

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 119
DER STADT FEHMARN
IM ORTSTEIL BURGTIEFE FÜR DEN BEREICH DES NORDUFERS
AUF DER TIEFEHALBINSEL

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (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, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	6
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.5	Verkehr	12
3.6	Grünplanung	13
4	Immissionen / Emissionen	14
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Gasversorgung	15
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	15
5.4	Müllentsorgung	15
5.5	Löschwasserversorgung	15
6	Hinweise	15
6.1	Bodenschutz	15
6.2	Hochwasserschutz	16
6.3	Schifffahrt	17
6.4	Denkmalschutz	18
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
8	Kosten	18
9	Billigung der Begründung	18

Anlage 1 *FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG-Vogelschutzgebiet DE-1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ für den B-Plan Nr. 119 Nordufer Tiefehalbinsel, Fehmarn, Dipl.-Ing. Lutz, Hamburg, 30.11.2015*

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 119** der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burgtiefe für den Bereich des Nordufers auf der Tiefehalbinsel.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Tiefehalbinsel leidet an erheblichen städtebaulichen Missständen und strukturellen Mängeln. Eine Aufwertung des Gebietes erfordert umfangreiche und kostenintensive Maßnahmen, die die Stadt Fehmarn unter anderem im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und dem „Landesprogramm Wirtschaft“ realisieren möchte. Geplant ist eine Gesamtaufwertung der Tiefehalbinsel vor allem im Bereich der Freiraumplanung. Ziel ist es das touristische Angebot am Nordufer aufzuwerten und für den Besucher einladender zu gestalten. Folgende Veränderungen und Baumaßnahmen sollen zur Umsetzung gelangen:

- Ausguck / „Leuchtturm“ an der Tiefespitze (westliches Ende)
- Grillstationen mit Sitz- und Verweilmöglichkeiten in windgeschützten Unterständen
- Östlich des Yachthafengebäudes: Aufweitung der vorhandenen Fläche zum Yachthafenplatz mit Ausweisung von Baufenstern für „Buden“ und Gastronomie, Nutzung des Platzes als Eventfläche für größere Veranstaltungen
- Ausweisung von öffentlichen Sanitäranlagen
- Baufenster für (überdachte und abschließbare) Fahrradunterstände
- Ausweisung von Spielplätzen
- Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen
- Geschwungene Wegeführung entlang der Wasserkante, teilweise als Holzstege über die Böschung hinaus
- Qualitative angepasste Gestaltung der öffentlichen Grünflächen als Dünenlandschaft
- Geänderte Verkehrsführung

Um die geplanten Maßnahmen umzusetzen und die Förderbedingungen zu erfüllen bedarf es einer Bauleitplanung, die das gesamte Nordufer der Tiefehalbinsel überplant. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und soll eine zusätzliche Baumöglichkeit im westlichen Bereich des Plangebietes erhalten. Somit dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 5.000 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 20.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Der Ortsteil Burg wird als einziges Unterzentrum auf Fehmarn dargestellt.

Neben der Markierung der Marina in Burgtiefe als Sportboothafen, trifft der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II keine Aussagen für das Plangebiet.

