

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 173

DER STADT FEHMARN

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BURGTIEFE,
NÖRDLICH SÜDSTRANDPROMENADE, ÖSTLICH STRANDHOTEL BENE,
SÜDLICH AM SÜDSTRAND UND GROSSRAUMPARKPLATZ,
WESTLICH STRANDBURG
- HOTEL STRANDHUS -**

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)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Küsten- und Hochwasserschutz	8
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.6	Verkehr	13
3.7	Grünplanung	13
3.8	Gewässerschutzstreifen	16
4	Ver- und Entsorgung	16
4.1	Stromversorgung	16
4.2	Gasversorgung	16
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	16
4.4	Müllentsorgung	18
4.5	Löschwasserversorgung	18
5	Hinweise	18
5.1	Bodenschutz	18
5.2	Archäologie	19
5.3	Küsten- und Hochwasserschutz	19
5.4	Schifffahrt	21
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
7	Kosten	22
8	Billigung der Begründung	22

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 173 der Stadt Fehmarn** für ein Gebiet im Ortsteil Burgtiefe, nördlich Südstrandpromenade, östlich Strandhotel Bene, südlich Am Südstrand und Großraumparkplatz, westlich Strandburg - Hotel Strandhus -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Burgtiefe, Fehmarn“, welches neben der Arne-Jacobsen-Siedlung die gesamte Halbinsel Burgtiefe umfasst. Ziel der Sanierung ist, das gesamte Gebiet von Burgtiefe und des Südstrandes der Insel Fehmarn durch eine Umgestaltung umfassend aufzuwerten und zu einer lebendigen, vielfältig genutzten Halbinsel zu entwickeln sowie die Attraktivität und Qualität vor Ort zu steigern.

Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen, indem es einen Hotelneubau vorsieht, der die Attraktivität und Qualität am Südstrand steigern soll. Der derzeit vorhandene Gebäudebestand soll abgebrochen und im Sinne einer Nachverdichtung durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Der Vorhabenträger möchte auf einer Tiefgarage etwa 75 Hotelzimmer mit Restaurant und gastronomisch genutzten Außenterrassen errichten. Das derzeit auf dem Grundstück vorhandene öffentliche WC-Gebäude soll in den Neubau integriert werden. Gleichzeitig soll der öffentliche Weg / Promenade, welche von der Hauptpromenade nach Norden zum Großparkplatz führt, verlegt und qualitativ neu gestaltet werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Hotelneubaus am Südstrand zum Zwecke der Attraktivitätssteigerung, der Saisonverlängerung und Schaffung eines modernen Beherbergungsbetriebes.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.400 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird jedoch eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.1.2 - Bau eines Hotels mit einer Bettanzahl von jeweils 100 bis weniger als 300). Diese allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) und deren Ergebnis wurde mit Schreiben vom 20.11.2024 durch den Kreis Ostholstein bestätigt. Ergebnis ist: es besteht keine UVP-Pflicht. Damit kann weiterhin das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der

Planungspflichten 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.

Der Bauausschuss der Stadt Fehmarn hat am 23.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ländlichen Raumes* sowie in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II trifft keine weiteren Aussagen zum Plangebiet.

Der Entwurf des Regionalplanes 2023 für den Planungsraum III stellt ebenfalls einen *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* dar. In diesen Gebieten soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten von Tourismus und Erholung angestrebt werden. Bei neuen touristischen Angeboten und Übernachtungsmöglichkeiten soll auf eine gute Integration in den Siedlungszusammenhang und in vorhandene Tourismus- und Erholungsstrukturen geachtet werden.

Darüber hinaus wird ein *Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich* ausgewiesen. In den Vorranggebieten für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich haben die Belange des Küstenschutzes und die Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung gegenüber konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 auf das an den Südstrand angrenzende bzw. auf der Ostsee liegende *NATURA 2000 / Europäische Vogelschutzgebiet*. Die Karte 2 verweist auf ein *Gebiet mit besonderer Erholungseignung*. Die Karte 3 weist ein *Hochwasserrisikogebiet* gemäß § 73 und § 74 WHG aus.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 zeigt in der Bestandskarte eine Fläche mit besonderer baulicher Prägung / Ferienhäuser. In der Entwicklungskarte werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Tourismus“ nach § 11 BauNVO dar. Somit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.13, 1. Änderung aus dem Jahr 1985, der ein Sondergebiet „Hotel / Pension“, sowie eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie maximal drei Vollgeschosse festsetzt.

