

BEGRÜNDUNG
ZUR
1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 135
DER STADT FEHMARN

IM ORTSTEIL KLAUSDORF FÜR EINEN BESTEHENDEN FERIEHHOF,
ÖSTLICH DER DORFSTRASSE, WESTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT UND
DES WINDPARKS KLINGENBERG

VERFAHRENSSTAND:

- 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	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.4	Verkehr	7
3.5	Grünplanung	8
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Strom- und Gasversorgung	10
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.3	Müllentsorgung	11
5.4	Löschwasserversorgung	11
6	Hinweise	11
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Abfall	12
6.3	Archäologie	12
6.4	Hochwasserschutz	13
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
8	Kosten	13
9	Billigung der Begründung	14

BEGRÜNDUNG

Zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135** der Stadt Fehmarn im Ortsteil Klausdorf für einen bestehenden Ferienhof, östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Vorhabenträger plante die Umstrukturierung seines Betriebes und die Stadt Fehmarn hatte dazu den Bebauungsplan Nr. 135 aufgestellt. Der Vorhabenträger wollte den Betrieb durch insgesamt acht Ferienwohneinheiten erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Klausdorf schaffen. Durch den Bauleitplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander eines landwirtschaftlichen Betriebes und Ferienwohnen geschaffen. Zwischenzeitlich wurden bereits sechs der geplanten acht Ferienhäuser errichtet und erfolgreich in den Ferienbauernhofbetrieb integriert.

Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung hat sich nun herausgestellt, dass das ursprünglich vorgesehene Baufenster für die letzten beiden Ferienhäuser (südlich der landwirtschaftlichen Halle) nicht geeignet erscheint, sodass der Vorhabenträger diese gern an anderer Stelle auf dem Hof errichten möchte. Die neuen Gebäude sollen nun im nordöstlichen Bereich des Hofes errichtet werden und der dort vorhandene Stall an dem ursprünglichen Bauplatz der Ferienhäuser neu errichtet werden. Der Stallneubau soll als hochwertiger Pferdestall mit Reitbahn ausgeführt werden.

Dazu bedarf es einer Erweiterung der Baufenster auf dem Hof, bei Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung. Somit bleibt der Versiegelungsgrad im Plangebiet unverändert, es vergrößern sich lediglich die überbaubaren Flächen. Die Stadt Fehmarn unterstützt das Vorhaben, da es sich um eine qualitative Verbesserung des touristischen Angebotes auf der Insel handelt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Erweiterung des Baufensters nicht berührt werden. 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.

Die Stadt Fehmarn hat am 26.11.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. In den *Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung* soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn die eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) ordnet Klausdorf innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung* ein. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 zeigt die gesamte Hofanlage als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage eingefasst von Knicks.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135. Dieser setzt für den gesamten Hof ein MD-Gebiet mit einer GRZ von 0,25 und einer überwiegend eingeschossigen Bauweise fest.

2 Bestandsaufnahme

Der landwirtschaftliche Betrieb mit Ackerbau, Biogasbeteiligung sowie Hofcafé, Hofladen und Hofbäckerei betreibt zudem noch einen Beherbergungsbetrieb mit mehreren Ferienhäusern und -wohnungen. Derzeit bestehen auf dem Hof noch zwei Stallgebäude sowie ein Beherbergungsbetrieb mit sieben Ferienhäusern und einem Wohnhaus, in dem das Café und der Hofladen untergebracht sind. Die Zufahrt auf den Hof erfolgt von Westen von der Dorfstraße aus. An der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verlaufen Knicks wobei nur der östliche Knick fast vollumfänglich auf dem Baugrundstück selbst liegt. Prägende Einzelbäume befinden sich ebenfalls entlang der Grundstücksgrenzen. Östlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb dessen Grün- und Freiflächen an das Plangebiet grenzen. Auch

südlich des Planvorhabens schließt sich weitere Wohnbebauung gemischt mit landwirtschaftlichen Nutzungen an.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MD-Gebiet	9.160 m ²
Verkehrsfläche	290 m ²
Gesamt:	9.450 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche, um dort die geplanten Ferienhäuser auf dem Hof unterzubringen, werden keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung erwartet. Der Bereich, in dem die beiden neuen Gebäude entstehen sollen, wird bereits intensiv als Hof- und Lagerfläche genutzt und ist zum Teil mit einem Stallgebäude überbaut. Ein Heranrücken an umgebende Biotope findet nicht statt. Zusätzliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Auch zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind hier nicht zu erwarten, da sich die Höhenentwicklung zwar im nordöstlichen Bereich verändert, aber die Gebäude werden nicht höher als die bereits genehmigten Ferienhäuser direkt im Anschluss. Die Geschossigkeit bleibt davon unverändert.