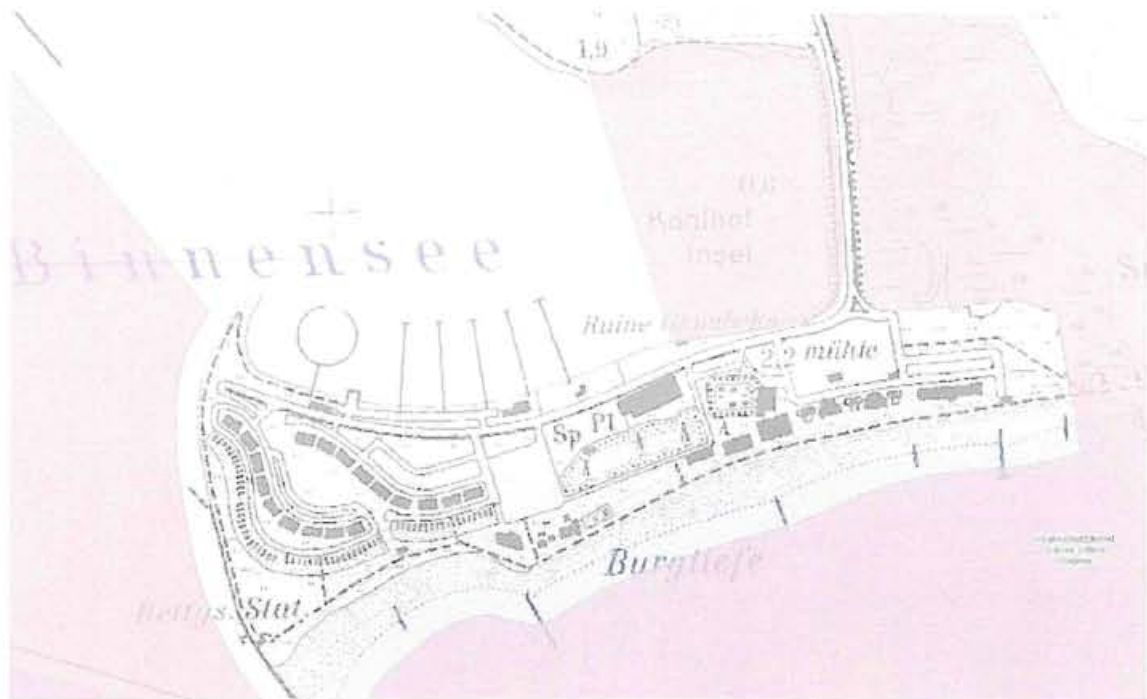
Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 trifft in seiner Karte 1 keine Aussagen zum Plangebiet. In der Karte 2 stellt er die gesamte Tiefehalbinsel als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Zudem erfolgt auch hier die Kennzeichnung als Sportboothafen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn stellt die gesamte Tiefehalbinsel als Sondergebiet -Tourismus- dar.

Der Landschaftsplan zeigt neben baulich genutzten Flächen für besondere bauliche Prägungen und einer gemischten Nutzung auch großflächige Parkplatzflächen im Geltungsbereich. Des Weiteren wechseln sich im westlichen und östlichen Bereich Grünflächen mit mesophillem Grünland ab.

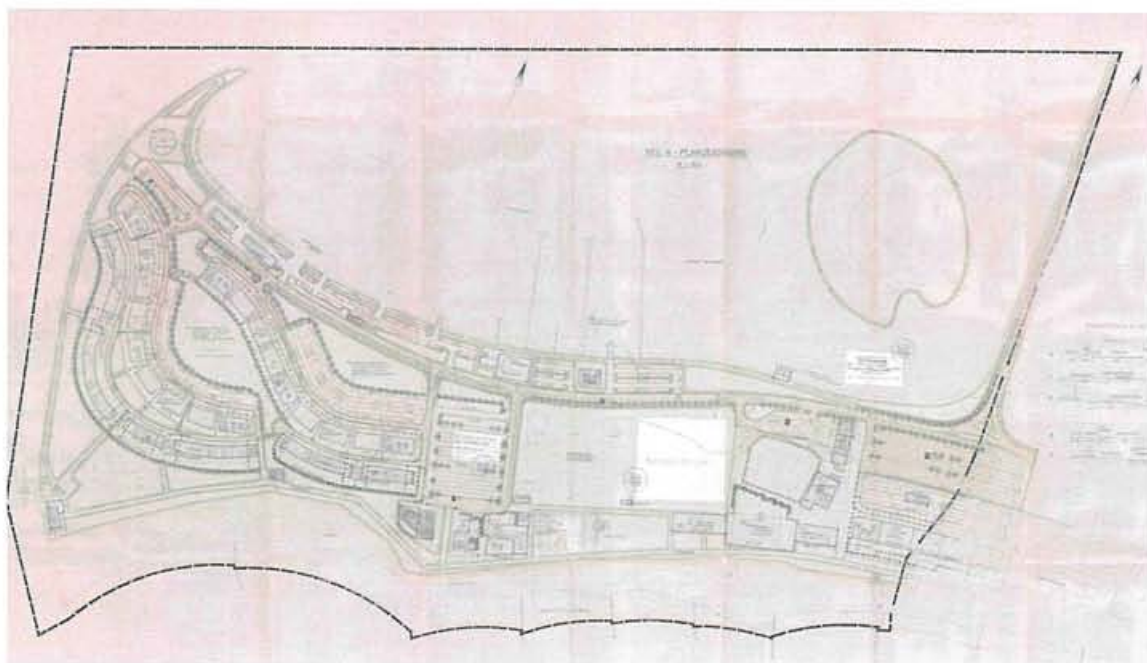
Mit dem Bebauungsplan Nr. 119 wird die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem Jahr 2008 und die 7. Änderung aus dem Jahr 2010 vollständig überplant.

