MÄRZ 2023

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 126

DER STADT FEHMARN

IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN

FÜR WOHNBEBAUUNG IM BEREICH SÜDLICH AM SÜDERSOLL,

WESTLICH DER STRANDSTRASSE, NÖRDLICH AN DER REITERKOPPEL UND

ÖSTLICH DES STAAKENSWEGES

VERFAHRENSSTAND:

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ■ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**6**
3	**Begründung der Planinhalte**	**7**
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	10
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.5	Verkehr	14
3.6	Grünplanung	14
4	**Immissionen / Emissionen**	**17**
5	**Ver- und Entsorgung**	**19**
5.1	Stromversorgung	19
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	19
5.3	Müllentsorgung	19
5.4	Löschwasserversorgung	19
5.5	Telekommunikation	20
6	**Hinweise**	**20**
6.1	Bodenschutz	20
6.2	Archäologie	21
6.3	Wasserstraßen und Schifffahrt	21
6.4	Küstenschutz	21
6.5	Versorgungsleitungen	22
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**23**
8	**Kosten**	**23**
9	**Billigung der Begründung**	**24**

Anlagen:

1. *„Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 115 und B-Plan Nr. 126" im Auftrag von Kaufhaus Martin Stolz GmbH, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, Stand: 18.03.2020.*
2. *„Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 der Stadt Fehmarn für ein neues Wohngebiet im OT Burg an der Strandstraße/ -allee", ibs Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, Stand: 19.11.2020.*

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 126** der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für Wohnbebauung im Bereich südlich Am Südersoll, westlich der Strandstraße, nördlich An der Reiterkoppel und östlich des Staakensweges.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Plangebiet wird im Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn als Fläche für den Wohnungsbau dargestellt. Die Stadt hat sich entschlossen, die Bauflächen entsprechend zu entwickeln und ein neues Wohngebiet nördlich der Reiterkoppel entstehen zu lassen. Dieses soll zum Dauerwohnen genutzt werden und somit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Dabei wird eine Durchmischung der Bautypologien von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau angestrebt. Ziel ist die zeitnahe Planung und Erschließung eines Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Dabei sollen die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bevölkerung durch ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen Berücksichtigung finden.

Der Bebauungsplan Nr. 126 soll im beschleunigten Verfahren nach § 10 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden, da es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich handelt. Durch § 13b wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens (§ 13a) auf Außenbereichsflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile erweitert. Die Zulässigkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Innenbereich in das beschleunigte Verfahren ist durch einen Schwellenwert begrenzt, der sich – wie in der in Bezug genommenen Regelung des § 13a Absatz 1 Satz 2 – auf die Festsetzung der „zulässigen Grundfläche" bzw. der „Größe der Grundfläche" bezieht. Außenbereichsflächen können nach § 13b nur in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn diese sich an

im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 zu beurteilenden Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind. Der § 13b gilt für „Bebauungspläne, durch die „...die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ... begründet wird". Der Planungsanlass ist daher beschränkt auf die Schaffung von Wohnbauland.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 5.280 m² weniger als 10.000 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 Stadt Fehmarn hat am 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 beschlossen. Das Verfahren wird mit Beschluss vom 07.12.2022 auf das Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch umgestellt.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Plangebiet als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Der Ortsteil Burg wird als einziges Unterzentrum auf Fehmarn dargestellt. Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. Als Unterzentrum stellt sich Burg als Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums Burg a.F.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt 2013 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die westlichen Grünflächen werden als Wiese dargestellt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist mit einer Maßnahmenfläche nach § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB umgrenzt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

