

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 194

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BURG A.F., SÜDLICH DER MÜHLENSTRASSE,
AM MELLENTHINPLATZ, WESTLICH,
NÖRDLICH UND ÖSTLICH DES GROSSRAUMPARKPLATZES WEST

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	Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages	4
1.3	Rechtliche Bindungen	9
2	Bestandsaufnahme	10
3	Begründung der Planinhalte	11
3.1	Flächenzusammenstellung	11
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	11
3.3	Auswirkungen der Planung	11
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.5	Verkehr	12
3.6	Grünplanung	13
4	Ver- und Entsorgung	16
4.1	Stromversorgung	16
4.2	Gasversorgung	16
4.3	Wasserver-/ und –entsorgung	16
4.4	Müllentsorgung	17
4.5	Löschwasserversorgung	17
5	Hinweise	17
5.1	Bodenschutz	17
5.2	Archäologie	17
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
7	Kosten	18
8	Billigung der Begründung	18

ANLAGEN

1. Vorhaben- und Erschließungsplan, Februar 2025
2. Geotechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Höppner, Lübeck, Dezember 2024

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 194 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., südlich der Mühlenstraße, Am Mellenthinplatz, westlich, nördlich und östlich des Großraumparkplatzes West.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der Fläche und soll in Zukunft dem Seniorenwohnen dienen. Konkretes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine Nutzung des Grundstückes der Vorhabenträgerin für eine Anlage für betreutes Wohnen gemäß § 9 des Gesetzes zur Stärkung von Selbstbestimmung und Schutz von Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung (Selbstbestimmungsstärkungsgesetz – SbStG) Pflegegesetzbuch Schleswig-Holstein – Zweites Buch zu ermöglichen. Im Rahmen dieser Anlage soll seniorengerechtes Wohnen außerhalb des Anwendungsbereichs des § 7 SbStG möglich gemacht werden, mit dem Ziel, für die Bewohner bei Eintritt einer Pflegebedürftigkeit den Umzug in ein Pflegeheim nach Möglichkeit vermeiden zu können.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 820 m² weniger als 20.000 m². 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 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.

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat am 14.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 194 beschlossen. Als vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart sind. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

1.2 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Die Vorhabenträgerin und die Stadt Fehmarn werden einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch schließen mit den folgenden, für die Ausgestaltung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 194 erheblichen Inhalten:

Beschreibung des Vorhabens

Das sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebende Vorhaben beinhaltet 18 bis 23 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit sowie 18 bis 23 Stellplätze.

Die zulässige Nutzung des Vorhabens ist wie folgt definiert:

„Die 18 bis 23 Wohnungen werden nur durch Personen als Eigennutzende, Mietende oder sonstige Wohnraumnutzungsberechtigte genutzt, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder dauerhaft zumindest teilweise erwerbsgemindert im Sinne des § 43 Sozialgesetzbuch (SGB) VI oder pflegebedürftig im Sinne der §§ 14/15 SGB XI sind (die Nutzenden). Bei mehreren Nutzenden muss eines der vorstehenden Merkmale bei mindestens einer Person zutreffen. Nutzen Eigentümer ihr Sondereigentum nicht persönlich, dürfen diese es nur einer Person zur Nutzung überlassen, die eines oder mehrere der vorstehenden Merkmale erfüllt. Nach dem Tod einer nutzungsberechtigten Person ist jedoch eine andere Person, die mit der verstorbenen Person einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, berechtigt, die Nutzung ohne Rücksicht auf die Verwirklichung der in diesem Absatz beschriebenen personenbezogenen Merkmale fortzusetzen.“

Errichtungs- und Nutzungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Fehmarn im Entwurf des Durchführungsvertrages zur Einhaltung der folgenden Errichtungs- und Nutzungsvorgaben.

Die Vorhabenträgerin stellt für das Vorhaben innerhalb eines festgelegten Zeitraums nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit vorheriger Zustimmung der Stadt den Bauantrag entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Weiter wird die Vorhabenträgerin innerhalb eines festgelegten Zeitraums nach Erhalt einer vollziehbaren Baugenehmigung mit der Umsetzung des Vorhabens beginnen, sie wird die Baugenehmigungen der Stadt vorlegen und den Baubeginn gegenüber der Stadt anzeigen. Schließlich wird sie innerhalb eines festgelegten Zeitraumes nach Baubeginn das Bauvorhaben fertigstellen und der Stadt die Fertigstellung unverzüglich anzeigen.

