



eMail: verfahren@ploh.de
PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
Tremskamp 24
23611 Bad Schwartau

Der Landrat

**Fachdienst Bauordnung
Bauleitplanung/TÖB-Stelle**

Geschäftszeichen	Auskunft erteilt	Telefon	04521-788-	Datum
05771-18		Fax	04521-788-	16.01.2019
TöB-Nr. 4877		E-Mail	@kreis-oh.de	

**1. Änderung des B-Plan Nr. 119 der Stadt Fehmarn
Gebiet: OT Burgtiefe für einen Teilbereich des Sportboothafens und für das Nordufer
der Tiefhalbinsel
Ihr Schreiben vom 12.12.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

1. Gewässerschutz

Zum Vorhaben bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die nachstehenden Hinweise befolgt werden.

Niederschlagswasser

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z.B. auf Verkehrsflächen anfällt, sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.).

Fachdienst Bauordnung
Lübecker Straße 41
23701 Eutin
Telefon: 04521 788-0
Telefax: 04521 788-597
E-Mail: bauamt@kreis-oh.de

Öffnungszeiten
Mi. 13.30 – 16.00 Uhr
Fr. 8.00 – 12.30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Kreishaus
Lübecker Straße 41
23701 Eutin
Telefon: 04521 788-0
Telefax: 04521 788-600
E-Mail: info@kreis-oh.de
Internet: www.kreis-oh.de

Bankverbindung
Sparkasse Holstein
IBAN:
DE 77 21 352240 000000 7401
BIC: NOLADE21HOL

Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Falls es vorgesehen sein sollte, Teilflächen über das Schöpfwerk Burgstaaken zu entwässern, ist von einer Mehrbelastung des Schöpfwerkes auszugehen. Das Schöpfwerk ist derzeit bereits überlastet. Die Stadt plant, eine große Retentionsfläche anzulegen, um das Schöpfwerke Burgstaaken nachhaltig zu entlasten.

Aufgrund dieser Tatsache sollte bereits in der jetzigen B-Planungsphase die damit verbundene Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserbehandlung festgesetzt werden, da diese Fläche für ein entsprechendes Regenrückhalte- und Regenklärbecken erfordert.

Weiterhin sind im Vorwege der Bauleitplanung schon die Notwendigkeit einer Rückhaltung (DVA-Arbeitsblatt A 117 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) zu überprüfen und die Machbarkeit von Lösungen entsprechend in der Begründung der B-Planung darzulegen.

Eine etwaig zusätzliche notwendige Rückhaltung kann mit einer Regenklärung in einem kombinierten Regenrückhalte- und Regenklärbecken zusammengefasst werden.

2. Naturschutz

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Vereinbarungen aus den vorangegangenen Abstimmungsgesprächen wurden weitestgehend berücksichtigt.

Eingriffsregelung

In der Begründung zum B-Plan wird unter Punkt 3.6.1. erklärt, dass die Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht erfolgt und kein Ausgleich erforderlich ist.

Um dieses Ergebnis nachvollziehen zu können, ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Text zu ergänzen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich der Versiegelungsgrad verringert, da die Fußwege zukünftig nicht mehr als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

In dem Zusammenhang bitte ich als textliche Festsetzung zu ergänzen, dass eine Vollversiegelung der Fußwege nicht gestattet ist.

3. Bauordnung incl. Brandschutz

In der Begründung zum B-Plan wird unter Nr. 3.4.1.1 wird ausgeführt, dass es sich bei den hier zulässigen Hausbooten um ein Wasserfahrzeug und nicht um eine feste baulich Anlage handelt (Wohn- oder Ferienhaus). Hier weise ich darauf hin, dass gemäß Kommentar zu § 2 Abs. 1 LBO (RN 8) erläutert wird, dass es sich bei einem Hausboot, das mittels einer Slipanlage mit dem Boden verbunden und das für Wohnzwecke eingerichtet ist und benutzt wird um eine bauliche Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO handelt. Ob das Hausboot eine Zulassung als Sportboot hat und ob es sich jährlich nur für einen begrenzten Zeitraum auf der ausgewiesenen Wasserfläche befindet, hat im Hinblick auf die Einstufung als bauliche Anlage keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Erschließung der Hausboote muss auch die Ver- und Entsorgung der Hausboote gewährleistet sein. Insbesondere die technischen Anforderungen der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung und deren technischen Umsetzung sollten im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Brandschutz

Es wird vorausgesetzt, dass im Aussichtsturm keine Aufenthaltsräume eingerichtet werden sollen.

Nach Auskunft der Bauaufsicht handelt es sich bei Hausbooten um bauliche Anlagen.

Es ist sicherzustellen, dass sich die Hausboote wie bei einem Wohnweg nicht mehr als 80 m von öffentlichen bzw. von Feuerwehrfahrzeugen befahrbaren Verkehrsflächen entfernt befinden. Hierzu ist die Fläche für 12 Hausboote beidseitig an den südlichen Teil des Ringsteiges zu verlegen.

Die Fuß- und Radwege (Hauptpromenade) einschl. deren Zufahrten gem. 3.5.1 der Begründung müssen im Bereich des Sportboothafens durch Feuerwehrfahrzeuge gem. DIN 14090 befahrbar und öffentlich-rechtlich gesichert sein, auf die erforderlichen Schleppradien wird hingewiesen. Im Bereich des *Aussichtsturmes/ 7 Hausboote*, ist eine Wende bzw. Rückstoßmöglichkeit vorzusehen.

Gegen Hausboote bestehen keine Bedenken, wenn die **Nutzung zu Aufenthaltszwecken nur auf Stegebene** erfolgen kann. Da sich in Sportboothäfen die Stegebene meist nur ca. 1,00 m über Wasseroberfläche befindet, wären sonst in den verbleibenden 5 m Höhe Zwischenebenen durchaus möglich.

Insoweit sind durch weitere Festsetzungen Wohn- und Schlafgalerien etc. auszuschließen.

Bei Hausbooten mit einer Nutzung zu Aufenthaltszwecken auf Stegebene ist nach pflichtgemäßem Ermessen die Gefahrenlage mit einer Sportboothafennutzung noch vergleichbar. Für die Personenrettung und den Löschangriff sind tragbare Leitern nicht erforderlich, so dass der Steg als Rettungs- und Angriffsweg mit den o.g. Randbedingungen akzeptiert werden kann.

Weiche Bedachung ist auszuschließen.

Allgemeines

1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gelangt.
2. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag