

BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10
(EHEM. GEMEINDE LANDKIRCHEN)
DER STADT FEHMARN
FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL FEHMARNSUND,
FÜR DEN SÜDLICHEN BEREICH DER WERFT,
NÖRDLICH DER MARINA UND
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG IN FEHMARNSUND

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)
- VERÖFFENTLICHUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (§ 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	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	10
5.1	Löschwasserversorgung	10
6	Hinweise	11
6.1	Bodenschutz	11
6.2	Küsten- und Hochwasserschutz	11
6.3	Schifffahrt	14
7	Kosten	14
8	Billigung der Begründung	14

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 10, 3. Änderung** (ehem. Gemeinde Landkirchen) der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Fehmarnsund, für den südlichen Bereich der Werft, nördlich der Marina und westlich der Wohnbebauung in Fehmarnsund.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 10 (der ehemaligen Gemeinde Fehmarn) wurde im Jahr 2017 grundlegend durch die 1. Änderung überarbeitet. Der westliche Bereich von Fehmarnsund – Teilbereich 1b – in dem sich eine Bootswerft befindet wurde entsprechend abgesichert. Der Betreiber der Werft möchte nun eine Gastronomie auf dem Gelände ermöglichen. Hintergrund ist, dass der zur Werft gehörige Hafen seit jeher auch durch Freizeitsportler genutzt wird. Um dieses Standbein weiter auszubauen und beispielsweise für Segler aus umliegenden Häfen attraktiver zu werden, soll die (nicht vorhandene) gastronomische Versorgung verbessert werden. Der Vorhabenträger erwartet durch die Attraktivitätssteigerung des Hafens auch eine höhere Bekanntheit der Werft und somit auf Synergieeffekte mit der Werft, die beispielsweise den Bootsbau stärken. In erster Linie soll die Gastronomie den Hafennutzern und -besuchern offenstehen, es werden aber auch andere Feriengäste wie beispielsweise Radfahrer, wie auch Feriengäste im Ort selbst als potenzielle Gäste betrachtet.

Die Stadt Fehmarn möchte das Nutzungskonzept, welches die gastronomische Belebung des Hafens vorsieht, unterstützen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dazu bedarf es einer Bebauungsplanänderung, da die derzeitigen Festsetzungen ein Sonstiges Sondergebiet „Werft“ gemäß § 11 BauNVO ausweist. Um das Nutzungskonzept umzusetzen, muss die Art der Nutzung etwas weiter gefasst werden. An der Grundnutzung „Werft“ ändert sich nichts, aber es werden zukünftig auch hafenbezogene Nutzungen in diesem Abschnitt ermöglicht. Die Betreiber können somit auch gastronomische Einrichtungen in dem Hafen- / Werftbetrieb unterbringen, um so eine konstantere Ausnutzung der Werft zu ermöglichen und im Nebeneffekt die touristische Infrastruktur in Fehmarnsund zu ergänzen.

Die textliche 3. Änderung des Bebauungsplanes berührt somit die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht und die Stadt hat sich entschieden, dass vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden. Das Maß der Nutzung bleibt unverändert. Die Art der Nutzung wird nur geringfügig angepasst, es bleibt grundsätzlich bei einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO, was der Werftnutzung dient. 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 26.03.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet an der *Landesentwicklungsachse Hamburg / Lübeck / Puttgarden* und innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. Darüber hinaus wird der *zwei- oder mehrgleisig geplante Neubau der Bahnstrecke* östlich der Fehmarnsundbrücke sowie der *geplante Ausbau der Bundesautobahn* dargestellt.

Neben der Markierung der *Marina* in Fehmarnsund als Sportboothafen, trifft der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II keine Aussagen für das Plangebiet.

Der Entwurf des Regionalplan 2023 für den Planungsraum III stellt Fehmarnsund innerhalb eines Vorranggebietes für den Naturschutz und gleichzeitig in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Darüber hinaus liegt das Gebiet in einem Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich. Auch der zwei- oder mehrgleisig, zu elektrifizierende geplante Neubau der Bahnstrecke in Kombination mit der Fehmarnsundbrücke wird abgebildet. Der Hafen in Fehmarnsund wird als Sportboothafen gekennzeichnet. Zu Letzterem führt der Regionalplan folgendes aus: *„Die größeren Sportboothäfen an Nord- und Ostsee, [...] sind in der Karte dargestellt. Sie sollen als positive Standortfaktoren genutzt und an den vorhandenen Standorten unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und den Interessen der gewerblichen Schifffahrt gesichert und an sich ändernde Bedarfe angepasst sowie erforderlichenfalls ausgebaut werden. Für die bestehenden Sportboothäfen und Wassersportanlagen soll daher eine bedarfsorientierte Bestandssicherung und wo erforderlich eine touristische Aufwertung sowie erforderlichenfalls ein Ausbau angestrebt werden.“*

