

S T A D T F E H M A R N

N i e d e r s c h r i f t

über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am
Dienstag, den 16.09.2014, 18:00 Uhr,
im Sitzungssaal in Burg auf Fehmarn, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn

Anwesend sind folgende Ausschussmitglieder:

Herr Stadtvertreter Gunnar Mehnert als Vorsitzender
Herr Stadtvertreter Marco Eberle, als stv. Vorsitzender
Herr Stadtvertreter Bernd Remling
Herr Stadtvertreter Josef Meyer in Vertretung für den aus der CDU-Fraktion
ausgetretenen Stadtvertreter Herrn Reiner Haselhorst
Frau Stadtvertreterin Claudia Parge
Herr Stadtvertreter Hans-Peter Thomsen in Vertretung für den Stadtvertreter Dr.
Helmut Kettler
Herr Stadtvertreter Hinnerk Haltermann
Frau Eva-Maria Breuker, bürgerliches Mitglied
Herr Stefan Bolley, bürgerliches Mitglied
Herr Torsten Lampe, bürgerliches Mitglied in Vertretung für Herrn Hans-Jürgen
Kempe, bürgerliches Mitglied
Herr Carsten Micheel, bürgerliches Mitglied

es fehlt entschuldigt:

Herr Stadtvertreter Dr. Helmut Kettler

weiter sind anwesend:

Herr Stadtvertreter und Erster Stadtrat Jörg Ehlers
Herr Stadtvertreter Werner Ehlers
Herr Gunnar Geeht-Hansen, bürgerliches Mitglied

Seniorenbeirat, Frau Seiler und Frau Scheel

Herr Nagel, Planungsbüro Ostholstein
Frau Klebe, Planungsbüro Ostholstein

aus der Verwaltung sind anwesend:

Herr Arndt Meislahn, stv. Fachbereichsleiter Bauen und Häfen
Frau Mandy Cronauge, Stadtplanerin, Fachbereich Bauen und Häfen
Frau Martina Wieske, Fachbereich Bauen und Häfen, Protokollführerin
Herr Benjamin May, Fachbereich Finanzen

Der Vorsitzende des Bau- und Umweltausschusses, **Herr Mehnert**, eröffnet um
18.00 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung
form- und fristgerecht zugestellt wurde, der Ausschuss mit 11 Ausschussmitgliedern
vollzählig und damit beschlussfähig ist.

Herr Mehnert bittet darum, den TOP 2 (Feststellung der Niederschrift über die 8.Sitzung am 02.09.2014), den TOP 8 (Aufstellung der 10. Änderung des F-Planes der Stadt Fehmarn für das Gebiet der Fachklinik Bellevue), TOP 9 (Entwurf- und Auslegung zur 2. Änderung des B-Planes Nr.24 der Stadt Fehmarn für das Gebiet der Fachklinik Bellevue) sowie den TOP 15 (Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr.112 der Stadt Fehmarn im OT Wulfen, Bargmöhl) von der Tagesordnung herunter zu nehmen. Die Tagesordnung und die TOP's verschieben sich dadurch.

Der Ausschuss stimmt einstimmig dafür.

Er stellt weiterhin fest, dass die nunmehr TOP's 14 und 15 hinsichtlich einer Beratung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zur Abstimmung gebracht werden müssen und lässt hierüber wie folgt abstimmen:

Beschluss:

Die Tagesordnungspunkte 14 und 15 werden in nichtöffentlicher Sitzung beraten.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, - Nein-Stimme, -Enthaltung.

Da keine weiteren Änderungen gewünscht sind, wird die Tagesordnung einstimmig wie folgt festgelegt:

Tagesordnung:

1. Einwohnerfragestunde
2. Mitteilungen im öffentlichen Teil
hier: Bericht des Insel-Bauhofes 2012 und 2013 (BA 096-2014)
3. Vergabe von Straßennamen im OT Burgtiefe (BA 082-2014)
4. 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Burg auf Fehmarn, nördlich des Landkirchener Weges, westlich der Industriestraße und östlich der Tankstelle im Gewerbegebiet
hier: Aufstellungs-, Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 088-2014)
5. Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB der Stadt Fehmarn Für den Ortsteil Altenteil
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 087-2014)
6. B-Plan 121 der Stadt Fehmarn im OT Niendorf für ein Gebiet westlich des Süderweges (§ 13a BauGB)
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 091-2014)
7. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn im OT Wulfen, Golfhotel und Ferienhäuser im Bereich des CP Wulfener Hals
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 089-2014)