Im Bereich der Kohlhoffinsel und westlich und südlich der Tiefehalbinsel liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien 1633-491“. Übergreifende Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind die Erhaltung der Küstengewässer mit außerordentlich hoher Bedeutung im internationalen Vogelzuggeschehen als Rast- und Überwinterungsgebiet für Reiher-, Berg- und Eider-, Eis und Trauerenten. Zusammen mit den übrigen Ostseegebieten hat es existentielle Bedeutung als Überwinterungsgebiet für die Entenpopulation der Ostsee.



Ausschnitt EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien“

Der Bebauungsplan Nr. 119 überplant Teile des Bebauungsplanes Nr. 13, 1. Änderung der ehemaligen Stadt Burg auf Fehmarn von 1985. Dieser setzt seinerzeit schon großflächige Parkplätze, Grün- und Promenadenflächen sowie maritim genutzte Gebäude für das Nordufer fest.



Planzeichnung BP Nr. 13, 1. Änderung Burgtiefe, 1985

2 Bestandsaufnahme

Die Tiefehalbinsel ist ein wichtiger touristischer Standort auf der Insel Fehmarn. Der südöstliche Bereich wird durch das IFA-Hotel und das Fehmare dominiert und soll sich durch kleinteilige bauliche Erweiterungen und Neuordnungen zu einem zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Standort entwickeln (Bebauungsplan Nr. 102). Der südwestliche Bereich ist geprägt durch die geschwungene Arne-Jacobsen-Siedlung welche im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ saniert werden soll. Als dritter Baustein bildet das Nordufer der Tiefehalbinsel den maritimen Schwerpunkt für das touristische Angebot. Hier besteht neben einem Sportboothafen auch ein weiteres vielfältiges Angebot im Wassersportbereich. Entlang des Ufers verläuft derzeit schon ein Fußweg der an Gebäuden unterschiedlichsten baulichen Alters und Zustand vorbei führt.

Luftbildausschnitt, Quelle: <http://service.kreis-oh.de/flexviewer/>



Zwischen den Gebäuden befinden sich zudem Parkplätze und im östlichen sowie westlichen Bereich großzügige Rasenflächen. Das Plangebiet ist somit nahezu bebaut und teilversiegelt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiete	10.370 m ²
SO -Gastronomie-	1.010 m ²
SO -Yachthafengebäude-	2.770 m ²
SO -Yachthafenplatz-	600 m ²
SO -Hafen-	720 m ²
SO -Wassersport 1-	2.240 m ²
SO -Wassersport 2-	1.050 m ²
SO -Wassersport 3-	630 m ²
SO -Strand- und Surfeinrichtungen-	1.340 m ²
Verkehrsflächen	9.810 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	22.340 m ²
Verkehrsrgrün	4.440 m ²
Grünfläche	24.110 m ²
Wasserflächen	620 m ²
Gesamt:	71.690 m²
	7,2 ha

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Bei Berücksichtigung des Planungsziels den Tourismusstandort Tiefehalbinsel weiter zu festigen und wettbewerbsfähig auszubauen ergeben sich keine anderen Standorte oder Planungsalternativen.

