

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 54A

DER STADT FEHMARN

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM OSTSEESTRAND IM SÜDEN
UND DER STRANDALLEE IM NORDEN SOWIE ZWISCHEN DEN ÖFFENTLICHEN
STELLPLATZFLÄCHEN IM WESTEN UND DEM MEERWASSERWELLENBAD
UND DER BURGRUINE GLAMBEK IM OSTEN
- BURGTIEFE/ SÜDSTRAND -**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	4
1.1	Rechtliche Bindungen	4
1.1.1	Übergeordnete Planungen und landesrechtliche Vorgaben	4
1.2	Siedlungskonzept	5
1.2.1	Kurzgutachten zur Erweiterung der Bettenkapazität Südstrand	5
1.2.2	Städtebaulicher Vertrag, Betreiberkonzept	7
1.3	Planungserfordernis/ Planungsziele	9
2	Bestandsaufnahme	10
2.1	Baugrund	11
2.2	Denkmalschutz „Haus des Gastes“	11
3	Planung	12
3.1	Bebauung	14
3.2	Art der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
3.2.3	Sonstige Festsetzungen	22
3.3	Erschließung	22
3.3.1	Stellplätze	24
3.3.2	Parkplätze	24
3.3.3	Grünplanung	24
4	Schallschutz	25
4.1	Anlagenbezogener Lärm der geplanten Sondergebiete:	25
4.2	Emissionen von öffentlichen Straßen	26
4.3	Sportlärm (Tennis)	28
4.4	Freizeitlärm (Spielplatz)	28
4.5	Strandnutzung	28
5	Ver- und Entsorgung	28
5.1	Stromversorgung	29
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	29
5.3	Müllentsorgung	29
5.4	Löschwasserversorgung	29
5.5	Gasversorgung/ Nahwärmeversorgung.	29
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	30
6.1	Umweltprüfung	30
6.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes:	30
6.3	Abwägung der Umweltbelange	31
6.3.1	Schutzgut Menschen	31
6.3.2	Schutzgut Pflanzen	33
6.3.3	Schutzgut Tiere	33
6.3.4	Schutzgut Boden	35
6.3.5	Schutzgut Wasser	35
6.3.6	Schutzgut Luft und Klima	36
6.3.7	Schutzgut Landschaft	36
6.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	37
6.3.9	Wechselwirkungen	37
6.4	Ausgleichsmaßnahmen	38

7	Hinweise	41
7.1	Bodenschutz	41
7.2	Hinweise zum Hochwasserschutz	42
7.3	Hinweise des Archäologischen Landesamtes	42
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	42
9	Kosten	43
10	Beschluss der Begründung	43

Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht, Büro BWB, Lübeck
- Anlage 2: Fachbeitrag für Natur und Landschaft, Büro BWB, Lübeck
- Anlage 3: FFH-Verträglichkeitsprüfung, Büro BWB, Lübeck, vom 29.08.2005/03.04.2008
- Anlage 4: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro BBS, Kiel, den 29.8.05, überarbeitet am 3.4.2008 und 22.6.2008
- Anlage 5: Verkehrstechnische Stellungnahme, Verfasser: M+O Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, Stand: 10.04.2008,
- Anlage 6a: Lärmtechnische Untersuchung, Verfasser: M+O Immissionsschutz, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, Stand: 09.04.2008
- Anlage 6b: Lärmtechnische Untersuchung - Verkehr -, Verfasser: M+O Immissionsschutz, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, Stand: 14.07.2008
- Anlage 6c: Lärmtechnische Kurzstellungnahme - Verkehr Neue Tiefe -, Verfasser: M+O Immissionsschutz, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, Stand: 14.07.2008
- Anlage 7: Kurzgutachten zur Erweiterung der Bettenkapazität Burger Südstrand IFA Ferien-Centrum Südstrand, IFA Hotel- und Touristik AG, Duisburg - Wenzel Consulting Aktiengesellschaft, Hamburg, November 2003

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 54A der Stadt Fehmarn für das Gebiet zwischen dem Ostseestrand im Süden und der Strandallee im Norden sowie zwischen den öffentlichen Stellplatzflächen im Westen und dem Meerwasserwellenbad und der Burgruine Glambek im Osten - Burgtiefe/ Südstrand -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

1.1.1 Übergeordnete Planungen und landesrechtliche Vorgaben

Die Planung entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben (Landesraumordnungsplan 1988/ Landesentwicklungsplan 2009). Grundlage der Planungen ist auch das „Handlungskonzept für die Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein“ (Unternehmensberatung Roland Berger, Juli 2006) welches das Kabinett des Landes Schleswig-Holsteins als verbindliche Tourismusstrategie des Landes festgelegt hat.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II weist die Stadt Fehmarn als Unterzentrum und den Küstenbereich als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus. Danach ist der Ortsteil Burgtiefe/ Südstrand ein Schwerpunkt für den Tourismus. Neben der Herausbildung eines Ortskernes ist die Ergänzung des Beherbergungssektors durch hochwertige Hotelkapazität mit Tagungs- und Kongressmöglichkeiten im Ortsteil Burgtiefe/ Südstrand wichtigstes Ziel des Regionalplanes. Die räumliche Ausdehnung in landschaftlich empfindliche Bereiche ist dabei zu vermeiden.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 03.06.2008 vor. Ziele der Raumordnung stehen danach der Planung nicht entgegen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 verweist das Plangebiet als ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung, in dem Landschaftsteile umfasst sind, die sich auf Grund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen, aus. Vorhaben für die Erholungsnutzung sind auch in diesen Gebieten mit den Belangen des Naturschutzes in Einklang zu bringen.

Östlich und nordöstlich der gesamten Ferienanlagen von Burgtiefe ist der Sahrensdorfer Binnensee und die Kohlhofinsel im Burger Binnensee als Schwerpunktgebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausgewiesen. Die Niederung mit dem Sahrensdorfer Binnensee ist gem. § 25 LNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt.

Für das Plangebiet liegt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 1968 vor, der die gesamte Fläche als Sonderbaufläche ausweist. Eine Zweckbestimmung ist nicht eingetragen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die Planung entspricht dem im Dezember 2007 von der Stadtvertretung beschlossenen Landschaftsplan.

Landesnatuschutzgesetz (LNatSchG), Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 26

Eine Genehmigung zur Zulassung einer Ausnahme von dem Verbot des § 26 LNatSchG liegt mit Schreiben des Fachdienstes Naturschutz, Kreis Ostholstein, vom 23.05.2008 vor. Als Auflage besteht die Maßgabe, dass zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Ostsee keine weiteren baulichen Anlagen oder baugenehmigungsfreie Nebenanlagen errichtet werden dürfen. (vgl. auch Textziffer 2.2 der Begründung zum Denkmalschutz am „Haus des Gastes“)

Landeswassergesetz (LWG)

Bauverbote innerhalb des 100m-Streifens zur Ostsee bestehen nicht. Mit Schreiben vom 16.05.2008 liegen Hinweise des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel, vor. Diese sind unter Ziffer 7.2 der Begründung aufgeführt und werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

1.2 Siedlungskonzept

Die Stadt Fehmarn hat als Bestandteil des Landschaftsplanes ein Siedlungskonzept erarbeitet. Darin werden die Entwicklung von Wohnbauflächen, Ferienhausflächen, Hotelstandorten, Gewerbeflächen, Hafennutzungsmöglichkeiten und die Verkehrshauptachsen beschrieben. Zur Entwicklung des Südstrandes sind keine weiteren Ausführungen enthalten, da die Planungen bereits als „Bestand“ betrachtet werden. Weitere Standorte werden einer kritischen fachlichen Bewertung unterzogen, bevor sie planerisch umgesetzt werden. Die bauliche und Qualität verbessernde Entwicklung am Südstrand wurde jedoch bereits vor der Gemeindefusion eingeleitet und genießt in der politischen Willensbildung auch Priorität, da für diesen Standort Fördergelder zur Verfügung stehen.

1.2.1 Kurzgutachten zur Erweiterung der Bettenkapazität Südstrand

Für die Entwicklung am Südstrand wird auch auf das vorliegende „*Kurzgutachten zur Entwicklung der Bettenkapazität am Südstrand*“ Bezug genommen, dass Anlage zu dieser Begründung ist. Danach wird aus touristischer Sicht eine zusätzliche Kapazität von 800 bis 1000 Betten benannt. Diese Kapazitätserweiterung ist von der Landesplanungsbehörde bereits zugestanden. Es wird bestätigt, dass das Vorhaben für die touristische Gesamtentwicklung der Insel Fehmarn sehr förderlich ist.

Auszug aus dem Gutachten, Ziffer 6 Zusammenfassendes Fazit:

„Das IFA Ferien-Centrum Südstrand auf der Insel Fehmarn ist, wie der Ferienparkmarkt generell, durch Auslastungsrückgänge gekennzeichnet, die jedoch teilweise durch Umsatzsteigerungen kompensiert werden konnten. Während die Logisumsätze leicht erhöht wurden, wird im Urlaubssegment generell bei den Nebenumsätzen gespart. Dabei sind die Ansprüche der Nachfrager hinsichtlich Angebot, Qualität und Angebotsvielfalt stetig gestiegen.

Die stärksten Mitbewerber, wie das Ferienzentrum Damp oder auch der Weissenhäuser Strand, haben entsprechend mit Investitionsmaßnahmen in die Infrastruktur sowie das Beherbergungsangebot reagiert, um ihre Marktstellung langfristig zu sichern.

Dabei geht es nicht allein um den Tourismus am Standort selbst. Auch der Wettbewerb der Regionen hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verschärft. Der stärkste Mitbewerber um den Küstenurlauber ist dabei die Mecklenburg-Vorpommersche Ostseeküste, die ihre Defizite in der Infrastruktur mittlerweile ausgleichen konnte und ebenfalls ein attraktives Angebot an Ferienanlagen und –hotellerie aufweist.

Um eine Gesamtstärkung des Tourismus für die Insel Fehmarn zu erzielen, ist es dringend erforderlich, die Attraktivität und Vielfalt der touristischen Angebote deutlich zu verbessern. Insbesondere in den touristischen Verdichtungsgebieten, wie Burger Südstrand, sind entsprechende Maßnahmen zur nachhaltigen Zukunftssicherung zu ergreifen. Die Beherbergungsqualität sowie die touristische Infrastruktur der Insel Fehmarn wurde auch durch die erst kürzlich vorgelegte LSE-Studie kritisch bewertet und dringender Handlungsbedarf angezeigt.

Wenn die Weiterentwicklung von Infrastrukturmaßnahmen nicht durch die Kommune erfolgen kann und von privaten Unternehmen ... übernommen wird, ist eine Tragfähigkeit lediglich über einen starken Beherbergungsbereich gegeben.

Das Ferien-Centrum am Burger Südstrand verfügt bereits heute im Vergleich zu seinen Mitbewerbern über zu geringe Beherbergungskapazitäten, um sich langfristig gegenüber den Mitbewerbern im Markt zu behaupten. Während Ferienparks mit entsprechender Freizeitinfrastruktur nach Branchenkenntnissen eine Mindestkapazität von 1.500 bis 2.000 Betten aufweisen müssen, verfügt das IFA Ferien-Centrum Südstrand lediglich über 1.076 Betten. Im Vergleich dazu bietet der Ferienpark Weissenhäuser Strand eine Beherbergungskapazität von 1.200 Wohneinheiten mit 4.000 Betten. Das Ferienzentrum Damp bietet im Hotel- und Ferienwohnbereich knapp 2.500 Betten in 714 Wohneinheiten. Die Auslastungen des Strandhotels im Weissenhäuser Strand (184 Zimmer), die deutlich über denen der Apartments liegen, zeigen die hohe Akzeptanz von Hotels, die in eine vielfältige, gut ausgebaute Infrastruktur eingebunden sind. Einen hohen Stellenwert hat dieses auch im Zusammenhang mit Tagungseinrichtungen, an die steigende Standortanforderungen geknüpft werden.

Bei Realisierung der angedachten zusätzlichen 800 Betten ... ist das IFA Ferien-Centrum Südstrand mit insgesamt knapp 1.900 Betten ausgestattet und verfügt dann über eine gute Basis für die zukünftige Entwicklung des Standortes Burger Südstrand. Durch das geplante 4-Sterne-Hotel mit Wellness- und Kongressbereich wird nicht nur eine Lücke im Beherbergungsangebot der Insel Fehmarn geschlossen, sondern auch gute Voraussetzungen für die Generierung neuer Zielgruppen auch außerhalb der Hauptsaisonzeiten geschaffen. Darüber hinaus werden auch andere Anbieter im Beherbergungsbereich aber auch indirekt am Tourismus partizipierende Wirtschaftszweige von der Weiterentwicklung profitieren.

Insgesamt gehen von der Planung positive Impulse, einhergehend mit einer Imageverbesserung und Erhöhung der Vermarktungschancen für die gesamte Insel Fehmarn und die Region, aus.