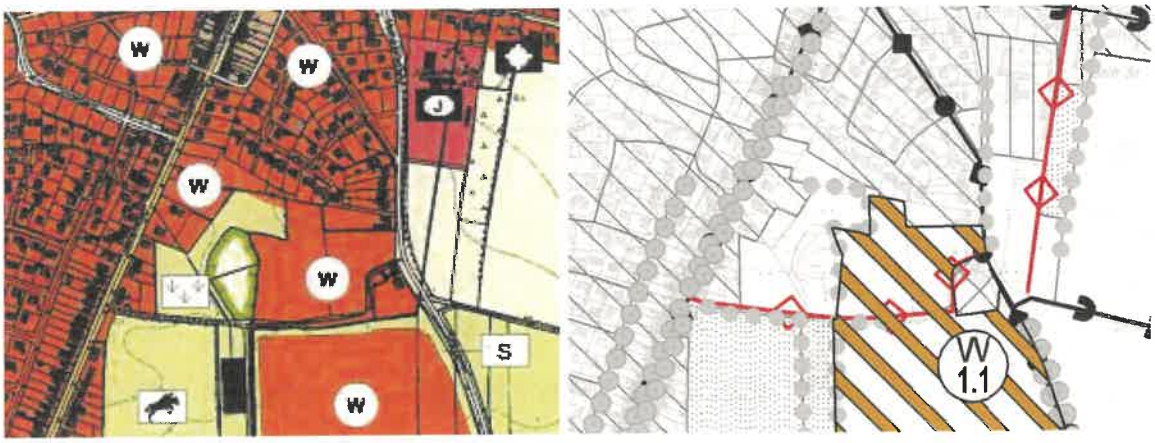

Abb.: **links:** Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn, 2013; **rechts:** Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Fehmarn, Entwicklungsteil, 2007

Der Landschaftsplan zeigt für den Geltungsbereich eine geplante Wohnbaufläche mit der Nr. 1.1. Zudem wird ein geplanter Rad- und Wanderweg entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze dargestellt. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 (der ehemaligen Stadt Fehmarn) aus dem Jahr 1970. Dieser setzt Flächen für die Landwirtschaft fest. Zudem werden die ursprünglich geplanten Verkehrsflächen ausgewiesen. Der westliche Bereich wird als Grünfläche mit Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich festgesetzt.

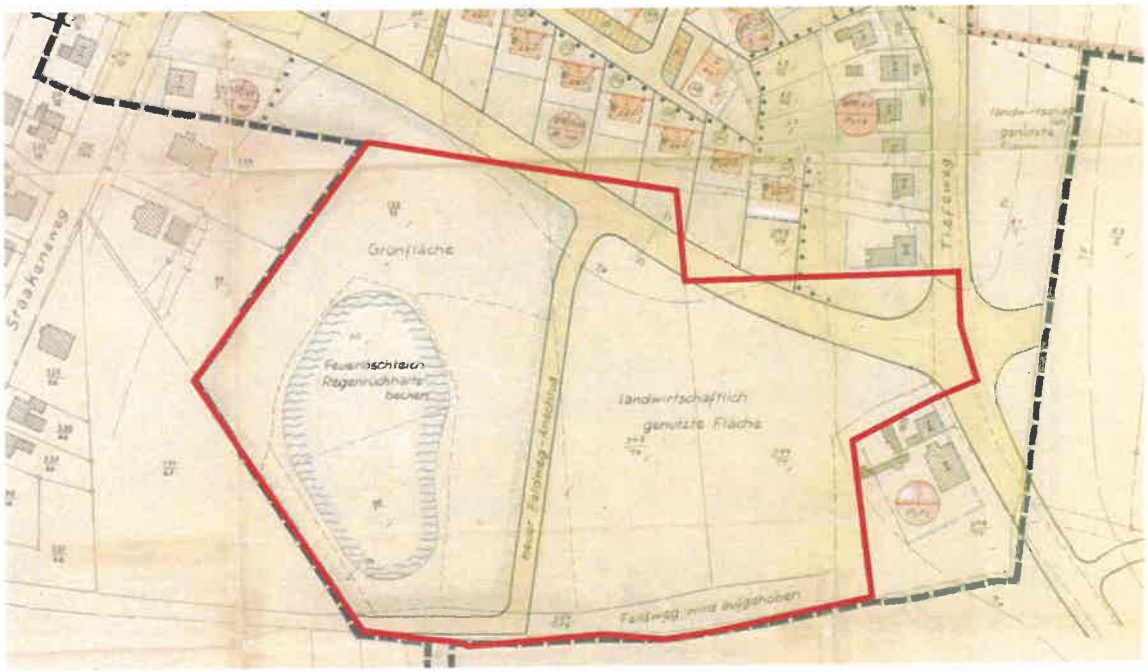

Abb.: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9 (der ehemaligen Stadt Burg), 1970

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage Burg, westlich der Strandstraße. Von der Strandstraße führt ein Feldweg am südlichen Plangebietsrand entlang bis zum Staakensweg im Westen. Die nördliche Begrenzung bilden die vorhandenen und geplanten (Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Fehmarn) Wohnbaugrundstücke Am Südersoll. Der westliche Bereich wird durch die Flächen des vorhandenen städtischen Regenrückhaltebeckens und der umgebenden Freiflächen gekennzeichnet.