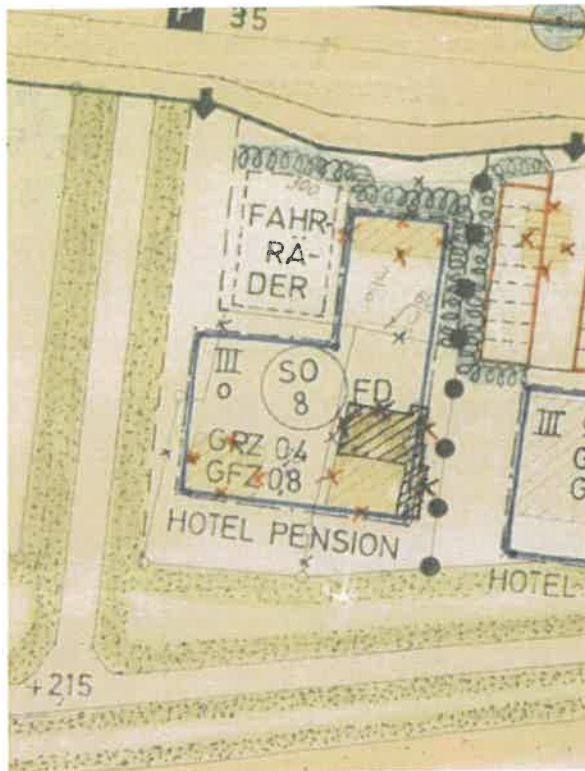


Abb.: Bebauungsplan Nr. 13, 1.Änderung (1985)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes (HWRK HW200).

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des 150 m Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt auf der Insel Fehmarn auf der Halbinsel Burgtiefe, südlich von Burg. Es befindet sich südlich des vorhandenen Großraumparkplatzes und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 8/1, 10/1, 3/365 und 3 /300 sowie Teile der Flurstücke 3/299 und 3/394 Flur 19, Gemarkung Burg.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Derzeit besteht im rückwärtigen Bereich das eingeschossige öffentliche WC-Gebäude. Im vorderen südöstlichen Abschnitt befindet sich ein Reetgedecktes Gebäude, welches sich als ehemalige Gastronomiegebäude darstellt. Bei dem verbleibenden Bestand handelt sich um ehemalige Ferienappartementshäuser, welche zusammen mit dem Gastronomiebetrieb schon länger leer stehen. Östlich an das Plangebiet grenzt ein großes Ferienappartementshaus („Strandburg“) mit Gastronomiebetrieben und Läden (Eiscafé, Bäcker, Strandbedarf etc.) im Erdgeschoss an. Westlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Hotel („Strandhotel Bene“) welches durch einen öffentlichen Weg vom Vorhabengebiet abgegrenzt wird. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Strandpromenade und im Norden an die Straße „Am Südstrand“, welche den Großraumparkplatz erschließt.

Das Plangebiet ist relativ unbewegt zwischen 1,50 – 2,00 m über Normalhöhennull (NHN). Der westlich angrenzende öffentliche Weg ist durch Laubbaumbestand (Pappel, Mehlbeere, Linde u.a.) gekennzeichnet, während im Norden zwei größere Nadelbäume bestehen.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich (Digitaler Atlas Nord)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sonstiges SO - Hotel-	ca. 2.160 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Strandpromenade -	ca. 510 m ²
Grünfläche	ca. 370 m ²
Gesamt:	3.040 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Umstrukturierung und Nachverdichtung eines bestehenden Gebietes handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

3.3 Auswirkungen der Planung

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

Der Versiegelungsgrad wird sich durch den Bau einer Tiefgarage und durch die für ein Hotel typische verdichtete Bauform erhöhen. Ebenso werden sich die Gebäudehöhen von derzeit etwa 7,80 bis 10,20 m über NHN auf zukünftig 24,00 m ü NHN erhöhen. Das begründet sich zum einen mit den zu beachtenden küstenschutzrechtlichen Anforderungen (Hochwasserschutz) und zum anderen mit der gewollten städtebaulichen Nachverdichtung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Insgesamt fügt sich das Bauvorhaben in das Ortsbild, bezogen auf die Nachbarbebauung ein.