Auch die gemäß der vorliegenden Bebauungsplanentwürfe angedachte bauliche Umsetzung der Erweiterung der Bettenkapazitäten ist insgesamt positiv zu bewerten. Die Realisierung er-

folgt zu einem großen Teil in einer Bestandsimmobilie bzw. auf bereits versiegelten Flächen. Die bisherige Immobilie wird in Teilbereichen umgenutzt und bereits bebaute Grundstücke werden überplant bzw. für neu versiegelte Flächen die erforderlichen Ausgleichsflächen geschaffen.

Es erfolgt eine Angebotskonzentration von Beherbergung und Infrastruktureinrichtungen, was den Forderungen der Nachfrager nach einem vielfältigen Angebot an einem Ort in kürzester Erreichbarkeit voll und ganz entspricht.

Der Flächenverbrauch ist dadurch im Gegensatz zu Projektentwicklungen anderer Parks, wie z.B. Center Parcs, minimiert. Während bei diesen Konzepten die Bebauung weiträumig angelegt ist, wird am Standort Burger Südstrand durch die historischen Gegebenheiten und die Integration der Neuplanung ein sehr dichtes Konzept umgesetzt, das den heutigen Nachfrage-trends entgegenkommt.“

1.2.2 Städtebaulicher Vertrag, Betreiberkonzept

Die Stadt Fehmarn hat einen komplexen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Darin heißt es in der Präambel u. a.:

„Die Verkäuferin beabsichtigt, den Bereich der Spielwiese und des bisherigen Hauses des Gastes am Standort Burgtiefe/Südstrand in der Stadt Fehmarn in der Nachbarschaft des vorhandenen Meerwasserwellenbades und vorhandener Hotelanlagen touristisch weiterzuentwickeln. Die Käuferin beabsichtigt den Erwerb von Grundflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, um darauf ein 4-Sterne-Hotel, Hotelapartments und Eigentumswohnungen zu errichten. Ca. ein Drittel der Grundstücksfläche ist für die Hotelnutzung vorgesehen, die - mit Ausnahme der Suiten - nur Hotelzimmer ohne Kochgelegenheit beinhaltet, ca. ein Drittel ist für die Nutzung als Hotelapartments mit Kochgelegenheit, aber unter Ausschluss der Wohnnutzung, ca. ein weiteres Drittel ist für das Ferienwohnen (Eigentumswohnungen) vorgesehen. Es wird dabei von circa 200 Hotelzimmern, circa 150 Hotelapartments und circa 150 Eigentumswohnungen ausgegangen. Zusätzlich sind gastronomische Einrichtungen und Ladengeschäfte zur Versorgung des Gebiets vorgesehen. ...

Der vorliegende Vertrag regelt den Grundstücksverkauf, die Einräumung eines Vorkaufsrechts und die im Zusammenhang hiermit stehenden städtebaulichen Fragen.“

Durch städtebauliche Regelungen gemäß § 11 BauGB im abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag werden konkrete, mit dem Vorhaben verbundene Regelungen und Maßnahmen parallel zum Bebauungsplan mit dem Vorhabenträger vereinbart und fixiert. Dies sind insbesondere:

- Begrenzung der Gesamtzahl der Betten im SO 1 auf maximal 1.000 (Dies entspricht der Obergrenze der durch das „Kurzgutachten zur Erweiterung der Bettenkapazität Burger Südstrand“ ausgewiesenen Kapazität von 800-1.000 zusätzlichen Betten.
- Aussagen zur künftigen Bebauung und zur Verteilung der Nutzungen im Gebiet
- Aussagen zu Nutzungsbeschränkungen
- Aussagen zur Einbindung der Hotelapartments in den Hotelbetrieb
- Auflagen für die Eigennutzung der Hotelapartments durch die Eigentümer
- Auflagen für die Nutzung der Ferienwohnungen
- Aussagen zur Erschließung

Betreiberkonzept:

Das Bebauungskonzept sieht – wie bereits erwähnt – die Errichtung eines 4-Sterne Hotels vor, wobei von ca. 200 Hotelzimmern ausgegangen wird, ferner die Errichtung von ca. 150 Hotelappartements und ca. 150 Ferienwohnungen. Die Hotelappartements werden im Sondergebiet SO1 C und D errichtet, also zum einen räumlich unmittelbar an das zu errichtende Hotel angegliedert, zum anderen zur Ostsee orientiert in erster Reihe hinter der Strandpromenade errichtet, also in touristisch bevorzugter Lage. Die Ferienwohnungen entstehen im Sondergebiet SO1 A, also rückwärtig der Hotelappartements und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits in der Strandburg vorhandenen Ferienwohnungen. Die entstehenden Baukörper werden untereinander durch Arkaden verbunden, um eine witterungsunabhängige Zugänglichkeit der einzelnen Bauteile sowie der dort in den Erdgeschossen vorgesehenen Läden und Gastronomiebetriebe zu gewährleisten, was der Nutzung der touristischen Einrichtungen im Sinne der angestrebten Saisonverlängerung und ganzjährigen Nutzung entgegenkommt.

Für das Hotel wird ein renommierter Hotelbetreiber gesucht, der entweder das Hotel im Sondergebiet SO1 F,G,H,J,K kaufen, pachten oder es aufgrund eines längerfristigen Managementvertrages betreiben wird. Dem Hotelbetreiber wird gleichzeitig die Möglichkeit eingeräumt, die Hotelappartements im SO1 C,D, die nach einheitlichem Standard ausgestattet und eingerichtet werden, ganz oder teilweise zentral mit zu vermieten. Sollte der Hotelbetreiber daran kein Interesse haben oder nur einen Teil der Hotelappartements in den Hotelbetrieb integrieren wollen, wird für die Vermietung der verbleibenden Hotelappartements eine eigene Vermietungsgesellschaft gegründet, der die Eigentümer der Hotelappartements zwingend die zentrale Vermietung übertragen müssen und mit der sie auch die zulässigen Zeiten der eventuellen Eigennutzung abstimmen müssen. Dies wird in den abzuschließenden Kaufverträgen einheitlich geregelt.

Die Errichtung des Hotels sowie die ganzheitliche oder teilweise Integration der Hotelappartements in den Hotelbetrieb, zumindest aber die unabdingbare zentrale Vermietung der Hotelappartements sei es durch den Hotelbetreiber oder eine eigens zu gründende Vermietungsgesellschaft, sind vordringliches Ziel der Stadt Fehmarn. Dies ist durch die städtebaulichen Regelungen im Grundstückskaufvertrag gewährleistet, der vorsieht, dass eine Nutzung der Hotelappartements zum Aufenthalt unzulässig ist, bevor die zur Einbindung in den Hotelbetrieb erforderlichen Einrichtungen der Hotel-Infrastruktur (namentlich Gastronomie, hauswirtschaftliche Einrichtungen) ihren Betrieb aufgenommen haben. Um die Realisierung der Gesamtbebauung ggf. in Bau-

abschnitten zu ermöglichen und für die mit dem Hotelbetreiber im Detail abzustimmende Hotelplanung Zeit zu gewinnen, ist im Kaufvertrag ferner geregelt, dass die Aufnahme des Hotelbetriebes im Sondergebiet SO1 F,G,H,J,K bis zu 24 Monate nach der Aufnahme des Hotelbetriebes mit Hotelappartements im Sondergebiet SO1 C,D stattfinden kann. Die fristgerechte Aufnahme des Hotelbetriebes ist zudem durch eine Vertragsstrafe abgesichert.

Eine Nutzung der Hotelappartements zum Dauerwohnen ist ausgeschlossen. Ebenso ist eine Zweckentfremdung durch überwiegendes Wochenendwohnen vertraglich ausgeschlossen. Die Eigennutzung der Hotelappartements durch die Eigentümer bzw. deren Verwandte ist auf maximal 100 Kalendertage im Jahr beschränkt, davon auf höchstens zwei Wochen in den Sommermonaten Juni bis einschließlich August, wobei für die Eigennutzung kein Anspruch der Eigentümer auf die Nutzung des eigenen Hotelappartements gegenüber der Vermietungsgesellschaft besteht. Die Nutzung der Hotelappartements zur Erholungszwecken – wie vorstehend beschrieben – ist vertraglich zusätzlich durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Fehmarn sowie durch Vertragsstrafen gesichert.

Für die Ferienwohnungen im SO1 A, die von den Eigentümern ebenfalls vermietet werden können, wird in den Kaufverträgen einheitlich und zwingend geregelt, dass im Falle einer Vermietung diese ebenfalls einheitlich über die Vermietungsgesellschaft für die Hotelappartements erfolgen muss. Eine Zweckentfremdung zum Dauerwohnen oder Wochenendwohnen ist ebenfalls vertraglich ausgeschlossen.

Mit den vorstehenden Nutzungsbeschränkungen soll eine touristischen Nutzung des Plangebiets, also die Nutzung der Unterkünfte in den verschiedenen Bereichen durch einen ständig wechselnden Personenkreis gewährleistet werden. Durch die Errichtung und den Betrieb eines 4-Sterne-Hotels (eventuell 4-Sterne premium) mit Tagungs- und wellness-Einrichtungen ist die Möglichkeit einer deutlichen Saisonverlängerung und ganzjährigen Nutzung zu touristischen Zwecken eröffnet.

1.3 Planungserfordernis/ Planungsziele

Für das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung der Stadt Burg. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 54c an. Der Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung wird den seit seiner Aufstellung veränderten Bedürfnissen der touristischen Nutzung nicht mehr gerecht. Es besteht ein Bedarf an neuen Hotelkapazitäten (vgl. Ziffer 1.2.1). Diese können im Rahmen des derzeit gültigen B-Planes nicht entwickelt werden. Daher hat die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn in ihrer Sitzung vom 24.06.2004 beschlossen, für das Gebiet den

Bebauungsplan 54a aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan 54a der Stadt Fehmarn sollen die Voraussetzungen für eine Qualitätsverbesserung sowie für die Ausweitung der touristischen Nutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Es soll Planungsrecht für die Errichtung eines Hotelneubaus mit ca. 400 Betten, sowie ca. 150 Hotelappartements und ca. 150 Eigentumswohnungen geschaffen werden. Insgesamt werden bis zu 1.000 Betten für den Fremdenverkehr entstehen. Vorgesehen ist eine Gebäudeanlage mit Hotelzimmern, Hotelappartements und Ferienwohnungen sowie Restaurant, Gewerbe und Shops. Die einzelnen Gebäudekörper sind mit Höhen von 24 m bis zu 37 m über dem derzeitigen Gelände geplant und mit einer eingeschossigen zentralen Arkade verbunden. Unter der gesamten Anlage wird eine Tiefgarage für die erforderlichen 600 Stellplätze errichtet. Das östlich liegende denkmalgeschützte „Haus des Gastes“ wird mit einem Verbindungsgang an das Hotel angebunden. Das Gelände der gesamten Anlage wird um bis zu ca. 1,80 m erhöht, um den Geländeanschluss an die Deckenfläche der Tiefgarage zu erhalten.

Die nördlich gelegene Mehrzweckhalle und die Tennisplätze werden in ihrem Bestand gesichert. Der Spielplatz und der Ponyreitplatz, die am Standort der geplanten Ferienanlage liegen, werden verlegt. Der Spielplatz erhält einen neuen Standort zwischen Tennisplätzen und Mehrzweckhalle, der Ponyreitplatz wird aus dem Geltungsbereich heraus nach Osten verlegt. Bei der Planung ist Rücksicht auf die besondere städtebauliche Situation zu nehmen. Die Ideen des in den 60er Jahren von Arne Jacobsen erarbeiteten Masterplanes sollen erkennbar bleiben.

Die Stadt Fehmarn verfolgt daher auch das Ziel bei der Angebotsplanung für ein touristisches Großvorhaben, die Ideen des städtebaulichen Masterplanes von Arne Jacobsen besonders zu berücksichtigen.

2 Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 7,6 ha großen Plangebietes liegt auf der Halbinsel Burgtiefe. Er beginnt westlich der Ruine Glambek und des Meerwasserwellenbades und erstreckt sich ca. 300m nach Westen bis zu den angrenzenden Parkflächen. Nördlich bindet das Plangebiet die Straße „Strandallee“, im Süden den Ostseestrand mit ein.

Das Gelände ist eben und liegt ca. 1 m bis 3 m über dem Meerwasserspiegel. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Sportanlage mit Tennisplätzen und einer Mehrzweckhalle. Südlich davon liegt das so genannte „Wäldchen“. Die

daran angrenzende Spielwiese wird im Süden durch die Strandpromenade begrenzt. Dünen trennen diese vom Badestrand. An der Promenade stehen an der westlichen Grenze des Plangebietes zwei Wohnhäuser. An der östlichen Plangrenze ist das in das Denkmalsbuch eingetragene „Haus des Gastes“ angesiedelt.

