

BEBAUUNGSPLAN NR. 54A DER STADT FEHMARN

UMWELTBERICHT

Auftraggeber:

Stadt Fehmarn
Ohrstraße 22
23769 Fehmarn

Verfasser:

BRIEN • WESSELS • WERNING GmbH
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 61068-0
Fax 0451 / 61068-33
E-Mail info@bwwhl.de

Kanalstr. 40

22085 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 -0
Fax 040 / 22 94 64 – 22
E-Mail info@bwwhh.de

Bearbeiter/-in:

Doris Hempen, Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung
Raimund Weidlich, Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung

erstellt:

Lübeck, im April 2008 / 16. Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	1
2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	2
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	4
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	8
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	16
3.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	17
4 Zusätzliche Angaben.....	18
4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	18
4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen.....	19
4.3 Maßnahmen zur Überwachung	19
5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54a liegt südlich der Stadt Burg im mittleren Teil der Halbinsel Burgtiefe. Er wird im Wesentlichen von der Strandallee, der Ostsee, der Burgruine Glambek und dem Meerwasserwellenbad (Grenze des Bebauungsplanes Nr. 54c) sowie von Parkplatzflächen eingegrenzt.

Der B-Plan Nr. 54a hat das Ziel die Voraussetzungen für eine Qualitätsverbesserung sowie für die Ausweitung der touristischen Nutzungen im Bereich Burgtiefe / Südstrand zu schaffen unter Berücksichtigung der Ideen des städtebaulichen Masterplanes von Arne Jacobsen.

Im B-Plan Nr. 54a wird Planungsrecht für den Neubau einer Ferienanlage mit insgesamt 1.000 Betten geschaffen. 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 durch Bodenanfüllungen um bis zu ca. 1,80 m erhöht, um den Geländeanschluss an die Deckfläche der Tiefgarage zu erhalten.

Die nördlich gelegene Mehrzweckhalle und die Tennisplätze werden in ihrem Bestand gesichert. Der Spielplatz und der Ponyreitplatz auf der stillgelegten Minigolfanlage, 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.

Städtebauliche Vergleichswerte, Bedarf an Grund und Boden

Sonstiges Sondergebiet 1 „Fremdenbeherbergung“	27.475 m ²
Sonstiges Sondergebiet 2 „Mehrzweckhalle“	6.500 m ²
Öffentliche Grünflächen	10.875 m ²
Geschützte Biotope (Küstendüne)	3.900 m ²
Grünfläche "Tennisplatz"	8.415 m ²
"Badestrand"	9.300 m ²
Verkehrsflächen	9.650 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	76.115 m²

2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bebauungsplan und umweltschützende Belange

§ 1 Abs. 5 sowie **§ 1a BauGB**: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§§ 1 und 2 sowie **§ 19 BNatSchG**: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen für den Menschen – auch im besiedelten Bereich – so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert ist. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen, unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Eingriffsregelung

Gemäß **§ 13 LNatSchG** u. **§ 21 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Schallschutz

Nach **§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB** sind bei der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach **§ 50 BImSchG** sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß Runderlass des Innenministers vom 23. September 1987 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ sind dafür die Schalltechnischen Orientierungswerte aus der DIN 18005 - Teil 1 und Beiblatt 1 anzuwenden.

Im **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998** gehört der Geltungsbereich zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung, in dem Natur, Umwelt und Landschaft als wichtige Grundlagen für Tourismus und Erholung besonders geschützt werden sollen. Auf Grund der bereits erreichten Konzentration der touristischen Infrastruktur, der Nutzungsansprüche durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende und der damit verbundenen hohen Belastung der Landschaft sollen sich Tourismus und Erholung in diesem Raum nur noch zurückhaltend ausweiten.

Im räumlichen Zielkonzept des **Landschaftsprogramms von 2000** liegt Burgtiefe in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung, der „ausschließlich auf Grund seiner besonderen Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ abgegrenzt wurde. In diesen Räumen sollen Nutzungsansprüche die besonderen Funktionen der Landschaft insbesondere als Erholungsraum berücksichtigen und diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Nördlich des Geltungsbereichs ist der Burger Binnensee zusammen mit dem Sahrendorfer Binnensee als „Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene“ dargestellt.

Im **Regionalplan für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost von 2002** liegt der Geltungsbereich im Ländlichen Raum und im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Bereich des Sahrendorfer Binnensees östlich der gesamten Ferienanlagen von Burgtiefe ist als „Vorranggebiet für den Naturschutz“ und als „regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Im **Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck (Planungsraum II) von 2003** liegt der Geltungsbereich in einem 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. 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 Sahrendorfer Binnensee und die Kohlhofinsel im Burger Binnensee als Schwerpunktgebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausgewiesen. Die Niederung mit dem Sahrendorfer Binnensee ist weiterhin als gesetzlich geschützter Biotop (größer als 20 Hektar) gem. § 25 LNatSchG abgegrenzt.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan der Stadt Burg auf Fehmarn von 1968** wird der Geltungsbereich als Sonderbauflächen ausgewiesen.

Im **Landschaftsplan der Stadt Fehmarn** nach § 9 LNatSchG (beschlossen im Dezember 2007) sind für den Geltungsbereich und direkt angrenzende Flächen keine Maßnahmen dargestellt.

Die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden durch die Planung berücksichtigt insbesondere durch

- die Treffung von geeigneten Festsetzungen zur Einhaltung der anzuwendenden Immissionsrichtwerte für den Schallschutz,
- die Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes,
- den Erhalt von Teilen der vorhandenen Waldfläche und Schaffung von Ersatzquartieren für die dort lebenden Vogel- und Fledermausarten und
- durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Die geplanten Maßnahmen erfüllen positive Funktionen für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden der derzeitige Zustand und die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen zusammenfassend dargelegt. Detaillierte Ausführungen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild werden im 'Fachbeitrag für Natur und Landschaft'¹ gemacht. Alle für den Umweltbericht herangezogenen Gutachten sind im Kapitel „Technische Verfahren bei der Umweltprüfung“ aufgelistet.

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Menschen

Der Großteil der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen und Gebäude dient dem Sport und der Erholung (Tennisanlagen, Spielplatz, Ponyreitplatz auf ehemaliger Minigolfanlage, Waldfläche, Bolzwiese, Beachvolleyball, Ringtennisplatz, Trampolinplatz, Strandpromenade und Badestrand). Bis auf zwei kleine Ferien-

¹ Brien-Wessels-Werning: Fachbeitrag für Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 54a Stadt Fehmarn. Stand Juli 2008. Lübeck

häuser und das westlich angrenzende Apartmentgebäude (außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich hier keine Beherbergungseinrichtungen.

Dauerhafte Wohnnutzung ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld nicht vorhanden. Gemäß lärmtechnischer Untersuchung zum B-Plan 54a kommt dem westlich gelegenen Gebiet mit Ferienwohnungen in Bezug auf den Schallschutz der Gebietscharakter eines Ferienhausgebietes zu, für das eine Schutzwürdigkeit wie die eines reinen Wohngebietes angenommen wird. Die Nutzungen entlang des nördlich gelegenen Ufers des Burger Binnensees (Bootsliegeplätze, Segelverein, Segel- und Surfschule) werden hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit wie ein Mischgebiet eingestuft.

Schutzgut Pflanzen

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Biotopstrukturen handelt es sich um Flächen, die überwiegend durch die Erholungsnutzung geprägt sind: Mischwaldfläche (Laub/Nadel), Rasenflächen, bepflanzte Grünanlagen, Dünenstreifen und Badestrand. Der überwiegende Teil dieser Flächen hat nur eine geringe Artenvielfalt und einen geringen Biotopwert. Die von der Planung teilweise betroffene Waldfläche weist eine etwas größere Artenvielfalt auf und hat auf Grund ihrer Größe eine gewisse Rückzugsfunktion (mittlerer Biotopwert). Die hochwertigste Struktur im Geltungsbereich ist der Dünenstreifen, der zwar z.T. durch eingewanderte, nicht standortgerechte Arten überformt ist, auf Grund seiner Gefährdung, Seltenheit und nur bedingten Ersetzbarkeit aber einen hohen Biotopwert aufweist. Der Dünenstreifen ist nach § 25 LNatSchG geschützt und damit die einzige gesetzlich geschützte Biotopstruktur im Geltungsbereich.

