uneingeschränkt zu erhalten. Das verrohrte Verbandsgewässer im Bereich der derzeitigen südwestlichen Hofgrenze knickt allerdings nach Süden ab, also schwenkt vom Plangebiet weg und verläuft weiter Richtung Ostsee. Somit ist die geplante Streuobstwiese ausreichend weit entfernt.

Einleitstellen sind prinzipiell so herzustellen, dass es nicht zu Erosionsschäden am bzw. im Gewässer kommt. Die erforderlichen Arbeiten zur Gewässerunterhaltung dürfen nicht behindert werden. Sofern Gewässerkreuzungen durch Leitungen vorgesehen sind, sind diese gesondert bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Gewässerkreuzungen haben prinzipiell in einer Tiefe von mindestens 1,50 m unter der Gewässersohle, auch im Bereich der beidseitigen Gewässerunterhaltungs- bzw. -arbeitsstreifen, zu erfolgen.

Sollte im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung beabsichtigt sein, das vorhandene Verbandsgewässer im bebauten Bereich in einen Regenwasserkanal umzuwandeln, sind hierfür bestimmte Regelungen mit den Stadtwerken Fehmarn sowie mit der Unteren Wasserbehörde zu treffen.

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. Im Plangebiet besteht ein Hydrant im nordöstlichen Bereich des bestehenden Parkplatzes direkt an der Ortsdurchfahrt. Generell stellt sich der zentrale Dorfteich als Löschwasserteich dar. Einbezogene Löschwasserteiche müssen der DIN 14210 entsprechen.

Der Grundschutz ist in der Ortslage Westermarkelsdorf durch ein Hydrantennetz sichergestellt, welches aber als Verästelungssystem installiert ist. In der näheren Umgebung zum geplanten Objekt befindet sich ein Hydrant, der für die Wasserentnahme infrage kommt, weitere Hydranten befinden sich in der Ortslage. Aus der Erfahrung heraus kann aber gesagt werden, dass jeweils nur ein Hydrant zurzeit genutzt werden kann, da im Verästelungssystem keine ausreichende Versorgung mehrerer Hydranten gegeben ist. Daraus würde auch

teilweise eine Minderversorgung mit Trinkwasser in der Ortslage entstehen, sofern eine Löschwasserentnahme länger andauern würde.

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 im Umkreis von 300 m erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Soll der erforderliche Löschwasserbedarf über die Trinkwasserversorgung nachgewiesen werden, ist ein Löschwassernachweis (Hydrantentest) erforderlich. Ist die Löschwasserkapazität durch die Trinkwasserversorgung nicht ausreichend, sind anderweitige Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (Löschwasserteich etc.) herzustellen.

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 seinen Betrieb durch den Bau von zusätzlichen Ferienwohneinheiten erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Westermarkelsdorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der Ortslage und den geplanten sowie bestehenden 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 | Abstandsregelung |
| Landschaftsplan: | Erhalt von Knicks, Kleingewässern | Festsetzen von Flächen für Anpflanzungen, Streuobstwiese |

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 des *ländlichen Raumes* und in einem *dünnbesiedelten, abgelegenen Gebiet*. Zudem wird Westermarkelsdorf als *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 Landesentwicklungsplan ordnet Westermarkelsdorf zudem innerhalb eines *Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft* ein. Die *Vorbehaltsgebiete* sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Sie sollen räumlich so angeordnet werden, dass ein räumlicher Verbund oder eine funktionale Vernetzung verschiedener Biotoptypen hergestellt wird.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt Westermarkelsdorf 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. Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden.

In nordwestlicher Richtung befindet sich wasserseitig des Deiches das EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Kieler Bucht 1560-491“ überlagert von dem FFH-Gebiet „Küstenstreifen West- und Nordfehmar 1532-391“. Zusätzlich wird dieser Bereich auch von dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Fehmarn“ von 1971 erfasst. Alle Schutzgebiete befinden sich in ausreichend weiter Entfernung vom Plangebiet und werden zusätzlich durch den vorhandenen Deich von den Siedlungsflächen abgeschirmt.