3.3 Auswirkungen der Planung

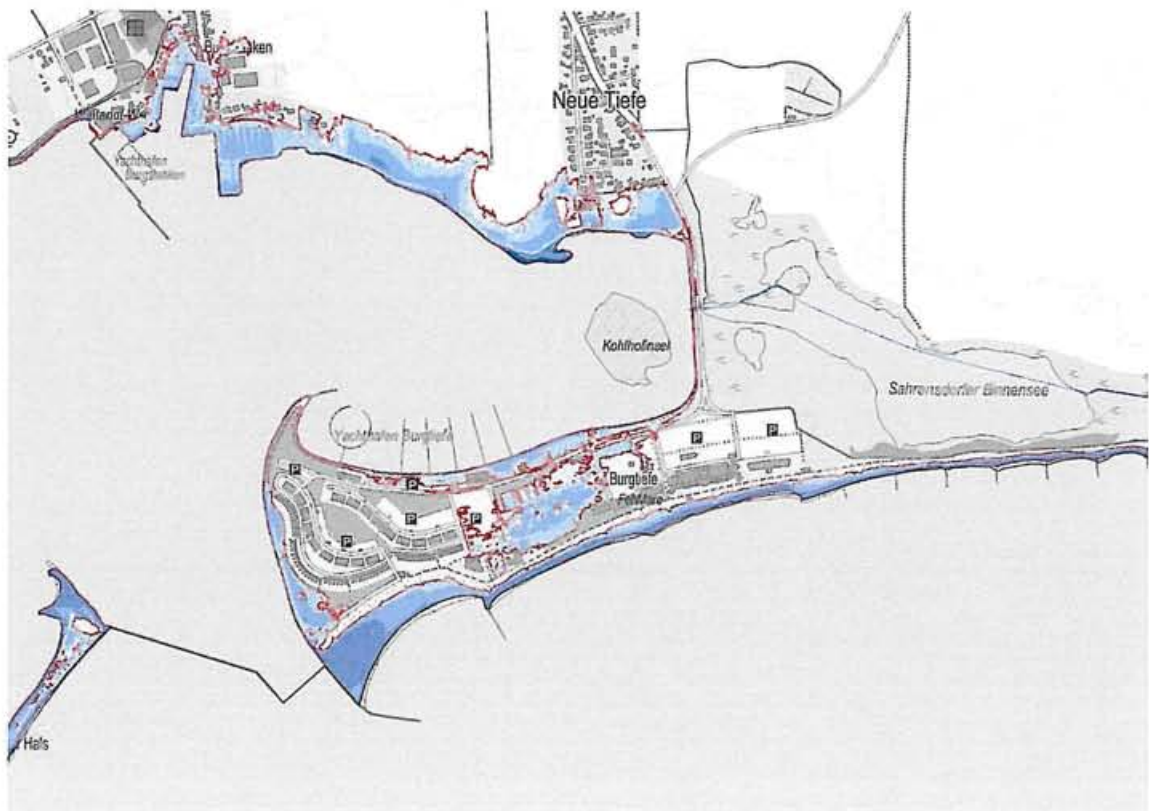
Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Artenschutzrechtlich ergeben sich keine Bedenken, da es sich um jahrzehntelang intensiv touristisch genutzte Flächen handelt. Diese Flächen weisen nur eine geringe Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt auf. Das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Bereich an das EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien“ welches die Kohlhoffinsel umgrenzt. Die Planung sieht in diesem Bereich keine Eingriffe oder Änderungen vor, die Auswirkungen auf die übergreifenden Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebietes hätten. Eine angefertigte FFH-Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass Die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes durch die Vorgaben des B-Planes Nr. 119 nicht beeinträchtigt werden. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.1 Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mit einer hohen Wahrscheinlichkeit (HWGK HW20) stellt das Plangebiet wie folgt dar:



