

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3,

11. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SIERKSDORF

FÜR DAS GEBIET

ZWISCHEN DEM FERIENPARK SIERKSDORF UND DER OSTSEE

EINSCHLIESSLICH DER ÖSTLICHEN BEBAUUNG (HAUS A)

IM FERIENPARK

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- 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 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 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	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	7
3	Planung	7
4	Ver- und Entsorgung	8
5	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	8
5.1	Einleitung	8
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	9
5.3	Zusätzliche Angaben	11
6	Hinweise	12
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Hinweise zum Hochwasserschutz	13
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
8	Kosten	13
9	Beschluss der Begründung	14

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung der Gemeinde Sierksdorf für das Gebiet zwischen dem Ferienpark Sierksdorf und der Ostsee einschließlich der östlichen Bebauung (Haus A) im Ferienpark.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 ordnet Sierksdorf als ländlichen Raum ein und als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“. Durch die Ausweisung von Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II beinhaltet folgende Aussagen zur weiteren Entwicklung in der Gemeinde Sierksdorf:

„Das gesamte Gemeindegebiet liegt im „Ländlicher Raum“. Hier soll die regionale Eigenart mit ihren vielfältigen Lebens- und Wirtschaftsräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Die zentralen Orte sind als Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkte zu stärken. Die regional unterschiedlichen Entwicklungspotenziale der ländlichen Räume sollen auch im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit genutzt und weiterentwickelt werden (wie z. B. LSE, interkommunale Entwicklungskonzepte). Als „baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet des zentralen Ortes“ ist der Bestand des Ortes Sierksdorf gekennzeichnet und der Bereich zwischen der Autobahn A1 und dem nördlichen Ortsrand von Sierksdorf. Sierksdorf ist der Schwerpunktbereich der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde. Der letztgenannte Bereich soll als bedeutender Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt zur Stärkung des ländlichen Raums weiterentwickelt werden. Die Gemeinde liegt im „Nahbereich Neustadt“.

Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsplan der Gemeinde Sierksdorf.

Die Gemeindevertretung Sierksdorf hat am 22.04.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Bebauungsplanänderung gefasst.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Auszug aus der „**Projektdarstellung (Konzeption) - Ausbau der Promenade „Ferienpark“ in der Gemeinde Sierksdorf**, Konzeption der Maßnahmen“ (Verfasser: Amt Ostholstein Mitte, Bauamt):

„Vorbemerkung

... Parallel zu diesen investiven Planungen findet derzeit die Erarbeitung des LTO-Konzeptes (Lokale Tourismus-Organisation der Fremdenverkehrsgemeinden Neustadt/H., Sierksdorf, Scharbeutz und Timmendorfer Strand/Niendorf) statt

Als Teil des Touristischen Gesamtkonzeptes für die Region Lübecker Bucht soll sich die Promenade „Ferienpark“ in der Gemeinde Sierksdorf nach Ihrer Attraktivierung funktional und gestalterisch in ein Gesamtkonzept integrieren. Hierfür ist es notwendig, den jetzigen Zustand so aufzuwerten, dass im Verbund der Seebäder an der Lübecker Bucht eine Kette von Promenaden mit hoher Erlebnisqualität und gestalterischem Niveau entsteht.

1. Zielstellung des Projektes

Ziel des Projektes ist die dauerhafte und langfristige Zukunftssicherung des Tourismusstandortes Sierksdorf. Hierzu zählt in erster Linie das Erhöhen des Gästeaufkommens als Basis für alle touristischen Wirtschaftsbetriebe. ... Gleichzeitig verfolgt das Konzept zur Umgestaltung des Promenadenbereiches in Sierksdorf einen positiven Imagewechsel auch für die Promenade „Ferienpark“ von Sierksdorf. Wesentliches Element für dieses Ziel ist eine gästeorientierte Gestaltung, welche die Vorzüge des Standortes Sierksdorf hervorhebt und fördert.

Das Ostseebad Sierksdorf zählt zu den wichtigen Seebädern der schleswig-holsteinischen Ostseeküste. ... Als Teil der Bemühungen der Gemeinde Sierksdorf, den Wirtschaftsstandort auszubauen und zu sichern, ist es unabdingbar, den Tourismus zu stärken, die vorhandenen touristischen und naturräumlichen Ressourcen besser zu nutzen sowie Identifikationsmerk-

male zu schaffen, die diesen Ort unverwechselbar machen.