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 auf das bestehende *FFH-Gebiet* in Fehmarnsund hin. Die Karte 2 verweist auf ein *Gebiet mit besonderer Erholungseignung* und die Karte 3 auf ein *Hochwasserrisikogebiet* hin. Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der

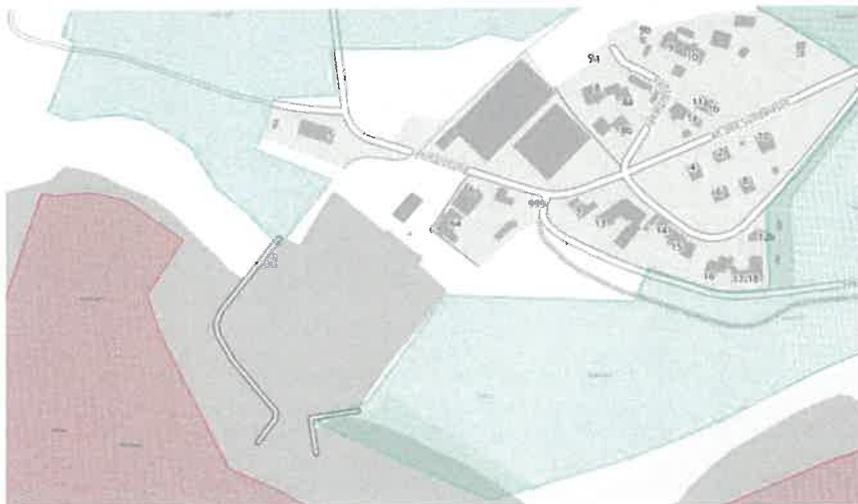
Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2024 stellt den Bereich der Werftflächen als SO -Hafen- dar. Eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

Der Landschaftsplan von 2007 zeigt für das Plangebiet neben einem Parkplatz auch Bauflächen, unterteilt in gewerbliche und gemischte Nutzungen. Der Entwicklungsteil trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet „Sundwiesen Fehmarn 1532-321“. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Fehmarn wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt, die zu dem Schluss kam, dass keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet zu erwarten sind. Durch die nun geplante Nutzungsergänzung werden ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet erwartet.

In einem Abstand von ca. 1 km südlich des Teilbereiches befindet sich im Bereich der Wasserflächen der Ostsee das EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien 1633-491“. Aufgrund des großen Abstandes zum Schutzgebiet werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.



Ausschnitt Natura-2000-Gebiete, Quelle: Umweltportal Schleswig-Holstein

Für das Plangebiet gilt der seit 2017 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung. Dieser setzt ein Sonstiges Sondergebiet „Werft“ gemäß § 11 BauNVO mit einer GRZ von 0,22 und zwei größeren überbaubaren Flächen (Baufenster) mit Höhenbegrenzungen fest.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG, welcher an den Küsten 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee beträgt. Es gilt der § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG: für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von

Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches kann eine Ausnahme erteilt werden. Die Ausnahme wird durch die Stellungnahme vom 08.05.2024 durch die UNB des Kreises Ostholstein für die Planänderung bereits in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach § 73 WHG.

2 Bestandsaufnahme

Der Bereich der Werft wird intensiv gewerblich genutzt und stellt sich als fast vollständig versiegelte Fläche dar. Die Erschließungsstraße führt von Norden kommend nach Osten und trennt das Werftgelände in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst den südlichen Teil der Bootswerft. Östlich der Werftflächen schließt sich die Bebauung der angrenzenden Mischgebiete an. Westlich des Plangebietes befinden sich weitere naturnahe Flächen, die bis an das Wasser heranreichen. Der südliche Abschluss wird durch die vorhandene Marina gebildet.