Die Hochwasserrisikokarte weist für ein Hochwasser mit einer hohen Wahrscheinlichkeit (HWRK HW20) analog zur vorhergehenden Karte folgende Bereiche aus:



Angesichts der topografischen Situation sind neben den küstenhochwassergefährdeten Bereichen die Vorflutverhältnisse in weiten Teilen der Insel insofern problematisch, dass bei Starkregenereignissen der Wasserabfluss eingeschränkt ist und es zu Überschwemmungen kommen kann. Der wesentliche Teil aller touristischen Einrichtungen liegt in den betroffenen Bereichen. Es ist aber nicht Ziel der Stadt Fehmarn die binnen- und küstenhochwassergefährdeten Bereiche von touristischen Angeboten zu räumen. Dafür besteht kein Erfordernis. Es besteht ein großes Bedürfnis der Menschen sich in diesen touristisch hochattraktiven Bereichen aufzuhalten und zu erholen. Auch wäre die Insel Fehmarn ohne diese Nutzungen wirtschaftlich nicht überlebensfähig.

Somit stehen sich hier, wie so oft auf Fehmarn, die Belange des Küstenschutzes den Belangen des Tourismus gegenüber. Für einen Deich bestehen im Plangebiet keinerlei Flächen. Alle sonstigen technisch möglichen und wirtschaftlich zumutbaren Maßnahmen sind ebenfalls ausgeschöpft oder nicht umsetzbar. Dem von den Behörden immer wieder geforderten absoluten Anspruch auf durch Hochwasser ungefährdete Nutzung können die Stadt Fehmarn und keine Behörde absolut gerecht werden. Es muss daher von allen Beteiligten in Kauf genommen werden, dass diese Gefahr grundsätzlich besteht. Alternativen dazu bestehen nicht.

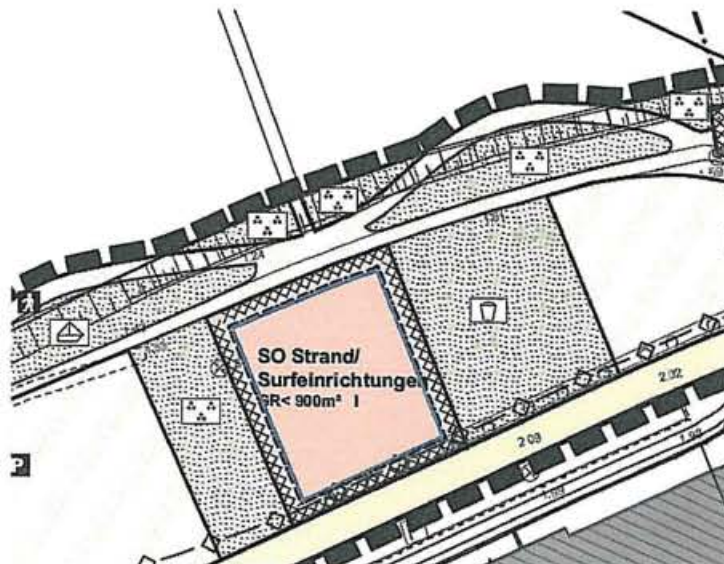
3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Fehmarn betrachtet die gesamte Tiefehalbinsel unbestritten als touristischen Schwerpunkt auf der Insel Fehmarn. Dabei wird anhand der vorhandenen Nutzungen deutlich, dass eine funktionale Zweiteilung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Ufer auf der Halbinsel besteht. Diese wurde durch die Bauleitplanungen der letzten Jahre unterstützt und weiter ausgebaut. Somit liegt der Schwerpunkt im südlichen Bereich eindeutig auf der touristischen Beherbergung mit dem Schwerpunkt Baden und Erholen. Maßgeblich hierfür sind die Bebauungspläne Nr. 102 (IFA-Hotel), Nr. 54a (Hotel) Nr. 54c (Schwimmbad) sowie der Ursprungsplan Nr.13, 1. Ä. (Ferienwohnen in der Arne-Jacobsen-Siedlung).

