

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 193**

#### **DER STADT FEHMARN**

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN,  
BEIDSEITIG DER CHARLOTTE-NIESE-STRASSE,  
ÖSTLICH AM STEINKAMP UND WESTLICH DER KLAUS-GROTH-STRASSE**

---

#### **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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Bebauungskonzept	7
3.4	Auswirkungen der Planung	7
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.6	Verkehr	9
3.7	Grünplanung	9
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>15</b>
6.1	Bodenschutz	15
6.2	Archäologie	15
6.3	Küstenschutz	16
6.4	Bahnverkehr	16
6.5	Hinweise weiterer Ver- und Entsorgungsträger	17
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>17</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan Nr. 193** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, beidseitig der Charlotte-Niese-Straße, östlich Am Steinkamp und westlich der Klaus-Groth-Straße.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

In der Stadt Fehmarn besteht ein akuter Bedarf an Dauerwohnraum und anlässlich dieses Missstands wird ein Bedarf zur Steuerung der Art und Maß der baulichen Nutzung gesehen. Die Stadt hat dazu in der Vergangenheit schon eine Vielzahl an Konzepten und übergeordneter Leitideen beschlossen oder auf den Weg gebracht, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden sollen (Ortsentwicklungskonzept, Wohnungsmarktkonzept, strategische Ziele der Stadt Fehmarn). Die aktuelle Wohnraumpolitik verfolgt das unbedingte Ziel, den Anteil an Dauerwohnraum zu erhöhen, indem einerseits einer Umwandlung von Wohnraum entgegengewirkt, andererseits neuer Dauerwohnraum geschaffen werden soll.

Diese Zielsetzung verfolgt die Stadt Fehmarn auch mit dem B-Plan-Aufstellungsverfahren. Nach ihrem Planungswillen soll mit planerischen Mitteln auch deshalb auf ein möglichst großes Angebot von Wohnungen hingewirkt werden, weil die hiervon auf den Mietmarkt ausgehenden Auswirkungen die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass Personen und Familien mit geringen Einkünften für sie erschwinglichen Wohnraum finden. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf den Planungsgrundsatz aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, sondern auch aus anderen städtebaulichen Gründen. Denn zur Gewährleistung der für Fehmarn prägenden und existentiell bedeutsamen touristischen Funktionen, ist es wichtig, dass für die in Gastronomie, Hotelgewerbe und Einzelhandel sowie anderen tourismusbezogenen Bereichen tätigen Menschen, die zu erheblichem Teil nur über geringe Einkünfte verfügen, für sie bezahlbare Unterkünfte vor Ort zur Verfügung zu stellen.

In einem ersten Schritt wurde die Aufstellung einer Erhaltungssatzung Nr. 2 (Satzung über die Eigenart von Gebieten) nach § 172 BauGB außerhalb des Gebiets der "Historischen Altstadt" Burg vorgesehen, deren Beschluss zeitnah zu erwarten ist.

Dieses Ziel kann aber nicht allein durch eine Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erreicht werden. Denn diese bewirkt lediglich, für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Bereich vor unerwünschten Veränderungen zu schützen, die etwa durch Luxusmodernisierungen und hierdurch bewirkte Verdrängungseffekte eintreten

können (vgl. BVerfG, Beschluss vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, NVwZ 1987, S. 879; BVerfG, Urteil vom 18.06.1997 - 4 C 2/97 -, NVwZ 1998, S. 503).

Ziel der Stadt ist es aber darüber hinaus, im Plangebiet auch eine weitere Umnutzung von Wohnungen in Ferienutzungen zu verhindern und zudem bei Aufgabe bestehender Nutzungen planerisch darauf hinzuwirken, dass in den betreffenden Gebäuden künftig Wohnnutzungen stattfinden. Dieses Ziel kann aber nicht durch die Erhaltungssatzung erreicht werden, sondern nur dadurch, dass durch bauleitplanerische Maßnahmen andere Nutzungen als Wohnen zu weiten Teilen auf den Bestand gesetzt werden und dass eine Genehmigungsfähigkeit im Wesentlichen auf Wohnnutzungen konzentriert wird.

