

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 95,**

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

**DER STADT FEHMARN**

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BOJENDORF**

**ZWISCHEN DER**

**DORFSTRASSE UND ACHTERN HOEBEN**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL 0451-809097-0  
WWW.PLOH.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	3
2	<b>Bestandsaufnahme</b>	3
3	<b>Planung</b>	4
4	<b>Ver- und Entsorgung</b>	5
4.1	Stromversorgung	5
4.2	Wasserver- / und -entsorgung	5
4.3	Müllentsorgung	6
4.4	Löschwasserversorgung	6
4.5	Gasversorgung	7
5	<b>Hinweise</b>	7
5.1	Bodenschutz	7
5.2	Küsten- und Hochwasserschutz	7
5.3	Denkmalschutz	8
6	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	8
7	<b>Kosten</b>	8
8	<b>Billigung der Begründung</b>	8

---

## BEGRÜNDUNG

zur **1. vereinf. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Bojendorf zwischen der Dorfstraße und Achtern Hoeben.

### 1 **Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### 1.1 **Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan 2010 Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Zusätzlich liegt Bojendorf im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und gliedert sich im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplanes als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet ein. Nach dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 2 liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Karte 3 stellt das Plangebiet als Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landeswei-

ten Planungsebene dar. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II trifft keine Aussagen für das Plangebiet. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 verweist in seiner Karte 2 für das Plangebiet auf ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung, sowie auf einen strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitt.

Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf vom 26.06.1967 wie auch dem Entwurf der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Insel Fehmarn. Auch der aktuelle Landschaftsplan für die Insel Fehmarn sieht hier eine Baufläche vor. Die Stadt Fehmarn beschloss am 23.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95.

## **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 95 hat im Sommer 2012 Rechtskraft erlangt. Mit der Ausweisung wurde Planungsrecht geschaffen für den westlichen Bereich des Ortsteils Bojendorf. Planungsziel ist die städtebauliche Entwicklung eines Ferienhofes innerhalb eines Dorfes, sowie die Entwicklung des nordwestlichen Dorfrandes. Für den Ferienhof haben sich nach Wegfall der Schweinehaltung die Voraussetzungen für die Hofplatzentwicklung geändert. Ein vorhandenes Silo für landwirtschaftliche Produkte im Norden des Hofes fällt künftig fort. Dafür soll das im Bebauungsplan Nr. 95 geschaffene Baufenster um ca. 10 m Richtung Norden verschoben und gleichzeitig um ca. 10 m Richtung Süden reduziert werden. Zusätzlich ist vorgesehen ein Baufenster für ein geplantes Ferienhaus geringfügig zu erweitern. Mit der Erweiterung wird eine angemessene Qualitätssteigerung des Ferienhofes angestrebt.

Bei der Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung eines erst kürzlich erstellten Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde wird ein vereinfachtes Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 (2) BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 und 4 (1) verzichtet. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) abgesehen.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im Westteil der Insel Fehmarn, in der Ortschaft Bojendorf. Erschlossen durch die Dorfstraße im Osten, verläuft westlich des Plangebietes der Wirtschaftsweg Achtern Hoeben, dieser dient zur feuerwehrtechnischen Erschließung und stellt gleichzeitig einen Teil des Ostseeküstenradweges dar. Westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Bolzplatz (kein Vereinssport).

### 3 Planung

Das Baufenster im Nordwesten wird gekürzt und um etwa 10 Meter nach Norden verschoben. Das südliche Baufenster wird geringfügig erweitert.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung werden nicht verändert.

