

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**1. ÄNDERUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANS 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 -

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- 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)
- 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis / Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>6</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans 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 Rechtliche Bindungen**

Der Bebauungsplan Nr. 111 ist am 19.01.2017 in Kraft getreten.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 19.05.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 beschlossen.

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung zur Erhaltung von Wohnraum für die Bevölkerung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 0,25 ha groß.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es erfolgt ausschließlich eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von

schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## **1.2 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 111 ist am 19.01.2017 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan ist mit der Planungsabsicht der Stadt Fehmarn aufgestellt worden, im Teilbereich SO-Hotel einem ortsansässigen Beherbergungsbetrieb die Möglichkeit zur Hotelweiterung zu geben sowie im Teilbereich WA die Versorgung von Wohnraum zu ergänzen. Der Teilbereich SO-Hotel ist bereits vollständig umgesetzt, der Teilbereich WA soll in Kürze der Wohnbebauung zugeführt werden.

Ziel der Planung des Bebauungsplans Nr. 111 der Stadt Fehmarn war es, in einem Teilbereich Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen in dem eine gewerblich touristische Nutzung gegenüber dem Teilbereich SO-Hotel klar abgegrenzt wird. Hier sieht die Stadt Fehmarn in Anbetracht des anstehenden Planvollzugs einen Bedarf der Konkretisierung zulässiger Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 Baunutzungsverordnung.

Ziel bei der Planung des Bebauungsplans Nr. 111 der Stadt Fehmarn war es in einem Teilbereich des Bebauungsplans ausreichend Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel soll jetzt noch einmal präzisiert werden.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet war bis vor einigen Jahren mit einer Wohnbebauung in Zeilenform bebaut. Diese war jedoch baufällig und wurde abgerissen. Das Baugrundstück liegt derzeit brach.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 ist rund 0,25 ha groß.

## **3 Begründung der Planinhalte**

Im Rahmen einer textlichen Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung wird folgendes geregelt:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.
2. Ferienwohnungen sind weder als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ noch als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO).

Ziel der Festsetzungen ist die Förderung des Dauerwohnens im Gebiet.

Die Stadt Fehmarn hat auf Grundlage der Baunutzungsverordnung das Recht, die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen im Baugebiet nicht für zulässig zu erklären. Die grundlegende Befugnis, nach der BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen für nicht

zulässig zu erklären, folgt aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Die weitere Befugnis, dies hier nicht etwa für alle nicht störenden Gewerbebetriebe festzusetzen, sondern nur für Ferienwohnungen als einen Teil dieser Kategorie, folgt dann aus § 1 Abs. 9 BauNVO.

Planerischer Wille der Stadt Fehmarn ist es, keine Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe zuzulassen.

#### Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung der 1. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen, da es sich um ein bislang unbebautes Baugrundstück handelt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Fehmarn.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Auswirkungen ergeben sich jedoch nicht, da ausschließlich Änderungen der Art der baulichen Nutzung erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

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

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

### **4.3 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 Schöpfwerks Burgstaaken führen sollte.

#### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### 4.5 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 48 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.

### 5 Hinweise

#### 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.

## **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**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

## **8 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 24. September 2020 gebilligt.

Burg a. F., 26. OKT. 2020



(Jörg Weber)  
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 ist am 23. OKT. 2020 rechtskräftig geworden.