Demgegenüber steht der nördliche Bereich der Tiefehalbinsel, der als touristisch-maritimer Schwerpunkt angesehen wird. Hier hat der Ursprungsplan bereits nur Hafenzweckgebäude und das Yachthafengebäude zugelassen. Ferienwohnnutzungen im klassischen Sinne sind hier nicht zulässig und auch nicht gewünscht.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Baugrundstücke auf denen Hochbauten bestehen oder entstehen sollen werden als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und jeweiligem Zulässigkeitskatalog festgesetzt. Weitere untergeordnete bauliche Anlagen wie einen Aussichtsturm, Unterstände, Grillhütten und zwei Fahrradparkhäuser werden durch Baufenster auf den entsprechenden Promenadenverkehrsflächen festgesetzt.



Die Zweckbestimmung des Sondergebietes - Strand- und Surfeinrichtungen – ist es die Unterbringung von wassersportbezogenen Freizeitnutzungen und sonstige hafenbezogene Nutzungen zu gewährleisten.

Der Zulässigkeitskatalog führt dazu folgendes aus:

1. *Anlagen und Einrichtungen für den Wassersport*
2. *maritime Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe*
3. *Anlagen für kulturelle Zwecke*
4. *Sanitäre Anlagen*
5. *Schank- und Speisewirtschaften*

Die Stadt Fehmarn möchte hier einen möglichst flexiblen Nutzungskatalog gestalten, um die Ansiedlung einer ergänzenden maritimen touristische Nutzungen zu ermöglichen.

Die Umgestaltung der Freiräume am Nordufer sieht unter anderem auch die Gestaltung eines öffentlichen Platzes vor der als Veranstaltungsfläche und Mittelpunkt der Promenade dienen soll. Demnach wird im südlichen Bereich des Platzes ein Baufenster vorgesehen, in dem die Errichtung von Buden zur Bespielung des Platzes ermöglicht wird. Vorstellbar sind hier neben gastronomischen Nutzungen auch der Verkauf in kleinen Shops oder sonstige Nutzungen des maritimen Gewerbes. Der „Yachthafenplatz“ soll neben diesen touristischen Nutzungen auch hafenbezogene Nutzungen wie eine Slipanlage und eine unterirdische Tankanlage integrieren.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des Bestandes bzw. der geplanten Nutzungen werden für die einzelnen Baufenster differenzierte Grundflächen festgesetzt. Gleiches gilt für die maximale Anzahl der Vollgeschosse und Firsthöhen.

Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzungen werden für gastronomisch genutzte, nicht überdachte Außenterrassen vorgesehen, da in allen Sondergebieten auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Zudem wird für das SO -Yachthafengebäude- die Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächen für die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen übernommen und an den leicht veränderten Zuschnitt des Sondergebietes angepasst.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet -Yachthafengebäude- wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das bestehende Gebäude bereits die Länge von 50 m überschreitet.