Schutzgut Tiere

Für den B-Plan Nr. 54a wurde eine faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt, die insbesondere die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Laufkäfer erfasst². Auf dieser Grundlage kommt der Waldfläche im Geltungsbereich auf Grund ihres Alters und ihrer Strukturiertheit (u.a. Einzelbäume mit hohem Totholzanteil) eine potenzielle hohe bis mittlere faunistische Bedeutung zu. Der Wald hat insbesondere Lebensraumpotenzial für streng geschützte Fledermausarten nach dem BNatSchG sowie gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, wobei Winterquartiere ausgeschlossen werden. Er weist darüber hinaus eine recht artenreiche Laufkäferfauna auf (darunter vier besonders geschützte Arten nach BNatSchG und zwei in Schleswig-Holstein gefährdete Arten) und ist Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten.

² BBS Greuner-Pönicke: B-Plan Nr. 54a Stadt Fehmarn: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand 22.06.2008

Die Dünen weisen auf Grund ihres sehr hohen Wertes für die Laufkäferfauna (darunter eine besonders geschützte Art nach BNatSchG sowie drei in Schleswig-Holstein gefährdete Arten) eine mittlere faunistische Bedeutung auf. Die weiteren betrachteten Landschaftselemente haben auf Grund ihrer starken Belastung vor allem durch den touristischen Betrieb eine geringe faunistische Bedeutung. Dazu gehören die Grünanlagen um die Tennisplätze, die stillgelegte Mini-golfanlage mit Ponyreitplatz und der Kinderspielplatz, die Rasenflächen, die Gebäude und der Strandbereich. Hier sind keine gefährdeten Arten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie oder der EU-Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Die Wasserflächen nordöstlich des Geltungsbereichs (Teil des Burger Binnen-sees) und die Ostsee südlich des Geltungsbereichs sind Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes Nr. DE-1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“. Das EU-Vogelschutzgebiet hat außerordentlich hohe Bedeutung als Rast- und Überwintungsgebiet insbesondere für Meeres- und Tauchenten sowie weitere Wasservögel während des Vogelzuges. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Schutzgut Boden

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Böden handelt es sich um reine Sandböden, die stellenweise mit Sand und/oder Mutterboden aufgefüllt wurden. Der Natürlichkeitsgrad der Böden wird vorwiegend als mittel eingestuft, im Bereich der Gebäude und Wege als gering bis sehr gering und im Bereich der Dünen als sehr hoch. Die Bedeutung als potenzieller Standort für natürliche Vegetation ist hoch bis sehr hoch, als potenzieller Standort für Kulturpflanzen sehr gering einzuschätzen. Hinsichtlich der Regelungsfunktionen (Schutzeignung des Bodens gegenüber dem Grundwasser) weisen die Böden eine geringe Bedeutung auf. Auch die Archivfunktion der Böden ist im Untersuchungsgebiet überwiegend von geringer Bedeutung (ausgenommen der Dünenbereich).

In dem Teil des Geltungsbereiches, der für eine Bebauung oder Überplanung vorgesehen ist (Bereich nördlich der Dünen), ist im Hinblick auf die zukünftige städtebauliche Nutzung der Böden von einem mittleren Konflikt auszugehen, der durch Kompensationsmaßnahmen aufgelöst werden kann.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die südlich direkt angrenzende Ostsee ist von der Planung nicht betroffen. Gemäß Baugrunduntersuchung liegt der Grundwasserstand zwischen 1,20 und 2,40 m unter Gelände. Es handelt sich gemäß hydrogeologischer Karte der Insel Fehmarn um einen versalzten Wasserleiter. Auf Grund der sandigen Aus-

gangsbodenart hat dieser Grundwasserleiter im Geltungsbereich und seinem Umfeld keine schützende Deckschicht.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die unmittelbare Seelage und die geringe Höhe über dem Meeresspiegel herrscht im Geltungsbereich ein gemäßigtes Reizklima vor. Bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen kommt es durch den Aufstieg warmer Luft zur Ausbildung von kühlenden Seewinden (tagsüber) und warmen Landwinden (nachts). Da im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs keine belasteten Siedlungsbereiche vorhanden sind, kommt dem Geltungsbereich großräumig keine Funktion für bioklimatisch bedeutsame Ausgleichsleistungen zu.

Schutzgut Landschaft

Unter dem Begriff "Landschaft" werden die ökologischen Funktionen (Landschaftsgefüge) und die gesamtästhetische Wirkung (Landschafts- und Ortsbild des betrachteten Gebietes zusammengefasst. Der Betrachtungsmaßstab ist gesamträumlich ausgerichtet.