Das Plangebiet selbst, auf dem die Wohnbaugrundstücke entstehen sollen, stellt sich als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Der westliche Abschnitt um das Regenrückhaltebecken wird intensiv als Grünland genutzt. Zudem ist hier von einer höheren Verdichtung des Bodens auszugehen, da in den letzten Jahren immer wieder zeitweise eine intensive Nutzung durch den angrenzenden Reitsportverein stattgefunden hat. So wurden auf den Flächen Parkplätze und mobile Ställe aufgestellt. Östlich des Regenrückhaltebeckens verläuft ein Knick mit Einzelbäumen.

Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,35 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,03 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,37 ha
Verkehrsgrünflächen	ca. 0,02 ha
Versorgungsfläche (RRB)	ca. 0,37 ha
Wasserflächen (Graben)	ca. 0,01 ha
Grünflächen	ca. 1,29 ha
Gesamt	**Ca. 3,44 ha**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Abwägung über die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Burg hat bereits auf Flächennutzungsplanebene stattgefunden. Entsprechend stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn für Burg-Süd mit Burgstaaken eine ca. 26,34 ha Flächen für die Wohnbauliche Entwicklung dar. Der Großteil dieser Potenzialflächen entfällt allerdings auf die Flächen „Dehoben" südlich der Reiterkoppel.

Infolgedessen wurden verschiedene Bebauungskonzepte erarbeitet, die beispielweise unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten geprüft haben (Anbindung an die Strandstraße). Darüber hinaus wurden verschiedene Möglichkeiten der inneren Erschließung, als auch der Gebäudetypologien und Grundstückszuschnitte untersucht. Die Stadt strebt unter Beachtung einer behutsamen Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild eine auch wirtschaftlich optimale Inwertsetzung der Flächen an. Daraus hat sich schlussendlich folgendes städtebauliches Konzept entwickelt:

Abb.: Bebauungskonzept (2022, büro luchterhandt & partner)

Das städtebauliche Konzept soll einen nachbarschaftlichen Zusammenhalt fördern und gute individuelle Wohnverhältnisse ermöglichen. Dabei ist die Ausbildung eines langgestreckten Platzraums als Anger, der die Straßenverkehrsfläche integriert und diese im Sinne eines Shared-Spaces zu einem öffentlichen Aufenthaltsbereich aufwertet, prägend. Der Anger weitet sich von seinen äußeren Enden zum Mittelpunkt des Quartiers am „Knie". In diesem Bereich trifft die Grünspange, die das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten durchgrünt, auf den verkehrsberuhigten Bereich. Die Grünspange schafft eine grüne Durchwegung mit nachbarschaftlicher Aufenthalts- und Aneignungsmöglichkeit – auch für die Bewohnerschaft in den angrenzenden Quartieren.

Der östliche Eingang des Quartiers sowie der Mittelpunkt der Nachbarschaft am „Knie" werden durch zwei- bzw. dreigeschossige Wohngebäude akzentuiert. Stadträumlich ist der Anger beidseitig von Einfamilienhäusern (Einzel- und Reihenhäuser) in rhythmischer Anordnung geprägt, die den Zusammenhalt des Quartiers durch einen einheitlichen gestalterischen Auftritt im öffentlichen Raum unterstreichen. Dabei wird die Typologie des für Fehmarn typischen Siedlungshauses aufgegriffen.

Der Gedanke des gemeinschaftlichen Zusammenhalts der Bewohnerschaft wird durch die beiden Höfe städtebaulich untermauert. Die Gebäude orientieren sich zu den multifunktionalen und gemeinschaftlich nutzbaren Höfen. Die deutliche Ausrichtung der Gebäude zum öffentlichen Raum findet mit Blick auf individuelle Entfaltungsmöglichkeiten im Privaten in großzügig bemessenen unbebauten Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen ihre Entsprechung.