Der Dünenstreifen ist nach § 25 (1) Nr. 5 LNatSchG geschützt. Dieses ist die einzige gesetzlich geschützte Biotopstruktur im Geltungsbereich. Nordöstlich und südlich des Plangebietes befindet sich ein EU-Vogelschutzgebiet

2.1 Baugrund

Für das Plangebiet liegt von Juni 2005 ein Bodengutachten des Büros Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, mit folgenden Ergebnissen vor:

- Unterhalb von Sandauffüllungen stehen überwiegend schwach organisch verunreinigte Seesande an, die ab ca. 6m Tiefe von einer Muddeschicht unterlagert werden.
- Der Grundwasserspiegel liegt bei Normalwasser der Ostsee ca. 1 m – 2 m unter Gelände und steigt bei Hochwasser an.
- Eine Flachgründung kann hier nur für leichte, setzungsunempfindliche Gebäude empfohlen werden, wenn ein ausreichend dickes Sandpolster oberhalb der unteren Muddeschicht und gleichmäßige Setzungsverhältnisse nachgewiesen werden. Nachverdichtungsarbeiten und konstruktive Aussteifungsmaßnahmen für Gebäude sind erforderlich.
- Ansonsten und als rissensichere Gründung wird eine Tiefgründung auf Pfählen, die in den steifen Geschiebemergel einzubinden sind, mit freitragender Sohle und Balkenrost empfohlen.
- Zur Trockenhaltung und Gewährleistung der Auftriebsicherheit sind erdeinbindende Bauteile als wasserdruckhaltende Wannen auszubilden

2.2 Denkmalschutz „Haus des Gastes“

Im Bereich des B-Planes 54a befindet sich mit dem „Haus des Gastes“ ein Denkmal, dass mit folgender Eintragung in das Denkmalsbuch eingetragen ist:

Haus des Gastes – eingetragenes Kulturdenkmal gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz,
Landesdenkmalpflege Schleswig-Holstein,
Januar 2004 Eintragung in das Denkmalsbuch

Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Haus
einschließlich des umgebenen Plateaus mit Pergola und Mauern.

Das Haus des Kurgastes in Burgtiefe ist Bestandteil des 1966-1972 nach Entwurf der Architekten Arne Jacobsen und Otto Weitling errichteten Ferienzentrums Burgtiefe auf Fehmarn. Diese städtebaulich bedeutende Gesamtanlage orientierte sich ursprünglich an der Grundform klassischer Seebäder des 19. Jahrhunderts mit linearer Aufreihung der Baukörper entlang der Promenade an der Wasserfront. Seine zentra-

le Baugruppe, das Haus des Kurgastes, das Hallenschwimmbad und das Kurmittelhaus war dabei von besonderem künstlerischen Anspruch und zeigte bis in die Details und Ausstattung die qualitätvolle Handschrift seiner Architekten Arne Jacobsen und Otto Weitling. Das Haus des Gastes ist in seiner ursprünglichen Form erhalten. Es stellt in seiner besonderen baukünstlerischen Leistung ein besonders wichtiges Dokument der Architektur der späten 60er Jahre dar. Die Erhaltung des Gebäudes liegt seiner historischen und künstlerischen Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse.

Soweit es planungsrechtlich möglich, sinnvoll und erforderlich ist, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes erfolgt. So sind z. B. zwischen Baugrenze und der Südstrandpromenade Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Selbstverständlich sind auch Hauptnutzungen wie gastronomisch genutzte Terrassen oder Verkaufseinrichtungen unzulässig. Auch ergeben sich hier auf Grundlage des § 26 LNatSchG Nutzungsverbote in diesem Bereich.

Da es sich bei den denkmalpflegerischen Belangen im Weiteren vorrangig um gestalterische Fragen handelt, sind im Bebauungsplan nach Einschätzung der Stadt Fehmarn keine weiteren Regelungen erforderlich. Details können besser im Rahmen des Planvollzuges zwischen Vorhabenträger und Denkmalschutz abgestimmt werden. Dazu gehört z. B. auch die Notwendigkeit eines objektbezogenen denkmalpflegerischen Begleitplans.

Details werden im Rahmen des Planvollzuges geregelt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungen ist dieses weder sinnvoll noch erforderlich. Aufgrund des Denkmalrechtes ergeben sich umfangreiche Abstimmungserfordernisse im Baugenehmigungsverfahren. Daher hält die Stadt Fehmarn einen objektbezogenen denkmalpflegerischen Begleitplan erst im Rahmen des Planvollzuges für sinnvoll.

3 Planung

Städtebauliche Ziele der Stadt Fehmarn für den gesamten Südstrand:

Für den südlichen Bereich von Burgtiefe wurde von Arne Jacobsen in den 60er Jahren ein Masterplan aufgestellt. Dieser sieht vor, solitäre Gebäude entlang der Promenade aufzureihen, wie es in den klassischen Seebädern des 19. Jh. üblich war. Diese Idee soll erkennbar bleiben und gestärkt werden. Aus dem Konzept der linearen Aufreihung von Gebäuden entlang der attraktiven Lagen des Gebietes wurde ein Gesamtkonzept für die Halbinsel Burgtiefe entwickelt:

Burgtiefe wird in drei Zonen gegliedert, die sich aus ihrer Bebauung bzw. Nutzung ergeben. Die Zonen haben unterschiedliche Qualitäten und bieten verschiedene Potenziale für ihre Bebauung bzw. ihre Nutzung.

Der nördliche Bereich, entlang der Strandallee, richtet sich Richtung Norden zum Burger Binnensee aus. Hier sind im Bestand ein Yachthafen und eine Segelschule vorhanden. Bei der weiteren Entwicklung soll diese Zone als Hafenbereich gestärkt und mit hafennahen Nutzungen ausgebaut werden. Der südliche Bereich der Halbinsel bildet die „Schauseite“ zum offenen Meer. Durch die attraktive Lage in direkter Nähe zur Ostsee und zum Badestrand ist diese Zone für den Fremdenverkehr, speziell für die Fremdenbeherbergung, sehr attraktiv.

Zwischen der Hafen- und der Strandzone bildet sich ein multifunktionaler Bereich mit unterschiedlichen Nutzungen. Hier finden sich Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Parkplätze. Außerdem ist in dieser Zone ein kleiner Wald vorhanden, der zu einer öffentlichen Parkanlage gehört und der Erholung im Gebiet dient. Die drei Zonen sollen in ihren verschiedenen Eigenarten und Funktionen weiterentwickelt und gestärkt werden.

Zur Verbindung des Hafens im Norden mit der Strandpromenade und dem Ostseestrand im Süden sind Wegeverbindungen in Form von „Grünzäsuren“ durch das Gelände vorgesehen. Diese gliedern das Gelände in Ost-West-Richtung. Es entstehen Durchblicke durch das Gelände sowie Sichtbeziehungen zwischen dem offenen Meer und dem Binnensee. Durch die so erreichte Durchlässigkeit ergänzen sich die unterschiedlichen Zonen gegenseitig. Dies führt zu einer Attraktivitätssteigerung für das gesamte Gebiet.

Die Aufstellung des B-Planes 54a und des östlich unmittelbar angrenzenden B-Planes 54c bilden einen ersten Schritt zur Umsetzung dieses Konzeptes.

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

SO1 – Fremdenbeherbergung	27.475 m ²
SO2 – Mehrzweckhalle	6.500 m ²
Öffentliche Grünflächen	10.875 m ²
Geschützte Biotope (§ 25-Flächen)	3.900 m ²
Grünfläche „Tennisplatz“	8.415 m ²
Badestrand	9.300 m ²
Verkehrsflächen	9.650 m ²
Gesamtfläche	76.115 m²

3.1 Bebauung

Das Bebauungskonzept für das Sonstige Sondergebiet SO1 sieht vor, das Gesamtbauvolumen in verschiedene Baukörper mit unterschiedlichen Höhen aufzuteilen. Die verschiedenen Baukörper werden unterirdisch durch eine Tiefgarage sowie erdgeschossig durch einen Arkadengang verbunden. Um die Gliederung des Bauvolumens festzuschreiben, wurde das Baufenster in der Planzeichnung mit Grenzen unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt, die sich in der zulässigen Art bzw. dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung voneinander unterscheiden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Sonstige Sondergebiet 1 ist eine städtebauliche Einheit mit einer differenzierten, touristischen Nutzungsstruktur. Festgesetzt wird im SO-1 ein Sondergebiet "*Fremdenbeherbergung, Hotelappartements und Erholungseinrichtungen*", das überwiegend durch Übernachtungsmöglichkeiten im Bereich der Hotelnutzungen, aber auch der vertraglich mit Nutzungsbeschränkungen versehenen Ferienwohnungen zugleich in Verbindung mit auf Tourismus ausgerichteten Einzelhandelsnutzungen und Gastronomieeinrichtungen geprägt ist. Eine Kombination derartiger Nutzungen ist weder in den nach §§ 2-9 BauNVO geregelten Gebieten, noch in einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO möglich, sondern nur in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Es handelt sich daher aufgrund der zulässigen Nutzungsstruktur (u. a. nicht störende Gewerbebetriebe) um ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Im gesamten Sondergebiet SO 1 sind die in Textziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen allgemein zulässig. Die dort genannten Nutzungen sind natürlich nur soweit zulässig, wie sie dem Nutzungszweck (Satz 1) dienen. Dies gilt z. B. auch für nicht störende Gewerbebetriebe, die dem Tourismus etc. dienen müssen und auch den Lärmkontingenten gemäß Ziffer 1.1.6 entsprechen. Zusätzlich ergeben sich Einschränkungen und Ergänzungen:

In den Baufenstern mit dem Einschrieb „Tiefgarage, OK Gebäude + 3,5m“ sind ausschließlich Tiefgaragen zulässig. Unter den Textziffern 1.1.1 bis 1.1.4 werden Nutzungen für weitere Baufenster zugelassen und mittels Buchstaben einander zugeordnet. Es erfolgen zusätzlich teilweise Gliederungen in Geschossen um im Erdgeschoss eine differenzierte touristische Nutzung abzusichern.

In Teilbereichen des Sonstigen Sondergebieten SO 1 sind zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen Hotels und Hotelappartements zulässig. Die Zulässigkeit der Hotelappartements beschränkt sich auf die Obergeschosse. Die Erdgeschosse

sollen öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Gastronomie oder Shops zur Verfügung stehen. Hotelnutzungen und Hotelappartements werden in den Erdgeschossen daher nur auf 50% der jeweiligen Gebäudegrundfläche ausnahmsweise zugelassen.

Für Hotels des gehobenen Standards ist es üblich, Appartements anzubieten, die mit einer Kochmöglichkeit versehen sind. Die Bildung von Teileigentum in diesem Bereich ist möglich, um einen wirtschaftlichen Betrieb des Hotels zu ermöglichen. Um Dauerwohnen oder ein überwiegendes Wochenendwohnen der Teileigentümer auszuschließen, hat die Stadt Fehmarn den städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern abgeschlossen. Um ein ausgewogenes und vielfältiges Übernachtungsangebot am Südstrand zu erreichen und so unterschiedliche Urlauberguppen ansprechen zu können, wird über die Festsetzungen sichergestellt, dass neben dem Angebot für Selbstversorger auch normale Hotelzimmer in ausreichender Anzahl entstehen. Einerseits soll damit den internationalen Standards hochwertiger Hotels entsprochen, andererseits aber der Anreiz zur vom Hotelbetrieb losgelösten Nutzung verringert werden.

Die Zulässigkeit der Ferienwohnungen beschränkt sich auf die Obergeschosse. Die Erdgeschosse sollen grundsätzlich öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Gastronomie oder Shops zur Verfügung stehen. Ferienwohnungen werden in den Erdgeschossen daher lediglich auf 50% der jeweiligen Gebäudegrundfläche ausnahmsweise zugelassen. Durch die so ermöglichte Nutzungsmischung im Sondergebiet SO1 wird ein Übergang von den Eigentumswohnungen westlich des Gebietes (Strandburg) zu den touristischen Nutzungen östlich des Gebietes (Meerwasserwellenbad, IFA-Hotel) geschaffen.

