

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 111**

**DER STADT FEHMARN**

**FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER ST. NIKOLAI KIRCHE,  
NÖRDLICH DES BLIESCHENDORFER WEGES UND  
SÜDLICH DER STRAÙE AM WIESENWEG  
- BLIESCHENDORFER WEG -**

---

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

**Ö S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Gasversorgung	10
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	10
5.5	Löschwasserversorgung	10
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
6.1	Bodenschutz	10
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>12</b>

**Anlage 1:** *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Blieschendorfer Weg“ der Stadt Fehmarn, Nr. 14-03-3, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 18.03.2014*

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 111** der Stadt Fehmarn für das Gebiet westlich der St. Nikolai Kirche, nördlich des Blieschendorfer Weges und südlich der Straße am Wiesenweg -Blieschendorfer Weg-.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der bestehende Hotelbetrieb am Blieschendorfer Weg / Ecke Hinterm Kirchhof in Burg möchte sich erweitern und eine 4-Sterne-Hotelerweiterung errichten. Dafür werden die westlich angrenzenden Flächen, auf denen sich zwischenzeitlich schon wieder abgebrochene Schlichtwohnungen befanden, in Anspruch genommen. Für Fehmarn als Tourismusinsel spielt die Fremdenbeherbergung eine zentrale Rolle und somit alle Vorhaben in diesem Bereich grundsätzlich positiv zu bewerten und zu fördern. Die Stadt Fehmarn unterstützt deshalb dieses Vorhaben und beabsichtigt eine verträgliche und arrondierte städtebauliche Neuordnung in diesem Gebiet.

Dazu möchte die Stadt Fehmarn auch den Bereich nördlich des Hotels weiter entwickeln und hier Wohnbauflächen mit höchst flexiblen Grundstücksausnutzungen aufweisen. Auch vor dem Hintergrund gegebenenfalls einen zukünftigen Wettbewerb für die Wohnbebauung auszuweisen, um zukunftsorientierte Bauformen und Bebauungsmöglichkeiten im Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes setzen hier eine eingeschossige Zeilenbebauung in Nord-Süd-Richtung fest.

Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Wiesenweg“ von 1963 sowie den bisher unbeplanten Hotelstandort einheitlich überplant und zusammenfasst.

Diese Maßnahme der Innenentwicklung entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.600 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 27.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 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.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes um das Unterzentrum Burg auf Fehmarn.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet im östlichen Bereich als gemischte Baufläche und im westlichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Um die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan für die Sondergebietsflächen im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan von 2007 stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand als bauliche genutzte Fläche mit Wohnnutzung dar.

Das Plangebiet wurde im westlichen Bereich zuletzt 1963 durch den Bebauungsplan Nr.5 „Am Wiesenweg“ der ehemaligen Stadt Burg überplant. Es erfolgte seinerzeit eine Festsetzung von ergänzender eingeschossiger Zeilenbebauung im rechten Winkel zum Blieschendorfer Weg.



Ausschnitt BP Nr. 5 der ehemaligen Stadt Burg

Der östliche Teil des Plangebietes mit dem Bestandsgebäude des Hotelbetriebes befindet sich innerhalb der 1. Änderung der „Gestaltungssatzung der historischen Altstadt im Stadtteil Burg auf Fehmarn (Gestaltungssatzung Innenstadt)“ in der Fassung von 2010. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone 2: Mittlere Schutzzone die unter anderem die Straße „Hinterm Kirchhof“ umfasst.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral innerhalb von Burg, westlich der St. Nikolai Kirche und südwestlich des Marktes und Zentrums der Ortschaft. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straße Blieschendorfer Weg im Süden und durch die Straße „Hinterm Kirchhof“ im Osten. Westlich des Plangebietes besteht das Katholische Pfarramt und nördlich des Plangebietes grenzt die Straße „Am Wiesenweg“ das Plangebiet ab. Der östliche Bereich des Plangebietes ist mit dem Bestandsgebäude des Hotelbetriebes bebaut und der westliche Teil war bislang mit einer Wohnbebauung in Zeilenform bestanden.