Das Landschafts- und Ortsbild dieses Teils der Halbinsel Burgtiefe ist durch den Fremdenverkehr und die damit verbundenen Bebauungen und Anlagen heterogen geprägt. Die ursprüngliche Nehrungslandschaft der Halbinsel wurde durch die Fremdenverkehrsentwicklung komplett verändert. Zur Ostsee gewendet besteht eine zusammenhängende Bebauungslinie mit eher niedrig konzipierten Gebäuden entlang der Strandpromenade (Ausnahmen: Meerwasserwellenbad und die drei IFA-Apartmenthochhäuser). Sie ist im Geltungsbereich auf 200 m Länge unterbrochen und gibt hier freie Sicht auf das dahinter liegende Waldstück. Der Bereich des Waldes und der angrenzenden, im B-Plan Nr. 54c liegenden Burgruine Glambek verfügen über eine mittlere natürliche Strukturvielfalt im ansonsten strukturarmen und durch Bebauung und Tourismusbetrieb geprägten Gebiet. Im Fachbeitrag für Natur und Landschaft wurde das Landschaftsbild je nach Teilgebiet im Geltungsbereich mit mittel bis gering bewertet.

Das Landschaftsgefüge dieses Gebietes ist stark durch die touristische Nutzung geprägt. Es überwiegt der Anteil der überbauten und intensiv genutzten Flächen. Bereiche und Strukturen mit besonderen ökologischen Funktionen sind in diesem Raum nur sehr begrenzt vorhanden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das flache, eingeschossige „Haus des Gastes“ im östlichen Geltungsbereich steht mit seinem Terrassensockel auf Grund der besonderen Architektur aus den 60er-Jahren als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Der Umgebungsbereich um

das Gebäude ist nach Norden, Westen und Süden bebauungsfrei, östlich steht das Meerwasserwellenbad in ca. 20 m Entfernung.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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 Geräuschemissionen ausgehen, die nachts die erforderlichen Immissionsrichtwerte für die innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes liegenden schutzwürdigen Nutzungen überschreiten können. Aus diesem Grund wird zwischen der Stadt und dem Tennisverein ein neuer Pachtvertrag mit u.a. Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten zur Nachtzeit geschlossen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Geräuschemissionen unterhalb der anzusetzenden Immissionsrichtwerte bleiben.

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

³ Quelle siehe Punkt 4.1

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 Kurzstellungnahme⁴ 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 Arbeitstag⁵ 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

⁴ Quelle siehe Punkt 4.1

⁵ 15 min. Beladungszeit pro Lkw bei einem zehnstündigen Arbeitstag

damit verbundene zusätzliche Lärmbelastung für die anliegenden Siedlungsgebiete auf mehrere kürzere Zeitphasen auf.

Der zusätzliche Lkw-Verkehr führt zu einer Erhöhung des Schadstoff- und Staubausstoßes. 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.

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.

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 auszugehen, 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 werden⁶:

➤ 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.

⁶ siehe BBS Greuner-Pönicke: B-Plan Nr. 54a Stadt Fehmarn: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand 22.06.2008

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 Nahbereich 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.

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 angeböscht (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 Strukkamphuk 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.

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 Strukkamphuk 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).

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.

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 angebotenen 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, gesamtträumlich betrachtet führt dies auf Grund der vorhandenen Vorbelastung durch Strandburg und IFA-Ferien-Centrum-Südstrand zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.

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 neungeschossige 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.

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.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Lärmsituation würde bei einem Verzicht auf die Planung unverändert bleiben, eine allgemeine Verkehrszunahme auf der Strandallee ist nach Aussage des Verkehrsgutachters nicht zu erwarten.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs würde die Freifläche unversiegelt bleiben und die dort angesiedelten Erholungseinrichtungen (Ponyreitplatz, Spielplatz, Bolzwiese etc.) stünden den Feriengästen weiterhin zur Verfügung. Ohne Investitionen in die Unterhaltung und Erneuerung würden sie jedoch an Wert und Attraktivität für die Erholungsnutzung verlieren.

Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich vorhandenen Biotope würde auch weiterhin nur teilweise nennenswerten Wert für Natur und Landschaft haben, da die Pflege und die Nutzung der Flächen ihren Biotopwert bestimmen. Durch zunehmende Alterung der Bäume im Wald könnte sich die Besiedlungsdichte von auf Totholz angewiesenen Tierarten erhöhen, bei der vorhandenen touristischen Nutzung ist aber mit regelmäßigem Auslichten des Bestandes aus Sicherheitsgründen zu rechnen.