Die Vorhabenträgerin wird das Eigentum an dem Vorhabengrundstück nach Maßgabe einer Teilungserklärung, die dem Durchführungsvertrag im Entwurf als Anlage beigefügt ist, in 18 bis 23 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und 18 bis 23 Garagenstellplätze aufteilen. Dabei sind die wesentlichen, die Nutzungsbindung sichernden, Regelungsinhalte zu übernehmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die nach dem WEG gebildeten Wohneinheiten bei der Erstveräußerung mindestens zur Hälfte an Personen zu veräußern, die entweder

(a) im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ihren Erstwohnsitz in der Stadt Fehmarn haben oder innerhalb der letzten drei Jahre ihren Erstwohnsitz in der Stadt Fehmarn hatten und die betreffende Wohneinheit mit dem Erwerb selbst als Erstwohnsitz nutzen werden, oder

(b) die sich gegenüber Vorhabenträgerin und Stadt verpflichten und durch Vorlage des entsprechenden Nutzungsvertrages nachweisen, dass die Erstnutzung durch eine Person erfolgt, die im Zeitpunkt des Nutzungsvertragsabschlusses ihren Erstwohnsitz in der Stadt Fehmarn hat oder innerhalb der letzten drei Jahre ihren Erstwohnsitz in der Stadt Fehmarn hatte.

Sollte trotz durch die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt nachgewiesener, ausreichender Vermarktungsbemühungen eine entsprechende Veräußerung nicht in einem angemessenen Zeitraum möglich sein, dann kann die Stadt auf einen entsprechenden Vorschlag der Vorhabenträgerin hin den Umfang dieser Erstveräußerungsverpflichtung reduzieren.

Die Vorhabenträgerin wird weiterhin bei der Veräußerung der Wohneinheiten und Gewerbeeinheit ausdrücklich und schriftlich auf den Durchführungsvertrag und die sich daraus für die jeweiligen Eigentümer ergebenden Verpflichtungen hinweisen.

Die Vorhabenträgerin wird das Vorhaben ausschließlich gemäß der Beschreibung des Vorhabens im Durchführungsvertrag nutzen, zur Nutzung verkaufen oder zur Nutzung überlassen.

Erschließung auf dem städtischen Grundstück

Die Erschließung der Tiefgarage des Vorhabens erfolgt über das östlich angrenzende Grundstück der Stadt Fehmarn von der Erschließungsstraße (Mühlenstraße). Folgende Vorgaben zur Realisierung dieser Erschließung sieht der Durchführungsvertrag vor.

Soweit bauliche Maßnahmen zur Herstellung und Sicherung der Erschließung auf dem städtischen Grundstück durchzuführen sind, erfolgt dies nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Leistungsverzeichnisses verkehrliche Erschließung auf dem städtischen Grundstück und auf Kosten der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin führt die baulichen Maßnahmen auf dem städtischen Grundstück nach den technischen Vorgaben der

Stadt aus. Insbesondere stellt die Vorhabenträgerin in dem im Lageplan Zufahrt zur Tiefgarage rot umrandeten und mit A gekennzeichneten Bereich des städtischen Grundstückes eine ausreichend tragfähige Zufahrt her. Es ist die Bauweise der Fahrspur des Parkplatzes auf dem städtischen Grundstück zu übernehmen und Bauklasse 1.0 zu erreichen.

Die Vorhabenträgerin darf das städtische Grundstück zum Zwecke der Umsetzung der notwendigen baulichen Maßnahmen zur Herstellung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung betreten und nutzen; der Beginn der Grundstücksnutzung muss der Stadt aber vor Beginn der baulichen Maßnahmen bekannt gegeben werden und bedarf deren Zustimmung. Vor Beginn der baulichen Maßnahmen muss die Vorhabenträgerin ebenfalls ein Beweissicherungsgutachten in Auftrag geben und der Stadt übergeben. Sie haftet gegenüber der Stadt für Schäden an dem städtischen Grundstück, die durch oder im unmittelbaren Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen auf dem städtischen Grundstück am städtischen Grundstück entstehen. Die Vorhabenträgerin übernimmt für die Dauer der baulichen Maßnahmen die Verkehrssicherungspflicht für die Bereiche des städtischen Grundstücks, die zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen genutzt werden. Die Einschränkung der Nutzbarkeit des städtischen Grundstücks aufgrund der Baumaßnahmen wird vorab mit der Stadt abgestimmt; es ist jedoch bereits klargestellt, dass keine Einschränkung der Parkplatznutzung während der touristischen Hauptsaison erfolgen soll.