Dem „Tourismusentwicklungskonzept für die Ostseeinsel Fehmarn 2020“ aus dem Jahr 2013 ist zu entnehmen: „Fehmarn verfügt lediglich über einen einzigen Betrieb der Kategorie der 4-5 Sterne Hotels. Geplant ist seit mehreren Jahren ein weiteres Hotel der gehobenen Kategorie am Südstrand, das bisher aber nicht realisiert werden konnte. Unstrittig ist, dass Fehmarn insbesondere im gehobenen Segment ein breiteres Unterkunftsangebot benötigt, um im Vergleich zu den übrigen Ostseeorten wettbewerbsfähig zu sein.“ Somit entspricht die Planung auch den touristischen Entwicklungszielen der Insel, welche sich durch Anpassung der Qualität in Teilbereichen des touristischen Angebotes und der Infrastruktur widerspiegelt. Das Tourismusentwicklungskonzept wird derzeit fortgeschrieben. Neben den positiven

Effekten der touristischen Angebotserweiterung geht die Stadt Fehmarn davon aus, dass trotz des umfangreichen Angebotes im Hotel selbst, sich die Gäste auch außerhalb des Hotels bewegen und Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeit- und Kultureinrichtungen auf der Insel nutzen. Die Stadt erwartet neu geschaffene Dauerarbeitsplätze und darüber hinaus auch Saisonarbeitsplätze. Gleichzeitig werden die Ausgaben der Gäste außerhalb des Hotels und die notwendigen Vorleistungen für Hotel, Gastronomie, Wellness etc. auch zur Sicherung und dem Erhalt weiterer Arbeitsplätze in der Stadt Fehmarn beitragen.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Grundsätzlich besteht kein konkretes Zeitfenster für die Umsetzung, allerdings wurden hierzu Vereinbarungen in dem geschlossenen städtebaulichen Vertrag getroffen. Dennoch ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Küsten- und Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Küsten- und Hochwasserschutz werden mit dieser Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erwartet. Es werden erstmalige Vorgaben zur Höhenlage festgesetzt. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein teilt am 15.02.2024 u.a. Folgendes mit:

„Daraus ergibt sich, dass die Errichtung von baulichen Anlagen in dem überplanten Bereich nur möglich ist, wenn dort ausreichende Schutzvorkehrungen gegen Hochwasser- und/oder Sturmflutereignisse geschaffen werden und diese als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Bereich des Hochwasserrisikogebietes müssten folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen auf mind. $\text{NHN} + 2,90 \text{ m}$ (lokaler Referenzwasserstand + 0,50 m Sicherheitszuschlag)
- Räume für sonstige Nutzungen/Gewerbenutzung auf mind. $\text{NHN} + 2,40 \text{ m}$
- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. $\text{NHN} + 2,40 \text{ m}$
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht niedriger als $\text{NHN} + 2,90 \text{ m}$ gelagert werden

Bei Unterschreitung der genannten Mindesthöhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn ergänzende Schutzvorkehrungen durchgeführt werden.

Darüber sollten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Schutzvorkehrungen beachtet werden:

- Gebäude sind auftriebssicher zu errichten.

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc. sind zu erlassen.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen gegen eindringendes Hochwasser.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Hochwassersichere Verlegung von Versorgungsleitungen/Hochwassersichere Anschlusskästen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.).
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.
- Es sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Insbesondere die vorgesehene Tiefgarage ist gegen eindringendes Hochwasser zu schützen. Denkbar ist auch eine komplette Räumung der Garage mit anschließender gezielter Flutung, um eine Auftriebssicherheit im Sturmflutfall zu gewährleisten. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.“

Die vorgenannten Maßnahmen werden bei der Planung beachtet.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes



Abb.: Visualisierung Hotelneubau, (HT Strandhus GmbH & Co. KG, Februar 2023)

Aus der Beschreibung zum Hochbauentwurf: „Der 4-geschossige Baukörper mit einem Staffelgeschoss wurde mit Flachdach und einer modernen Architektur geplant und soll eine gestalterische Brücke zur Arne Jacobsen Siedlung schaffen sowie einige Grundgedanken des Sanierungsgebietes spiegeln, ohne jedoch vergleichbar zu sein. Die Architektur besticht durch die großzügige Höhe des Erdgeschosses, welches damit in der Lobby, Lounge und Gastronomie mit viel lichtdurchflutetem Raum die Gäste zum Eintritt und Verweilen einlädt.