Insgesamt dürfen die Verkaufsflächen im Sondergebiet SO 1 1.400 m² nicht überschreiten. Zur Deckung des touristischen Bedarfes sind kleinere Läden und Boutiquen typische Nebennutzungen im Zusammenhang mit einem Hotelbetrieb. Aufgrund der Größe der geplanten touristischen Anlage und des touristisch geprägten Umfeldes werden Ladengrößen zwischen 50 m² und 100 m² angestrebt. Bei Bedarf können Einheiten bis zu 250 m² Größe entstehen. Die Stadt hält ein besonderes Angebot an Gastronomie und Läden für notwendig, um die qualitätsverbessernden Maßnahmen im touristischen Bereich Südstrand erreichen zu können. Der Gast soll auch diesen Teil der Freizeitnutzung hier befriedigen können

Dennoch hält die Stadt eine Beschränkung der Sortimente für notwendig, die sich wie folgt darstellt:

- Bücher/ Zeitschriften,
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Strandbekleidung/Sportartikel/ Spielwaren
- Foto/ Optik
- Uhren/ Schmuck
- Kunstgewerbe/ Souvenirs
- Zigaretten/ Tabak
- Drogerie/ Kosmetik
- Blumen
- Lebensmittel/ Getränke als Nebensortiment

Durch die Beschränkung des Sortimentes wird eine Konkurrenz zu den Einzelhandelszentren Fehmarns vermindert. Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter sollen am Südstrand nicht entstehen. Ziel ist es, den durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen touristischen Bedarf teilweise vor Ort zu decken, ohne die bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt in Burg sowie am Südstrand zu schwächen. Die Stadt Burg hat eine attraktive Innenstadt, die die Touristen sehr anspricht und die Versorgung der Bevölkerung über das gesamte Jahr sicherstellt. Die Erhaltung dieser Qualität ist ein wichtiges Ziel der Stadt Fehmarn.

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Mehrzweckhalle“ dient zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Veranstaltungen. Die Mehrzweckhalle ist bereits im Bestand vorhanden. Die festgesetzten Nutzungen, sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem Bestand. Die zulässigen Nutzungen gewährleisten eine vielfältige Nutzung im Sinne und zur Förderung der touristischen Attraktivität am Südstrand. Selbstverständlich sollen auch möglichst die Fehmaranerinnen und Fehmaraner davon profitieren.

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 „Vereinsheim“ dient dem vorhandenen Vereinsheim und den damit verbundenen Nutzungen gemäß Textziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen. Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind Tennisplätze zugelassen. Diese sind im Bestand bereits vorhanden. Zur Nutzung der Sportanlage sind Sanitär- und Umkleieräume erforderlich. Für das Vereinsleben sind außerdem Gemeinschaftsräume wünschenswert.

Im Bebauungsplan sind differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.



This architectural section drawing illustrates the 'Theaterhaus' in Berlin. The main profile shows a series of white, stepped volumes on the left, followed by a large, solid yellow rectangular volume. Below these, a horizontal section line is marked with elevations: +0.000 m, +0.000 m, +0.000 m, +0.000 m, +0.000 m, +0.000 m, and +0.000 m. To the right, a detailed cross-section of a theater building is shown, featuring a stage, seating, and a large, irregularly shaped roof structure. The drawing is a black and white line drawing with a yellow fill for the main volume.

Seite 17 von 43

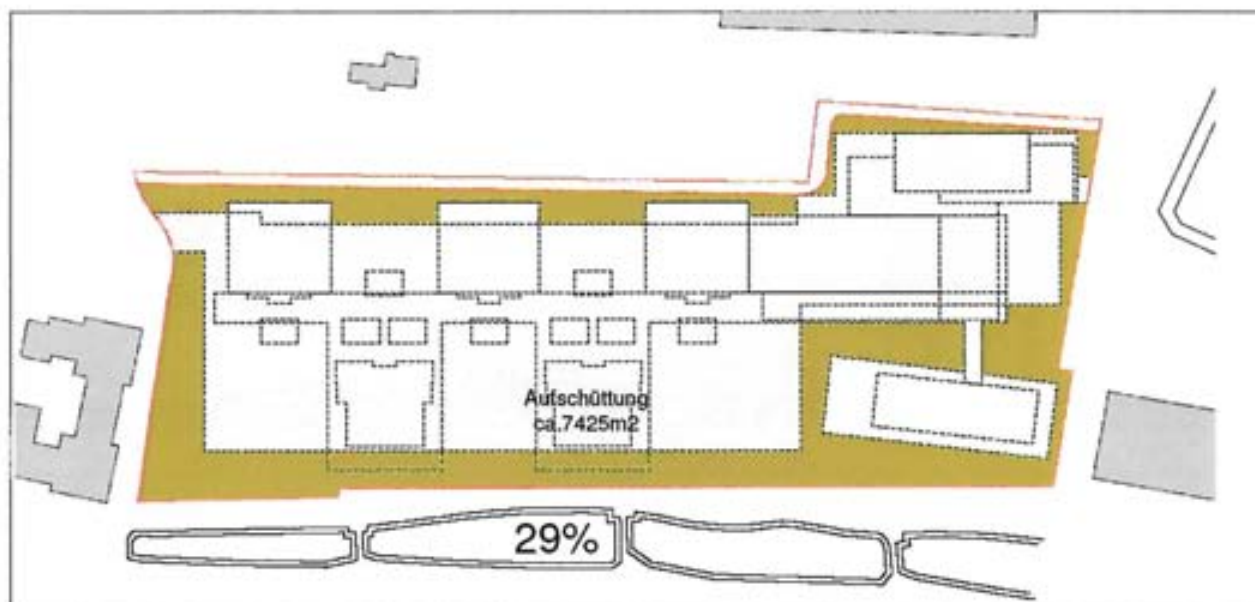


Abb. 4: Lageplan Aufschüttungen (braun eingefärbt) (Verfasser PPP Architekten, Lübeck)

Die Stadt Fehmarn hat vertragliche Regelungen zu Obergrößen für die Hotelappartements (70 m² bzw. 110 m²) und für die Ferienwohnungen (75 m² bzw. 125 m²) mit dem Vorhabenträger vereinbart. Zur Aufnahme in den Bebauungsplan sind diese nicht geeignet, da diese Regelungen von den Regeln der DIN 277 abweichen. Die Berechnung der Netto-Grundfläche im Vertrag erfolgt unter Anwendung der Wohnflächenverordnung. Die Stadt Fehmarn hat im Rahmen der Genehmigungsplanung umfangreiche Prüfungsmöglichkeiten

In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 „Mehrzweckhalle“ und SO 3 „Vereinsheim“ entsprechen die Festsetzungen dem baulichen Bestand. Die Festsetzungen waren bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes, der im Dezember/ Januar 2005/ 2006 auslag.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das gesamte Sonstige Sondergebiet SO1 gilt die in der BauNVO festgeschriebene maximale GRZ von 0,8. Um möglichst große Teile der vorhandenen Grünflächen erhalten und sichern zu können, wurden die Bauflächen im Bebauungsplan möglichst klein gehalten. Aus diesem Grunde ist die Festsetzung der Obergrenze nach BauNVO notwendig. Damit das Garagengeschoss in einen Erdsockel integriert werden kann, wird festgesetzt, dass Aufschüttungen nicht auf die GRZ anzurechnen sind, sofern durch diese die Versickerung von Oberflächenwasser nicht oder nur in geringem Einfluss beeinträchtigt wird.

Im B-Plan ist aus städtebaulichen Gründen eine GRZ von 0,8 festgesetzt, womit die zulässige Höchstgrenze ausgeschöpft wird. Das resultiert daraus, dass im Plangebiet einerseits möglichst zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten zur Stärkung des Tourismus geschaffen werden sollen einschließlich der begleitenden touristischen Infrastruktur in Form von tourismusorientiertem Einzelhandel und Gastronomie, aber auf der anderen Seite möglichst große Grün- und Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden erhalten werden sollen. Außerdem erfordert allein das gewünschte Hotel neben der Hotelzimmern zusätzliche Infrastruktur wie Gemeinschaftsräume, Restaurant, Bar, Wellness-Bereiche und Tagungsbereiche (Haus des Gastes). Im Gegensatz zu Wohngebieten oder Ferienhausgebieten, die anders und nicht so intensiv genutzt werden wie das hier vorgesehene Gebiet mit überwiegender Fremdenbeherbergung, ist deshalb eine die zulässige Obergrenze einhaltende GRZ erforderlich und gerechtfertigt.

Geschosse, Geschossflächenzahl (GFZ) und Garagengeschosse

Für das Sonstige Sondergebiet SO1A-M wird die GFZ mit 1,65 textlich festgesetzt. Die relativ hohe Baudichte ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, die zusätzliche Flächenversiegelung am Südstrand möglichst gering zu halten. Um den in dem *„Kurzgutachten zur Entwicklung der Bettenkapazität am Südstrand“* genannten Bedarf von 800 – 1000 zusätzlichen Betten am Südstrand decken zu können und gleichzeitig die Flächenversiegelung gering zu halten, ist eine relativ hohe Baudichte notwendig.

Deshalb werden Garagengeschosse auch nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet. (Zur Verdeutlichung: Bei zeichnerisch festgesetzten sechs Vollgeschossen ist ein weiteres Vollgeschoss für die Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage wird voraussichtlich ein oberirdisches Vollgeschoss, da es im Mittel mehr als 1,40 m aus dem vorhandenen Gelände herausragt.)

Gebäudehöhen

Insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit, die beabsichtigten Kapazitäten für Fremdenbeherbergung, Hotelnutzung und Hotelappartements wie auch Ferienwohnungen in einer den Anforderungen des Denkmalschutzes bzgl. des Haus des Gastes gerecht werden zu können, ist wegen der geplanten aufgelockerten Bauweise eine bestimmte Höhenentwicklung für die einzelnen Baukörper erforderlich und erwünscht. Daher werden für die einzelnen Baufelder maximale Gebäudehöhen bezogen auf NN festgesetzt, die durch untergeordnete technische Bauteile in geringem Umfang im Einzelfall überschritten werden können.

Die Gebäudehöhen wurden unter besonderer Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der denkmalpflegerischen Anforderungen festgelegt. Das Gebiet am Südstrand ist bereits durch umfangreiche größere Gebäude und Bauensembles geprägt. Es sind folgende Gebäudehöhen vorhanden:

Strandburg (im B-Plan 13,1. Ä.):	rd. 21,00 m über NN
Meerwasser-Wellenbad:	19,30 m über NN
Hotel-Türme IFA:	50,50 m über NN

In diese vorhandene städtebauliche Situation fügt sich die Planung ein. Es sind gestaffelte Gebäudehöhen zulässig von 25,50/ 32,00 m über NN im westlichen Plangebiet bis zu 39,00 m über NN im nordöstlichen Plangebiet. Denkmalpflegerische Belange sind dabei berücksichtigt.

Haus des Gastes

Im Bereich des Haus des Gastes wird der bauliche Bestand entsprechend den Zielen des Denkmalschutzes durch Baulinien festgesetzt (Baukörperfestsetzung). Hier soll das in das Denkmalsbuch eingetragene „Haus des Kurgastes“ mit seinem Terrassensockel gesichert bzw. wiederhergestellt werden. Die Festsetzungen entsprechen dem Bestand bzw. dem ursprünglichen, wiederherzustellenden Zustand.

Der das „Haus des Gastes“ umgebende Terrassensockel ist ebenfalls mit einer Baulinie umfasst. Eine Geschossigkeit muss für diesen Sockel nicht ergänzend festgesetzt werden. Es reichen die Festsetzungen der absoluten Höhen.

Die Festsetzungen zu der Höhe der Umgrenzungsmauern im Sondergebiet und der Breite des Verbindungsgangs erfolgen aus Gründen des Denkmalschutzes, da das Gebäude als denkmalgeschützter Solitär erhalten bleiben, aber auch in den Hotelbetrieb mit der Nutzung beispielsweise als Kongresszentrum integriert werden soll.

3.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gebiete SO 1 und SO 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die das vorhandene Gebäude bzw. der geplante Gebäudekomplex dieses erfordern. Zusätzlich sind Baukörper mit Längen über 50 m ab dem 3. Obergeschoss zu gliedern. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Baumasse in verträglichere Größen im Verhältnis zur benachbarten, denkmalgeschützten Bebauung (Haus des Kurgastes, Meerwasserwellenbad) gegliedert wird.

Die Festsetzungen zur Bauweise werden ergänzt durch baugestalterische Festsetzungen, um eine Integration der neuen Gebäude in das städtebauliche Gesamt-

semble am Südstrand zu gewährleisten (vgl. auch die Begründung zu den Gebäudehöhen).

Die überbaubaren Grundstücksflächen im SO 1-Gebiet werden durch Baufenster, bestehend aus Baugrenzen bzw. Baulinien, festgelegt. Sämtliche Gebäudeteile sind ausschließlich innerhalb dieser Baufenster zu errichten.