Die Vorhabenträgerin wird die notwendigen baulichen Maßnahmen bis zu einem festgelegten Zeitpunkt vor der geplanten Nutzungsaufnahme des Vorhabens fertigstellen und 14 Tage vor dem vereinbarten Übergabetermin mit der Stadt für die Erschließungsanlage der Stadt die vollständigen Unterlagen über die durchgeführte Baumaßnahme vorlegen. Hierzu gehören insbesondere Aufmaße, Materialnachweise und Skizzen zum Aufbau; Inhalt und Umfang der Unterlagen werden im Aufgrabungsverfahren abgestimmt.

Wenn die vorgenannten Anforderungen an die Herstellung und Sicherung der Erschließung eingehalten worden sind, übernimmt die Stadt die geänderten Teile des Grundstücks in ihre Straßenbaulast, während die Vorhabenträgerin die Gewährleistung für die von ihr durchgeführten baulichen Maßnahmen für 4 Jahre ab dem auf die Übernahme durch die Stadt folgenden Kalenderjahr übernimmt.

Zur Sicherung der Herstellungskosten für die baulichen Maßnahmen wird die Vorhabenträgerin der Stadt spätestens mit der Protokollierung des Durchführungsvertrages eine unbeschränkte, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts mit Sitz in der Europäischen Union in Höhe von 125% der Herstellungskosten vorlegen.

Die Unterhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung der Erschließung des Vorhabens auf dem städtischen Grundstück erfolgt durch die Stadt. Die Vorhabenträgerin entrichtet für die Inanspruchnahme von Teilen des städtischen Grundstücks einmalig ein im Durchführungsvertrag festgelegtes Entgelt. Schäden am städtischen Grundstück, die durch die Mitnutzung des städtischen Grundstücks zur Erschließung des Vorhabengrundstücks entstehen, sind durch die Vorhabenträgerin auf Aufforderung durch die Stadt zu ersetzen.

Die Stadt wird zugunsten der Vorhabenträgerin ein Geh- und Fahrrecht am städtischen Grundstück zur grundbuchlichen Absicherung der verkehrlichen Erschließung bestellen. Sollte zur Sicherung der notwendigen Erschließung des Vorhabens über das städtische Grundstück die Eintragung einer Baulast erforderlich werden, so wird die Stadt eine Baulastverpflichtungserklärung abgeben, die inhaltlich dem Inhalt des Geh- und Fahrrechts entspricht. Die Kosten für Beides trägt die Vorhabenträgerin.

Sicherung der Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

Zur Sicherung der Verpflichtungen der Vorhabenträgerin aus dem Durchführungsvertrag sind in dessen Entwurf folgende Regelungen vorgesehen.

Unterlassungsdienstbarkeiten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Bewilligung und Eintragung von zwei Unterlassungsdienstbarkeiten im Grundbuch, die sicherstellen sollen, dass das Vorhaben nur entsprechend der Zweckbestimmung im Durchführungsvertrag genutzt wird und eine Nutzung als Ferienwohnung ausgeschlossen wird.

Regelungen für die Teilungserklärung nach WEG

Es werden Vorgaben für die Teilungserklärung zur Aufteilung des Vorhabengrundstücks bestimmt. Danach soll die Teilungserklärung ebenfalls Regelungen zur Sicherung der Nutzungsbindung Seniorenwohnen beinhalten. So soll bereits in der Vorbemerkung der Teilungsanordnung auf den Durchführungsvertrag Bezug genommen und die entsprechenden Verpflichtungen wiedergegeben werden: Danach ist allein zulässige Nutzung das Seniorenwohnen entsprechend der Vorhabenbeschreibung im Durchführungsvertrag. Ergänzende Regelungen betreffend die Überprüfung einer zweckentsprechenden Nutzung sollen auch in der entsprechenden Gemeinschaftsordnung für die zu bildende Eigentümergemeinschaft umgesetzt werden.

Berichtspflichten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, jeweils einmal im Jahr eine anonymisierte Übersicht über die Nutzenden der einzelnen Einheiten (Wohneinheiten und Gewerbeinheit)

vorzulegen, damit die Stadt Fehmarn die Erfüllung der Nutzungsverpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag prüfen kann.