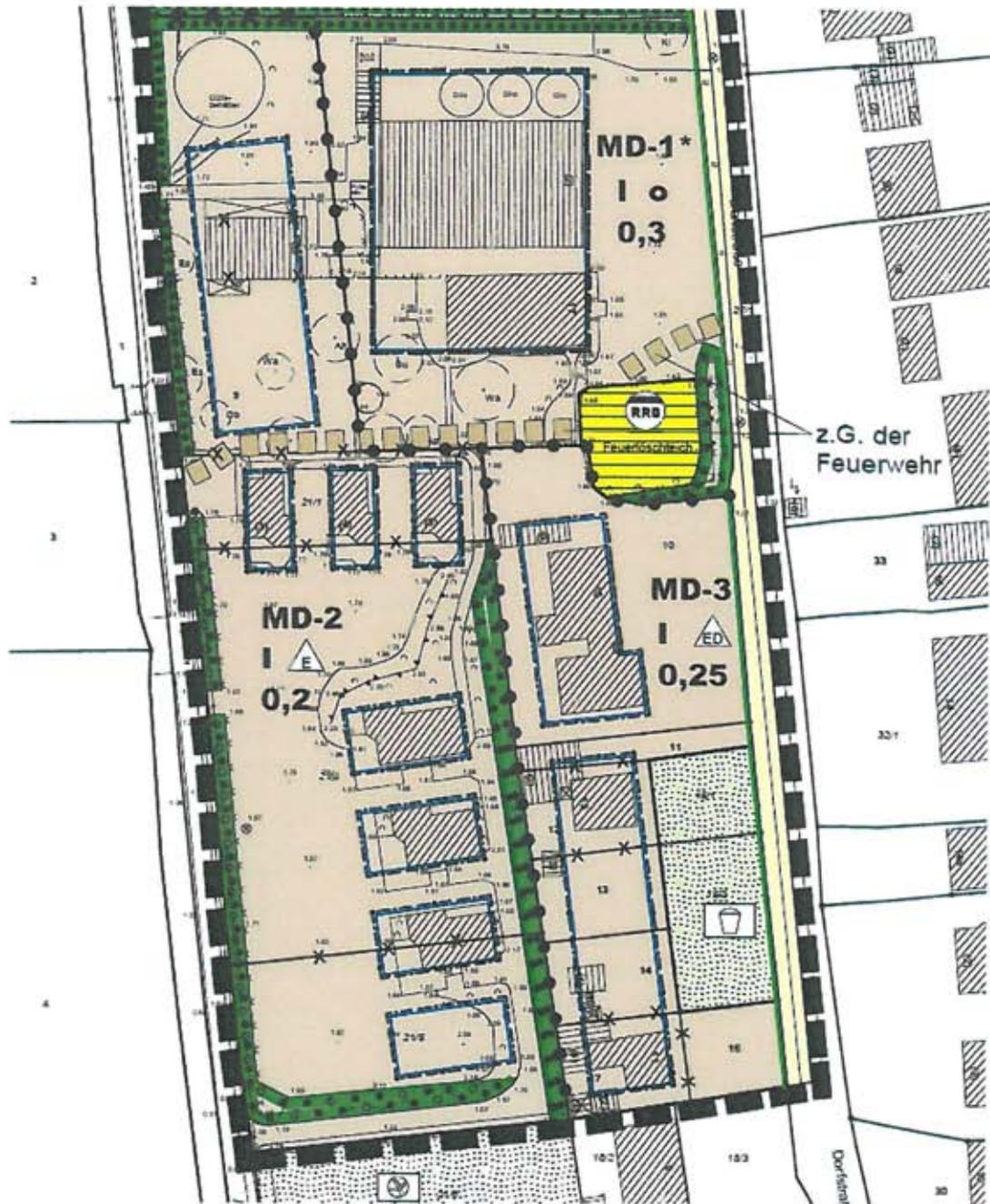


Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95

Zur Verträglichkeit der Planung mit dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb liegt das Gutachten Nr.: 1307116 vor (Sachverständigenring Mücke GmbH, vom 27.08.2013). Dieses kommt u. a. zu folgendem Ergebnis:

*„Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können damit aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden.*

*Einschränkungen für den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sind bei Beibehaltung der dort aktuellen Betriebssituation aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten.“*

#### **4 Ver- und Entsorgung**

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten kommen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden.

##### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen (Mittelspannungsfreileitung und Mittelspannungskabel 10-122).

##### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Neu zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen sind amphibien-sicher zu gestalten. Informationen zur amphibienfreundlichen Gestaltung von derartigen Anlagen sowie Bezugsquellen für geeignete technische Einrichtungen finden sich auf der Internetseite von KARCH (Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz). <http://www.karch.ch/karch/d/ath/aentw/aentwfs2.html>

###### Frischwasser:

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz.

###### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser kann der vorhandenen und zu ergänzenden Kanalisation zugeleitet werden.

#### Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser im östlichen Bereich wird in den vorhandenen städtischen NW-Kanal in der Dorfstraße eingeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser im westlichen Bereich wird in den derzeit ausgebauten städtischen Regenentwässerungsgraben in der Straße Achtern Höben eingeleitet.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs und des gewerblichen Beherbergungsbetriebs ist darauf zu achten, dass die unbelasteten Teilströme (Dachwasser) von den belasteten Teilströmen (Parkplatzflächen, Verkehrsflächen, Lade- und Arbeitsflächen) getrennt geführt und die verschmutzten Teilströme einer Behandlung (z.B. Sandfang, Leichtflüssigkeitsabscheider) vor Einleitung zugeführt werden. Die Oberflächenentwässerung wird in einem Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadtwerken geregelt.

### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten.

### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Fehmarn" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein privater Löschwasserteich. Erforderliche Löschwasserteiche sind gemäß DIN 14210 herzustellen und mit einer frostfreien Entnahmestelle auszuführen Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz und zusätzlich aus dem bestehenden Löschwasserteich entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 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 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.

#### **5.2 Küsten- und Hochwasserschutz**

Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht.

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. Die Dorfgebiete sowie die angrenzenden Grünflächen, Verkehrsfläche und Versorgungsflächen liegen im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzde-

che an der Ostsee) und können bei Ostseehochwasser jederzeit überspült werden. Die Festsetzung von Sockelhöhen über 3,50m über NN scheidet aus funktionalen und gestalterischen Gründen aus. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern muss im Planvollzug durch den Vorhabenträger entsprechende Berücksichtigung finden. Bau-liche Vorkehrungen zum Schutz bei Überschwemmungen sind zu treffen (z. B. Grün-dungen erosionssicher gegen Unterspülungen, keine Keller, Einbau von Hochwas-serschotten).

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein sowie der Stadt Fehmarn zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung einer Bebauung in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land und der Stadt Fehmarn keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutz-maßnahmen. Die Stadt Fehmarn wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit den Vorhabenträgern, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, Haf-tungsansprüche gegenüber der Stadt ausschließen.

### 5.3 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

### 7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

### 8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 24. Juni 2014 gebilligt.

Burg, den 30. JUNI 2014



  
(Otto-Uwe Schmiedt)  
- Bürgermeister -