Um die Tiefgarage in einen Erdsockel integrieren zu können (siehe obige Schnitte und Lageplan Aufschüttungen Abb. 1-4), können in dem Sonstigen Sondergebiet SO1 Aufschüttungen aus versickerungsfähigem Material außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern denkmalpflegerische und naturschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Für die Sonstigen Sondergebiete SO1 F-K sowie SO 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen mit 0,5h festgesetzt. Hierfür gibt das BauGB seit der letzten Novellierung eine entsprechende Rechtsgrundlage. Die Stadt Fehmarn hält diese abweichende Regelung auch im Vorgriff auf die voraussichtlich im Jahr 2008 kommende neue Landesbauordnung Schleswig-Holstein für vertretbar und angesichts der konkreten Situation für angemessen. Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation, die geprägt ist vom IFA-Komplex im Osten und Geschosßwohnungsbau (Fewo) im Westen des Plangebietes, ist eine verringerte Abstandsfläche sinnvoll. Diese Festsetzung dient auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,5 h ist auch notwendig, damit das im Bereich SO1 F-K geplante Hotel in möglichst großem Abstand zum „Haus des Gastes“ gebaut werden kann und damit denkmalpflegerische Belange gewahrt bleiben.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 2 wird die vorhandene „Mehrzweckhalle“ festgesetzt. Da die Planung keine Wohnräume oder sonstige Räume zum ständigen Aufenthalt von Menschen vorsieht, sind durch die reduzierten Abstandsflächen keine negativen Auswirkungen für das Gebiet SO 2 zu erwarten. Bei dem geplanten Hotel im Gebiet SO 1 beschränken sich die reduzierten Abstandsflächen auf die Nordseite des Gebäudes, so dass von einer Verschlechterung der Belichtungsmöglichkeit nicht ausgegangen werden kann. Der Abstand zwischen den Gebäuden ist auch bei einer reduzierten Abstandsfläche ausreichend groß, um sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die ausreichende Belichtung der Gebäude sichergestellt sind.

3.2.3 Sonstige Festsetzungen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung soll eine weitere Flächenversiegelung vermieden und ein hoher Grünflächenanteil erreicht werden.

Baugestalterische Festsetzungen in Verbindung mit den Vorgaben zur Bauweise sind wichtige Inhalte des Bebauungsplanes um eine gute Integration des Vorhabens in den städtebaulichen Kontext am Südstrand zu gewährleisten.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Strandallee.

Im Rahmen gesamtstädtischer Untersuchungen zur Verkehrssituation und Verkehrsentwicklung zum Bau einer westlichen und südlichen Umgehung der Stadt Burg a. F. wurden auch aktuelle Verkehrserhebungen und -prognosen zum Verkehrsaufkommen auf der Strandallee durchgeführt (Verkehrstechnische Untersuchung, Januar 2008, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan). Auf der Strandallee südlich der Einmündung Grüner Weg wurden am 02.08.2007 8.750 Fahrzeuge als durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge an diesem Werktag ermittelt (DTV_w). Am 20.09.2007 lag dieser Wert bei 3.550 Fahrzeugen. Der Schwerlastverkehrsanteil lag jeweils bei 2%. Aufgrund der Ausbauzustandes der Strandallee ist festzustellen, dass diese ausreichend leistungsfähig ist um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Zur Schallsituation wird auf Ziffer 4. der Begründung verwiesen.

Für das Plangebiet liegt ein Verkehrsgutachten der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH vom 09.04.2008 vor. In diesem wird die vorhandene Verkehrssituation im Bereich der B-Plangebiete Nr. 54a und Nr. 54c in Burgtiefe/ Südstrand auf der Insel Fehmarn analysiert und die Abwicklung der künftig zu erwartenden Verkehre überprüft.

Für die durch die Realisierung der B-Pläne zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen und das allgemeine Verkehrsaufkommen wurden überschlägige Leistungsfähigkeitsnachweise bezogen auf die Knotenpunkte Strandallee/ Planstraße A, Strandallee/Planstraße B, Strandallee/ Zufahrt IFA und Strandallee/ Ausfahrt IFA durchgeführt. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben, dass die prognostizierten Verkehre an durchschnittlichen Ferientagen sowohl an den Knotenpunkten Strandallee/ Planstraße A und Strandallee/ Planstraße B als auch an der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz IFA leistungsgerecht abgewickelt werden können. Die Qualität des Ver-

kehrsablaufes kann als gut bewertet werden. Engpässe, die an absoluten Spitzentagen während der Ferien sowie bei sehr stark konzentrierten Abfahrtsverkehren zu beobachten sind, werden auch zukünftig auftreten. Maßnahmen zur Vermeidung dieser eher seltenen Defizite sind nicht erforderlich und ergeben sich auch nicht durch die Realisierung der B-Pläne Nr. 54a und Nr. 54c.

Zur Entlastung der Innenstadt des Ortsteils Burg ist eine Ortsumgehung von der Kreisstraße 43 über Burgstaaken bis zur Strandallee und somit nach Burgtiefe geplant. Hier ist die Stadt Fehmarn in konkreten Planungen. Als letzter Teilabschnitt ist dann der Anschluss von der Strandallee bis zur K 44/ L209 (Inselosten) geplant. Mit dieser Ortsumgehung von der K 43 über Burgstaaken zur Strandallee nach Burgtiefe soll der touristische- und sonstige Verkehr von der Abfahrt Avendorf der E 47/ B 207 in die touristischen Zentren geführt werden.

Innere Erschließung

Das sonstige Sondergebiet SO 1 wird über die Zufahrtsstraße der westlich des Plangebietes liegenden Parkplätze (Planstraße A) sowie über die im Osten des Plangebietes gelegene Zuwegung (Planstraße B) erschlossen.

Die Planstraße B dient vorrangig dem Anlieferverkehr sowie der Hotelzufahrt. Entlang der nördlichen 40 m Straße bestehen Wendemöglichkeiten über den vorhandenen Busparkplatz. Eine Wendemöglichkeit östlich des SO 1-Gebietes B besteht auf der Hotelvorfahrt, die etwa 95 m südlich der Flächen am Busparkplatz liegt. Eine zusätzliche Bedarfswendemöglichkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge kann auf den östlich der Planstraße B gelegenen Flächen errichtet werden. Die südlichsten 20 m der Planstraße B dienen Fußgängern und Radfahrern sowie als Rettungsweg.

Die Erschließung des Sondergebietes SO 2 erfolgt direkt über die Strandallee bzw. über die Planstraße B. Das Sondergebiet SO 3 kann über die öffentliche Fläche erschlossen, die öffentlich-rechtliche Absicherung der Zuwegung kann über eine Bau- last gewährleistet werden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 soll keine Verbindung für Kraftfahrzeuge zwischen den Planstraßen A und B entstehen. Lediglich für Rettungsfahrzeuge ist die Durchfahrt im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes am Nordrand des SO 1 möglich. Hier ist die Einhaltung der DIN 14090 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Um eine flexible Nutzung der Tiefgarage zu ermöglichen, kann eine Durchfahung zwischen beiden Ein- und Ausfahrten ausnahmsweise zugelassen werden.

Fuß- und Radwegenetz

Fußwege zwischen Strandallee und Promenade sind im Westen und im Osten des Plangebietes vorhanden. Weitere fußläufige Verbindungen sind mit der Strandpromenade und dem Gehweg entlang der Strandallee vorhanden. Entlang der Strandallee verläuft ein Radweg, der die Westspitze der Halbinsel Burgtiefe in östlicher Richtung mit den anderen Ortsteilen der Stadt Fehmarn verbindet

3.3.1 Stellplätze

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die notwendigen privaten Stellplätze (ca. 600) innerhalb der überbaubaren Fläche in Form eines Garagengeschosses (Tiefgarage) unterzubringen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nicht zugelassen.

Im gesamten Bereich der Halbinsel Burgtiefe nehmen Stell- und Parkplatzflächen derzeit ca. 1/7 der Fläche ein. Um den Versiegelungsgrad des Bodens nicht unnötig weiter zu erhöhen soll der zusätzliche Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr gering gehalten werden. Stellplätze sind daher in Tiefgaragen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Lediglich im Bereich der im Osten des Gebietes vorgesehenen Hotelzufahrt (Planstraße B) sind bis zu 10 oberirdische Stellplätze zugelässig, um Gästen das einchecken und das Ausladen des Gepäcks zu erleichtern.

3.3.2 Parkplätze

Entlang der Strandallee sind einseitig öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. Diese sind weitgehend schon im Bestand vorhanden. Außerhalb des Plangebietes stehen im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld zudem in größerer Zahl Parkplätze zur Verfügung (vgl. auch Anlagen).

3.3.3 Grünplanung

Nördlich des sonstigen Sondergebietes SO 1 werden auf der ehemaligen Waldfläche öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ziel ist es, an dieser Stelle den Charakter des Gebietes zu erhalten. Es ist auch bei der Standortwahl für einen von West nach Ost neu anzulegenden Weg oder für das zu verlegende Toilettenhäuschen darauf zu achten, dass hier, wenn erforderlich, nur die im Bestand stehenden Nadelbäume, zumeist Fichten, gefällt werden müssen. Laubgehölze sollen geschont werden.

Eine Absicherung bzw. Festsetzung öffentlicher Wege auf öffentlichen Flächen im

Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind Tennisplätze zugelassen. Diese sind im Bestand bereits vorhanden. Auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ist die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage zulässig. Diese ersetzt die im Bestand vorhandene Anlage, die für die Bebauung des sonstigen Sondergebietes SO 1 rückgebaut werden muss.

4 Schallschutz

Zu der Planung liegen drei Schallgutachten zu allen Auswirkungen der Planung vor:

- Anlage 6a: Lärmtechnische Untersuchung, Verfasser: M+O Immissionsschutz, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, Stand: 09.04.2008
- Anlage 6b: Lärmtechnische Untersuchung - Verkehr -, Verfasser: M+O Immissionsschutz, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, Stand: 14.07.2008
- Anlage 6c: Lärmtechnische Kurzstellungnahme - Verkehr Neue Tiefe -, Verfasser: M+O Immissionsschutz, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, Stand: 14.07.2008

Damit wird der Nachweis erbracht, dass aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen entstehen. Zu den Ergebnissen der Gutachten im Einzelnen:

4.1 Anlagenbezogener Lärm der geplanten Sondergebiete:

Für das Plangebiet wurde durch die M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen, vom 14.03.2008, eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt.

Zum Schutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen vor Emissionen aus dem Gebiet wird in dem Gutachten empfohlen, die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit Lärmkontingenten zu belegen. Dieser Empfehlung im Bebauungsplan gefolgt.

Auszug aus dem Gutachten, Ziffer 7, Seite 2:

Kontingentierung

Zulässig sind nur Vorhaben (Anlagen oder Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK\ i,k}$ für jede Teilfläche i zu jedem schutzwürdigen Gebiet k weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente in dB(A)/m² für die Sondergebiete

Gebiet	Richtung Westen		Richtung Osten	
	Teilfläche I	Teilfläche II	Teilfläche III	Teilfläche IV
54a SO1 1	60	40	60	55
54a SO1 2	60	45	60	50
54a SO1 3	60	55	60	52,5
54a SO2	60	55	60	55

Die Stadt Fehmarn weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass mit den gewählten Festsetzungen ein größtmögliches Maß an Schallschutz für die Anlieger gewährleistet wird. Der Vorhabenträger muss im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Damit ist garantiert, dass Anwohner (insbesondere an der Strandburg) keine unzulässigen Immissionen ausgesetzt werden. Entsprechend den Aussagen des Schallgutachtens hat die „Strandburg“ einen Schutzanspruch, der dem eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) entspricht.

Weitere Details können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, sofern erforderlich, auf Grundlage ergänzender schalltechnischer Untersuchungen geregelt werden.

4.2 Emissionen von öffentlichen Straßen

Im Rahmen eines Gutachtens wurden die Auswirkungen der Planung bzw. die Verkehrsmengenzunahme auf öffentlichen Straßen untersucht:

Lärmtechnische Untersuchung - Verkehr -, Verfasser: M+O Immissionsschutz, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, Stand: 14.07.2008

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Zusammenfassung

Auf Burgtiefe, Fehmarn ist die Realisierung von Ferienwohnanlagen, Hotelappartements und Hotels geplant. Die geänderten Nutzungen bewirken dabei eine Steigerung der Verkehrsmenge. Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die Effekte der Verkehrsmengenzunahme auf die nächstgelegene schützenswerten (Wohn-) Bebauung festgestellt werden.

Generell ist im Prognose-Planfall eine Erhöhung des Verkehrslärms festzustellen. Die Zunahmen der Beurteilungspegel gegenüber dem Prognose-Nullfall sind jedoch an allen Immissionsorten mit Werten von 0,6 bis zu 1,7 dB(A) gering. Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird an keinen Immissionsort erreicht.

Insgesamt sind die Zunahmen des Straßenverkehrslärms durch den B-Plan 54a von untergeordneter Bedeutung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf Grund des durch den B-Plan 54a zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens sind daher nicht notwendig.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise am Hotel IFA sowie an der Strandburg leicht überschritten. Dieses betrifft ausschließlich den besonders schutzbedürftigen Nachtzeitraum. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier jedoch im Plangebiet nicht möglich um die Überschreitungen in den Obergeschossen der genannten Gebäude zu ermöglichen. Durch vertretbare technische Maßnahmen (Lärmschutzwände) kann in den Obergeschossen keine Reduzierung erreicht werden.

Auch an der Segelschule, Segelverein und der Surfschule kommt es nachts zu Überschreitungen. Da hier aber keine schutzwürdigen Nutzungen erfolgen ist dieses nicht relevant.

Insgesamt handelt es sich nur um geringfügige Überschreitungen, die unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und weit unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen. Die Stadt Fehmarn hält die Planung damit für vertretbar.

Im Rahmen einer weiteren Untersuchung wurden auch die Auswirkungen auf die Emissionspegel an der Strandallee im Ortsteil Neue Tiefe dargestellt. Hierbei wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 54a untersucht. Vorbemerkt werden muss jedoch, dass die städtebaulichen Orientierungswerte für den Ort bereits heute überschritten werden. Die Stadt Fehmarn hält die vom Schallgutachter ermittelte Erhöhung der Emissionspegel jedoch für vertretbar, da sie unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt. Auszug aus dem Gutachten:

*Lärmtechnische Kurzstellungnahme - Verkehr Neue Tiefe -,
Verfasser: M+O Immissionsschutz, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen
mbH, Oststeinbek, Stand: 14.07.2008*

Der Vergleich der Emissionspegel des **Prognose-Nullfalls** (Nichtdurchführung der Planung) mit denen des **Prognose-Planfalls** (Durchführung der Planung) zeigt, dass generell eine Erhöhung des Verkehrslärms zu erwarten ist. Die Zunahmen der Emissionspegel im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall sind jedoch mit bis zu 0,9 dB(A) gering. Diese Pegelzunahmen liegen dabei unterhalb des Bereichs der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.

Insgesamt sind die Zunahmen des Straßenverkehrslärms auf der Straße Strandallee durch den B-Plan 54a schalltechnisch von untergeordneter Bedeutung.

4.3 Sportlärm (Tennis)

Das o. g. Schallgutachten vom 14.03.2008 ergab, dass eine nächtliche Nutzung der Tennisplätze die Grenzwerte für das Sondergebiet SO 1 überschreiten würde. Textliche Festsetzungen zur Beschränkungen der Nutzungszeiten sind nicht möglich. Die Stadt Fehmarn als Eigentümerin der Fläche wird über eine Veränderung der Verträge auf die Nutzungszeiten der Tennisplätze Einfluss nehmen und ein vertragliches Nebeneinander gewährleisten.

4.4 Freizeitlärm (Spielplatz)

Auf Grundlage des o. g. Schallgutachtens vom 14.03.2008 und angesichts eines ausreichenden Abstandes zwischen Spielplatz und SO 1-Gebiet geht die Stadt Fehmarn von keinem Konfliktpotenzial aus.

Die pauschale Aussage des Gutachtens *„Die Errichtung von Anlagen zur Beleuchtung ist unzulässig.“* kann im Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen berücksichtigt werden. Hier sind individuelle Lösungen im Rahmen des Planzuges zu entwickeln. Selbstverständlich müssen auf einer öffentlichen Grünfläche nachts die wichtigsten Wege beleuchtet werden, auch wenn Sie an einem Spielplatz vorbeiführen.

4.5 Strandnutzung

Da die Planung der touristischen Entwicklung dient, schließt die Stadt Konflikte mit Nutzungen auf dem öffentlichen Badestrand aus und hält eine ergänzende schalltechnische Begutachtung nicht für erforderlich. Der gesamte Raum ist aufgrund der Meeresnähe bereits durch einen Meeresgeräuschpegel vorbelastet.

5 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Baufenster im SO 1 befinden sich Gas- und Stromleitungen der EON-Hanse sowie städtische Schmutzwasserkanäle. Im Randbereich des SO1-Gebietes liegen außerdem Regenwasserkanäle. Im Falle einer Überbauung der betroffenen Flächen sind die Leitungen und Kanäle in den Bereich des Leitungsrechtes nördlich des Sondergebietes zu verlegen. Die Kosten für diese Maßnahme sind von dem Investor zu tragen. Die bei den Ver- und Entsorgungsmaßnahmen entstehenden Kosten werden von den Begünstigten getragen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON-Hanse AG.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband der Stadt Fehmarn. Die Trinkwasserversorgung wirft in Spitzenzeiten ein Problem auf. Der Wasserbeschaffungsverband der Stadt Fehmarn wird eine Netzverstärkung vornehmen. Die Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Schmutzwasserkanalnetz mit Hilfe von Gefälle- und Druckrohrleitungen in die Kläranlage der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg/ Burgstaaken.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das städtische Regenwasserleitungsnetz in den Burger Binnensee.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz auf der Insel wird die Freiwilligen Feuerwehren gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet.

Die Löschwasserversorgung wird über den Wasserbeschaffungsverband gesichert. Lediglich in Spitzenzeiten können derzeit Probleme auftreten. Der Wasserbeschaffungsverband wird eine Netzverstärkung vornehmen, so dass zum Zeitpunkt der Neubebauung eine Löschwasserversorgung von 96cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m, gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung), sicher gestellt ist.

5.5 Gasversorgung/ Nahwärmeversorgung.

Im Plangebiet betreibt die EON-Hanse AG ein Nahwärmenetz. Kapazitäten für weitere Anschlüsse sind vorhanden.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

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 Umweltprüfung

Für das Verfahren zum Bebauungsplan 54a der Stadt Fehmarn wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem durch die Brien Wessels Werning GmbH erstellten Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als Anlage bei.

6.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes:

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 54a liegt im mittleren Teil der Halbinsel Burgtiefe und umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha. Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Ferienzentrum Burgtiefe den Neubau eines Ferienresorts mit Hotel und Apartmenthäusern zu ermöglichen.

Für das Schutzgut Menschen sind durch die geplanten Beherbergungseinrichtungen und Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch plangebietsbezogene Geräuschmissionen zu erwarten, da die erforderlichen Richtwerte mit den getroffenen Festsetzungen im B-Plan eingehalten werden. Zunahmen des Straßenverkehrslärms, die sich aus dem Verkehrszuwachs auf der Strandallee und in Neue Tiefe durch die geplanten Vorhaben ergeben, sind schalltechnisch von untergeordneter Bedeutung. Infolgedessen sind sie ebenfalls als nicht erheblich für das Schutzgut Menschen einzuschätzen.

Durch die Neubebauung werden mehrere Einrichtungen für die Erholung (Bolzweiese, Beachvolleyballfeld, Spielwiese etc.) im Geltungsbereich entfallen. Als Kompensation hierfür werden gestalterische Maßnahmen an einem Geschiebe- und Bodenerlebnispfad an der Ostküste von Fehmarn vorgenommen. Der ebenfalls überplante Spielplatz und der Ponyreitplatz werden innerhalb von Burgtiefe verlegt und bleiben in erreichbarer Nähe.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Dieses gilt auch für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Neuversiegelung und Bebauung von Flächen sowie durch Bodenschüttung erheblich beeinträchtigt. Hierfür ist ein Ausgleich in einem Umfang von 16.355 m² vorgesehen. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist durch den Verlust von ca. 1,3 ha Waldfläche mit Bedeutung als Lebensraum für Laufkäfer, Vögel und Fledermäuse mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Weiterhin wird die verbleibende Waldfläche als Grünfläche ausgewiesen, sodass sich hierdurch ein Erfordernis zur Ersatzaufforstung nach LWaldG ergibt.

Streng und besonders geschützte Vogel-, Fledermaus- und Laufkäferarten sind von der geplanten Bebauung betroffen. Durch die Beschränkung des Zeitpunktes der Rodungsarbeiten, Schaffung von Ersatzlebensräumen im Geltungsbereich und auf den geplanten Ausgleichsflächen bleibt die ökologische Funktion der Lebensstätten für die lokalen Populationen erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch den B-Plan nicht ausgelöst.

Für das in der Nähe liegende EU-Vogelschutzgebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ entstehen durch den B-Plan keine erheblichen Störungen, so dass das Vorhaben als verträglich mit den Erhaltungszielen dieses Schutzgebiet eingeschätzt wird.

Beim Schutzgut Landschaft entstehen für den Teilaspekt Landschafts- und Ortsbild erhebliche Beeinträchtigungen, da durch die Bebauung die ca. 200 m lange unbebaute Freifläche entlang der Strandpromenade entfällt und die geplanten Gebäudehöhen die vorhandenen Höhendimensionen z.T. deutlich überschreiten.

Der Ausgleich für die Walddrodung und für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser sowie Landschaft (Landschafts- und Ortsbild) wird zum größten Teil auf zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereichs, teilweise multifunktional gemeinsam mit der Ersatzaufforstung erbracht. Durch die geplante Aufforstung auf einer artenarmen Grünlandfläche und die Entwicklung von Intensivgrünland zu Extensivgrünland entstehen positive Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sowie artenreiche Pflanzengesellschaften, die auch Lebensraumbedingungen für die Tierwelt schaffen und das Landschaftsbild aufwerten. Eine weitere kleine Ausgleichfläche wird für betroffene Laufkäferarten östlich des Geltungsbereiches im Bereich der Drachenwiese hergerichtet.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung durch den Bebauungsplan Nr. 54a keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

6.3 Abwägung der Umweltbelange

6.3.1 Schutzgut Menschen

Während der Spielplatz und der Ponyreitplatz verlegt werden, gehen die Bolzwiese, die Spielwiese an sich, das Beachvolleyballfeld, der Ringtennisplatz und der Trampolinplatz dagegen verloren und werden nicht ersetzt. Der den Wald durchlaufende Fußweg wird wegen der geplanten Bebauung in den verbleibenden nördlichen Teil verlegt. Die bisher mögliche direkte fußläufige Verbindung von der Strandpromenade über die Bolzwiese in den Wald entfällt. Insgesamt wird das Angebot für die landschaftsbezogene Erholung im Geltungsbereich erheblich eingeschränkt. Als Ausgleich für diese Beeinträchtigung werden gestalterische Aufwertungsmaßnahmen an einem Geschiebe- und Bodenerlebnispfad östlich von Katharinenhof an der südlichen Ostküste Fehmarns durchgeführt (vgl. Ausführungen im Fachbeitrag für Natur und Landschaft).

Gemäß lärmtechnischer Untersuchung können von der Tennisplatzanlage und dem verlegten Spielplatz Geräuschemissionen ausgehen, die nachts die erforderlichen Immissionsrichtwerte für die innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes liegenden schutzwürdigen Nutzungen überschreiten können.

Um auszuschließen, dass vom SO1-Gebiet unzulässige Emissionen ausgehen, werden im Bebauungsplan für das SO1 maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Geräuschemissionen vom SO1 unterhalb der anzusetzenden Immissionsrichtwerte bleiben. Um die Einhaltung dieser Beschränkungen nachzuweisen, soll im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens eine betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose vorgelegt werden.

Durch die neuen Nutzungen im B-Plan Nr. 54a ist gemäß Verkehrsprognose 2020 vom Büro Masuch+Olbrisch ein Verkehrszuwachs auf der Strandallee zu erwarten, der vor allem während der Ferienzeiten auftritt. Zu Spitzenzeiten werden hier zusätzlich rd. 1.900 Kfz/24h prognostiziert; dies entspricht einer Steigerung von rd. 35% gegenüber der Verkehrsprognose 2020 mit rd. 5.600 Kfz/24h für den Prognose-Nullfall. Im Bereich Neue Tiefe werden zusätzlich rd. 3.200 Kfz/24h prognostiziert; dies entspricht ebenfalls einer Steigerung von rd. 35% gegenüber der Verkehrsprognose 2020 mit rd. 9.080 Kfz/24h für den Prognose- Nullfall.

Für den Bereich Strandallee kommen die Gutachter im Ergebnis ihrer lärmtechnischen Untersuchung³ zu folgendem Ergebnis: "Generell ist im Prognose-Planfall (Durchführung der Planung) eine Erhöhung des Verkehrslärms festzustellen. Die Zunahmen der Beurteilungspegel gegenüber dem Prognose-Nullfall (Nichtdurchführung der Planung) sind jedoch an allen Immissionsorten mit Werten von 0,6 bis zu 1,7 dB(A) gering. Ein Teil der Pegelzunahmen liegt damit unterhalb des Bereichs der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird an keinem Immissionsort erreicht.

Insgesamt sind die Zunahmen des Straßenverkehrslärms durch den B-Plan 54a von untergeordneter Bedeutung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf Grund des durch den B-Plan 54a zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens sind nicht notwendig."

Für den Bereich Neue Tiefe kommen die Gutachter im Ergebnis ihrer lärmtechnischen Kurzzustellungnahme⁴ zu folgendem Ergebnis: "Der Vergleich der Emissionspegel des Prognose-Nullfalls (Nichtdurchführung der Planung) mit denen des Prognose-Planfalls (Durchführung der Planung) zeigt, dass generell eine Erhöhung des Verkehrslärms zu erwarten ist. Die Zunahmen der Emissionspegel im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall sind jedoch mit bis zu 0,9 dB(A) gering. Diese Pegelzunahmen liegen dabei unterhalb des Bereichs der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.