Die unterschiedlichen Wohntypologien im Plangebiet sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherstellen. Insbesondere werden die demographischen Veränderungen berücksichtigt und neben den Bedürfnissen von Familien mit Kindern auch Haushalte mit niedrigen Einkommen beachtet und ein Angebot an passendem Wohnraum geschaffen.

Die Bestimmungen des Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein sind anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.9 Städtebauliche Entwicklung folgenden Grundsätze aus:

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB),

im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie

in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen."

Innerhalb der Ortschaft Burg sieht der Flächennutzungsplan weitere Entwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Ortes vor (siehe nachfolgende Abbildung). Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt mit den Flächen 1, 2, 4 und 6 Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau dar, die bereits vollständig auf Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen bebaut wurden. Die Flächen 3, 5, 7 und 8 hingegen sind noch nicht bebaut. Bei drei von vier Flächen handelt es sich allerdings um

Außenbereichsflächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind und nicht ohne Aufstellung einer Bauleitplanung entwickelt werden können. Dabei ist zu befürchten, dass für die großräumigen Bauflächenpotenziale der Flächen 7 und 8 (Dehoben) absehbar keine Umsetzung in Aussicht steht. Somit eignen sich für eine kurzfristige wohnbauliche Entwicklung in Burg nur noch die Flächen 3 und 5. Der Bebauungsplan Nr. 126 überplant dabei die Fläche 5. Die Fläche 3 hingegen ist eine wesentlich kleinere Fläche, allerdings nur mit einem geringen Flächenanteil im Eigentum der Stadt. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Fehmarn entschieden, die Fläche 5 zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

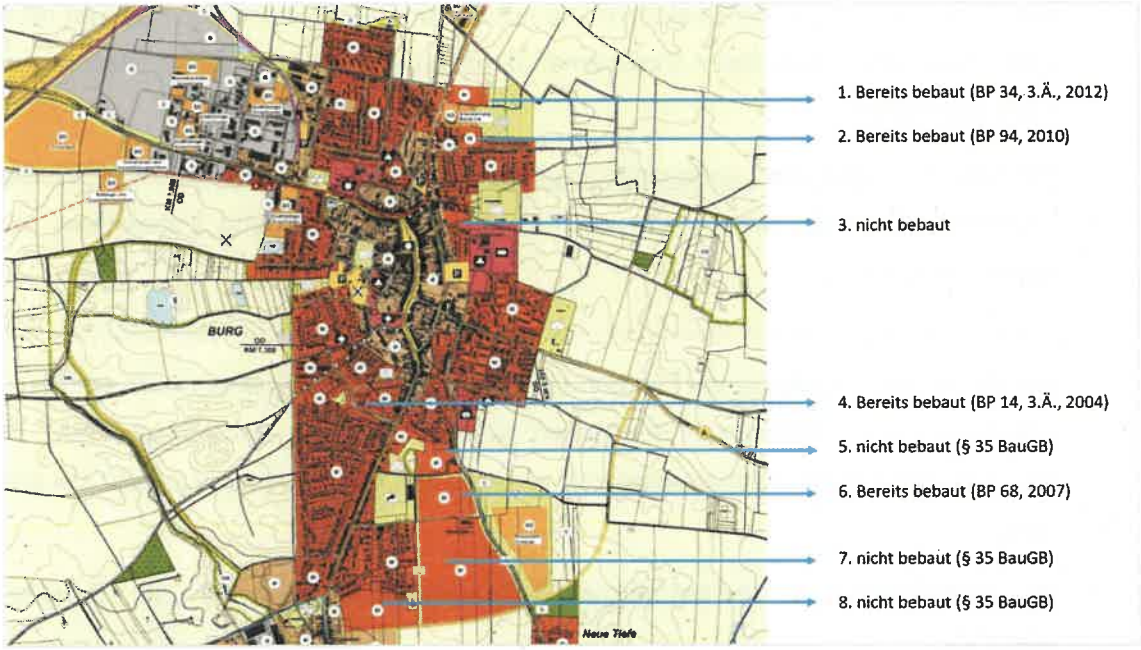

Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Auf der Insel Fehmarn besteht eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Dabei werden seitens der Interessenten Einfamilienhäuser bevorzugt. Die Stadt trifft daher die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan so, dass ein homogener Siedlungscharakter entsteht, aber auch unterschiedliche Bauformen ermöglicht werden. Sofern im Rahmen des demographischen Wandels in der Zukunft andere Bauformen nachgefragt werden, wird die Stadt die Festsetzungen zur