Das angrenzende EU-Vogelschutzgebiet, sein Bestand und sein Wert für den Naturschutz würden bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin unter dem Einfluss des vorhandenen Tourismusbetriebes auf Burgtiefe stehen.

Die Orts- und Landschaftsbildsituation bliebe zunächst unverändert, eine bauliche Entwicklung auf der Freifläche in diesem touristisch intensiv genutzten Bereich kann jedoch langfristig nicht ausgeschlossen werden. Das denkmalgeschützte „Haus des Gastes“ bliebe in seiner jetzigen Umgebungssituation zunächst unverändert, langfristige Veränderungen durch eine bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um Geräuschemissionen vom Tennisplatz und vom verlegten Spielplatz während der Nachtzeit zu vermeiden, sind Beleuchtungsanlagen für diese Flächen nicht zugelassen.

Zur Einhaltung der erforderlichen Geräuschemissionswerte für die benachbarten Nutzungen außerhalb des Plangebietes (v.a. die Ferienhaussiedlung westlich) werden für das geplante Sondergebiet SO1 maximale flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Zur Vermeidung der Auswirkungen auf die betroffenen streng geschützten Fledermausarten und die im Wald vorkommenden besonders geschützten höhlenbrütenden Vogelarten werden im Waldbereich 40 geeignete Kästen aufgehängt, die den Fledermäusen als Ausweichquartiere und den Vögeln als Nisthöhlen dienen können.

Zur Vermeidung von Störungen der besonders geschützten Vogelarten während der Brut- und Jungenaufzuchtzeiten werden die Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit von April bis Juli durchgeführt.

Durch die Einzelstellung der mehrgeschossigen Gebäudeelemente auf der angeböschten Tiefgarage wird ein langer durchgehender Gebäuderiegel entlang der Strandpromenade vermieden.

Durch die Freihaltung eines 60 m langen Bereichs zwischen dem „Haus des Gastes“ und dem westlich geplanten nächsten Gebäude werden die Beeinträchtigungen der Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Architektur verringert.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser im Bereich des Waldstückes wird von der Stadt Fehmarn eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches, bei Struckamphuk und Gold, aufgeforstet. Die Maßnahme dient multifunktional auch als Ersatzaufforstung Landeswaldgesetz (LWaldG) für die Umwandlung des verbleibenden Waldes in eine Grünfläche. Die 62.406 m² große Fläche entspricht den nach LNatSchG und LWaldG erforderlichen Größenordnungen. Auf der Fläche, die zurzeit von einer artenarmen jungen Grünlandansaat bestanden ist, werden heimische und standortgerechte Waldbaumarten (nur Laubbaumarten) angepflanzt. Zum Randbereich wird ein Waldrand ausgebildet. Die Waldfläche wird naturnah gestaltet, unterhalten und gepflegt. Dies führt zu positiven Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sowie zur Schaffung neuer, vielfältigerer Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Speziell für die betroffenen Laufkäfer wird östlich des Geltungsbereiches eine ca. 1.300 m² große Teilfläche an der Drachenwiese als offen-sandiger Lebensraum hergerichtet.

Der weitere Ausgleich, der für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild außerhalb der Waldfläche im Geltungsbereich erforderlich wird, wird auf einer 22.098 m² großen Fläche bei Puttgarden durchgeführt. Hier ist die Entwicklung eines ehemaligen Intensivgrünlands zu einer extensiv genutzten Niederungswiese vorgesehen.

Darüber hinaus werden zudem Maßnahmen unternommen, um den Verlust von landschaftsbezogenen Erholungsmöglichkeiten im Geltungsbereich zu kompensieren. Dies erfolgt durch gestalterische Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Geschiebe- und Bodenerlebnispfades bei Katharinenhof an der Südküste von Fehmarn.

Der Fachbeitrag für Natur und Landschaft enthält detaillierte Angaben zu den geplanten Maßnahmen.