Insgesamt sind die Zunahmen des Straßenverkehrslärms auf der Straße Strandallee durch den B-Plan 54a schalltechnisch von untergeordneter Bedeutung."

Auf Grund der Ergebnisse aus den lärmtechnischen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass durch die Vorhaben im Gebiet des B-Planes Nr. 54a bezogen auf Verkehrslärm keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen im Plangebiet und außerhalb zu erwarten sind.

Der Abtransport des Erdaushubs für die Tiefgarage (ca. 22.000 m³), der voraussichtlich nicht auf Fehmarn untergebracht werden kann, erzeugt während der Bauphase zusätzlichen Lkw Verkehr auf der Strandallee, in Burg und auf dem anschließenden Verkehrsnetz. Bei einer Annahme von maximal ca. 40 Lkw-Beladungen à 20 m³ pro Arbeitstags sind maximal 80 Lkw Fahrten pro Arbeitstag während der Bauphase zu erwarten. Dies entspricht einer Zunahme

von 2% bezogen auf die oben angegebene Verkehrsbelastung während der Saison. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Bauphasen außerhalb der Saisonzeiten liegen werden, in der die vorhandene Verkehrslärmbelastung auf der Strandallee und in Burg von vornherein geringer ist. Für den gesamten Abtransport sind insgesamt ca. 5 - 6 Wochen anzusetzen. Da die geplante Bebauung in mehreren Bauabschnitten vorgesehen ist, teilt sich die damit verbundene zusätzliche Lärmbelastung für die anliegenden Siedlungsgebiete auf mehrere kürzere Zeitphasen auf.

Der zusätzliche Lkw-Verkehr führt zu einer Erhöhung des Schadstoff- und Staubausstößes. Unter Berücksichtigung der besonderen, windexponierten Lage am Meer wird die Belastung für die angrenzenden Nutzungen als unerheblich eingeschätzt. Die Entlüftung der Tiefgarage kann eine zusätzliche Belastung mit Abgasen in den unmittelbar umgebenden Bereichen bedeuten. Dies ist abhängig von der Position der Belüftungsausgänge. Es wird davon ausgegangen, dass die Entlüftung nicht in Bodennähe und nicht im Bereich von Fuß- oder Radwegen erfolgt. Unter dieser Voraussetzung und in Anbetracht der angesprochenen windexponierten Lage wird die Zusatzbelastung durch Abgase aus der Entlüftung als unerheblich eingestuft.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen in den sonstigen Sondergebieten gehen ca. 1,3 ha (= 2/3) der Waldfläche verloren. Insgesamt ist dadurch von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen, die Ausgleichsmaßnahmen für die beeinträchtigten Werte und Funktionen erforderlich machen. Weiterhin wird für den verlorengehenden Wald eine Ersatzaufforstung nach LWaldG notwendig. Darüber hinaus sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz von den Planungen betroffen (Rasenfläche, Spielplatz, Bolzwiese), für die kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich wird.

Der Ausgleich und die erforderliche Ersatzaufforstung für den Waldverlust können nicht innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden, sondern werden westlich von Burg im Bereich der Ortslage Albertsdorf (nördlich des Ortsteils Struckamphuk und südöstlich des Ortsteils Gold) auf einer Waldersatzfläche von ca. 4,0 ha realisiert. Hier stehen zwei Flächen mit insgesamt rd. 6,6 ha für eine Waldentwicklung zur Verfügung. Die Flächen werden aufgeforstet und sollen sich zu einem naturnahen Wald entwickeln. Die Ersatzaufforstung nach LWaldG und der naturschutzrechtliche Ausgleich geschehen auf einem 4,0 ha großen Flächenanteil in multifunktionaler Weise, d.h. auf ein- und derselben Fläche (vgl. dazu detaillierte Angaben im Fachbeitrag für Natur und Landschaft).

Der verbleibende Wald im Geltungsbereich des B-Plans 54a wird als Grünfläche ausgewiesen, sodass die Fläche nicht mehr unter die Regelungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG) fällt und gestalterische Maßnahmen durchgeführt werden können.

6.3.3 Schutzgut Tiere

Durch die geplante Bebauung gehen Lebensräume in Form von Wald-, Rasen- und Grünflächen verloren. Insbesondere mit dem Verlust des südöstlichen Waldstücks sind Lebens- und Rückzugsräume der hier vermutlich vorkommenden Fledermaus-, Laufkäfer- und Vogelarten betroffen. Dadurch ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere auszu-

gehen, die Ausgleichsmaßnahmen für die beeinträchtigten Werte und Funktionen erforderlich macht.

Die flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches umsetzbar. Für Laufkäfer werden an der östlich des Geltungsbereichs liegenden Drachenwiese auf ca. 1.300 m² Fläche offen-sandige Bereiche hergerichtet.

Der restliche überwiegende Teil wird multifunktional auf der o.g. Aufforstungsfläche im Bereich der Ortslage Albertsdorf in der Nähe von Struckamphuk und Gold realisiert.

Zusätzlich werden innerhalb des Geltungsbereichs 20 Kästen als mögliche Quartiere für Fledermäuse und 20 Nisthöhlen für Vögel angebracht und jährlich fachgerecht gewartet sowie 46 Laubbäume angepflanzt (siehe dazu detaillierte Angaben im Fachbeitrag für Natur und Landschaft).

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 (1) BNatSchG ausgelöst werden:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeiten der hier nicht auszuschließenden Brutvogelarten (Brut- und Jungenaufzucht: April bis Juli) durchgeführt werden, um eine Tötung von Individuen auszuschließen.

Die Nutzung des verbleibenden Waldes in der Bauphase (z.B. durch Kräne, Betonmischanlagen) ist während der Fortpflanzungszeit der Saatkrähen auszuschließen.

- CEF-Maßnahmen

Durch die Aufforstung einer intensiv genutzten Grünlandfläche (6,6 ha groß in ca. 7 km Entfernung) mit heimischen Laubbäumen und der Anlage eines naturnahen Waldsaums aus verschiedenen standortgerechten heimischen Büschen unter Einbeziehung beerentragender Arten und dorniger Arten sowie durch die Pflanzung von 46 Straßenbäumen im Nahbereich des Vorhabens werden neue Brut- und Nahrungshabitate für die ungefährdeten Brutvögel der Gebüsche und Gehölze (Gehölzfreibrüter) geschaffen.

Weiterhin geplant ist die fachgerechte Anbringung von 20 katzensicheren Vogelkästen verschiedener Bauart, die den Ansprüchen der verschiedenen hier potenziell vorkommenden ungefährdeten Höhlen- und Nischenbrüterarten der Gehölzbiotope gerecht werden (Nisthöhlen mit ovalem Einflugloch, Blaumeisennisthöhlen mit zwei kleinen Einfluglöchern, Starenhöhlen, Nischenbrüterhöhlen, zu beziehen z.B. über www.Hasselfeldt-naturschutz.de). Geeignete Flächen befinden sich im Bereich der Gehölze im verbleibenden Wald und den angrenzenden Grünanlagen.

Die Maßnahmen werden zeitlich vor Durchführung des Eingriffs abgeschlossen. Langfristig werden sich neue Höhlenangebote Höhlenbrüterarten im Bereich der 46 neuen Straßenbäume im Bereich des B-Plan-Gebietes sowie im Aufforstungsbereich (s.o.) entwickeln.

- Anträge auf Ausnahmegenehmigung nach § 43 (8) BNatSchG

Da das Zentrum der Saatkrähenkolonie nicht betroffen ist, die Rodung der wenigen Nistbäume außerhalb der Fortpflanzungszeit der Saatkrähen stattfindet und außerdem im Nah-

bereich ausreichend Ersatz-Nistbäume vorhanden sind, tritt ein Verbotstatbestand des § 42 (1) BNatSchG nicht ein. Daher ist auch keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dies wurde von Herrn Albrecht vom LANU telefonisch bestätigt.

Da auch das Zentrum der Sturmmöwen-Kolonie nicht betroffen ist, die Rodung von eventuellen Nistbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Sturmmöwen stattfindet und außerdem im Nahbereich Ersatz-Nistbäume vorhanden sind, tritt auch hier ein Verbotstatbestand des § 42 (1) BNatSchG nicht ein. Daher ist ebenfalls keine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Für die durch Rodung von Bäumen betroffenen Gehölzbrüter-Arten wird das Eintreten eines Verbotstatbestandes des § 42 (1) BNatSchG durch geeignete Maßnahmen (s.o.) vermieden, die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte bleibt kontinuierlich erhalten. Es ist ebenfalls keine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Gemäß FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht mit erheblichen Störungen der zu schützenden Vogelarten im nordöstlich und südlich gelegenen EU-Vogelschutzgebiet durch den B-Plan Nr. 54a zu rechnen, da im Bereich Burgtiefe bereits eine Vorbelastung durch die touristische Bebauung und Nutzung besteht, so dass die Arten den betroffenen Bereich ohnehin meiden. Synergieeffekte im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten sind ebenfalls nicht zu erwarten, so dass das Vorhaben als verträglich im Sinne der Erhaltungsziele für das EU-Vogelschutzgebiet "Ostsee östlich Wagrien" gewertet wird.

6.3.4 Schutzgut Boden

Durch die Planfestsetzungen des B-Plans Nr. 54a wird die Neuversiegelung von ca. 20.042 m², die Teilversiegelung von ca. 480 m² vorbereitet. Weiterhin wird das Gelände um die Gebäude herum auf 4.172 m² flächig mit Boden angeschüttet und an die Oberkante der Tiefgarage angebösch (max. Höhe ca. 1,80 m).

Diese Maßnahmen stellen erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden dar, aus denen sich ein Ausgleichserfordernis von ca. 12.251 m² ergibt. Für den Bau der Tiefgarage unter den Gebäuden wird Boden auf ca. 16.365 m² abgegraben. Da die Abgrabungstiefe geringer als 2 m ist, wird für die reine Abgrabung kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Der insgesamt erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden wird außerhalb des Geltungsbereichs z. T. auf der o.g. Aufforstungsfläche im Bereich der Ortslage Albertsdorf in der Nähe von Struckamphuk und Gold sowie z.T. durch die Entwicklung von extensivem Grünland auf einer Ausgleichsfläche bei Puttgarden erreicht.

Der Fachbeitrag für Natur und Landschaft erläutert die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen detailliert.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Das durch die geplanten Bebauungen und Versiegelungen anfallende Niederschlagswasser von insgesamt ca. 20.522 m² Fläche kann im Geltungsbereich nicht versickert werden und wird in den Burger Binnensee abgeleitet. Dadurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, aus dem sich ein Ausgleichserfordernis von ca. 4.104 m² ergibt.

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Wasser wird außerhalb des Geltungsbereichs z.T. auf der o.g. Aufforstungsfläche im Bereich der Ortslage Albertsdorf in der Nähe von Struckamphuk und Gold sowie z.T. durch die Entwicklung von extensivem Grünland auf einer Ausgleichsfläche bei Puttgarden erreicht (siehe dazu detaillierte Angaben im Fachbeitrag für Natur und Landschaft).

6.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch den baubedingten zusätzlichen LKW-Verkehr und den betriebsbedingten zusätzlichen saisonalen Verkehr von ca. 1.580 Pkw/Tag auf der Strandallee und den Erschließungsstraßen zum SO1 ist eine zusätzliche Belastung der Luft durch Abgase verbunden. Unter Berücksichtigung der besonderen, windexponierten Lage am Meer wird diese Belastung als unerheblich eingeschätzt.

Die geplante bis zu neunstöckige Bebauung an der Strandpromenade führt zu einer Unterbrechung des Luftaustausches zwischen Meer und Wald. Dies führt zu einer Veränderung des Kleinklimas in diesen Bereichen, die jedoch großräumig als unerheblich einzuschätzen ist. Insgesamt werden damit nur unerhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima ausgelöst.

6.3.7 Schutzgut Landschaft

Die Bebauung der 200 m langen, bebauungsfreien Fläche führt zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes und einem Verlust der Strukturvielfalt.

Die neu entstehenden Gebäude, insbesondere der Hotelkomplex im Osten, werden in ihrer Höhenentwicklung die Baumkronen des vorhandenen Waldes deutlich überragen und die Sichtbeziehungen von der Strandpromenade auf diesen noch „grün“ geprägten Bereich unterbinden. Ein langer durchgehender Gebäuderiegel entlang der Strandpromenade wird allerdings durch die Einzelstellung der hohen Gebäudeeinheiten auf der angeböschten Tiefgarage vermieden. Auch auf der Seite des Burger Binnensees wird die Landschaftssilhouette durch die hohen Gebäude deutlich verändert. Insgesamt ist hiermit eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Hieraus ergibt sich gemäß Fachbeitrag für Natur und Landschaft ein Ausgleichserfordernis von 39.284 m² Fläche.