Rechtsnachfolge

Der Durchführungsvertrag verpflichtet die Vorhabenträgerin zur Weitergabe der sich aus ihm ergebenden Verpflichtungen an alle Rechtsnachfolger und die Aufnahme dieser Verpflichtungen in die jeweiligen Veräußerungsverträge. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass ein Wechsel der Vorhabenträgerin nach § 12 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch der Zustimmung der Stadt Fehmarn bedarf und dass die Vorhabenträgerin für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag neben den Rechtsnachfolgern haftet, bis die Stadt sie aus der Haftung entlässt.

Vertragsstrafen

Erfüllt die Vorhabenträgerin nicht ihre Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zu den Errichtungs- und Nutzungsverpflichtungen, der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens oder zur Rechtsnachfolge, so sieht der Durchführungsvertrag die Zahlung von Vertragsstrafen an die Stadt Fehmarn vor.

Kostentragung

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den Rechtsberatungskosten der Stadt mit Zweidrittel der tatsächlich entstandenen Kosten.

Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten der Realisierung des Vorhabens und alle sonstigen Kosten, die aufgrund der Durchführung des Vertrages entstehen.

Planumgriff

Das Plangebiet umfasst auch Teilbereiche der angrenzenden öffentlichen Stellplatzflächen, nämlich die entsprechenden Flächen auf dem städtischen Grundstück Flur 17, Flurstück 27/14. Gegenstand konkreter Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind diese Flächen nur insoweit eine Mitbenutzung der Flächen für die Erschließung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück ermöglicht wird. Insoweit wird der Nutzungszweck der bestehenden „Verkehrsflächen öffentliche Parkfläche“ ergänzt um den Nutzungszweck „Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Zufahrt zum Grundstück Mühlenstraße 8, Stadt Fehmarn, Gemarkung Burg, Flur 17, Flurstück 27/7“.

Die Einbeziehung des Grundstücks Flur 17, Flurstück 27/14 insgesamt ist planerisch sinnvoll, um den Planumgriff klar zu definieren. Eine städtebaulich über die Erschließung des plangegegenständlichen Vorhabens hinausgehende Entwicklung wird mit der Einbeziehung der Flächen und der konkreten Festsetzung nicht angelegt. Die Einbeziehung der städtischen

Grundstücksflächen jenseits der konkreten Zufahrtsfläche ist damit eine ausschließlich klarstellende Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt grundsätzlich über die öffentliche Erschließungsstraße Mühlenstraße. Die Anfahrt der Stellplätze in der Tiefgarage für Kraftfahrzeuge bis zu 3, 5 Tonnen erfolgt jedoch ausschließlich über das städtische Grundstück Flur 17, Flurstück 27/14. Die entsprechende Erschließung wird durch die Festsetzung „Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Zufahrt zum Grundstück Mühlenstraße 8, Stadt Fehmarn, Gemarkung Burg, Flur 17, Flurstück 27/7“ gesichert und die Nutzungsmöglichkeit zusätzlich grundstücksrechtlich für die Vorhabenträgerin über eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) abgesichert.

1.3 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein stellt den Ortsteil Burg a.F. als Unterzentrum dar. Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt den Ortsteil Burg a.F. als Unterzentrum dar. Das Plangebiet liegt innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 auf in ca. 300m Entfernung zum Plangebiet auf eine Verbundachse.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet wird von drei Seiten durch einen Sammelparkplatz für Touristen umschlossen (Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, Parkplätze). Die Planung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan aufgrund der geplanten Nutzungsmischung (Gewerbeinheit, Wohnen) entwickeln.

Der Landschaftsplan (Bestand) von 2007 zeigt das Plangebiet als baulich genutzte Fläche - gemische Nutzung-. Der Landschaftsplan stellt keine Entwicklungsmaßnahmen für das Plangebiet dar.