Die Promenade ist seit vielen Jahren nicht mehr weiterentwickelt worden. Sie ist für den Besucher nur noch eingeschränkt nutzbar und wenig attraktiv. Eine Neugestaltung der Promenade, sowohl unter touristischen, als auch städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten erscheint daher zwingend erforderlich, um mit der gewachsenen Konkurrenz der Ostseebäder in Mecklenburg-Vorpommern und der schleswig-holsteinischen Bäder an den Küsten der Nord- und Ostsee zukünftig standhalten zu können. Die Sanierung der Promenade ist ein bedeutender Schwerpunkt der Ortsentwicklung und stärkt das touristische Gesamtangebot des Kreises Ostholstein.

Die vorliegende Planung schafft „Räume“ für unterschiedliche touristische Nutzungen, erhöht das Freizeitangebot und die Aufenthaltsqualität. Durch die Art der Gestaltung, besondere Einbauten und Ausstattungen, wird ein unverwechselbarer Ortscharakter erzeugt.

Mit der Umgestaltung der Promenade „Ferienpark“ möchte die Gemeinde Sierksdorf in Verbindung mit dem bisherigen Ausbau der Promenade „Am Strande“ die langfristige Qualitätssicherung und Konkurrenzfähigkeit im deutschen Tourismusmarkt erreichen. Ziel ist es, aus einer großen Schwäche, die die Promenade „Ferienpark“ zurzeit darstellt, eine besondere Stärke zu machen. Die Nutzungen durch Gäste und Einheimische steht dabei immer im Mittelpunkt der Überlegungen.

2. Situationsanalyse: bisherige Baumaßnahmen

Das hier vorgelegte Gesamtkonzept schließt sich lückenlos an die touristisch begründeten Um- und Ausbaumaßnahmen der letzten Jahre in Sierksdorf an. Es bildet somit eine schlüssige Fortführung des erfolgreich begonnenen Weges zur Optimierung der touristischen Basisinfrastruktur der Gemeinde. ... Bereits seit mehreren Jahren investiert die Gemeinde Sierksdorf kontinuierlich in die bauliche Optimierung der touristischen Infrastruktur. ... Jetzt soll, aufbauend auf den positiven Erfahrungen aus den vorgenannten Projekten auch die Promenade „Ferienpark“ in Sierksdorf aufgewertet werden.

3. Situationsanalyse / Problemdarstellung des IST-Zustandes

Die momentane Situation der Promenade vor dem Ferienpark in Sierksdorf ist durch unterschiedliche Defizite geprägt. ... Folgende Aufstellung soll einen überschlägigen Eindruck vermitteln und ist Basis für die Lösungsansätze:

Defizite

- Strandzugänge gestalterisch und funktional mangelhaft
- fehlende Barrierefreiheit, Zugang zur Promenade und zum Strand
- eingeschränkte Erlebbarkeit der Ostsee
- für einen Urlaubsort mangelhafte Ausstattung
- fehlende bzw. nur eingeschränkte Urlaubsatmosphäre
- beliebiges Ortsbild
- kaum Aufenthaltsqualität auf der Promenade, keine Ruheazonen
- mangelhafte Beschilderung und Zugangsmöglichkeiten
- schwaches privatwirtschaftliches Angebot in Gastronomie und Einzelhandel

- Funktionsgebäude sind in mangelhaftem Zustand und überwiegen in einem unattraktiver Architekturstil
- vorhandenes „Grün“ zeigt keinen typischen Ortsbezug und Bedarf einer Verjüngung
- fehlende Angebote für unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Kinder, Generation 50+, Ruheständler, Hansaparkbesucher, etc.)

Die Analyse zeigt, dass die Promenade „Ferienpark“ der Gemeinde Sierksdorf zur Behebung der Defizite einer grundlegenden Attraktivierung bedarf. ...

4. Lösungsbeschreibung / Konzeption: Promenade

... Die Konzeption konzentriert sich auf zwei wesentliche Aufgabenschwerpunkte:

1. „Sogwirkung“: Die Promenade muss so interessant und attraktiv sein, dass es auf alle Gäste eine besondere Anziehungskraft ausübt.
2. „Erreichbarkeit“: Die Promenade muss optimal erreichbar und ausgebaut sein, um z. B. einen barrierefreien Zugang zu gewährleisten.