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. Alle Schutzgebiete befinden sich in ausreichend weiter Entfernung vom Plangebiet und werden zusätzlich durch den vorhandenen Deich von den Siedlungsflächen abgeschirmt.

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

Die Planung sieht vor, Ferienwohneinheiten in der Nachbarschaft zum angrenzenden Windpark zu errichten. Dadurch können Schall- und Schattenwurfimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung aufgrund der aktuellsten Rechtsgrundlagen und einer Schattenwurfprognose wurden die Auswirkungen des Windparks auf das Plangebiet ermittelt und geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Im Rahmen der Schattenwurfprognose wurde festgestellt, die maximal zulässige Beschattungsdauer im Plangebiet nicht überschritten wird. Insgesamt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bei Ausführung der Planung zu rechnen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt. 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 den 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 (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt die bestehende Hofstelle als gemischte Nutzung, Dorfbauung, Hoflage. Die Erweiterungsflächen nach Westen werden als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der bestehende Ferienhof sein Standbein im Tourismus weiter ausbauen möchten. Es sollen Teile der bewirtschafteten Ackerflächen 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

In den Plangebieten ist in den Bäumen und Gehölzen mit Gehölzbrütenden Vögeln zu rechnen. Der landwirtschaftliche Betrieb und die daran angrenzenden konventionell genutzten Ackerflächen sind hier prägend. Die Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Um die vorhandenen Gebäude sind Laubbäume und an den Grundstücksgrenzen größere Gehölzflächen und auch Großbaumbestand vorhanden, welche eine hohe Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften haben.

Boden

Gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H stellt sich der Boden als Gley und Pseudogley dar. Seltene Böden sind nicht betroffen.

Wasser

Kleingewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

Luft, Klima

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.

Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Ferienhof mit gleichzeitig konventionellen landwirtschaftlichen Betrieb und angrenzenden Ackerflächen. Das Plangebiet selbst ist aber ausreichend durch bestehende Gehölze nach Süden und Osten hin abgeschirmt. Maßgeblich

prägend für das Landschaftsbild in der gesamten Ortslage Westermarkelsdorf sind die üblicherweise hohen landwirtschaftlichen Hallen mit Photovoltaikausstattung.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Eine biologische Vielfalt ist in den vorhandenen Gehölzen anzunehmen. Besondere Wirkungsgefüge drängen sich nicht auf.

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 Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Es ergeben sich eher positive Auswirkungen aufgrund der Planung, da durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen eine Ergänzung der Grünstrukturen und Aufwertung der Ackerflächen zu erwarten ist. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei einer Ackerfläche mit geringer Artenvielfalt.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden 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,
- wildlebende 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 Wiesen-/Ackerflächen verloren. Mit den umfangreich geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird in der Summe eine Verbesserung für die Pflanzenwelt einhergehen.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebende 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 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 Erhalt der umgebenden Eingrünung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung schiebt sich nach Westen heraus wird aber durch die geplanten Anpflanzungen zur Landschaft hin abgeschirmt.

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 (01. März bis 30. September) nicht vorzunehmen. Durch die Ausweisung von Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen werden neue Lebensräume geschaffen.

Boden

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs 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. Aufgrund des bestehenden Baurechts wird bei den in Anspruch genommenen Flächen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz angenommen. 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 höherwertigen Biototyp entwickelt werden. Für das Plangebiet 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 | Neueingriff |
|--|----------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|
| SO Ferienbauernhof | 2.290 m ² | - 790 m ² * | 0,5 | = 750 m ² |
| SO Ferienbauernhof (Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO 80 %) | 1.832 m ² | - 1.334 m ² * | 0,5 | = 249 m ² |
| SO Ferienbauernhof (Überschreitung für Außenterrassen 300 m ²) | 300 m ² | - 155 m ² * | 0,5 | = 73 m ² |
| SO Ferienbauernhof (gastronomisch genutzte Außenterrassen 100 m ²) | 100 m ² | - 0 m ² * | 0,5 | = 50 m ² |
| | | | Gesamt: | 1.122 m² |

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Plangebiet 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. 1.122 m² festgestellt. Als Ausgleich wird eine ca. 1.044 m² große Streuobstwiese an der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie ein 60 m langer und 5 m breiter Knick an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen (300 m²). Insgesamt ergibt sich somit ein erbrachter Ausgleich von 1.344 m² im Plangebiet. Somit verbleibt ein Überschuss von ca. 220 m² Ausgleichsfläche.