8. B-Plan Nr. 93 der Stadt Fehmarn im OT Wulfen, Golfhotel und Ferienhäuser im Bereich des CP Wulfener Hals
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 090-2014)
9. 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Landkirchen auf Fehmarn) im OT Fehmarnsund
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 084-2014)
10. B-Plan Nr. 108 der Stadt Fehmarn im OT Burg auf Fehmarn
für Teilbereich 1: ein Gebiet östlich vom Staakensweg,
südlich vom Südersoll, nördlich der Reiterkoppel und
Teilbereich 2: ein Gebiet westlich der Strandallee,
südlich vom Südersoll, nordwestlich vom Klemmweg
hier: Satzungsbeschluss (BA 093-2014)
11. B-Plan Nr. 111 der Stadt Fehmarn im OT Burg auf Fehmarn
für das Gebiet westlich der St. Nikolai Kirche, nördlich des
Blieschendorfer Weges und südlich der Straße „Am Wiesenweg“
hier: Zukünftige Nutzung und Aufteilung der stadteigenen Fläche (BA 098-2014)
12. Erweiterungsvorhaben Beherbergungsbestriebe (BA 095-2014)
13. Anfragen und Anträge im öffentlichen Teil
14. Mitteilungen im nichtöffentlichen Teil
15. Anfragen und Anträge im nichtöffentlichen Teil
16. Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe evtl. Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung

Zu Top 1:

Einwohnerfragestunde

- a) **Herr Eberle** verweist auf die Sitzung am 02.09.2014, in der er sehr emotional geworden sei; insbesondere gegenüber den eigenen Ausschussmitgliedern. Dieses sei jedoch nicht seine Absicht gewesen und er entschuldigt sich hiermit öffentlich für sein Auftreten.
Der Ausschuss nimmt seine Ausführungen positiv zu Kenntnis.
- b) **Eine Anwohnerin des Wiesenweges in Burg** möchte wissen, ob der im Bauausschuss am 20.05.2014 gefasste Beschluss bezüglich der Erschließung des Baugebietes im Blieschendorfer Weg weiterhin Gültigkeit besitze und immer noch von der K 43 aus erfolgen solle.
Herr Mehnert bestätigt dieses und man hierzu unter TOP 11 näher eingehen.
- c) **Frau Gronemann aus Puttgarden** fragt nach, ob es richtig sei, dass es Kaufinteressenten für das Grundschulgebäude in Puttgarden gebe und die

Fernern A/S Interesse an anschließenden einer Miete dieses Gebäudes bekundet habe.

Hierzu verweist **Herr Mehnert** auf die kommende Sitzung des Finanzausschusses.

- d) **Frau Gronemann** erkundigt sich weiter, ob für das Bauvorhaben zwischen Puttgarden und Marienleuchte aus Sicht der Stadt eine Kostennutzenanalyse gemacht worden sei, in der u.a. die volkswirtschaftlichen Interessen als auch die Interessen des Tourismus und Naturschutzes beleuchtet worden seien.

Herr Mehnert gibt zur Antwort, dass eine solche Analyse bisher noch nicht erfolgt sei. Die Angelegenheit werde jedoch nach der erfolgten Bürgeranhörung sach- und fachgerecht ausgearbeitet. Es seien hier viele Fragen aufgeworfen worden, die es nunmehr zu beantworten gelte. Hierzu werde in einem späteren Bauausschuss beraten. Er sagt jedoch zu, dass alle neuen Erkenntnisse für die Öffentlichkeit transparent gemacht werden.