Hierzu beabsichtigt die Stadt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans – in Übereinstimmung mit dem vorhandenen Bestand – ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und zugleich nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO festzusetzen, dass die ansonsten in einem derartigen Baugebiet nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen nicht zulässig sind.

Das Plangebiet selbst und seine Umgebung zeichnen sich durch eine gewachsene Siedlungsstruktur aus, die unterschiedliche Wohnformen und dem Gebiet dienende Infrastruktur bereithalten. Ziel und Zweck der Planung ist es den Gebietscharakter und den so dringend benötigten Wohnraum zu erhalten sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu prüfen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 8.800 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 Abs.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 28.02.2022 und am 14.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 beschlossen.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ländlichen Raumes* und innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. Der Ortsteil Burg wird im Zentralörtlichen System als *Unterzentrum* ausgewiesen. Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres

Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls innerhalb des *Ländlichen Raumes* dar. Zudem wird Burg als *Unterzentrum* und das Plangebiet innerhalb des *baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes* ausgewiesen.

Der Entwurf des Regionalplanes – Neuaufstellung 2023 für den Planungsraum III stuft den Ortsteil Burg ebenfalls als *Unterzentrum* ein. Das Plangebiet liegt weiterhin im *baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet*, allerdings wurde der *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* erweitert, sodass das Plangebiet mit einbezogen wird. Der benachbarte Bahnhof wird als bestehender *Haltepunkt* sowie die *geplante Elektrifizierung der mehrgleisigen Bahnstrecke* dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB bestehen nicht.

Im Juni 2022 hat die Stadt Fehmarn eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 193 erlassen, welche im September 2022 in Kraft getreten ist.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich vom Ortsteil Burg a.F., nördlich der Bahnhofstraße L 209 und des Stadtparks. Der zu beplanende Bereich umfasst die Bebauung beidseitig der Charlotte-Niese-Straße 1-56, Am Stadtpark 1-3, Klaus-Groth-Straße 2 und 4, Amalie-Schoppe-Straße 2 und 4 sowie Am Steinkamp 1, 5, 7, 9, 11, 13 und 15. Das Plangebiet ist durchmischt mit zweigeschossigen Geschosswohnungsbau, eingeschossigen Doppel- und Einfamilienhäusern mit teilweise homogener Vorgartenstruktur. Die Gebäude weisen geneigte Dächer mit vorherrschendem rotem Stein als Fassade auf.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof von Burg, ein Wohnmobilstellplatz sowie das Gewerbegebiet am Landkirchner Weg. Südlich schließen sich die Flächen des Stadtparks mit integrierten, städtischen Nutzungen (wie Bücherei, Kita, Polizei, Seniorenwohnen, ambulanter Pflegedienst und Altenpflegeheim etc.) an. Im Osten, in der Klaus-Groth-Straße besteht eine Montessori-Schule. Die übrigen Bereiche östlich und nördlich des Plangebietes sind durch weitere Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau aber auch Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt.



Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 29.680 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 5.580 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>35.260 m<sup>2</sup></b>
	<b>3,53 ha</b>

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Da das Planungsziel die behutsame Nachverdichtung und Erhaltung eines bestehenden Wohngebietes ist, bestehen keine Standortalternativen. Zudem handelt es sich um ein Bestandsgebiet, sodass in Bezug auf Höhe, Größe und Kubatur Rahmenbedingungen vorgegeben wurden, die wesentliche Planungsalternativen ausschließen.

### **3.3 Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept verfolgt im Wesentlichen den Erhalt der Bebauungsstruktur, was vor allem auf die zentral gelegenen Siedlungshäuser südlich der Charlotte-Niese-Straße abzielt. Auch die mehrgeschossigen Wohnriegel im östlichen Abschnitt sollen in Größe und Ausrichtung abgesichert werden. Die mehrgeschossigen, teilweise mit Staffelgeschoss errichteten Wohnhäuser im südwestlichen Bereich Am Stadtpark / Am Steinkamp werden ebenfalls großzügig abgesichert.