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

WA-Gebiet	2.200 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet –Hotel-	3.790 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	250 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>6.240 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen ergeben sich einerseits nicht aufgrund des Planungsziels der Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes im Rahmen der Innenentwicklung. Anderweitige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten beispielsweise nach Norden bestehen nicht.

Andererseits ergeben sich auch keine alternativen Planungsmöglichkeiten für die Entwicklung bzw. Nachverdichtung des Wohnbaustandortes. Diese Fläche war bereits ein Standort für Wohnungsbau und soll nun im Zuge der Innenentwicklung flexibel und sinnvoll weiter genutzt werden.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1a BauGB, in denen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Des Weiteren soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden, indem stärker auf die Innenentwicklung in Form von Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung abgestellt wird. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches. Die Planung ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden.

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.

Das Vorhaben erzeugt durch die geplante PKW-Stellplatzanlage für das Hotel Lärmeinwirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Die angefertigte Schalltechnische Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird neben dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, da sich die hier geplante Nutzung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet. Es wird ein detaillierter Nutzungskatalog für das Sondergebiet festgelegt:

*Zulässig sind:*

- 1. Beherbergungsbetrieb. Dieser Betrieb muss auf eine gastronomische Fremdversorgung der Gäste durch den Beherbergungsbetrieb abgestimmt sein. Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig.*
- 2. Wellness- und Tagungseinrichtungen.*
- 3. Schank- und Speisewirtschaften.*
- 4. Zwei Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Sonstige Wohnungen sind unzulässig.*

Das Hotel verfügt neben den eigentlichen Zimmern auch über ein Restaurant und einen Wellnessbereich die mit der Ziffer 2. und 3. abgesichert werden. Der Hotelbetreiber selbst wohnt derzeit im Betrieb und möchte ggf. zukünftig auch eine Angestelltenwohnung innerhalb der Hotelanlage unterbringen.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird für das SO - Hotel- gemäß der geplanten Bebauungsdichte mit 0,5 festgesetzt und scheint für eine innerstädtische Ortslage angemessen und bleibt zudem weit unter den Obergrenzen des § 16 BauNVO. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, zu Gunsten einer flexibleren baulichen Ausnutzungsmöglichkeit. Für das Allgemeine Wohngebiet wird in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Des Weiteren wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse für beide Baufenster auf zwei beschränkt. Für die baulichen Anlagen werden maximale Firsthöhen von 10,90m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (üOKEGFF) festgesetzt.

Aufgrund der erhöhten Anforderungen für Stellplätze und Zufahrten bei Hotelanlagen erfolgt zudem eine Festsetzung für das Sonstige Sondergebiet, die die Überschreitung der maximalen GRZ für Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zusätzlich um bis zu 75% ermöglicht. Das ermöglicht einen Gesamtversiegelungsgrad von einer maximalen GRZ von 0,875.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die geplante Hotelerweiterung wird dazu führen, dass die Gebäudelänge die 50m Grenze überschreiten wird und somit eine Abweichung von der offenen Bauweise darstellt. Somit wird im Bebauungsplan eine entsprechende abweichende Bauweise festgesetzt. Zudem wird eine Ausnahme für gewerblich genutzte Terrassen und Balkone festgesetzt, die das Herausreten über die Baugrenzen von bis zu 3m zulässt.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Das Sondergebiet selbst liegt an zwei öffentlichen Straßen und wird von diesen aus erschlossen und beliefert. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer separaten Zufahrtsstraße der den rückwärtigen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an den Blieschendorfer Weg anbindet. Gleichzeitig grenzt das Allgemeine Wohngebiet im Norden an die öffentliche Straße „Am Wiesenweg“. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Die Stellplatzanlage für das Hotel wird mit einer Umgrenzungslinie im westlichen Bereich festgesetzt.