- e) **Herr Holste aus Altenteil** stellt sich für die Beratung unter TOP 5 für evtl. anfallende Fragen zur Verfügung.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Zu TOP 2:

Mitteilungen im öffentlichen Teil

- a) **Herr Meislahn** teilt mit, dass nach einem in der Verwaltung eingegangenen Anwaltsschreiben mit der Einreichung eines Bürgerbegehrens gegen die Bauleitplanung für ein temporären Gewerbegebiete bei Puttgarden zu rechnen sei. Die Stadt müsse hierzu noch die entstehenden Kosten für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ermitteln.
- b) **Herr Meislahn** berichtet weiter von dem Vorhaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck, in Westermarkelsdorf einen neuen weiteren Leuchtturm errichten zu wollen. Der alte Leuchtturm stehe unter Denkmalschutz, entspreche jedoch nicht mehr den Anforderungen. Es sei eine bessere Anlage erforderlich geworden, um der Sicherheit der Schifffahrt auch weiterhin zur Genüge Rechnung tragen zu können. Der neue Leuchtturm werde ca. 30 m neben dem alten Leuchtturm errichtet.

c) Bericht des Insel-Bauhofes 2012 und 2013 (BA 096-2014)

Der Bericht ist Anlage des Protokolls.

Beratung:

Herr Eberle stellt in den Raum, dass man sich bezüglich der entstandenen Krankheitstage von durchschnittlich 12 in 2012 und 19,76 in 2013 im Gegensatz zu den bundesdurchschnittlichen Krankheitstagen von 9,7 fragen müsse, ob auf dem Bauhof alles in Ordnung sei.

Herr Mehnert gibt zu Bedenken, dass der Altersdurchschnitt bei rund 50 Jahren liege. Bei Langzeiterkrankungen werde der Durchschnitt auch von dieser Tatsache beeinflusst.

Weiterhin sind folgende Positionen aufgefallen:

- Für den Radlader und den Mähtraktor seien keine Stunden angefallen seien. Man stelle sich hier die Frage, ob diese Maschinen nicht benötigt werden und umsonst angeschafft worden seien.

Herr Meislahn erläutert, dass das Mähwerk erst im Winter angeschafft worden sei und dadurch auch in 2013 keine Stunden anfallen konnten. Für den Radlader gelte dasselbe.

- **Herr Mehnert** stelle sich die Frage, warum für die Position 21102.58111 (GS Burg mit Außenstelle Petersdorf) so hohe Kosten entstanden seien, insbesondere im Vergleich zur GS Landkirchen.

Die Kosten erklären sich durch das eigenständige Arbeiten des Hausmeisters in der GS Landkirchen und die an den Bauhof vergebenen Arbeiten der GS Burg mit der Nebenstelle in Petersdorf an den Bauhof, wie z.B: unter anderem das Mähen des Mellenthinplatzes in Burg auf Fehmarn nebst Winterdienst sowie das Mähen der Sportanlage in Petersdorf..

- **Herr Meyer** möchte wissen, wie der Stand der Umstrukturierung auf dem Bauhof aussehe. Hierzu solle der Bürgermeister in nächsten Hauptausschuss berichten.

- **Herr Kempe** möchte wissen, ob die Werbeeinnahmen des Bauhofes (Fahrzeugwerbung) zweckgebunden verwendet werden oder was mit dem eingenommen Geld geschehe.

Herr May erklärt, dass die Einnahmen dem Budget des Fachbereiches Bauen und Häfen zugeordnet werden.

Zu TOP 3:

Vorlage Nr. BA 082-2014

Beratungsgegenstand:

Vergabe von Straßennamen

hier: Ortsteil Burgtiefe auf Fehmarn

Sachverhalt:

Die vorhandenen Straßen (Stranddistelweg, Dünenweg, Strandhaferweg, Am Jachthafen und Strandallee) im Ortsteil Burgtiefe sind dem Ortsteil Burg auf Fehmarn zugeordnet. Für Burgtiefe gibt es jedoch als eigenständigen Ortsteil eine Schlüsselnummer. Die Straßenzüge mit bereits bestehenden Straßennamen (Stranddistelweg, Dünenweg, Strandhaferweg und Am Jachthafen) müssen zudem dem OT Burgtiefe zugeordnet werden.