Die vorliegende Planung schafft „Räume“ für unterschiedliche touristische Nutzungen, erhöht das Freizeitangebot und die Aufenthaltsqualität. Durch die Art der Gestaltung, besondere Einbauten und Ausstattungen wird ein unverwechselbarer Orts-Charakter erzeugt.

Kernstück des Entwurfes ist die abwechslungsreich ausgebaute Strandpromenade mit ihren charakteristischen Holzdecks. Diese strukturieren die Promenade und schaffen attraktive Aufenthaltsbereiche. ... Den südlichen Endpunkt der Promenade bildet ein Holzdeck, welches vis á vis der Pfingstbeek, (einem kleinen Bachlauf), zum Verweilen einlädt. ... Auf dem Holzdeck wird ein Eisverkauf eingerichtet. ... Der Hauptplatz im nördlichen Teil der Promenade bildet ein wichtiges Element für die Nutzung und die Gestaltung. ...

Die verschiedenen Nutzungsräume werden durch die Bepflanzung und die Geländemodellierungen sektioniert. Es werden Angebote für alle Altersgruppen bereitgestellt, insbesondere aber die Attraktivität für Kinder erhöht. Zusätzlich zu dem Angebot der punktuellen Spielgeräte in den Platzbereichen, wird der vorhandene Spielplatz grundlegend umgestaltet und mit attraktiven Spielgeräten ausgestattet. ... An drei Punkten werden im Verlauf der Promenade jeweils im Bereich eines Strandzuges Duschen eingerichtet.

Vorhandene Gebäude wie die Toilettenanlagen werden in die Planung integriert und aufgewertet. Die Nutzungen DLRG, Touristen-Information, Eisverkauf und Strandkorbvermietung werden in am Ort typischen Holzgebäuden untergebracht und entlang der Promenade neu und funktionaler als gegenwärtig der Fall eingeordnet. ...

Die vorhandenen Bäume werden in die Planung integriert. Auf ergänzende Neupflanzung wird im Sinne einer offenen Sichtbeziehung zur Ostsee verzichtet. Der gesamte Grünbereich wird für eine bessere Unterhaltung neu modelliert. ... Die Promenade begleitend werden Findlings- und Geröllflächen in Kombination mit Strandhafer- und Staudenpflanzungen angelegt.

5. Regionale Struktureffekte

Neben der optischen Aufwertung wird jedoch auch die Ansiedlung neuer Betriebe in direkter Strandnähe für einen deutlichen Aufschwung sorgen. Erste Interessensbekundungen, in neue Angebote der Gastronomie und des Einzelhandels zu investieren, liegen der Gemeinde

Sierksdorf bereits vor und sind teilweise schon soweit konkretisiert, dass entsprechende Bauanträge gestellt worden sind. ...

So besteht beispielsweise in Ergänzung und letztlich auch im Vertrauen auf die Umsetzung der kommunalen Planung die Absicht eines privaten Investors, im Bereich des Ferienparks ein Bungalow-Gartenhotel mit einem umfangreichen Angebot an gastronomischen Einrichtungen, diversen Sportangeboten wie Indoor-Golf, Badminton und Squash, eine Sauna, eine Kegelbahn sowie einen ausgewiesenen Reisemobilstellplatz zu errichten. Gegenwärtig befindet sich auf diesem Areal eine ca. 10 Jahre alte – seit 6 Jahren außer Betrieb befindliche – ehemalige Tennis- und Fitnesshalle. Die „Wiederbelebung“ und Ergänzung dieser Anlage führt zu einem umfangreichem ganzjähriges Schlechtwetterangebot, nicht nur für die Gäste des Bereiches Ferienpark & Panoramic Darüber hinaus bestehen Bestrebungen eines weiteren privaten Investors, zwischen dem Hansa-Park-Resort und dem Ferienpark, angrenzend an die Promenade in exponierter Wasserlage, auf einem rund 3.500 qm großen Areal ein 4-Sterne-Wellness-Hotel zu erbauen. Die Konzeption des Hotels mit dem großzügigen Wellness-Bereich bietet eine optimale Ergänzung zu den infrastrukturellen Planungen, vor allem auch im Hinblick auf die notwendige Belegung der Vor- und Nachsaison. Die Realisierungschancen für dieses Projekt steigen durch die antragsgegenständliche Umfeldattraktivierung erheblich! Beide Projekte sind ebenfalls vorrangig für die im Tourismuskonzept erwähnten Zielgruppen „Familie mit Kindern“ und „Best Ager“ konzipiert.