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.

Für das geplante Vorhaben wurde im Rahmen der Ursprungsplanung eine Immissionschutz-Stellungnahme mit einer Ausbreitungsrechnung zu Geruchsimmissionen erstellt. Die Berechnung kam zu dem Ergebnis, dass die Jahresgeruchsstunden im Bereich der geplanten Ferienhäuser zwischen 14,9 % bis 19,7 % liegen. Dazu wurde in der Stellungnahme weiter ausgeführt, dass die eingangs genannte belastungsrelevante Kenngröße von 15% für Dorfgebiete überschritten werden, aber in Betracht der Ortsüblichkeit der Tierhaltung in diesem Einzelfall ein etwas höherer Immissionswert zugrunde gelegt werden konnte. Bei dem nun vorgesehenen Standort für die zwei geplanten Ferienhäuser betragen die Jahresgeruchsstunden nur noch 15,0 % anstatt ursprünglich 18,7 %. Somit tritt durch die Planänderung eine Verbesserung der Geruchsimmissionen zumindest für die neu geplanten Ferienhäuser ein.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Änderungen an der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht. Es wird weiterhin ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderungen am Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht. Es wird weiterhin eine GRZ von 0,25 und damit ein dorftypischer Versiegelungsgrad festgesetzt. Zudem werden für die bestehenden Gebäude die maximalen Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude wird durch maximale Firsthöhen über NHN geregelt. Im Bereich der geplanten und bereits gebauten Ferienhäuser wird eine max. Firsthöhe von 22,50 m über NHN festgesetzt, was rechnerisch einer Gebäudehöhe von ca. 8,50 – 9,00 m entspricht.

Die bereits zulässige Überschreitung der Grundfläche um 100% für die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wird beibehalten, da landwirtschaftliche Hofflächen oft einen hohen Versiegelungsgrad diesbezüglich aufweisen. Gleiches gilt für die Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen, die durch eine Festsetzung abgesichert werden, die eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl um 15 % zulässt.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

An der offenen Bauweise ergeben sich keine Änderungen aufgrund der Bebauungsplanänderung. Durch die Erweiterung bzw. Anpassung der überbaubaren Flächen ergeben sich nun zusätzliche Baumöglichkeiten im nordöstlichen Bereich. Dort wurde bisher lediglich die Absicherung des vorhandenen Stalls vorgesehen.

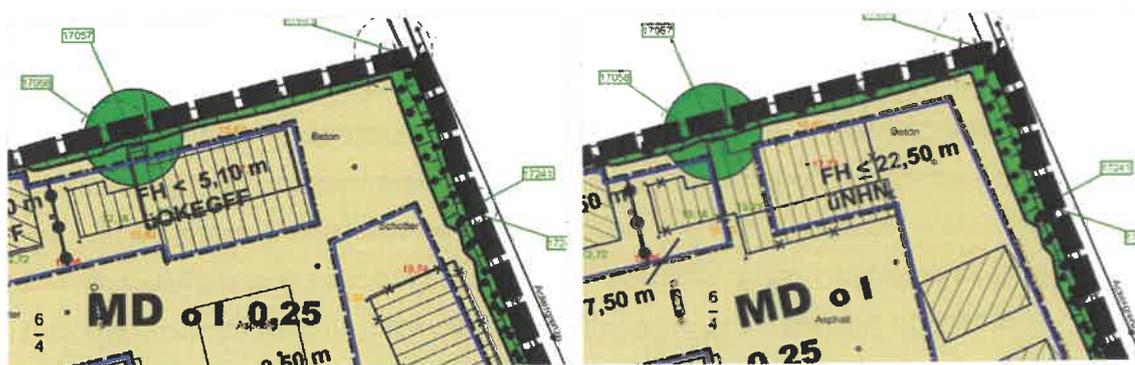


Abb.: Links: Ausschnitt BP 135 Fehmarn und rechts: Ausschnitt 1. Änderung BP 135 der Stadt Fehmarn