Teilweise gibt es in Burgtiefe wiederum noch keine offiziellen Straßennamen (östlicher Bereich). Die Strandallee beginnt im Ortsteil Burg auf Fehmarn, wird im Ortsteil Neue Tiefe ebenfalls durch eine Strandallee mit eigener Hausnummerierung unterbrochen und dann im Ortsteil Burgtiefe mit der Hausnummerierung ab Burg auf Fehmarn weitergeführt. Dieser Umstand ist nicht glücklich gewählt und führt immer wieder zu Verwirrungen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Straße „Strandallee“ im Ortsteil Burgtiefe der bestehenden Straße „Am Jachthafen zuzuordnen bzw. in diese umzubenennen. Für die doppelte Straßennamensbezeichnung in Burg auf Fehmarn und Neue Tiefe wird zu einem anderen Zeitpunkt eine Lösung erarbeitet.

Im Ortsteil Burgtiefe müssen für die im Lageplan gekennzeichneten Straßen und Wege Straßennamen vergeben werden, um eine nachvollziehbare Nummerierung durchführen zu können. Die Bezeichnung „Südstrandpromenade“ wird bisher lediglich inoffiziell benutzt und es gebe Probleme bei der Hausnummerierung, wenn man den gesamten Bereich entlang des Strandes hier einbeziehen würde. Zudem ist der Bereich offiziell nicht mit Fahrzeugen befahrbar (Post, Zustelldienste pp.) und dieses ist auch so nicht gewollt.

Aus diesem Grunde wird empfohlen, den Bereich in zwei Straßenabschnitte aufzuteilen (Am Südstrand und Zur Strandpromenade/oder Arne-Jacobsen-Weg).

Für den mittleren Bereich (geplante Hotelanlage) sollte ebenfalls ein eigener Straßename (Am Burggraben oder An der alten Burg) vergeben werden, da eine endgültige Hausnummerierung zum heutigen Zeitpunkt aufgrund der noch nicht umgesetzten Hotelplanung noch nicht abschließend realisiert werden kann.

Die fehlende Benennung der Straßen führte bereits in der Vergangenheit und gegenwärtig immer wieder zu erheblichen Orientierungsschwierigkeiten. Damit wurden teilweise sogar lebensbedrohliche Zustände heraufbeschworen, wenn z.B. der Rettungsdienst nicht rechtzeitig den Einsatzort erreicht.

Seitens der Verwaltung werden folgende Straßennamen vorgeschlagen, die im beiliegenden Lageplan dargestellt sind:

Neue Straßennamen (3 Straßen und Wege):

- a) Am Burggraben oder An der alten Burg
- b) Zur Strandpromenade oder Arne-Jacobsen-Weg
- c) Am Südstrand

Umbenennung:

Die im Ortsteil Burgtiefe vorhandene „Strandallee“ wird der Straße „Am Jachthafen“ zugeordnet und entsprechend umbenannt.

Der Bauausschuss wird um Beratung gebeten.

Beratung:

Nach kurzer Aussprache wird wie folgt beschlossen:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt im Ortsteil Burgtiefe auf Fehmarn folgende Straßennamen zu vergeben:

Am Yachthafen (Umbenennung der Strandallee und Zuordnung zum Ortsteil Burgtiefe), Am Burggraben, Zur Strandpromenade, Am Südstrand.

Die Lage der Straßen ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Alle Straßen werden dem Ortsteil Burgtiefe zugeordnet; ebenso die Straßenzüge mit den bereits bestehenden Straßennamen „Stranddistelweg, Dünenweg, Strandhaferweg“ (bisher OT Burg auf Fehmarn)..

Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:

< 11 > Ja

< - > Nein

< - > Enthaltung

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Zu TOP 4:**Vorlage Nr. BA 088-2014****Beratungsgegenstand:**

1. Änderung des B-Plans Nr. 60 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Burg auf Fehmarn, nördlich des Landkirchener Weges, westlich der Industriestraße und östlich der Tankstelle im Gewerbegebiet

hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Bereits im Mai erhielt die Verwaltung die Anfrage des Vorhabenträgers bezüglich einer Änderung des B-Plans Nr. 60 in Burg. Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt Netto solle mit der Erhöhung der Verkaufsfläche eine Qualitätssicherung stattfinden. Die Errichtung eines Neubaus am momentanen Standort gehe damit einher.

