

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 143,

1. ÄNDERUNG

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL PUTTGARDEN,
NÖRDLICH DER STRASSE OP DE WEI,
WESTLICH DES STRANDWEGES,
SÜDWESTLICH DER KÖRBERSTRASSE

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTDEVERTRETUNG (§ 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	3
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	7
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Gasversorgung	8
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
5.4	Müllentsorgung	8
5.5	Löschwasserversorgung	8
6	Bodenschutz	9
7	Hinweise	9
7.1	Schifffahrt	9
7.2	Küstenschutz	9
7.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	9
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
9	Kosten	10
10	Billigung der Begründung	10

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 143, 1. Änderung der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Puttgarden, nördlich der Straße Op de Wei, westlich des Strandweges, südwestlich der Körberstraße.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Ortsteil Puttgarden eine bauliche Erweiterung seines Hotelappartementbetriebes, welcher südlich an das B-Plangebietes angrenzt. Der Wunsch der Erweiterung entstand unter anderem durch die fehlenden Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück sowie die fehlenden Raumkapazitäten zur Unterbringung von Gemeinschaftsräumen (Frühstücksraum, Wellness, Sauna) und Verwaltung (Rezeption, Lager).

Die Stadt Fehmarn unterstützt das Vorhaben. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, bedarf es einer Bauleitplanung in Form einer 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 20.02.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung sowie auf der Landesentwicklungsachse Lübeck – Puttgarden. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt die Ortslage Puttgarden innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

Der Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet ein mesophiles Grünland. Die angrenzenden Bereiche stellen eine gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflagen dar. Bereits die Planung vom Bebauungsplan 143 weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da die Stadt Fehmarn ihre Nachverdichtungspotenziale in der Ortslage Puttgarden nutzen möchte und die Grünlandflächen in Baugrundstücke umwandeln möchte.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 umfasst den östlichen Bereich des Ursprungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 143 setzt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die textlichen Festsetzungen umfassen unter anderem den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Neubau der Festen Fehmarnbeltquerung von Puttgarden nach Rødby“ befinden sich artenschutzrechtlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 9.5 ACEF und 9.4 ACEF (CEF-Maßnahmen) in ca. 500 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Diese CEF-Maßnahmen dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden.



Auszug Bebauungsplan Nr. 143 der Stadt Fehmarn

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich an der Nordküste der Insel Fehmarn in der Ortslage Puttgarden. Das Gebiet umfasst am nördlichen Ortsrand den rückwärtigen Bereich zwischen den Straßen Op de Wei und dem Strandweg.



Luftbild, Quelle: Google maps

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 wird derzeit erschlossen.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Die Änderung umfasst einen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von rund 1.300 m².

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen ergeben sich nicht aufgrund des Planungsziels der Erweiterung des bereits angrenzenden bestehenden Beherbergungsbetriebes (Hotelappartements).

3.3 Auswirkungen der Planung

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes wird der Bereich als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Mit der Erweiterung des Betriebes wird die zusätzliche Schaffung von Raumkapazitäten für Gäste und Verwaltung sowie eine Entkopplung von Frühstücksraum und Wohntrakt zur Lärmreduzierung ermöglicht. Dadurch kann die Wirtschaftlichkeit erhöht sowie die Dauerarbeitsplätze ausgebaut und gesichert werden. Bereits durch die Planung des Bebauungsplan Nr. 143 entstanden Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Hierfür wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der erforderliche Ausgleich wurde somit vollumfänglich auf externer Ausgleichsfläche erbracht. Weitere negative Auswirkungen werden durch die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes in der Gesamtschau nicht erwartet. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 143 gelten unverändert fort und werden ergänzt bzw. neugefasst.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ferienwohnungen sind grundsätzlich im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da sie sich nicht mit dem Dauerwohnen vereinen lassen und dies zu Konflikten führt. Beherbergungsbetriebe werden im Zuge der 1. Änderung allgemein zulässig, um das Planungsziel der Erweiterung des Hotels zu ermöglichen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird nicht

durch das Wohngebiet, sondern über das Grundstück des bestehenden Beherbergungsbetriebes anfallen.

3.4.2 Sonstige Festsetzungen

Für die Sicherung des Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion, bedarf es der Genehmigung für die Bildung von Wohn- und Teileigentum oder Bruchteileigentum durch die Gemeinde.

Es ergeben sich keine Veränderungen zum Bebauungsplan Nr. 143

3.5 Grünplanung

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 des Beherbergungsbetriebes führt zu keiner zusätzlich erheblichen Versiegelung, daher wird von keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens ausgegangen.

3.5.2 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 § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Aufgrund der Erweiterung des Beherbergungsbetriebes kommt es teilweise zu zusätzlichen Emissionen infolge eines erhöhten Verkehrsaufkommens. Es wird davon ausgegangen, dass eine Verträglichkeit der Planung innerhalb des bestehenden Wohngebietes dennoch grundsätzlich gegeben ist.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplanes.

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss und ggf. Erweiterung an das vorhandene Netz des Zweckverbandes Ostholstein. Nach aktuellem Kenntnisstand wird die Schmutzwasserentsorgung im Freigefälle vorgenommen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Oberflächenwasser

In der Ortslage Puttgarden ist ein Trennsystem vorhanden. Ein ausreichend dimensionierter NW-Kanal ist bereits in der Straße vorhanden. Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluss an das vorhandene städtische Netz, wobei eine Regenwasserrückhaltung direkt im Plangebiet erfolgt. Es erfolgt eine unterirdische Rückhaltung in Form von Speicherkastensystemen mit zusätzlichen Drosselschächten.

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 erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. 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 Bodenschutz

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.

7 Hinweise

7.1 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung 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 Da das geplante Bauvorhaben mittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

7.2 Küstenschutz

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplans Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 143 der Stadt Fehmarn 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.

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.

7.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit Schreiben vom 20.02.2023 mit:

NAZ0911

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

8 **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.

9 **Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

10 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 25.07.2023 gebilligt.

Burg a. F., 28. JULI 2023




(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 143, 1. Änderung ist am 18. NOV. 2023 rechtskräftig geworden.