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt aber innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung und der 1. Änderung der historischen Altstadt „Gestaltungssatzung Innenstadt“. Der Geltungsbereich ist in drei Zonen gegliedert. Diese weisen eine unterschiedliche städtebauliche Bedeutung, Nutzung und Gestaltung auf, wodurch differenzierte besondere Anforderungen gelten. Das Plangebiet liegt

innerhalb der Zone 2: Mittlere Schutzzone. Die Stadt Fehmarn setzt für diesen Bebauungsplan eigene Gestaltungsfestsetzungen fest. Die Gestaltungssatzung ist nicht anzuwenden.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt südlich der Mühlenstraße. Der nordwestliche Bereich wird durch Bebauung geprägt. Zurzeit befindet sich an diesem Standort ein Angelgeschäft. Der restliche Geltungsbereich wird durch einen öffentlichen Parkplatz dominiert. Dieser Parkplatz geht auch über das Plangebiet hinaus, sodass die Bebauung von drei Seiten durch Parkplätze umschlossen ist. Die Umgebung ist durch Parkplätze sowie Bäume geprägt. Das Plangebiet selbst weist zum einen die Straßenbäume entlang der Mühlenstraße und zum anderen die Bäume innerhalb des Parkplatzes auf. Das Gebiet ist größtenteils versiegelt.

Im Zuge der Felduntersuchungen wurden mittels organoleptischer Ansprache keine Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen festgestellt.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle Luftbild: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Anlage für betreutes Wohnen	Ca. 1.992 m ²	33 %
Verkehrsfläche:	Ca. 603 m ²	20 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Ca. 3.490 m ²	47 %
Gesamt:	Ca. 6.085 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Grundsätzliche Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Stadt Fehmarn für eben dieses Grundstück eine Nachnutzung der zukünftig abgängigen Bausubstanz schaffen möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der 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 werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt den Rahmen für die geplante Bebauung vor. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ausschließlich die beschriebenen Nutzungen zulässig.

3.4.1 Zulässige Vorhaben

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines seniorenrechtlichen Wohnhauses geschaffen werden. Es werden 18 bis 23 Wohneinheiten ermöglicht, die nur durch Personen als Eigentumende, Mietende oder sonstige Nutzungsberechtigte genutzt werden, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder dauerhaft zumindest teilweise erwerbsgemindert im Sinne des § 43 Sozialgesetzbuch (SGB) VI oder pflegebedürftig im Sinne der §§ 14/15 SGB XI sind. Auf eine detailliertere Ausführung wird auf Kapitel 1.2 dieser Begründung verwiesen.

Es ist eine Gewerbeeinheit zulässig, die der Einrichtung für Pflegedienstleistungen dient.

Ferienwohnungen können in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen häufig Störungen des Dauerwohnen nach sich ziehen, wodurch im Konfliktfall nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts begegnet werden kann. Daher werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe. Zusätzlich zu der Sicherung der Wohnruhe, kann durch den Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben, sichergestellt werden, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3.4.3 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft baugestalterische Festsetzungen. Hierzu zählen Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen. Diese Festsetzungen erfolgen, um keine Störungen durch z.B. Werbeanlagen auf die Umgebung zu produzieren.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Konzept sieht eine Erschließung für Kraftfahrzeuge über den vorhandenen öffentlichen Parkplatz von Süden vor. Eine fußläufige Erschließung ist über die Mühlenstraße geplant.