Ebenfalls „im Sog“ der Promenadenumgestaltung steht eine deutliche Belegung der Gastronomie im Ferienpark selbst zu erwarten. So bereitet die Gemeinde die gastronomische Nutzung einer äußerst attraktiven Außenfläche durch eine direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche nachhaltig vor ...“

Für die Realisierung der Promenadenplanung mit der vorstehend beschriebenen Zielsetzung ist die Anpassung des gegenwärtig für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanes (5. Änderung des B-Planes Nr. 3) erforderlich. Grund hierfür ist im Wesentlichen, dass die z.Zt. festgesetzten Baufenster weder von der Positionierung, noch von der Anzahl her ausreichend sind. Darüber hinaus wird durch die beabsichtigte Einrichtung der Holzdecks auch die Erweiterung der bislang festgesetzten Verkehrsfläche erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist auch eine Diskrepanz zwischen den Festsetzungen der aus den 1980'iger Jahren stammenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und den tatsächlichen Nutzungen im östlichen Bereich des Ferienparks auszuräumen. Hier findet u. a. gastronomische Nutzung statt, obgleich die SO-Gebietsausweisung lediglich *"Kur-Ferienwohnungen, Kurverwaltung und Läden"* festsetzt. Dieser Punkt ist im Rahmen einer aktuellen Bauvoranfrage zur Wiederbelebung einer gastronomischen Nutzung in diesem Bereich aufgefallen und entspricht so gar nicht den mit der Promenadenattraktivierung beabsichtigten Zielen der Gemeinde. Daher soll der Bebauungsplan im Teilbereich 2 textlich ergänzt werden.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Wesentlichen bereits entsprechend den Festsetzungen genutzt. Es besteht an der Ostsee der Badestrand und landseitig davon die öffentlichen Parkanlage. Im Teilbereich 2 sind bereits Schank- und Speisewirtschaften und Verwaltungs- und Dienstleistungsangebote vorhanden.

Der Strandbereich liegt im Überschwemmungsbereich der Ostsee. Die Promenadenflächen haben eine Höhe von mind. + 4 Meter Über Normal Null (NN).

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

<u>Teilbereich 2</u>	5.592 m ²
<u>Teilbereich 1</u>	53.662 m ²
davon:	
Wasser	14.271 m ²
Verkehrsflächen	4.976 m ²
Grünflächen	34.415 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	59.254 m²

Teilbereich 1:

Im Teilbereich 1 werden die Verkehrs- und Grünflächen der aktuellen Gestaltungsplanung angepasst. Zusätzlich erfolgen Baumöglichkeiten in zwei weiteren Baufenstern sowie geringe Erweiterungen in vorhandenen Baufenstern. In der Summe erfolgen zusätzliche Bebauungen in einem Umfang von rund 100 m².

Zwei zusätzliche Baufenster ermöglichen folgende Nutzungen:

- Eisverkauf
- Touristeninformation
- Strandkorbvermietung

Die Grünflächen sollen entsprechend der oben beschriebenen Ziele gestaltet werden. Ein bestehender Spielplatz auf dem Strand wird entsprechend abgesichert.

Teilbereich 2:

Im Teilbereich 2 sind seit vielen Jahren Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Um für diese auch eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage zu schaffen erfolgen hier textliche Festsetzungen als Ergänzung zum bestehenden Planungsrecht. Auch werden gastronomische Außenterrassen auch außerhalb des Baufensters des Ursprungsplanes bzw. dessen 5. Änderung zugelassen.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Das erforderliche Löschwasser nach der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.8.1999, IV 334-166.701. 400 kann aus dem vorhandenen und ggfs. zu ergänzenden Trinkwassernetz entnommen werden kann. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Im Umfeld befinden sich Baugebiete mit hohem Trink- und Löschwasserbedarf.