Bauweise überprüfen. Die gewählte Fläche ist für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und wird bereist im Flächennutzplan der Stadt Fehmarn als Wohnbaufläche dargestellt und rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche.

3.3.1 Siedlungsentwicklung

In der Stadt Fehmarn besteht trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels aufgrund der stabilen Einwohnerzahlen ein großer Bedarf an Bauland. Um dem Ziel des Landesentwicklungsplans 2021 zur vorrangigen Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen nachkommen zu können, weist die Stadt nach, dass mit der vorliegenden Planung auf Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgegriffen wird.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den Rahmenbedingungen auf neue und energieeffiziente Wohnformen sowie der verstärkte Bedarf an generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten und bezahlbaren Wohnungen. Diese werden auch auf Fehmarn benötigt, wie das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Fehmarn (März 2021) herausstellt. Das Bebauungskonzept berücksichtigt diese Ausführungen durch die Darstellung unterschiedlicher Quartiere, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Somit kann auf die Angebotsstruktur von kleinen Mietwohnung und Einfamilienhäuser für das Dauerwohnen eingegangen werden.

Den im Landesentwicklungsplan dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrlicher Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft wird durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie durch eine differenzierte Entwicklung der Gebäudehöhen geachtet. Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die entsprechend dem Bedarf geplanten teilweise kompakteren Bauformen und durch einen herzustellenden Mindestanteil an regenerativer Energie getragen.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter

Flächen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen.

Das Plangebiet bietet sich für eine bauliche Entwicklung an, da die ausgeräumte und intensiv als Acker oder Grünland genutzte Fläche kaum ökologische Qualität besitzt. Erhebliche Eingriffe in die bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen sollen grundsätzlich nicht erfolgen und es werden Knickschutzstreifen eingehalten. Erhebliche Auswirkungen auf den Artenschutz oder eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG und damit verbunden unüberwindliche Hindernisse sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Es ist zwar kein klimaneutraler Wohnungsbau vorgesehen, aber durch die Lage im Ortsgefüge, werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimawandel angenommen. 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. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Dächer sind jeweils zu 30 % mit Solaranlagen auszustatten.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorstellungen der Stadt zur Entwicklung eines Wohngebietes als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird eine Einschränkung vorgenommen, sodass ausschließlich Ferienwohnungen (im Sinne des § 13a BauNVO) nicht zugelassen sind. Somit kann die Handlungsempfehlungen des Wohnungsmarktkonzeptes (Stadt Fehmarn, März 2021), dass die Entwicklung von Wohnbauflächen für das Dauerwohnen forciert werden soll, berücksichtigt werden.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden teilgebietsbezogenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossigkeit und zu First-,Trauf- und Gebäudehöhen getroffen, um die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen zu sichern.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen mit einer geringen Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,4 für das Wohngebiet Bodenversiegelungen und unterstützen die gewünschte eher kleinteilige Bebauung. In den Teilgebieten WA5 und WA6 wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Mittelreihenhäusern eine Überschreitung der GRZ um 0,1 zulässig ist. Damit wird teilweise der Orientierungswert von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet überschritten. Da eine kosten- und flächensparende Bauweise durch die Bebauung mit Reihenhausgruppen geplant ist, wird eine Überschreitung als angemessen angesehen.

Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zulässig, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung bedarf.

Für die Errichtung von Balkonen und Terrassen wird eine Überschreitung der Grundflächen von bis zu 30 % ermöglicht. Für ein exemplarisches Baugrundstück mit einer Größe von ca. 400 m² und einer GRZ von 0,3, ergibt sich somit eine Überschreitung für Terrassen / Balkone von bis zu 36 m².