3.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich mit anderen Lösungsmöglichkeiten nicht erreichen. Die geplante Ansiedlung der Ferienanlage steht im Zusammenhang mit der derzeit betriebenen gesamten städtebaulichen Weiterentwicklung des Ferienzentrums Burgtiefe. Der Standort des geplanten Ferienresorts ist in diesem Zusammenhang auf eine direkte Exposition zur Ostsee angewiesen, für die nur die Freifläche zwischen dem „Haus des Gastes“ und dem westlich gelegenen Apartmenthaus („Strandburg“) in Frage kommt. Andere Freiflächen der erforderlichen Größenordnung liegen in zweiter Bebauungslinie und werden als Parkplatz genutzt, kommen aus Gründen des Denkmalschutzes nicht in Betracht.

(Bereich Burgruine Glambek) oder befinden sich zu weit östlich am Rand des EU-Vogelschutzgebietes.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich die vorgesehene Ausdehnung der neu zu überbauenden Flächen und der vorgesehenen Gebäudehöhe aus dem sinnvollen Abgleich zwischen wirtschaftlicher Realisierung eines Ferienresorts in der angestrebten Größenordnung und dem Anspruch, einen möglichst großen Teil der Waldfläche als Grünfläche erhalten zu können. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten mit geringerer Flächeninanspruchnahme und niedrigerer Bauweise kommen daher nicht in Betracht.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Liste der bisher vorliegenden und für den Umweltbericht herangezogenen Fachplanungen, Fachbeiträge und Gutachten:

- Landschaftsplan der Stadt Fehmarn, Entwurf 2007 (Büro Trüper, Gondesen, Partner),
- B-Plan 54a und 54c Burgtiefe/Südstrand: Verkehrstechnische Stellungnahme, Stand: 07. März 2008 (Büro Masuch + Olbrisch),
- Bebauungsplan 54a, Burgtiefe/Südstrand, Stadt Fehmarn: Lärmtechnische Untersuchung, Stand: 14. März 2008 (Büro M + O Immissionsschutz),
- Bebauungsplan 54a, Burgtiefe/Südstrand, Stadt Fehmarn – Verkehr - Lärmtechnische Untersuchung, Stand: 14. Juli 2008 (Büro M + O Immissionsschutz),
- Bebauungsplan 54a, Burgtiefe/Südstrand, Stadt Fehmarn – Verkehr Neue Tiefe - Lärmtechnische Kurzstellungnahme, Stand: 14. Juli 2008 (Büro M + O Immissionsschutz),
- Fachbeitrag für Natur und Landschaft zum B-Plan Nr. 54a der Stadt Fehmarn, Juli 2008 (Büro Brien-Wessels-Werning)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung Stadt Fehmarn: B-Plan 54a, 54c, Burgtiefe "Projekt Südstrand", 29.08.2005, überarbeitet am 03.04.2008 (Büro BBS Büro Greuner-Pönicke)
- B-Plan Nr. 54 a Stadt Fehmarn – Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, 29.08.2005, überarbeitet am 03.04.2008 und 22.06.2008 (Büro BBS Büro Greuner-Pönicke)

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichserfordernisse wurde der gemeinsame Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtli-

chen Eingriffsregelung zum Baurecht' - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus 1998 angewendet. Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere orientiert sich an KAULE 1991⁷ und dessen Weiterentwicklung. Die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser beruht auf MARKS et al. 1992⁸, AG BODENKUNDE 1982⁹ und BUNDESVERBAND BODEN 1999¹⁰.

4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen.

4.3 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c Satz 1 soll die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (sog. Monitoring). Dem Monitoring unterliegen daher vor allem Umweltbelange, die die Gemeinde bei der Aufstellung des B-Planes im Sinne einer Prognoseentscheidung einzustellen und abzuwägen hatte (z.B. durch eine Verkehrs- oder Lärmprognose). Das Monitoring dient dann der Kontrolle, ob die Einschätzung/Prognose richtig war.

Für den B-Plan Nr. 54a trifft dies für den Punkt der Lärmemissionen zu. Als Maßnahme zur Überwachung erheblicher nachteiliger Auswirkungen wird die Stadt daher nach Inbetriebnahme der Sondergebietsnutzungen im Geltungsbereich von den Betreibern der Einrichtungen einen Nachweis einholen, ob die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

⁷ Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

⁸ Marks, Robert et al. (Hrsg.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229. Trier.

⁹ AG Bodenkunde 1982: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover.

¹⁰ Bundesverband Boden (BVB) 1999: Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung – Berlin.

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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 Geräuschemissionen 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 (Bolzweide, Beachvolleyballfeld, Spielweide 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 Bodenanschüttung 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 Waldrodung 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.