Durch die hohen, großen Glaselemente öffnet sich das Hotel regelrecht für jeden und wird so als öffentlicher Anziehungspunkt gut erkennbar. Die Gäste können sowohl in der Bar wie auch im Restaurantbereich jeweils auch auf der Empore Platz nehmen und dort bei jedem Wetter einen eindrucksvollen Blick über die Ostsee genießen.

Mit der großzügigen Sonnenterrasse mit Meerblick werden für die Bar und das Restaurant Außenbereiche direkt an der Promenade geschaffen. Die Grünbereiche werden als Dünen gestaltet, wodurch eine harmonische Einbindung des Hotels in die Strandumgebung erfolgt.“

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen regelt, dass neben dem gewünschten Beherbergungsbetrieb und den dazugehörigen Wellness- und

Tagungseinrichtungen auch die öffentliche Sanitäranlage zulässig ist, da diese in den Neubau integriert werden soll.

Durch den Ausschluss von Kocheinrichtungen wird gewährleistet, dass nur ein klassisches Hotel und keine Appartements entstehen können. Davon nicht betroffen sind, wie heute üblicherweise im Hotel standardmäßig angeboten Wasserkocher, Kaffeemaschinen, Minibars und ähnliches. Ebenfalls zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, die für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels im gehobenen Segment erforderlich sind.

Darüber hinaus soll innerhalb des Hotelbetriebes ein sogenannter „Hotelkiosk“ ermöglicht werden, an denen sich Hotelgäste mit Snacks und Getränken v.a. außerhalb der Öffnungszeiten des Restaurants versorgen können.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet gegenüber der ursprünglichen Festsetzung von 0,4 auf 0,65 angehoben. Das begründet sich zum einen mit der gewollten städtebaulichen Nachverdichtung der vorhandenen Bestandsbebauung und zum anderen mit den gestiegenen Nutzungsansprüchen an die touristische Infrastruktur.

Zudem wird eine Überschreitung der GRZ für die Grundflächen der Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen – hier vor allem die Tiefgarage - etc.) nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,85 zugelassen. Die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die GRZ begründet sich in diesem Fall vor allem auf die Unterbringung der geplanten Tiefgarage und zusätzlicher oberirdischer Stellplätze, die bautechnisch begründet eine größere Fläche beanspruchen als der Hochbau.

Darüber hinaus wird die Überschreitung der GRZ für gastronomisch genutzte Außenterrassen um bis 200 m² zugelassen, da diese heutzutage unabdingbar zu einem gastronomischen Betrieb (nicht nur) an der Ostseeküste gehören.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurde nicht vorgenommen, da sie aus Sicht der Stadt für nicht erforderlich gehalten wird. Dennoch lässt die GFZ sich theoretisch aus GRZ und Gebäudehöhe ermitteln. Die nun getroffenen Festsetzungen ermöglichen rechnerisch eine GFZ von 2,95 und damit eine Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Stadt Fehmarn ist sich dessen bewusst und möchte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden bzw. der Nachverdichtung eine derart dichte Bebauung ermöglichen. Zum einen ist bereits östlich des Plangebietes eine ebenfalls dichte und kompakte Bebauung vorhanden, sodass aus städtebaulicher Sicht von einem Einfügen in die vorhandene Bebauungssituation auszugehen ist. Zum anderen ist nicht zu erwarten, dass durch die geplante Bebauung eine Verschattung, Licht- und Lärmimmissionen entstehen, die die benachbarte Bebauung beeinträchtigen könnten. Die vorhandene Nachbarschaft

bzw. die Weitläufigkeit der Bebauungsstruktur auf der Tiefehalbinsel rechtfertigen eine Überschreitung der Orientierungswerte an dieser Stelle. Dies resultiert insbesondere aus der letztlich gewählten Bebauungsstruktur unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände gemäß Landesbauordnung, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zukünftig mit 24,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, was in etwa einer Höhe von 20,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden entspricht. Maßgeblich ist für die Höhenentwicklung die Beachtung der küstenschutzrechtlichen Vorgaben, die sich am sogenannten Referenzwasserstrand HW²⁰⁰ orientieren. Die sich daraus ergebenden Mindesthöhen für Gebäude liegen beispielsweise bei einer Gewerbenutzung von NHN + 2,40 m und bei einer Wohnraumnutzung / Räume zu dauerndem Aufenthalt von Menschen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine Höhe von mindestens NHN + 2,90 m (Referenzwasserstand HW²⁰⁰ zzgl. Sicherheitszuschlag 0,50 m).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile (Lüftungen, Aufbauten für den Aufzug etc.) um weitere 2 m bis zu einer Gesamthöhe von 26,00 m ü NHN überschritten werden.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Stadt Fehmarn hat sich bewusst dazu entschieden, die Bauflucht parallel zur vorhandenen Strandpromenade zu verlängern und weist ein entsprechend zusammenhängendes Baufenster aus.