Wasserversorgung

Im Plangebiet verlaufen Hauptleitungen und Hausanschlüsse. Überbauungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit dem Zweckverband Ostholstein im Vorwege abzustimmen, bzw. nicht zuzulassen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Zugänglichkeit der SW Anlagen und Pumpwerke muss gewährleistet bleiben.

Allgemeine Hinweise

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung mit dem Zweckverband abzustimmen.

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

Die Gemeinde Sierksdorf fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben!

Vorbemerkung:

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.

5.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Planungsziele sind die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Umgestaltung und Aufwertung der Promenade sowie die Absicherung vorhandener Gastronomie im Ferienpark.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 ordnet Sierksdorf als ländlichen Raum ein und als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“. Durch die Ausweisung von Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden.

Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsplan der Gemeinde Sierksdorf.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Durch die Planung werden voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

Die Schutzgüter

Tiere / Pflanzen / Boden / Wasser / Klima / Luft / biologische Vielfalt:

werden nicht erheblich beeinflusst, da lediglich eine Umgestaltung der Promenade erfolgen soll. Eine zusätzliche Bebauung von rund 100 m² für zusätzliche Angebote zur Strandversorgung hat hier keine relevanten Auswirkungen.

B _____ Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bzw. sind nicht betroffen.

C _____ Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

D _____ Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E _____ Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen

und Abwässern:

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist gewährleistet.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2:

Alle Schutzgüter werden nicht bzw. geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung erhöht sich die Aufenthaltsqualität für den Menschen. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet kaum noch als Lebens- und Erholungsraum Akzeptanz findet.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Die Änderung und Ergänzung hat auf diese Schutzgüter keinen erheblichen Einfluss. Es ergeben sich daher nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung dürfen 100 m² mehr versiegelt werden. Ein Erhalt der unversiegelten Flächen hätte aufgrund der Geringfügigkeit keine Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Es ergeben sich daher nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Landschaft:

Aufgrund der Vorprägung durch den Ferienpark ergeben sich keine Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

Es ergeben sich daher nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Es ergeben sich daher nach Einschätzung der Gemeinde keine Auswirkungen.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe im Ort sind aufgrund der Geringfügigkeit des zusätzlichen Eingriffs von rund 100 m² nicht vorgesehen.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Ziel der Planung ist die gestalterische und funktionale Aufwertung des Plangebietes. Es bestehen dazu keine Alternativen.

5.3 **Zusätzliche Angaben**

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

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

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht deutlich geworden.

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

Das Monitoring erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Plangebietes zu erreichen. Bestehende Restaurants sollen eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage erhalten. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund der Planung nicht.

6 Hinweise

6.1 Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung von 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natrium-Niederdruckdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.2 Bodenschutz

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 Länderarbeitsge-

meinschaft 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.

6.3 Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz

Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht. Das Landeswassergesetz (LWG) verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und im Deichvorland (§ 80 Abs. 1).

Es besteht an der Küste gemäß § 78 LWG grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Danach ist es verboten auf Küstenschutzanlagen, in den Dünen, auf den Strandwällen sowie an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50m landwärts der oberen Böschungskante u. a. Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen, sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist. Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste explizit auf Küstenschutzanlagen gemäß § 77 genehmigungspflichtig sind. Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz. Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes durchführbar sein.

Der Strandbereich und Teile des angrenzenden Deckwerkes liegen im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) und können bei Ostseehochwasser jederzeit überspült werden. Auch besteht die Gefahr eines Sommer-Hochwassers. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Die neu geplante Promenade liegt auf einem Höhenniveau von mind. NN + 4,00 m und wird zusätzlich durch eine Hochwasserschutzeinrichtung (Deckwerk) geschützt. Allerdings ist je nach Exposition und entsprechender Windrichtung und Windstärke mit Wellenschlag zu rechnen, durch den die Promenade und die darauf befindlichen Versorgungseinrichtungen beschädigt werden könnten. Es ist zu prüfen, ob die neu gestaltete Promenade und eventuell zusätzlich geplanten Tourismus- und Versorgungseinrichtungen erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden sollten.

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung einer Bebauung in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten für die Umgestaltung der Promenade.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.12.2010 gebilligt.

Sierksdorf, 07.02.2011

Siegel

(Willert)
- Bürgermeister –

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist am 06.02.2011 in Kraft getreten.