Analog zu der Festsetzung für die Überschreitung für Balkone und Terrassen werden eben diese weiterhin auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die Erschließung des Ferienhofes erfolgt weiterhin über die bestehende westliche Zufahrt. Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.5 Grünplanung

Die Planung sieht vor, die umgebenden Knicks und prägenden Einzelbäume zu erhalten. Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich nicht.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Erweiterung und Anpassung der überbaubaren Flächen gehen ohne Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung einher. Zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fläche oder Wasser sind dadurch nicht zu erwarten. Ein Heranrücken an umgebende Biotope findet nicht statt. Pflanzen und Tiere werden nicht beeinträchtigt. Zusätzliche Immissionen sind nicht zu erwarten. Auch zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind hier nicht zu erwarten, da sich die Höhenentwicklung zwar im nordöstlichen Bereich verändert, aber die Gebäude werden nicht höher als die bereits genehmigten Ferienhäuser direkt im Anschluss. Die Geschossigkeit bleibt davon unverändert.

Ein Kompensationserfordernis für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nicht gesehen, da diese ohne zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter einhergeht.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Für das geplante Vorhaben wurde im Rahmen der Ursprungsplanung eine Immissionschutz-Stellungnahme mit einer Ausbreitungsrechnung zu Geruchsmissionen erstellt. Die Berechnung kam zu dem Ergebnis, dass die Jahresgeruchsstunden im Bereich der geplanten Ferienhäuser zwischen 14,9 % bis 19,7 % liegen. Dazu wurde in der Stellungnahme weiter ausgeführt, dass die eingangs genannte belastungsrelevante Kenngröße von 15% für Dorfgebiete überschritten werden, aber in Betracht der Ortsüblichkeit der Tierhaltung in diesem Einzelfall ein etwas höherer Immissionswert zugrunde gelegt werden konnte. Bei dem nun vorgesehenen Standort für die zwei geplanten Ferienhäuser betragen die Jahresgeruchsstunden nur noch 15,0 % anstatt ursprünglich 18,7 %. Somit tritt durch die

Planänderung eine Verbesserung der Geruchsimmissionen zumindest für die neu geplanten Ferienhäuser ein.

Windpark Klingenberg

Eine Entwicklung nach Osten in Richtung Windpark Klingenberg über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus erfolgt nicht. Es handelt sich dabei um ein älteres Windeignungsgebiet mit den seinerzeit erforderlichen Abständen von 500 m zum Siedlungsrand. Es ist nicht beabsichtigt durch den Bebauungsplan Nr. 135 Betriebseinschränkungen oder ähnliches für den angrenzenden Windpark zu erzeugen. Vielmehr soll ein planerischer Konflikt verhindert werden, indem die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches gesteuert und somit auch begrenzt wird. Für den Windpark gilt der Bebauungsplan Nr. 66, 2. Teilbereich. Im August 2018 wurde der 2. Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplanes veröffentlicht. Hier wurde für den Windpark Klingenberg kein Vorranggebiet mehr dargestellt. Der Windpark genießt somit nur noch Bestandsschutz.

5 Ver- und Entsorgung

Die Wärmeversorgung im Plangebiet erfolgt über die Biogasanlage außerhalb von Klausdorf.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt ist nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website www.sh-netz.com erhältlich. Im Planungsbereich können Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein.

5.1 Strom- und Gasversorgung

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

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Änderungen an der Wasserver- und -entsorgung ergeben sich aufgrund der Planung nicht.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn über das vorhandene bzw. zu ergänzende Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein der Kläranlage Sulsdorf zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet wird über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz abgeleitet. Falls versiegelte Verkehrsflächen

(Fahrgassen, Stellplätze) vorgesehen sein sollten, ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser gem. den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) ist erforderlich.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Zudem befindet sich in ca. 300 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle (Teich). 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 erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Der Löschwasserteich muss gem. DIN 14210 ausgeführt sein.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit einem Brandschaden im Jahr 2011 auf dem Plan-Grundstück unter anderem Öltanks verbrannt sind. Dabei ist Öl ausgelaufen und nur teilweise verbrannt. Die Bodenplatte des abgebrannten Stalls wurde nicht aufgenommen. Weil es aber nicht auszuschließen ist, dass Öl in den Boden unterhalb der Platte gelangt ist, ist bei Baumaßnahmen in diesem Bereich mit belastetem Boden zu rechnen, der

gesondert entsorgt werden muss. Aus diesem Grund ist die untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen, falls dieser Bereich von Bauarbeiten betroffen ist.