### **3.6 Grünplanung**

Der im nordwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets bestehende Ahornbaum mit beträchtlichen Stammumfang, wird als zu erhalten festgesetzt. Eine Absicherung der übrigen Einzelbäume kann aufgrund der Planungsziele (Innenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung des Stadtgebietes, angemessene bauliche Ausnutzung der Fläche) nicht erfolgen. Um einen eventuellen Verlust an Gehölzen auszugleichen und zur Durchgrünung der Stellplatzanlage wird eine entsprechende Festsetzung zur Anpflanzung von einzelbäumen getroffen. Demnach muss für je vier angelegte Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum auf der Stellplatzanlage gepflanzt werden. Ziel ist es damit auch positive ostgestalterische Effekte zu erzielen.

#### **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.

Der im nordwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets bestehende Ahornbaum mit beträchtlichen Stammumfang, wird als zu erhalten festgesetzt. Die übrigen Gehölze im Plan-

gebiet waren bislang planungsrechtlich nicht abgesichert. Es ergeben sich daher keine planungsrechtlichen Änderungen für den Gehölzbestand im Plangebiet. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Für das Planvorhaben der Hotelerweiterung liegt eine Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Blieschendorfer Weg“ der Stadt Fehmarn, Nr. 14-03-3, ibr, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vor. Darin wurden die angrenzenden Wohngebäude als Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Pkw-Stellplatzanlage des Hotels betrachtet bzw. berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber zur angrenzenden Wohnbebauung deutlich unterschritten werden. In der Nacht ergeben sich allerdings Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vor allem an der gegenüberliegenden Wohnbebauung am Blieschendorfer Weg. Dabei spielt das Türenschiagen auf der Stellplatzanlage eine tragende Rolle. Es werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die beispielsweise durch die Errichtung einer Carportanlage mit geschlossenen Rück- und Seitenwänden sowie einer Höhe von mindestens 2,5 m umgesetzt werden können. Da dieses stark abhängig von der Gestaltung und Ausrichtung der Stellplatzanlage ist, trifft der Bebauungsplan nur eine Festsetzung über die generelle Schallschutzmaßnahme ohne eine Verortung in der Planzeichnung. Die genau Lage, Länge und Ausgestaltung der Schallschutzanlage muss im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgen bzw. sind dann die erneuten Nachweise zu erbringen, dass die Planung mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich ist.

Neben der Stellplatzanlage werden Emissionen durch den Betrieb des Hotels/ Restaurants auftreten. Hierzu können z. B. Außengastronomie, Feierlichkeiten im Restaurant oder auch eine Raucherecke im Außenbereich gehören. Da der abschließende Grundriss der Gebäude noch nicht bekannt ist, muss gegebenenfalls die Verträglichkeit dieser Nutzungen mit dem nördlich geplanten Wohngebiet im Rahmen des Planvollzugs durch ein Schallgutachten untersucht werden. Es wird auf jeden Fall sichergestellt, dass eine verträgliche Nachbarschaft von Hotel/ Restaurant und Wohnbebauung möglich ist.

Westlich des Plangebietes besteht auf dem Gelände der katholischen Kirche eine Kindertagesstätte mit weitergehenden sozialen Angeboten. Die Stadt Fehmarn ist sich darüber bewusst, dass es sich dabei um eine öffentliche Einrichtung mit entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehr handelt. Nichtsdestotrotz ist davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit der geplanten Wohn- und Hotelbebauung mit der Kindertagesstätte erreicht werden kann.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

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

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn. Die Erschließung ist mit Schmutz- und Niederschlagswasserkanälen ausreichend gesichert. Es sind lediglich entsprechende Grundstücksanschlüsse zu erstellen. Entsprechende Oberflächen-Behandlungs- und -Rückhaltemaßnahmen sind vorzusehen. Neben einem bereits errichteten Regenrückhaltebecken im Stadtgebiet planen die Stadtwerke Fehmarn eine weitere Retentionsfläche in direkter Nähe zum Plangebiet, was ebenfalls zu einer Entlastung des Schöpfwerk Burgstaaken führen sollte.

### **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 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden 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**

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 Bundesbodenschutz-gesetz 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.