In den rückwärtigen Bereichen nördlich der Charlotte-Niese-Straße bzw. auf den größeren Grundstücken wird eine weitere Bebauungs- / Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfolgt über den vorderen Grundstücksteil zur Charlotte-Niese-Straße.

### **3.4 Auswirkungen der Planung**

Unter Beachtung der umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere in den rückwärtigen Bereichen der Charlotte-Niese-Straße Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Damit kann dem steigenden Bedarf an Wohnraum flächensparend entsprochen werden. Weiterhin wird die bauliche Entwicklung in erster Reihe weiter gesteuert. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Umwandlung von Wohnraum entgegengewirkt und gleichzeitig neuer Dauerwohnraum geschaffen.

Bodenversiegelungen werden durch die für die Nachverdichtungsflächen vorgesehenen geringen Grundflächenzahlen auf das notwendige Maß gemindert. Den Belangen des Artenschutzes kann durch geeignete Maßnahmen Rechnung getragen werden.

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. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen der Versorgung mit dringend benötigtem Dauerwohnraum dienen. Im

gesamten Plangebiet sind alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen, da diese Bereiche vorwiegend für das Wohnen vorgesehen und zudem nur sparsam erschlossen sind. Das bedeutet auch den Ausschluss von Ferienwohnungen.

### **3.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gegliedert festgesetzt. Entsprechend des Bestandes werden Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,2 und 0,3 festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das Eckgrundstück Am Stadtpark / Am Steinkamp, wo der kompakte Baukörper eine GRZ von 0,35 erfordert. In den Bereichen der beabsichtigten Nachverdichtung nördlich der Charlotte-Niese-Straße wird eine entsprechend höhere GRZ festgesetzt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO wird aber nicht überschritten.

Weitere Verdichtungen sind nur in Form kleinerer Anbauten möglich. Eine weitere Nachverdichtung in Form einer zweiten Baureihe - beispielsweise südlich der Charlotte-Niese-Straße - ist nicht Planungswille der Stadt Fehmarn, zumal die Erschließung dieser rückwärtigen Bereiche nur sparsam über das eigene Grundstück möglich ist.

### **3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem vorgefundenen Bestand sind innerhalb des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die mehrgeschossigen Wohngebäude im östlichen und südwestlichen Bereich werden demnach nur Einzelhäuser und für die zu erhaltenden Siedlungshäuser nur Doppelhäuser zugelassen. In den übrigen Teilgebieten sind beide Bauweisen zulässig.

Die straßenbegleitenden Wohnhäuser in der Charlotte-Niese-Straße werden durch große zusammenhängende Baufenster abgesichert, dass umfasst auch die rückwärtigen Bereiche der Nachverdichtung, um einen großzügigen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper zu ermöglichen. Die Ausnahme bilden die Doppelhäuser im südlichen Bereich, die der Baukörperstellung separate Baufenster erhalten. Ebenfalls zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen werden entlang der Straßen Am Steinkamp und Am Stadtpark festgesetzt.

Zur Erhaltung des einheitlichen Straßenbildes wird entlang der Charlotte-Niese-Straße eine Baulinie festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen und Balkone wird zugelassen, da die teilweise eng gefassten Baufenster andernfalls eine starke Einschränkung darstellen können.

### **3.5.4 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen betreffen die Dachausrichtungen. Die homogene Dachlandschaft der Siedlungshäuser soll erhalten bleiben, sodass soweit der Bestand es hergibt eine Firstrichtung vorgegeben wird.

Um eine behutsame Nachverdichtung zu erzielen, wird die Anzahl der Wohneinheiten in den Bereichen nördlich der Charlotte-Niese-Straße begrenzt.