Analog zu der Ausnahme-Festsetzung für nicht überdachte, gastronomisch genutzte Außenterrassen werden diese auch außerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Flächen zugelassen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Für das Sondergebiet –Hafen– werden die baugestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen, die die Errichtung von Glas-, Grün- und Solardächern vorsieht. Des Weiteren werden für einzelne Sondergebiete Festsetzungen zu den Dachformen aus den entsprechenden Ursprungsplänen übernommen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

An der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ergeben sich keine Änderungen. Die Haupteerschließung erfolgt nach wie vor über die Straße „Am Yachthafen“. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die Umgestaltung der Freiräume am Nordufer sieht unter anderem auch die Gestaltung eines öffentlichen Platzes vor der als Veranstaltungsfläche und Mittelpunkt der Promenade dienen soll. Demnach wird im südlichen Bereich des Platzes ein Sondergebiet mit Baufenster vorgesehen, in dem die Errichtung von Buden zur Bespielung des Platzes ermöglicht wird. Vorstellbar sind hier neben gastronomischen Nutzungen auch der Verkauf in kleinen Shops oder sonstige Nutzungen des maritimen Gewerbes. Der „Yachthafenplatz“ soll neben diesen touristischen Nutzungen auch hafenbezogene Nutzungen wie eine Slipanlage und eine unterirdische Tankanlage integrieren.

Die Fuß- und Radwege sollten von der Breite und dem Untergrund her so beschaffen sein, dass Einsatzfahrzeuge der nicht-polizeilichen Gefahrenabwehr diese befahren können. Eine etwaige Beleuchtung der Wege sollte so beschaffen sein, dass sie nicht in die Wege hineinragt oder so hoch sein, dass die Einsatzfahrzeuge darunter durchfahren können.

Außerdem sollten diese Wege mit den Einsatzfahrzeugen von der Straße „Am Yachthafen“ aus an mehreren Stellen rund um die Uhr erreichbar sein. Eine Absperrung der Zufahrten, z.B. durch Absperrpfosten, sollte durch die Feuerwehr/den Rettungsdienst bzw. Katastrophenschutz (mittels Dreikant-Schlüssel) geöffnet werden können.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse öffentliche Parkplätze, die unter anderem für die Versorgung des gesamten Südstrandes dienen. Teilweise wird eine Abteilung für Wohnmobilstellplätze oder auch die Ausweisung eines Fahrradparkhauses entsprechend der Freiraumplanung vorgenommen.

Mit der Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen möchte die Stadt Fehmarn einem modernen und zeitgemäßen Tourismusstandort gerecht werden und den öffentlichen, ruhenden Verkehr auf der Tiefehalbinsel strukturieren. Um einen „Wildparken“ von Wohnmobilen entgegen zu wirken, sollen im Plangebiet entsprechende Plätze vorgehalten werden. Diese dienen lediglich der Wiederherstellung der Fahrtauglichkeit, im Rahmen einer Nacht und unterscheiden sich somit grundlegend von einem Sondergebiet Campingplatz.

3.6 Grünplanung

Die Freiraumplanung am Nordufer sieht eine geschwungene Promenade mit begleitenden Grünflächen vor. Die Zweckbestimmungen für die Grünflächen werden differenziert in Spielplätze, Bootslagerflächen (Jollen) und Parkanlagen entsprechend der angrenzenden Nutzung. So werden zum Beispiel im Umgebungsbereich der Segelschule Bootslagerflächen ausgewiesen. Der westliche Bereich des Plangebietes mit dem Aussichtsturm soll abgesehen von einer gastronomischen Einrichtung weiterhin freigehalten werden und durch großzügige Grünflächen gekennzeichnet sein.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

Artenschutzrechtlich ergeben sich keine Bedenken, da es sich um jahrzehntelang intensiv touristisch genutzte Flächen handelt. Diese Flächen weisen nur eine geringe Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt auf. Das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Bereich an das EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien“ welches die Kohlhoffinsel umgrenzt. Die Planung sieht in diesem Bereich keine Eingriffe oder Änderungen vor, die Auswirkungen auf die übergreifenden Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebietes hätten.