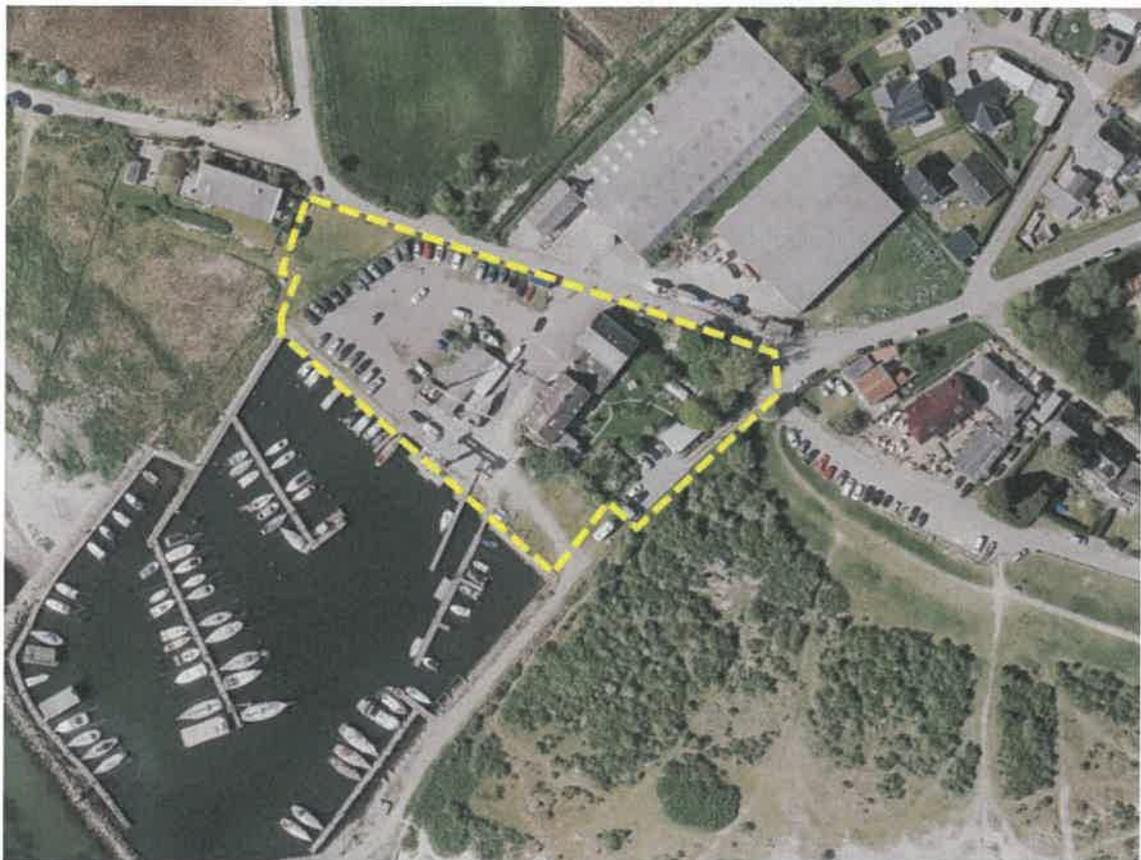


Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Fehmarn umfasst etwa 0,7 ha.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen bestehen nicht, da die Stadt Fehmarn die Grundnutzung als Werft erhalten möchte und gleichzeitig das Angebot für die Hafennutzer öffnen möchte. Alternative Standorte fallen unter Berücksichtigung des Planungszieles somit aus.

3.3 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung geht die Stadt Fehmarn davon aus, dass der Gebietscharakter der Werft erhalten bleibt und durch weitere gastronomische Nutzungen ergänzt wird. Die Betreiber können somit auch gastronomische Einrichtungen in dem Hafen- / Werftbetrieb unterbringen, um so eine konstantere Ausnutzung der Werft zu ermöglichen und im Nebeneffekt die touristische Infrastruktur in Fehmarnsund zu ergänzen.

Mit der Planung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen nicht. Durch die Erweiterung der Nutzungsangebote ergeben sich keinerlei nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

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

Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet „Sundwiesen Fehmarn 1532-321“. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Fehmarn wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Es erfolgte die Überprüfungen welche Beeinträchtigungen sich aufgrund der Überplanung des Werftgeländes ergeben könnten. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Sundwiesen Fehmarn“ durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Durch die nun geplante Nutzungsergänzung werden ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet erwartet.

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

3. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im SO -Werft + Hafen- südlich der Erschließungsstraße
4. sonstiges maritimes Gewerbe und Werftnebenbetriebe
5. Schank- und Speisewirtschaften
6. Sanitäre Anlagen

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Erschließung erfolgt von den bestehenden Bestandsstraßen aus. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 10, 1. Änderung gelten unverändert fort.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Soweit die Planung zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen kann, ist auch im vereinfachten Verfahren die naturschutzfachliche Eingriffsregelung zu beachten. Durch die geplante Änderung der Art der Nutzung ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da das Maß der Nutzung unverändert bleibt. Ein Ausgleich wird somit nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. 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.