Der Stadt Fehmarn ist ein durchgrüntes Ortsbild wichtig. Daher werden weitere Festsetzungen zur Gartengestaltung getroffen. Flächige Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

## **3.6 Verkehr**

### **3.6.1 Erschließung**

Die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen. Änderungen an den Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung der Straße „Am Stadtpark“ erfolgt über einen Privatweg und wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

Die Erschließung der in zweiter Reihe der Charlotte-Niese-Straße vorgesehenen Bebauung erfolgt über den straßennahen Grundstücksteil. Ein Zusammenlegen von Zufahrten benachbarter Grundstücke ist anzustreben. Festsetzungen hierzu werden nicht getroffen, da die Lage der Zufahrt städtebaulich nicht von Relevanz ist und die Entscheidung, auf welcher Seite die Zufahrt erfolgen soll, dem Eigentümer obliegt. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag darzulegen. Ggf. ist es erforderlich, vorhandene Garagen oder Nebengebäude wegzunehmen, um den rückwärtigen Grundstücksteil erreichen zu können.

Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südlich des Stadtparks am Landkirchner Weg. Zudem grenzt im Osten der Bahnhof der Stadt Fehmarn an das Plangebiet.

### **3.6.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

## **3.7 Grünplanung**

Aufgrund der langjährig bereits ausgestalteten Grundstücke ist der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen gering. Im Sinne einer durchgrünter Straßenraumgestaltung werden Festsetzungen zur Begrünung des Vorgartens getroffen. Auf die DIN 18920 „Schutz von

Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

### **3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für den Bebauungsplan Nr. 193 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.

Dabei zu betrachten sind nur die mit der Nachverdichtung verbundenen Auswirkungen (WAGebiete nördlich der Charlotte-Niese-Straße). In den übrigen Bereichen werden mit den getroffenen Festsetzungen keine Eingriffe vorbereitet.

#### Schutzgut Tiere

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn der Baubeginn nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnt. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht

mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

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

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

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

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

#### Schutzgut Pflanzen:

Das Schutzgut Pflanzen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insofern betroffen, dass rückwärtige Gartenflächen im Rahmen einer Nachverdichtung versiegelt werden könnten. Diese Bereiche präsentieren sich als Hausgärten mit individuellem Gehölzbestand. Den Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist aufgrund der allgemeinen Bedeutung nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden und Fläche:

Die in Anspruch genommenen Flächen sind bereits heute als Hausgarten genutzt. Es kommt bei einer Nachverdichtung in diesen Bereich zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades, wobei allerdings Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits gärtnerisch oder anderweitig intensiv genutzt wurden. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche ist aufgrund der Vorprägung nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist dennoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist aufgrund der innerstädtischen Lage nicht berührt.

Schutzgut Klima und Luft:

Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen. Aufgrund der Kleinteiligkeit einer möglichen Nachverdichtung ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Eine Festsetzung von Ausgleichsflächen für die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt nicht. Grundstücksbezogen sinnvoll unterbringen ließe sich dieser Ausgleich nicht, zumal nicht alle Eigentümer konkrete Vorstellungen für eine zeitnahe Umsetzung der Baumöglichkeiten haben. Minimierend sind Kies- und Schotterflächen bei der Gartengestaltung unzulässig.

### **3.7.2 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.

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.

Im Plangebiet sind zeitnahe Baumaßnahmen nicht bekannt. Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung, soweit Gartengehölze betroffen sind, 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 zudem Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Fledermausvorkommen sind in großen älteren Bäumen möglich. Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Stadt Fehmarn davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung, ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen. Fällungen von Gehölzen wären nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar möglich, wenn eine Quartiereignung zuvor nicht ausgeschlossen werden kann.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abriss- oder Rodungsarbeiten eine Begutachtung der Bäume bzw. Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Emittierende Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Bauleitplanung überwiegend im Bestand nicht grundsätzlich berührt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Anbieter. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut, zusätzliche Bauflächen werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist die

Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das Klärwerk zu erfolgen. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über das zentrale Netz der SWF erfolgen. Hierzu sind Entwässerungsanträge durch die Vorhabenträger rechtzeitig an die SWF zu stellen. Ggf. müssen nach Einzelprüfung neue Anschlüsse auf die Grundstücke verlegt oder bestehende auf Kosten der Vorhabenträger geändert werden. Zudem kann es zu erstmaliger Erhebung von Anschlussbeiträgen oder zu einer Nachveranlagung kommen. Bei Einhaltung der Überlastung (Klärwerk) ist ggf. bei der Wasserbehörde eine Änderung der bestehenden Einleiterlaubnis zu beantragen. Bei Überschreitung der Auslastung des Klärwerks ist bei der Wasserbehörde darzulegen, auf welche Weise die gesicherte Erschließung hergestellt werden soll.

Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür bieten sich Maßnahmen an, die dazu beitragen, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten wie etwa Mulden-/Rigolensysteme, Flächenversickerung, Dachbegrünung, Rasengittersteine, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder klassische Rückhaltemaßnahmen. Sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann das Wasser gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserflurabstände können im Rahmen der baugrundgutachterlichen Untersuchungen erfasst werden. Die planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen ist unzulässig. Bei Gefälle zum öffentlichen Bereich ist eine Rinne an der Grundstücksgrenze erforderlich, die an eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage anzuschließen ist.

Weitere Hinweise der Stadtwerke Fehmarn zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Grundsätzlich ist es wünschenswert bei Neubauvorhaben Niederschlagswasser gemäß der A-RW1 auf dem Grundstück zurückzuhalten oder Verdunstungsmöglichkeiten (Gründach/Mulden o.ä.) auf den Grundstücken zu schaffen aber diese Systeme (ggf. über Notüberläufe) sind grundsätzlich an das Regenwasserkanalnetz der SWF anzuschließen. Hierzu kann es, nach erfolgter Antragsstellung an die SWF (Entwässerungsantrag) und Einzelprüfung, dazu kommen, dass Anschlussleitungen auf die Grundstücke neu erstellt oder bestehende überarbeitet werden müssen (Kostenerstattung durch Vorhabenträger oder Anschlussbeitrag). In Burg ist ein nicht versickerungsfähiger Boden im Untergrund vorhanden, Schichtenwasser steht teilweise bei einer Tiefe von ca. einem Meter unter GOK bereits an. Zudem verweisen wir auf die Allgemeine Abwassersatzung der Stadt Fehmarn (AAS) hier Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9).

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Im Hinblick auf die Löschwasserversorgung wird auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung hingewiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrezufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 30 LBO) notwendig werden können.

## **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 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.

### **6.3 Küstenschutz**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 193 der Stadt Fehmarn befindet sich im Landesinneren der Insel Fehmarn. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 der Stadt Fehmarn nicht betroffen.

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 im Bebauungsplan Nr. 193 der Stadt Fehmarn Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz. Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein können nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasser besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. Die Verantwortung für eine entsprechende Vorsorge gegen Ostseehochwasser- und/oder Ostseesturmflutereignisse sowie deren Folgen liegen ausschließlich beim Vorhabenträger bzw. der Stadt Fehmarn.

### **6.4 Bahnverkehr**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung grenzt an eine Bahnstrecke. Seitens des Infrastrukturprojektes „Schienernanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) ist die Änderung der dortigen Gleisanlagen, einschließlich der Signal-, Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen für die Strecke 1103 (die von der AKN betrieben werden soll) geplant.

## 6.5 Hinweise weiterer Ver- und Entsorgungsträger

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit Schreiben vom 27.03.2024 mit

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

## 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.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8 Kosten

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

## 9 Billigung der Begründung

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

Burg a.F.,

10. JULI 2024



(Jörg Weber)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 193 der Stadt Fehmarn ist am .....17. JULI 2024..... rechtskräftig geworden.