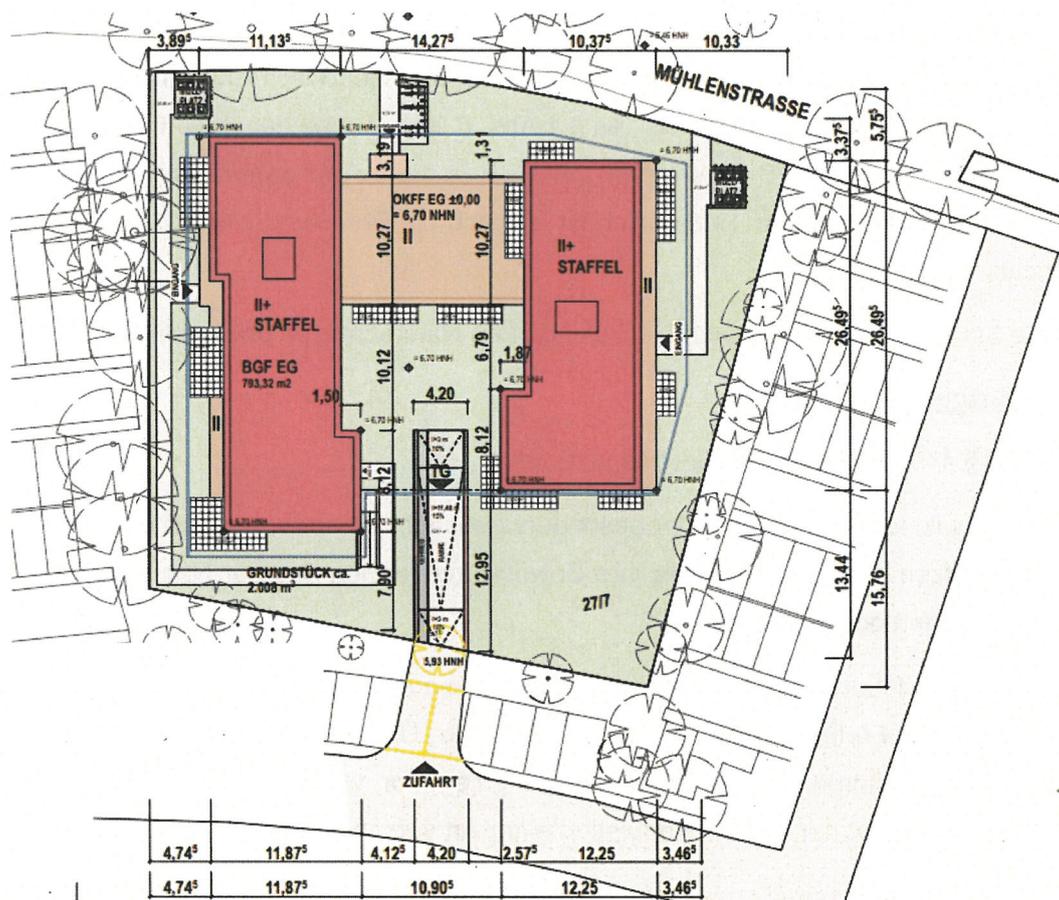


Abb.: Lageplan; Quelle Luftbild: Thomas Eichentopf Architekt, Hamburg

Durch diese Erschließungsvariante entfallen zwei Parkplätze sowie ein bestehender Baum des öffentlichen Parkplatzes. Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner des Grundstückes festgesetzt. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage innerhalb des Grundstückes untergebracht. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 194 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.

Die Stadt Fehmarn betrachtet die Belange des Naturschutzes überschlägig.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

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.

Grundsätzlich geht die Stadt davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelungen) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Die durchgeführte Planung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten. Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu unterlassen.

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.

Schutzgut Flächen / Boden

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage.

Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	1.992 m ² 797 m ²	0,5	399 m ²
Summe Eingriffe			399 m²

Die Planung würde einen Ausgleich von ca. 399 m² initiieren. Hierbei muss beachtet werden, dass das Grundstück bereits heute größtenteils versiegelt ist.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass sich durch die Realisierung der Planung nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben. Da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, handelt es sich um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die den umgebenden öffentlichen Parkplatz geprägt. Zusätzlich wird das Grundstück durch Bäume eingegrünt. In vorhandenen Grünstrukturen wird nicht eingegriffen. Zudem ist das Gebiet bereits heute größtenteils bebaut bzw. versiegelt. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet in diesem Bereich dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen ist und das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei Maßnahmen beteiligt werden muss.

Für die überplante Fläche liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Die Fläche befindet sich im Bereich und im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. eine Burganlage, Siedlungsflächen und Einzelfunde). Es liegen daher deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potential dieser Planfläche vor.

Das archäologische Landesamt stimmt der Planung zu. Es wurde eine Vereinbarung getroffen, dass die erforderlichen Untersuchungen mit dem Abriss des Bestandes begonnen werden.

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.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

3.6.2 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.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz der Stadtwerke Fehmarn entsorgt.

Es ist ein Entwässerungskonzept als Entwässerungsantrag bei den SWF einzureichen. Die untere Wasserbehörde ist nicht einzubinden. Der B-Plan entwässert in das bestehende System der SWF. Eine ARW-1 Bilanzierung ist nicht erforderlich. Durch die bereits vorhandene Versiegelung der Flächen besteht keine Erhöhung der Ableitmengen.

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. 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. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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.

5.2 Archäologie

Es 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.

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**

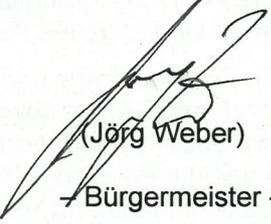
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Fehmarn keine Kosten.

8 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 27.03.2025 gebilligt.

Burg a.F., 05. JUNI 2025




(Jörg Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 194 ist am 05. JUNI 2025 rechtskräftig geworden.