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.

Durch die geplante Änderung der Art der Nutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen, die gegen das Zugriffsverbot verstoßen.

Für das Plangebiet wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Es erfolgte die Überprüfungen welche Beeinträchtigungen sich aufgrund der Überplanung des Werftgeländes ergeben könnten. Zusammenfassend wird festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Sundwiesen Fehmarn“ durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Wobei Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen während der Bauarbeiten selbst zu berücksichtigen sind. Dabei handelt sich um die Vermeidung von baubedingten Flächeninanspruchnahmen und Nutzungen im FFH-Gebiet sowie die Vermeidung baubedingter Stoffeinträge in die Flächen des FFH-Gebietes. Letztendlich sind auch keine Bauvorhaben vorgesehen, die zu relevanten Konflikten mit dem Ziel, die Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren oder diesen wiederherzustellen, führen könnten.

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

4 Immissionen / Emissionen

Durch die geplante Änderung der Art der Nutzung ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Immissionen, die schutzbedürftige Nutzungen beeinträchtigen könnten.

5 Ver- und Entsorgung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10, 1. Änderung unverändert fort.

Im Ortsteil Fehmarnsund besteht keine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das derzeitige Mischsystem und Ableitung über Kleinkläranlagen ist an seiner Belastungs- und Ausbaugrenze angekommen. Derzeit arbeiten die Stadtwerke Fehmarn mit dem ZVO an einem Konzept zur Herstellung eines Trennsystems in Fehmarnsund. Die voraussichtliche Umsetzung erfolgt 2025.

5.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen

Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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 Küsten- und Hochwasserschutz

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Fehmarn sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Gastronomie auf dem Gelände der Bootswerft geschaffen werden, damit die Attraktivität des zur Werft gehörenden Hafens gesteigert und die gastronomische Versorgung in diesem Bereich verbessert werden kann.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Fehmarn befindet sich laut Auswertung des derzeit vorliegenden Kartenmaterials zwar in unmittelbarer Nähe zu dem in diesem Inselabschnitt auslaufenden **Regionaldeich „Fehmarnsund“**, aber hier seitlich in einem gewissen Abstand. Regionaldeiche sind gemäß § 65 Nummer 2 LWG Deiche mit einer eingeschränkten Schutzfunktion, die Küstengebiete vor Sturmfluten schützen.

Das überplante Gebiet liegt in einem ausgewiesenen **Hochwasserrisikogebiet** an der Küste gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 LWG. Demnach gilt hier das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 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 2019" und „Küstenhochwasser“ die Hochwassergefahrenkarte „HWGK HW200“ auszuwählen. Hochwasserrisikogebiete sind als Hochwassergefahrenkarte gemäß § 9 Abs. 6a Baugesetzbuch (BauGB) nachrichtlich zu übernehmen und im Bebauungsplan entsprechend darzustellen (BauGB § 9 Abs. 6a: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des

Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden). Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet mit einem derzeitigen Referenzwasserstand HW^{200} von + 2,30 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). Aufgrund des zu erwartenden Meeresspiegelanstieges (Klimawandel!) können sich die Referenzwasserstände zukünftig noch erhöhen.

Da sich das Plangebiet innerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes befindet, bedeutet dies, dass bei einer Wohnraumnutzung/Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine Höhe von mindestens NHN + 2,80 m (Referenzwasserstand HW^{200} + 0,50 m Sicherheitszuschlag) und bei einer sonstigen Nutzung/Gewerbenutzung eine Höhe von NHN + 2,30 m in diesen Bereichen eingehalten werden muss. Ferienwohnungen, Ferienhäuser sowie Hotels sind einer Wohnraumnutzung gleichzustellen, da die einzelnen Wohnungen, Häuser oder Hotelzimmer zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sollen, auch wenn es sich hierbei um einen ständig wechselnden Personenkreis handeln wird. 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). Insbesondere in der Zeit vom 01. Oktober eines Jahres bis 15. April des Folgejahres besteht an der Küste eine erhöhte Gefahr von Hochwasser- und/oder Sturmflutereignissen (hochwassergefährdete Jahreszeit!). Auf die Gefahr von Sommerhochwassern wird zusätzlich hingewiesen.

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).

Nach § 82 Abs. 3 LWG sind Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 zulässig, wenn sie mit dem 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 besteht.