Da das geplante Gebäude eine Länge von 50 m überschreitet, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zur flexiblen Anordnung und Unterbringung von Balkonen und Außenterrassen werden diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen.

3.5.4 Sonstige Festsetzungen

Es wird eine Festsetzung getroffen, die die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für die oberirdischen Stellplätze und für die Gemeinschaftstiefgarage zulässt. Die Erschließung der Tiefgarage darf zudem nur über die eingezeichnete Zufahrt von Norden aus erfolgen.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich weiterhin von Norden über die Straße „Am Südstrand“ erschlossen. Dort befindet sich neben dem vorhandenen Großraumparkplatz auch die Zufahrt zur Tiefgarage. Die fußläufige Erschließung bzw. der Hauptzugang erfolgt über die im Westen des Plangebietes neu zu bauende Strandpromenade. Zusätzlich ist es auch möglich von der vorhandenen Strandpromenade im Süden das Gebäude zu betreten.

Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in etwa 170 m nördliche Richtung, in der Straße „Am Yachthafen“.

3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Es ist vorgesehen eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage unterzubringen. Darüber hinaus wird eine kleine Anzahl von überirdischen Stellplätzen entlang der nördlichen Gebäudefront vorgesehen. Weitere Stellplätze könnten ggf. auf den nördlich vorhandenen Großraumparkplatz untergebracht werden. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.7 Grünplanung

Beidseitig der neu zu planenden Strandpromenade im Westen wird ein etwa 2,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der ortstypisch bepflanzt und begrünt wird.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 173 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Schutzgut Tiere

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.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn der Baubeginn nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnt. 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.

Falls im Rahmen der Hochbauplanung großflächige Glasfronten geplant werden, sollten die Maßnahmen und Empfehlungen der Broschüre „Vogelsicheres Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) berücksichtigt werden.

Bei potenziell vorkommenden Fledermäusen und Schwalben werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den geplanten Gebäudeabriss vernichtet. Soweit in oder an den Gebäuden Sommer-/Winterquartiere von Fledermäusen oder Schwalbennester bestehen (Begehung vor Abriss durch fachkundige Person erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung von Maßnahmen (ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Zudem ist damit zu rechnen, dass in der näheren Umgebung eine Vielzahl an Ausweichquartieren vorhanden sind.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Baubeginn eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden können.

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

Schutzgut Pflanzen:

Durch die Verschiebung und den Neubau der Promenade wird der vorhandene Laubbaumbestand (Pappel, Mehlsbeere, Linde u.a.) sowie zwei Nadelbäume verringert. Im Zuge der weiteren Planung ist zu prüfen, inwiefern die Promenadenneuanlage durch Baumneupflanzungen ergänzt werden kann.

Schutzgut Boden und Fläche:

Die Fläche ist bereits heute bebaut und wurde lange Zeit wohnbaulich / gewerblich genutzt und ist dadurch umfangreich versiegelt. Es kommt durch die geplante Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades, wobei allerdings Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits gärtnerisch oder anderweitig intensiv genutzt wurden. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche ist aufgrund der Vorprägung nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Der Boden ist bereits heute größtenteils versiegelt, was sich durch die jetzige Planung weiter erhöhen wird. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist dennoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die hochbauliche Umgebung ist hauptsächlich durch das östlich angrenzende Ferienapartmentgebäude sowie durch das westlich vorhandene Hotel geprägt. In etwas größerem Abstand besteht die markante und denkmalgeschützte Arne-Jacobsen-Siedlung. Die Höhenentwicklung wird vor allem von dem östlich vorhandenen Ferienapartmentgebäude geprägt. Die im Bebauungsplan zugelassene Gesamthöhe wird sich dabei in den Umgebungsbereich einfügen, auch wenn sie um etwa 2 m höher ist als das Nachbargebäude. Aufgrund der vorgesehenen Staffelung des obersten Geschosses wird die Wirkung der Gebäudehöhe verringert, sodass insgesamt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild angenommen wird.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

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

3.7.2 Grünplanerische Festsetzungen

Die Größe des Sondergebietes wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die zukünftigen und vorhandenen umgebenden Grünflächen werden als solche festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Promenadengrün“.