Die max. zulässige Geschossigkeit bzw. die Beschränkungen der Firsthöhen dienen der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Zusätzlich sind im WA3 die First- und Traufhöhen als zwingende Maße festgesetzt, um hier ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten. Die Vollgeschosse im WA1 und WA4 sind zwingend festgesetzt, um zum einen eine entsprechende Gebäudeform zu ermöglichen und um das Thema Lärm zu berücksichtigen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser im Allgemeinen Wohngebiet wird in Verbindung mit der Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, die teilweise gewünschte kleinteilige Bebauung unterstützt. Zusätzlich werden zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen zu ermöglichen.

Es ist durch die differenzierte Anordnung von Baufenstern beabsichtigt, trotz der verdichteten Bebauung eine ausreichende Besonnung der Grundstücke und Belichtung der Gebäude zu gewährleisten.

Die festgesetzten Baulinien entlang der Planstraße A unterstützen die Fassung des Straßen- bzw. Platzraums. Durch die Anordnung der Baufenster ist eine bauliche Fassung des öffentlichen Raums beabsichtigt. Zudem ist trotz der teilweise verdichteten Bebauung eine ausreichende Besonnung der Grundstücke und Belichtung der Gebäude gewährleistet.

Die Außenterrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine flexible Anordnung und Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Entlang der Baulinie sollen keine Vorsprünge durch Balkone o.ä. ermöglicht werden, um eine geordnete Siedlungsstruktur entlang der Planstraße zu ermöglichen. Hier stellt nur die Baulinie des Teilgebietes WA1 eine Ausnahme dar. Hier ist auch ein Hervorspringen von Terrassen und Balkonen zulässig, um eine hohe Qualität bei der Ausrichtung der Balkone des geplanten Geschosswohnungsbaus zu ermöglichen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen die Baugestaltung. Um im Ortsgefüge eine homogene Dachlandschaft bilden zu können, werden Vorgaben für die Dachgestaltung getroffen. Des Weiteren wird eine einheitliche Vorgabe zur Fassadengestaltung der Wohngebäude und zur Gestaltung der Carports, Nebengebäude sowie Einfriedungen getroffen, um einen harmonischen Straßenzug gestalten zu können. Zusätzlich entwickelte die Stadt Fehmarn ein Gestaltungshandbuch, dessen Vorgaben als Erläuterungen des städtebaulichen Konzeptes dient und ggf. auch Grundlage bei der Vergabe der Grundstücke sein kann.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die Strandstraße. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A und die davon abgehenden Höfe.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist hauptsächlich auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Im Bereich der Fahrbahnen sind Pflanzflächen mit Einzelbäumen vorgesehen.

3.6 Grünplanung

Wesentlicher Inhalt des Grünkonzeptes ist die Durchgrünung von Nordwesten nach Südosten des Quartiers durch die Grünspange. Unterstützt wird diese durch die Anpflanzung von Straßenbäumen. Es werden Festsetzungen getroffen, um die öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz und Parkanlage) durch Bäume attraktiver zu gestalten. Zusätzlich werden die geschützten Knicks sowie die Grün- und Freiflächen um das RRB erhalten.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 126 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13a 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 Umweltberichtes.

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.

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

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Bestandsgebäude und innerhalb der Baufenster befinden sich keine Bäume mit Potential von Fledermausquartieren.

Mit Haselmäusen ist im Plangebiet nicht zu rechnen, da Fehmarn nicht zum Verbreitungsgebiet der Haselmaus in Ostholstein gehört

Das angrenzende Regenrückhaltebecken und die umliegenden Gehölzstrukturen stellen einen potenziellen Lebensraum für Amphibien dar. Die angrenzenden Ackerflächen sind für alle Amphibienarten ungeeignete Lebensräume, ggf. bestehen Wanderkorridore. In das Gewässer wird nicht eingegriffen, die bestehenden Gehölzstrukturen werden in dem Bereich nicht verändert. Von dem Vorhaben sind lediglich die angrenzenden Ackerflächen betroffen. Dabei handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff, da die Wanderung auch nach Umsetzung der Planung möglich ist. Das Eintreten des Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten

Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

In geschützte Knickstrukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Ein erheblicher Angriff in das Schutzgut Pflanzen ist daher nicht zu erwarten.