Die Maßnahmenfläche – Streuobstwiese - ist nicht vor dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Außerdem dürfen die Flächen nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Fehmarn geregelt.

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 geplanten Neuanpflanzungen im Plangebiet bewirken eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft. Die vorgesehene westliche Eingrünung wird durch einen ca. 15 m breiten Grünstreifen festgesetzt. In diesem soll neben der Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ die verbleibenden Grünflächen als „Pufferflächen“ zu den landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden. Dadurch entsteht eine umlaufende Eingrünung vom geplanten Knick an der nördlichen Grenze über die geplante Streuobstwiese im Westen bis zum bestehenden Gehölzstreifen im südlichen Bereich. Dem Ziel der Eingrünung der Nutzflächen zum Schutz des Landschaftsbildes wird dadurch ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

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 der Berücksichtigung des Planungsziels die wirtschaftliche Tragfähigkeit des bestehenden 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 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 von Ferienhäusern in Zuordnung zu dem landwirtschaftlichen Betrieb in Westermarkelsdorf vor. Der erforderliche Ausgleich wird im Plangebiet durch das Anlegen einer Streuobstwiese und einer Gehölzanpflanzung 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

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

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 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.

7.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 und der 33. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Fehmarn liegt landseitig des vorhandenen Landesschutzdeiches „Püttsee - Puttgarden“, Abschnitt Westermarkelsdorf; außerhalb des inneren 10m-Deichschutzstreifen (§ 70 i. V. m. § 65 LWG), der 50m-Bauverbotszone (§ 80 Abs. 1 Nr. 1 LWG) und derzeit in keinem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (§ 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG).

Das Plangebiet liegt jedoch unterhalb der Höhenlinie von NHN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) und somit in einem hochwassergefährdeten Bereich. Eine potentielle großräumige Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das landseitig des Landesschutzdeiches liegende Gebiet kommt nur insoweit zum Tragen, sofern es bei einer Ostseesturmflut zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt. Insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg (Klimawandel!) kann der Wasserstand der Ostsee vermehrt höher eintreten und es besteht dann eine deutlich größere und häufigere Gefahr von Ostseehochwasser und Ostseesturmflut.

Die behördlicherseits zu fordernden Mindesthöhen für Gebäude und Nutzungen orientieren sich jetzt am sogenannten Referenzwasserstand HW^{200} , der für den Bereich Westermarkelsdorf bei NHN + 2,25 m liegt. Das bedeutet, dass bei einer Gewerbenutzung eine Höhe von NHN + 2,25 m und bei einer Wohnraumnutzung sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine Höhe von mindestens NHN + 2,75 m eingehalten werden sollte. Das Land Schleswig-Holstein schlägt für seine Küstenschutzmaßnahmen auf den Referenzwasserstand noch einen Klimazuschlag von 0,50 m auf, um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und vorausschauend zu planen. Ich empfehle, bei langfristigen Planungen und Investitionen ebenfalls mit einem Klimazuschlag zu rechnen. Verkehrs- und Fluchtwege sind hochwassersicher auszuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass im extremen Hochwasser-/Sturmflutfall eine rechtzeitige Evakuierung hochwassergefährdeter Gebäude und Freiflächen erfolgen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für eine entsprechende Vorsorge gegen Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignisse sowie deren Folgen ausschließlich beim Vorhabenträger bzw. der Stadt Fehmarn liegt.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Menschen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Fehmarn und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen und gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden. Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in dem Bebauungsplan Nr. 146 der Stadt Fehmarn Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

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 Stadt keine Kosten.

10 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 27. September 2018 gebilligt.

Burg a.F., den 01. APR. 2019




(Weber)
Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 146 ist am 30. MRZ. 2019 rechtskräftig geworden.