## 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**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

## 9 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 30.09.2015 gebilligt.

Burg a.F., den 20. JAN. 2017



  
(Weber)  
Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 111 ist am 19. JAN. 2017 ..... rechtskräftig geworden.

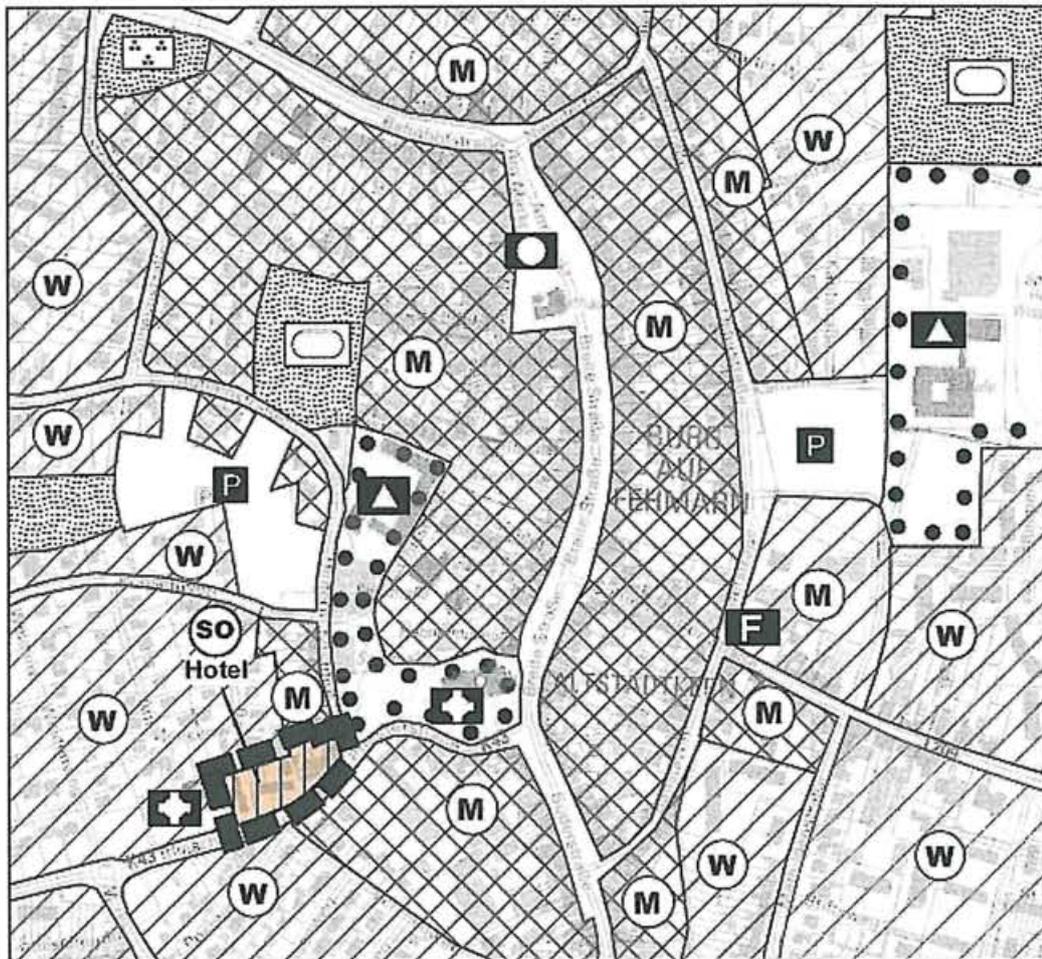
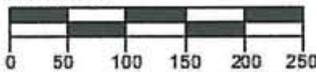
## 10 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FEHMARN DURCH BERICHTIGUNG

für ein Gebiet westlich der St. Nikolai Kirche, nördlich des Blienschendorfer Weges  
und südlich der Straße Am Wiesenweg  
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 111 der Stadt Fehmarn, der mit Wirkung vom 19. JAN. 2017 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes.

Burg a.F., den 20. JAN. 2017



*[Signature]*  
Stadt Fehmarn  
Der Bürgermeister -