Davon werden 16.355 m² multifunktional mit den o.a. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden und Wasser ausgeglichen. Die verbleibenden 22.929 m² werden durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Ortslage Albertsdorf in der Nähe von Struckamphuk und Gold sowie bei Puttgarden erreicht. Detaillierte Angaben sind im Fachbeitrag für Natur und Landschaft enthalten.

Das ökologische Landschaftsgefüge wird in diesem Raum durch die geplante Bebauung zwar verändert, gesamträumlich betrachtet führt dies auf Grund der vorhandenen Vorbelastung durch Strandburg und IFA-Ferien-Centrum-Südstrand zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Flächenfestsetzungen im östlichen Geltungsbereich wird die Bebauung im Norden bis direkt an das „Haus des Gastes“ heranreichen. Hier ist der bis zu neugeschossige Hotelkomplex vorgesehen, dessen Höhe von max. 39 m üNN an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in mehreren Stufen bis auf 9,00 m üNN am „Haus des Gastes“ abgestuft wird. Westlich des Gebäudes bleibt jedoch ein ca. 60 m breiter Streifen bis zum nächsten Gebäude bebauungsfrei. Durch die neuen hohen Anlagen wird der optische Eindruck des Gebäudes zum Teil überlagert, die Wahrnehmung der Besonderheit der Architektur aus der weiteren Umgebung wird von der restlichen Anlage zum Teil überprägt.

Als Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Geltungsbereich die zwei kleinen Ferienhäuser im Westen betroffen. Sie müssen der geplanten Hotelanlage weichen. Ein Erhalt ist in Anbetracht der gewünschten kohärenten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereichs nicht möglich.

6.3.9 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht, so wie in landwirtschaftlich genutzten und besiedelten Bereichen üblich, besonders durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch die Versiegelung und Anschüttung des Bodens, die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und die Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Bodenversiegelung, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, wirkt sich auch auf das Schutzgut Wasser aus. Die lokale Grundwasserneubildung im Gebiet wird herabgesetzt und der Oberflächenabfluss nimmt zu. Durch die Versiegelung werden ferner die Eigenschaften des Bodens verändert, z.B. die Wärmeleitfähigkeit, wodurch sich das Mikroklima ändert.

Durch die Überbauung des Waldteilstücks und der Rasenflächen werden Pflanzengesellschaften mit Lebensraumqualität für Tiere entfernt, sodass dies Einfluss auf die Tierwelt hat. Darüber hinaus kann sich durch den Verlust der Gehölze das Mikroklima verändern.

Durch die Errichtung des Hotelgebäudes auf der bisher offenen Rasenfläche wird das Kleinklima in diesem Bereich verändert, was wiederum Einfluss auf die Vegetation und die Tierwelt im Waldstück haben kann.

Insgesamt werden die vorhandenen Wechselbeziehungen durch die geplante Bebauung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen, teilweise auch grundlegend, verändert, d.h., dass die durch die Planung verursachten oder beeinflussten Wechselwirkungen teilweise als erheblich zu bewerten sind.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle ist eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für den B-Plan Nr. 54a wieder gegeben.

Tab.1 1: Gegenüberstellung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff		Ausgleichserfordernis		vorgesehener Ausgleich	
Art	Umfang	Art	Umfang	Art	Umfang
SCHUTZGUT BODEN					
Vollversiegelung / Teilversiegelung von Flächen / Bau einer Tiefgarage / Aufschüttungen	24.694 m ²	Entwicklung eines naturbetonten Biotoptyps oder Wiederherstellung eines offenen Gewässers mit Uferandstreifen	12.251 m ²	Naturnahe Waldentwicklung bei Struckamphuk Extensive Grünlandnutzung westlich Puttgarden ¹ tatsächliche Flächeninanspruchnahme anrechenbare Flächen	6.738 m ² 6.891 m ² 5.513 m ²
SCHUTZGUT WASSER					
Versiegelung von Flächen	20.522 m ²	Versickerung des Oberflächenwassers oder Vernässung einer Fläche - im Plangeltungsbereich nicht möglich	4.104 m ²	Naturnahe Waldentwicklung bei Struckamphuk Extensive Grünlandnutzung und Anlage eines Tümpels westlich Puttgarden ² tatsächliche Flächeninanspruchnahme anrechenbare Fläche	2.257 m ² 2.309 m ² 1.847 m ²
SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG					
Veränderung der Gestalt und Nutzung der Flächen nördlich der Strandpromenade	24.414 m ²	Ausgleich im Plangeltungsbereich nicht möglich, daher gleichwertiger Ausgleich an anderer Stelle im Naturraum	39.284 m ²	Multifunktionaler Ausgleich über Ausgleich für Eingriffe in Schutzgüter Boden und Wasser (s.o.) Naturnahe Waldentwicklung bei Struckamphuk Extensive Grünlandnutzung westlich Puttgarden ³ -tatsächliche Flächeninanspruchnahme - anrechenbare Fläche	16.355 m ² 12.611 m ² 12.898 m ² 10.318 m ²
Verlust von Erholungseinrichtungen im Gebiet des B-Planes Nr. 54a		Maßnahmen zur Verbesserung der Erholungseignung durch Herstellung von Erholungseinrichtungen		Maßnahmen zur Unterstützung des geplanten Geschiebe- und Bodenerlebnispfades östlich Katharinenhof im Ortsteil Bannesdorf	

Eingriff		Ausgleichserfordernis		vorgesehener Ausgleich	
Art	Umfang	Art	Umfang	Art	Umfang
FLÄCHEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ					
Teilverlust	Mischwald 13.600 m ²	Neuanlage	eines Waldes 40.800 m ²	Naturnahe Waldentwicklung bei Struckamphuk und Gold	40.800 m ²
BEEINTRÄCHTIGUNG GEFÄHRDETER ARTEN					
Vögel und Fledermäuse: Teilverlust von Mischwald		Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen und Werte		Naturnahe Waldentwicklung bei Struckamphuk; Anbringen von 20 Nisthilfen für Vögel sowie 20 Sommerquartierkästen für Fledermäuse incl. Wartung im Plangeltungsbereich	
Laufkäfer: Teilverlust von Mischwald		Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen und Werte		Bereitstellen eines offenen, mageren und sandigen Lebensraumes auf der Ostseite der Drachenwiese	rd. 1.300 m ²

¹ Für die Ausgleichsflächenfläche wird ein Anrechenbarkeitsfaktor von 0,8 festgelegt, so dass für 5.513 m² erforderliche Ausgleichsmaßnahmen 6.891 m² in Anspruch genommen werden.

² Für die Ausgleichsflächenfläche wird ein Anrechenbarkeitsfaktor von 0,8 festgelegt, so dass für 1.847 m² erforderliche Ausgleichsmaßnahmen 2.309 m² in Anspruch genommen werden.

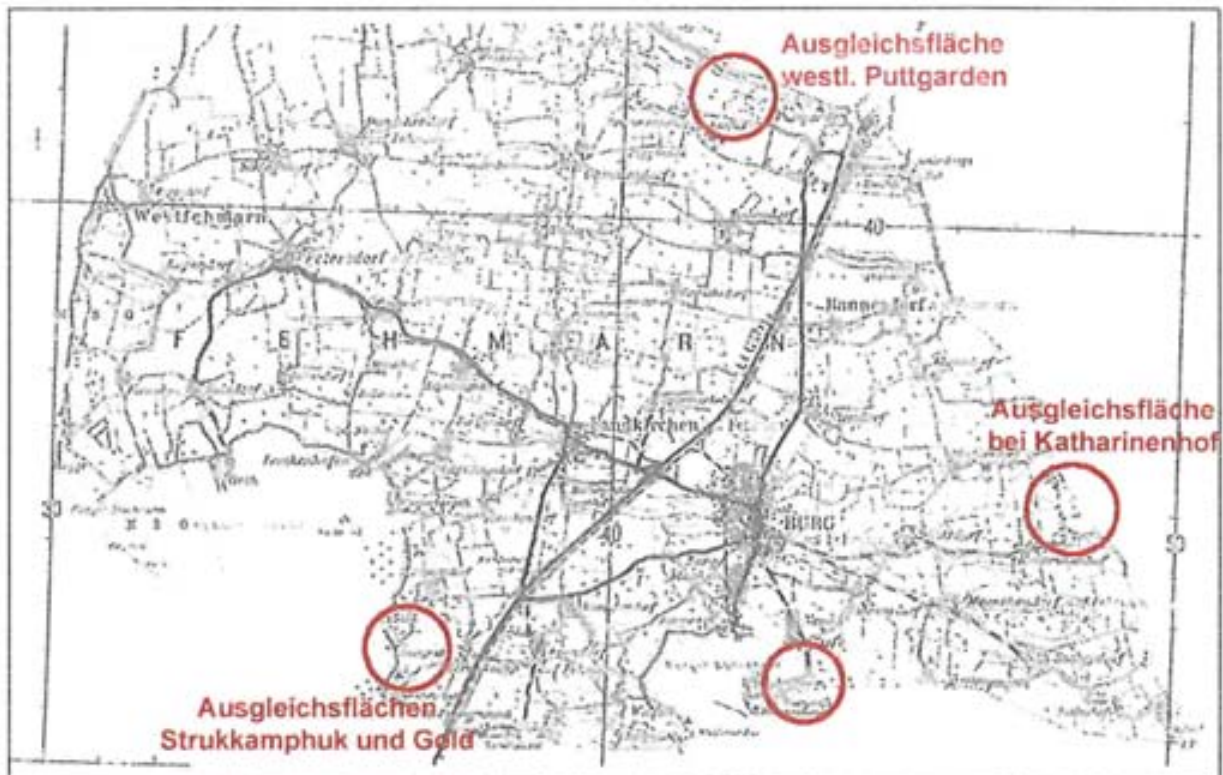
³ Für die Ausgleichsflächenfläche wird ein Anrechenbarkeitsfaktor von 0,8 festgelegt, so dass für 10.318 m² erforderliche Ausgleichsmaßnahmen 12.898 m² in Anspruch genommen werden

Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser auf 18.195 m² (entspricht einem Ausgleichserfordernis von 16.355 m²) in Form von naturnaher Waldentwicklung in Struckamphuk und in Gold sowie von extensiver Grünlandnutzung westlich Puttgarden sind geeignet, in den jeweiligen Gebieten ein Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung herzustellen, so dass diese Maßnahmen als multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Landschaftsbild angesehen werden können.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Ausgleichsflächen werden bei Beginn der Umsetzung der Maßnahmen im Eigentum der Stadt Fehmarn sein. Insofern erfolgt die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zeitlich parallel zur Erschließung des Baugebiets.

Die Lage der Ausgleichsflächen im Verhältnis zum Plangebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Abb. 5: Lage der Ausgleichsflächen



Gemäß Anlage 4 zur Begründung, *Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung*, werden ergänzend über die in den artenschutzrechtlichen Prüfungen geforderten Maßnahmen hinaus aus fachlicher Sicht folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Der Verlust der Laufkäfer-Habitate kann nicht auf der Aufforstungsfläche ausgeglichen werden, da hier kein sandiger Boden vorhanden ist. Hierfür sollte eine Fläche auf der sogenannten Drachenwiese vorgesehen werden. Zu empfehlen ist eine Abzäunung und eine Ausmagerung durch regelmäßiges Mähen und Abtransport des Mähgutes.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Hinweise zum Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN +3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Hochwasserschutzanlagen an der Ostsee). Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges den Pegel von +3,20 m NN erreichen.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Betriebsstätte Kiel, gibt zu Baugebieten im Überschwemmungsbereich der Ostsee folgende Hinweise:

Die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste ist gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) genehmigungspflichtig. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden und die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NN +3,50 m angelegt werden um sicher zu stellen, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von NN +3,50 m liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach §1 BauGB erfüllt sind. Für Kellerräume und Tiefgaragen unterhalb von NN +3,50 m sollten Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutung getroffen werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Details zum Hochwasserschutz im Plangebiet werden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

7.3 Hinweise des Archäologischen Landesamtes

Im Nahbereich des Plangebietes wurden archäologische Funde gemacht. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 DSchG unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern. Verantwortlich dafür sind der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen. Umlage, Grenzregelung, Enteignung im Sinne des Baugesetzbuches sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Alle Grundstücksangelegenheiten werden vertraglich zwischen Stadt Fehmarn und dem Vorhabenträger geregelt.

9 Kosten

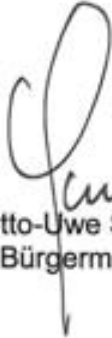
Es entstehen der Stadt Fehmarn aufgrund der Planung keine Kosten. Sämtliche Kosten für Erschließung, Bau des Vorhabens und die Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Fehmarn am 25.September 2008 gebilligt.

Burg a.F., 10. OKT. 2008




(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 54a ist am 15. OKT. 2008 in Kraft getreten.