3.8 Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des 150 m Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG, welcher sich entlang der Küste an der Mittelwasserlinie der Ostsee orientiert. Somit gelten die Bestimmungen des § 35 Abs. 2 bis 5 LNatSchG über Schutzstreifen an Gewässern. Die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb dieses 150 m Schutzstreifens ist nicht erlaubt. Ausnahmen können zugelassen werden u.a. nach § 35 Abs. 4 Ziffer 1b) für bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind oder nach § 35 Abs. 4 Ziffer 4) für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches.

Mit Schreiben vom 04.07.2024 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein liegt bereits eine Ausnahmegenehmigung von den Bauverböten im Gewässerschutzstreifen vor.

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

Folgende Hinweise des Fachbereiches Grundwasserschutz des Kreises Ostholstein sind zu beachten: Für die Herstellung der Tiefgarage wird eine Grundwasserhaltung erforderlich sein. Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Kreises einzureichen. Die Tiefgarage so herzustellen, dass eine

dauerhafte Grundwasserhaltung zur Trockenhaltung nicht erforderlich sein wird. Es ist nicht auszuschließen, dass Zusammenhang mit der temporären Grundwasserhaltung Schwefelwasserstoff freigesetzt wird (Geruch nach faulen Eiern). In diesem Fall ist eine Aufbereitung des entnommenen Grundwassers vor der Ableitung einzuplanen. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz der Stadtwerke Fehmarn entsorgt. Aufgrund des geplanten Hotelbetriebs und Restaurants ist ein Fettabscheider einzuplanen. Eine ausreichende Kapazität der Kläranlage und des Kanalnetzes ist aus Sicht der Stadtwerke Fehmarn gewährleistet.

Oberflächenwasser

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.

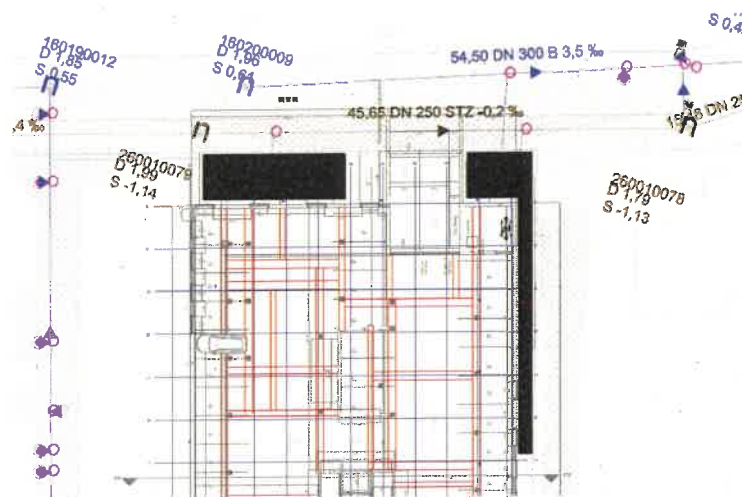


Abb.: geplante Regenrückhaltung (in schwarz) in Form von unterirdischen Speicherkastensystemen (HT Strandhus GmbH & Co. KG, Januar 2024)

Das anfallende NW-Wasser wird auf 1,2 l/s auf dem Grundstück gedrosselt. Dies ist bereits mit den Stadtwerken Fehmarn abgestimmt. Eine Anpassung der Einleitgenehmigung ist aus Sicht der Stadtwerke Fehmarn nicht erforderlich da sich die einzuleitenden Mengen im Abfluss nicht verändern. Die Bestandsfläche/-gebäude wurden bislang ungedrosselt eingeleitet. Für die Entwässerungsgenehmigung ist die Stadt Fehmarn hier Stadtwerke zuständig. Eine

eigene wasserrechtliche Erlaubnis für das Gebäude ist nicht erforderlich. Es wird auf ein Bestandssystem der Stadtwerke Fehmarn angeschlossen.