Ein Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage mit einem dem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard existiert hier nicht. Seitlich des Plangebietes läuft lediglich der Regionaldeich „Fehmarnsund“ aus, der – wie bereits erwähnt – nur eine eingeschränkte Schutzwirkung hat und diese Schutzwirkung auch keine Auswirkungen auf den aktuell überplanten Bereich des Geländes der Bootswerft hat.

Die aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Fehmarn resultierenden Baufenster im überplanten Bereich sollen nicht in ihren Abmessungen oder im Maß der Nutzung geändert werden, sondern es soll nur die Art der Nutzung geringfügig angepasst werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seinerzeit mitgeteilt, dass der 1. Bebauungsplanänderung seitens der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) nur zugestimmt werden kann, wenn in der Bauleitplanung ein ausreichender Hochwasserschutz für Maßnahmen im Bereich des ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes verbindlich festgelegt werden.

Im Bereich des Hochwasserrisikogebietes müssen neben den in der Begründung bereits textlich festgesetzten Höhen, die hier der Vollständigkeitshalber nochmals aufgeführt werden, noch folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

Ergänzung der Planzeichnung um textliche Festsetzungen bezüglich der Höhen NHN:

- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen auf mind. **NHN + 2,80 m** (lokaler Referenzwasserstand + 0,50 m Sicherheitszuschlag)
- Räume für sonstige Nutzungen/Gewerbenutzung auf mind. **NHN + 2,30 m**
- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. **NHN + 2,30 m**
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht niedriger als **NHN + 2,80 m** gelagert werden
- Erforderliche Gründungen müssen erosionssicher gegen Unterspülung/Kolkbildung errichtet werden.
- Die Sicherung/der Nachweis gegen Auftrieb der betroffenen Gebäude ist erforderlich.
- Hausanschlüsse müssen gegen eindringendes Hochwasser gesichert werden.
- Die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner/Gäste durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Fehmarn sollte jederzeit sichergestellt werden.

Die vorgenannten Vorgaben sind in den Planentwurf zu übernehmen.

Hinweise

Aufgrund der geltenden Bauverbote bedürfen Vorhaben, die von den o. g. Kriterien abweichen, einer Ausnahme im Einzelfall nach § 82 Abs. 3 LWG. Das gesetzlich geforderte Einvernehmen der unteren Küstenschutzbehörde kann nur erteilt werden, wenn dies mit den Belangen des Küsten- und des Hochwasserschutzes vereinbar ist. Die Ausnahmeprüfung erfolgt mit der Erteilung der Baugenehmigung nach § 82 Abs. 3 Satz 3 LWG („Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder eine nach anderer Vorschrift notwendige Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde.“) im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde und nicht im derzeitigen Bauleitplanverfahren. Ausnahmen werden in Anbetracht des Klimawandels restriktiv gehandhabt.

Die Prüfung der Zulässigkeit von neuen baulichen Anlagen in den Bauverbotsbereichen, die abweichend von oben beschriebenen bestehenden Bau- und Nutzungsrechten errichtet werden sollen, erfolgt im Rahmen des jeweils konkreten Einzelvorhabens. Ein Anspruch auf eine Ausnahme besteht nicht und kann für die Zukunft auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen aus § 82 Abs. 2 Nummer 6 LWG umgesetzt werden. Durch die Zustimmung der unteren Küstenschutzbehörde zu dem Bebauungsplan erlangen die Bauvorhaben einen Privilegierungsstatbestand und benötigen keine Ausnahme nach § 82 Abs. 3 LWG, wenn die geforderten Schutzvorkehrungen aus dem Bebauungsplan eingehalten werden.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplans Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Fehmarn Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz. Bei Maßnahmen mit

küstenschutzrechtlicher Relevanz ist der LKN.SH als untere Küstenschutzbehörde rechtzeitig und im Vorwege zu beteiligen.

Aufgrund 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.

6.3 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 schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

7 Kosten

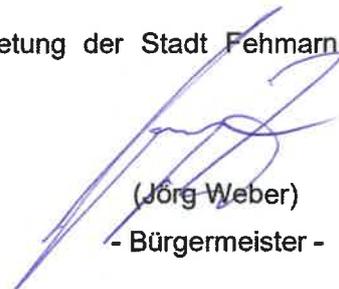
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 27.06.2024 gebilligt.

Burg a.F., 18. JULI 2024




(Jörg Weber)
- Bürgermeister -

17. JULI 2024

Der Bebauungsplan Nr. 10, 3. Änderung ist am rechtskräftig geworden.