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 Fläche/Boden/Wasser

Nach dem Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein stellen die Böden im Plangebiet sich nicht als besonders wertvolle oder seltene Böden dar.

Durch die Realisierung der Planung ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden/Wasser), dennoch handelt es sich bei diesen um einen nicht Ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet wird.

Dennoch sind verschiedenen Festsetzungen getroffen worden, die den Eingriff ausgleichen können. Die überbaubare Fläche wird auf das Minimum reduziert. Zusätzlich kommt es zu der Herstellung und Erhalt von Grünstrukturen. Zudem sind Baumpflanzungen vorgesehen. Für den Geschosswohnungsbau werden zudem begrünte Flachdächer vorgesehen, die sich positiv auf die Verdunstungsrate auswirken.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits heute durch die umgebende Wohnbebauung geprägt. Zudem kommt es durch den Erhalt von Knickstrukturen zu einer teilweisen Eingrünung. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist daher nicht zu erwarten.

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 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet verursacht keine Emissionen durch Lärm, Staub, Gerüche o.ä., die zu Störungen in der Nachbarschaft führen können.

In unmittelbarer Nachbarschaft, östlich der Strandstraße befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden

Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Es wurde eine Verkehrslärmuntersuchungen durchgeführt (Anlage 2).

Die Straßenlärmberechnungen erfolgen im Sinne der Angebotsplanung ohne Gebäude innerhalb des Plangebietes. Die flächendeckenden Ergebnisse sind den Anlagen des Gutachtens zu entnehmen.

„Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betreffen in allen Immissionshöhen ausschließlich das Baufeld für ein Mehrfamilienhaus unmittelbar an der Strandstraße/-allee. Dort betragen die Beurteilungspegel an der östlichen Baulinie maximal 63 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Auch die als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden an der Baulinie sowie an Teilabschnitten der nördlichen und südlichen Fassaden des Mehrfamilienhauses überschritten, nicht jedoch die als Grenzen planerischen Handeln anzusehenden Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht."

Für die restlichen Baufelder werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht vollumfänglich eingehalten. Eine Errichtung einer Lärmschutzwand an der Strandstraße wurde als nicht zielführend bewertet. Diese wäre nur in einer geringen Länge im Plangebiet realisierbar und aufgrund des Mehrfamilienhauses mit städtebaulich vertretbaren Höhen der Lärmschutzanlage nur ein geringer Nutzen erreichbar.

„Ersatzweise werden folgende Schallschutzmaßnahmen passiver Art im Bereich des Baufeldes für das Mehrfamilienhaus vorgeschlagen:

- *Ausschluss bzw. ersatzweise Verglasungen von Außenwohnbereichen wie Terrassen, Balkone, Loggien an der Ostseite sowie an Teilabschnitten der nördlichen und südlichen Fassaden, in denen der Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag überschritten wird.*
- *Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen, soweit sich Anforderungen ergeben, die über das übliche Maß von Standardausführungen hinausgehen.*

<u>Auswirkungen des Erschließungsverkehrs</u>

Die durch den Erschließungsverkehr des geplanten Wohngebietes verursachten Beurteilungspegel liegen unter den für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Straßen

maßgebenden 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht sowie auch unter den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1. Im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Strandstraße/-allee geht der Erschließungsverkehr in den allgemeinen Verkehr unter und bewirkt keine relevanten Pegelerhöhungen. Der Erschließungsverkehr des geplanten Wohngebietes löst somit keine Lärmimmissionskonflikte aus. Hierbei ist vorausgesetzt, dass im Sinne einer Minimierung der vom Erschließungsverkehr ausgehenden Lärmimmissionen die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf < 30 km/h begrenzt und die Fahrbahn der Planstraße A asphaltiert wird."

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Wasserver-/ und –entsorgung

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

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

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene und zu vergrößernde Regenrückhaltebecken der Stadtwerke Fehmarn zugeführt.