Im weiteren Verlauf ist die Planung dann als Entwässerungsantrag (SW/NW) zur Genehmigung, mit entsprechenden Anlagen, den Stadtwerke Fehmarn vorzulegen. Die Lage der Anschlüsse ist abzustimmen. Dem Antrag muss eine entsprechende Berechnung des gewählten Rückhaltesystems beiliegen. Ebenfalls ist der bestehende Schmutzwasser-Hausanschluss vom Bestandsgebäude bezüglich der Anschlussgröße zu überprüfen.

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 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Eine Löschwassermenge von 48 m³ für einen Zeitraum von 2 Stunden ist vorhanden. Die erforderliche Löschwassermenge von insgesamt 96 m³ für einen Zeitraum von zwei Stunden ist ebenfalls sichergestellt. Beim Neubau der Yachthafenpromenade wurden zwei neue Löschwasserentnahmestellen geschaffen, die ca. 100 m³/h leisten können. Mindestens eine davon liegt im 300-Meter-Radius. Insofern ist von einer gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Von der öffentlichen Erschließung ist die Baufeldtiefe mehr als 50 m entfernt, somit ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen, dies ist ständig freizuhalten. Die Verkehrsfläche Besondere Zweckbestimmung ist gem. Merkblatt Flächen für die Feuerwehr Planungshinweise der Feuerwehr, als Feuerwehrezufahrt auszubilden. Hinsichtlich der baulichen Nutzung ist ein Löschwassermenge von mind. 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten, eine Menge von 48 m³/h ist hier nicht ausreichend.

5 Hinweise

5.1 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.

Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Vorhabengebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet. Sofern recycelte Baustoffe zum Einsatz kommen, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.

5.2 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des archäologischen Interessengebietes Nr.1. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Der Beginn des Baubeginns bzw. der Abrissarbeiten ist deshalb dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein 14 Tage zuvor mitzuteilen.

Daher wird ausdrücklich auf § 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.

5.3 Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes (HWRK HW200) sowie innerhalb der 150m-Bauverbotszone landwärts vom seeseitigen Fußpunkt einer Düne/eines Strandwalles. Demnach gelten hier die Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 und 4 LWG. Ein Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage mit einem dem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard existiert hier nicht.

Das durch die Überplanung betroffene Gebiet befindet sich nicht im Bereich eines Deiches und/oder Deichschutzstreifens gemäß § 66 Abs. 1 Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWG) i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG (Benutzungen von Deichen). Eine Genehmigung gemäß § 70 LWG ist demnach nicht erforderlich. Des Weiteren werden keine grundlegenden Belange des § 80 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) und § 81

LWG (Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen an der Küste) berührt, so dass eine Genehmigung gemäß § 81 LWG und § 81 LWG ebenfalls nicht erforderlich ist.

Es bestehen aber **Bauverbote** nach § 82 Abs. 1 LWG. Gemäß § 82 Abs. 1 LWG (Errichtung baulicher Anlagen an der Küste) dürfen bauliche Anlagen

- in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und bis zu 25 m vom Fußpunkt der Innenböschung von Regionaldeichen (Nr. 1),
- im Deichvorland (Nr. 2),
- in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seeseitigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles (Nr. 3)
- sowie in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG) (Nr. 4)

nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies bedeutet, dass in den vorgenannten Bereichen keine zusätzliche Bebauung errichtet und keine wesentliche Änderung von Bestandsbauten vorgenommen werden darf. Ungeachtet dessen gilt für bestehende bauliche Anlagen ein Bestandsschutz, der aber keinen Anspruch auf Genehmigung eines Ersatzbaus beinhaltet. In bestehende Bau- und Nutzungsrechte darf aber nicht eingegriffen werden.