Die FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG-Vogelschutzgebiet DE-1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ für den B-Plan Nr. 119 Nordufer Tiefehalbinsel, Fehmarn, Dipl.-Ing. Lutz, Hamburg, 30.11.2015 kommt in der Zusammenfassung zu folgenden Ergebnis:

„In der Nähe des B-Planes befindet sich mit der Kohlhofinsel ein Brutplatz von Mittelsägern, Rotschenkeln und Schilfrohrsängern, die ebenfalls als Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes festgelegt wurden.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes 119 werden Wasserflächen des Burger Binnen-sees nur in sehr geringem Ausmaß in Anspruch genommen. Flächen, die als EG-Vogel-schutzgebiet DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ gemeldet sind (Kap. 4.2.1 und 4.2.2, S. 17ff), werden nicht oder nur in geringem Maße (abhängig von Details der Grenzziehung des Schutzgebietes) berührt. Diese Flächen werden auch nicht durch Emissionen verschie-dener Art beeinträchtigt (Kap. 4.2.3, S. 19). Der Wassersportbetrieb wird sich durch die Vor-gaben des Bebauungsplanes nicht dergestalt verändern, dass es zu einer Zunahme der Quantität und Qualität der Störungen von Wasservögeln durch Wassersportler kommt (Kap. 4.2.3.3).

Die Vorgaben des Bebauungsplanes 119 führen nicht zur erheblichen Beeinträchtigung des EG-Vogelschutzgebietes.“

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Damit eine angemessene Durchgrünung der großräumigen Parkplatzflächen erzielt wird, er-folgt eine Festsetzung die das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einer Quote von 1 Baum/10 Parkplätze vorsieht.

4 Immissionen / Emissionen

Bezüglich der geplanten bzw. bestehenden Nutzungen ergeben sich keine Änderungen die immissionsschutzrechtliche Auswirkungen haben.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt wer-den. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beab-sichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu be-achten. Im angefragten Bereich sind LWL-/Kommunikationskabel vorhanden. Die Anpflan-zung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen sind abzustimmen, um spätere Schäden an unseren Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das di-recte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Die Kosten der

Schutzmaßnahmen haben - soweit nicht anders vereinbart - die Veranlassenden der Bepflanzung zu tragen.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz 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.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Für die Fläche, die als Yachthafenplatz vorgesehen ist, ist die Altlastensituation unklar. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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

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

ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

6.2 Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landdesschutzdeiche an der Ostsee) liegt. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresspiegelanstieges auch höher eintreten und es besteht Überflutungsgefahr für das Gebiet. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenschlag zu rechnen, durch den die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen/Gebäude sowie deren Inneneinrichtung/-ausstattung beschädigt werden könnten.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Artikel 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Die Niederungsbereiche unter NN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen worden.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NN + 3,00 m
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

Bei Unterschreitung der Höhe von + 3,50 m NN für Wohnräume zum dauernden Aufenthalt für Menschen schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.) evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)

- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb („Ankerlast“)
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

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

Die vorgenannten Hinweise und Anregungen wurden bereits teilweise in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burgtiefe für den Bereich des Nordufers auf der Tiefehalbinsel aufgenommen.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in dem geplanten Bebauungsplan Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt.

Bei den einzelnen Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN-SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen. Hier weise ich insbesondere auf die geplante Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art in unmittelbarer Nähe zur Uferlinie des Burger Binnensees, wie z. B. Aussichtsturm, Unterstände/Schutz- und Grillhütten, Fahrradparkhäuser, WC-Gebäude und andere Gebäude, zusätzliche Stege usw., hin. Hier sind dem LKN-SH vor Maßnahmenbeginn aussagekräftige Planungsunterlagen zwecks Prüfung und je nach Entscheidungslage ggf. Erteilung einer küstenschutzrechtlichen Genehmigung vorzulegen.

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

6.3 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.4 Denkmalschutz

Es wird auf den § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

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

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 28.01.2016 gebilligt.

Burg a.F., den 02. FEB. 2016




(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 119 ist am 27. FEB. 2016 rechtskräftig geworden.