Hinweis: Zu der Planung liegt ein Entwässerungskonzept (B-Plan Nr. 115 und B-Plan Nr. 126 im Auftrag von Kaufhaus Martin Stolz GmbH, Wasser- und Verkehrs. Kontor GmbH, Neumünster, Stand: 18.03.2020) vor, welches in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen erarbeitet wurde und im Weiteren noch aktualisiert wird.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Hofstrukturen lassen aufgrund ihrer Ausgestaltung kein Wenden eines Müllfahrzeuges zu. Es werden Müllsammelplätze entlang der Planstraße A vorgesehen.

5.4 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. Bei weicher Bedachung bis Gebäudeklasse 3 sind mindestens 96 m³ Löschwasser pro Stunde im Umkreis von 300m nachzuweisen. Für das Hydrantennetz auf Fehmarn in der Ortslage Burg ist im aktuellen Löschwasserplan (Stand 03/ 2019, RKN GmbH, Hilden) eine Wasserversorgung mit 96 m²/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachgewiesen. Zudem wäre das RRG ebenfalls im 300 m Radius und könnte bei Bedarf als Löschwasserteich gem. DIN 14210 ausgebaut werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5.5 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH& Co. OHG. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden. Die Mittelinie überschneidet sich nicht mit überbaubaren Flächen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

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

6.2 Archäologie

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG darauf hingewiesen: 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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

6.3 Wasserstraßen und Schifffahrt

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee hat in seiner Stellungnahme vom 26.10.2020/ 28.10.2020 auf folgendes hingewiesen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit 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, Parkplatzbeleuchtungen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.4 Küstenschutz

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein hat in seiner Stellungnahme vom 13.11.2020/ 18.11.2020 auf folgendes hingewiesen:

Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 LWG (Errichtung baulicher Anlagen an der Küste) bestehen nicht. Gemäß § 82 Abs. 1 LWG 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 trifft in diesem Fall nicht zu, da hier kein Landesschutzdeich bzw. Regionaldeich und auch kein Deichvorland in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Des Weiteren liegt das Plangebiet in ausreichender Entfernung zu den Küstenlinien der Insel Fehmarn und derzeit auch in keinem ausgewiesenen

Hochwasserrisikogebiet an der Küste gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 LWG. Die für die Bewertung maßgeblichen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten können im Hochwasser-Sturmflut-Informationssystem Schleswig-Holstein (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de) eingesehen werden. Dort ist unter "Hochwasserkarten 2. Berichtszyklus 2018 – 2021" und „Küstenhochwasser" die Hochwassergefahrenkarte „HWGK HW200" auszuwählen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet weder im Bereich eines Deiches/Deichschutzstreifens gemäß § 66 Abs. 1 LWG i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG (Benutzungen von Deichen), noch werden grundlegende Belange des § 80 LWG (Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste) und des § 81 LWG (Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen an der Küste) berührt. Eine Genehmigung bzw. mein Einvernehmen gemäß LWG ist demnach nicht erforderlich.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit im Bebauungsplan Nr. 126 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. 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.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für eine entsprechende Vorsorge gegen Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignisse sowie deren Folgen ausschließlich beim Vorhabenträger bzw. der Stadt Fehmarn liegt.

6.5 Versorgungsleitungen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 26.10.2020 auf folgendes hingewiesen:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikations-infrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungs-/Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen ,Fackenburger Allee 31 , 23554 Lübeck ,
- Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Die Schleswig-Holstein Netz AG hat in ihrer Stellungnahme vom 29.10.2020 auf folgendes hingewiesen:

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. : Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. Anmerkungen: Ihre Anfrage wurde an das zuständige Netzcenter zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet. Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte unter der angegebenen Tel.-Nr. auf dem Antwortschreiben und Angabe der Reg.-Nr. an das Netzcenter. Anlagen: Merkblatt, Leitungsanfrage, GAS_FM_MS_NS.pdf, Leitungsauskunft

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Fehmarn.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Fehmarn Kosten. Entsprechende Mittel im Haushalt der Stadt Fehmarn werden bereitgestellt.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 30. MRZ. 2023 gebilligt.

Burg a.F., den 28. APR. 2023

Siegel

(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 126 ist am 24. APR. 2023 rechtskräftig geworden.