6.2 Abfall

- Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003).
- Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.
- Alle beim Abbruch anfallenden Abfälle sind vorrangig zu verwerten. (§7 Abs. 2 KrWG)
- Abfälle zur Beseitigung wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, teerölbehandelte Hölzer oder rußbehaftete Schornsteinbestandteile sind, soweit nicht von der Annahme ausgeschlossen, dem Zweckverband Ostholstein als öffentlich-rechtlichem Abfallentsorgungsträger zu überlassen. (§17 KrWG)
- Für asbesthaltige und teeröhlhaltige Abfälle besteht ein (Wieder-) Verwendungsverbot, sie dürfen auch nicht zur Weiterverwendung abgegeben werden.
- Die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist nachzuweisen. (§50 KrWG)
- Für die Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist eine Abfallerzeugernummer des Kreises Ostholstein erforderlich. Diese Nummer wird auf formlosen Antrag von der Abfallbehörde Ostholstein vergeben. (§28 NachwV)
- Vor der Entsorgung der gefährlichen Abfälle ist ein Entsorgungsnachweis zu erstellen und bei der GOES (Gesellschaft für die Organisation der Entsorgung von Sonderabfällen mbH Neumünster) einzureichen und bestätigen zu lassen. (§3 NachwV)
- Vor dem Beginn von Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten oder Bauarbeiten muss der Arbeitgeber für die Gefährdungsbeurteilung Informationen, insbesondere vom Auftraggeber oder Bauherrn, darüber einholen, ob entsprechend der Nutzungs- oder Baugeschichte des Objekts Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu erwarten sind. Die Erstellung eines Schadstoffkatasters ist zu überprüfen. Weiterreichende Informations-, Schutz- und Überwachungspflichten, die sich für den Auftraggeber oder Bauherrn nach anderen Rechtsvorschriften ergeben, bleiben unberührt. (§ 15 Abs. 5 Gefahrstoffverordnung)
- Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist die untere Abfallbehörde Ostholstein zu informieren

Folgender Hinweis ist zu beachten: Bei den Arbeiten mit asbesthaltigen Baustoffen sind die Vorschriften des Chemikalienrechtes und der Gefahrstoffverordnung insbesondere der TRGS 519 (technische Regeln für Gefahrstoffe) zu beachten.

6.3 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmäler 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.

6.4 Hochwasserschutz

Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 LWG bestehen nicht. Gemäß 82 Abs. 1 LWG dürfen bauliche Anlagen

- in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landes-schutzdeichen und bis zu 25 m vom Fußpunkt der Innenböschung von Regionaldeichen,
- im Deichvorland,
- in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seeseitigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles
- sowie in den Risikogebieten nach § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG))

nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies trifft in diesem Fall nicht zu, da hier kein Landesschutzdeich bzw. Regionaldeich und auch kein Deichvorland in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Des Weiteren liegt das Plangebiet in ausreichender Entfernung zu den Küstenlinien der Insel Fehmarn und derzeit auch in keinem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet. Die für die Bewertung maßgeblichen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten können im Hochwasser-Sturmflut-Informationssystem Schleswig-Holstein (www.hsi.schleswig-holstein.de oder www.umweltdaten.landsh.de) eingesehen werden.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet weder im Bereich eines Deiches / Deichschutzstreifen gemäß § 66 Abs. 1 LWG i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG noch werden grundlegende Belange des § 80 LWG und des § 81 LWG (Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen an der Küste) berührt.

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 der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Fehmarn Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt.

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 Stadt keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 28.05.2020 gebilligt.

Burg a.F., 03. JULI 2020




(Weber)
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 ist am02. JULI 2020..... rechtskräftig geworden.