Ausnahmen von dem Verbot des § 82 Abs. 1 LWG sind gemäß § 82 Abs. 3 LWG zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde, oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Ist eine Betroffenheit der Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes auszuschließen, kann in den Fällen des § 82 Abs. 1 Nummer 3 und 4 LWG eine Ausnahme auch ungeachtet der Voraussetzungen des § 82 Abs. 3 Satz 1 LWG gewährt werden. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem LKN.SH als Küstenschutzbehörde. Liegt für das Vorhaben nach den baurechtlichen oder anderen Vorschriften nach § 82 Abs. 3 Satz 3 LWG kein Genehmigungserfordernis vor, entscheidet die Küstenschutzbehörde (LKN.SH) über die Genehmigung nach § 82 Abs. 3 Satz 1 und 2 LWG. Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

Im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes können Ausnahmen vom Bauverbot gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG zugelassen werden, wenn die Gebiete einen der Norm entsprechenden Hochwasserschutzstandard aufweisen, die in diesem Fall die aufgeführten Schutzhöhen als Festsetzungen darstellen, dem die untere Küstenschutzbehörde ausdrücklich zustimmt. Fehlt diese Zustimmung, gilt das Bauverbot und die Bauaufsichtsbehörde darf keine Baugenehmigung erteilen. Möglich wäre dann nur eine Ausnahmegenehmigung nach § 82 Abs. 3 LWG (Einzelfallentscheidung).

Das Plangebiet liegt im **Hochwasserrisikogebiet** mit einem derzeitigen Referenzwasserstand HW^{200} von + 2,40 m NHN. Der Referenzwasserstand HW^{200} entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser). Die behördlicherseits zu fordernden Mindesthöhen für Gebäude und Nutzungen orientieren sich jetzt am sogenannten Referenzwasserstand HW^{200} , der für den Bereich Burgtiefe derzeit bei NHN + 2,40 m liegt. Das bedeutet, dass bei einer Wohnraumnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine Höhe von mindestens NHN + 2,90 m (Referenzwasserstand HW^{200} + 0,50 m Sicherheitszuschlag) und bei einer Gewerbenutzung eine Höhe von NHN + 2,40 m eingehalten werden muss. Das Land Schleswig-Holstein schlägt für seine Küstenschutzmaßnahmen auf den Referenzwasserstand noch einen Klimazuschlag von 0,50 m auf, um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und vorausschauend zu planen. Es wird empfohlen, bei langfristigen

Planungen und Investitionen ebenfalls mit einem Klimazuschlag zu rechnen. Verkehrs- und Fluchtwege sind hochwassersicher auszuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass im Hochwasser-/Sturmflutfall eine rechtzeitige Evakuierung hochwassergefährdeter Gebäude und Freiflächen erfolgen kann (Evakuierungsplanung). Eine Kennzeichnung des Hochwasserrisikogebietes inkl. entsprechender Erläuterungen ist in die Planzeichnung aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des zu erwartenden Meeresspiegelanstieges (Klimawandel!) die Referenzwasserstände zukünftig noch erhöhen und damit die Gebietskulissen der Hochwasserrisikogebiete sich dann entsprechend ausweiten können.

Bei Unterschreitung der genannten Mindesthöhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn folgende Schutzvorkehrungen durchgeführt werden. Siehe dazu Ziffer 3.4 der Begründung.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich der überplante Bereich im Ortsteil Burgtiefe auf der Insel Fehmarn in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet befindet und in diesem Abschnitt kein Hochwasserschutz technischer Art vorhanden ist. Bei entsprechenden Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignissen besteht die Gefahr einer Überflutung des betroffenen Bereiches. Schäden an den geplanten Anlagen und Gebäuden sowie an der Inneneinrichtung/-ausstattung der Anlagen/Gebäude durch Wellenaufschlag und Überflutung können aufgrund der ungeschützten Lage nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg (Klimawandel!) kann der Wasserstand der Ostsee vermehrt höher eintreten und es besteht dann eine deutlich größere und häufigere Gefahr von Ostseehochwasser und/oder Ostseesturmflut. Die Nutzung der betroffenen Flächen und Gebäude/Einrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Anspruch auf Entschädigung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein besteht nicht.

Die Verantwortung für eine entsprechende Vorsorge gegen Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignisse sowie deren Folgen liegen ausschließlich beim Vorhabenträger bzw. der Stadt Fehmarn.

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 durch den Bebauungsplan Nr. 173 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. Bei Maßnahmen mit küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN.SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig und im Vorwege zu beteiligen.

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 einer Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

5.4 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 Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

6 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.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine unmittelbaren Kosten. Für den Neubau der Promenade werden entsprechende Mittel im Haushalt der Stadt Fehmarn bereitgestellt.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 28.11.2024 gebilligt.

Burg a.F., den 10. DEZ. 2024



(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 173 ist am 17. DEZ. 2024 rechtskräftig geworden.