Aufgrund der Fülle weiterer zeitgleich laufender Bauleitplanverfahren konnte der Antrag des Vorhabenträgers bislang nicht dem Bau- und Umweltausschuss vorgelegt werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die qualitative und strukturelle Anpassung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes an die derzeitigen und zukünftigen Standards im Einzelhandel geschaffen werden. Neben der Errichtung eines modernen Neubaus

wird die Erhöhung der Verkaufsfläche im Rahmen der strukturellen Neuordnung des gesamten Grundstücks erforderlich.

Bei der Erhöhung der Verkaufsfläche handelt es sich um eine Qualitätssteigerung im Sinne der kundenfreundlicheren und übersichtlicheren Strukturierung des Marktes. Eine Erweiterung des Sortiments ist damit nicht verbunden und würde seitens der Verwaltung auch nicht mitgetragen werden.

Mit der Verkaufsflächenanpassung von bisher maximal 900 m² auf demnächst 1.200 m² wird die Grenze zur Großflächigkeit überschritten und eine Festsetzung als Sondergebiet „SO Einkaufszentrum“ erforderlich. Auf der Verkaufsfläche darf eine Bäckerei betrieben werden, ausgeschlossen werden hingegen eigenständige Schank- und Speisebetriebe sowie weitere gastronomische Einrichtungen. Des Weiteren sind Sortimente im Sinne des Grenzhandels im Plangebiet nicht gewünscht, da zunächst die Fortschreibung des Grenzhandelskonzepts seitens der Verwaltung ansteht.

Die Lage des Marktgebäudes wird voraussichtlich beim Neubau um 90 Grad gedreht und in Richtung nördliche Grundstücksgrenze verschoben. Zulässig ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit einer Firsthöhe von max. 9 m. Die Anlieferung soll zukünftig über eine separate Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Der Eingang zum Markt selbst wird sich an der südöstlichen Ecke des Gebäudes befinden und direkt von der Stellplatzanlage aus erreichbar sein.

Die B-Plan-Änderung kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Der Bauausschuss wird um Beratung gebeten.

Beratung:

Der als Gast anwesende Planer, **Herr Nagel**, trägt die angestrebte Planung kurz vor.

Nach eingehender Beratung wird wie folgt beschlossen:

Beschluss:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Burg auf Fehmarn, nördlich des Landkirchener Weges, westlich der Industriestraße und östlich der Tankstelle im Gewerbegebiet, wird aufgestellt.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB wird abgesehen, weil das Bauleitverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 (1) BauGB).
4. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Soweit der Investor das Planungsbüro nicht direkt beauftragt, ist mit ihm ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60, 1. Änderung der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Burg auf Fehmarn, nördlich des Landkirchener Weges, westlich der Industriestraße und östlich der Tankstelle im Gewerbegebiet und die Begründung dazu wird gebilligt.
6. Der Entwurf des Planes und die Begründung dazu sind gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
7. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt gem. § 4a (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Diese sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Beratungsergebnis:

< 11 > Ja	< - > Nein	< - > Enthaltung
---------------------------	----------------------------	----------------------------------

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Zu TOP 5:

Vorlage Nr. BA 087-2014

Beratungsgegenstand:

Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB der Stadt Fehmarn für den Ortsteil Altenteil

hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Für den Ortsteil Altenteil liegt der Verwaltung ein Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB vor. Der Antrag wird von der überwiegenden Bewohnerschaft des Ortsteils Altenteil unterstützt.

Die Gemeinde kann, laut § 35 (6) BauGB, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben die zu Wohnzwecken dienen, eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Landwirtschaft nicht entgegen gehalten werden kann. Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen nicht begründet wird und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht.

Der Ortsteil Altenteil besteht aus 12 Häusern (ehemaligen Hofstellen) von denen nur sehr untergeordnet noch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind. Zwischen den von Wohnnutzung geprägten Häusern liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass städtebaulich von einer Splittersiedlung gesprochen wird.

Im Flächennutzungsplan ist Altenteil komplett als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bauordnungsrechtlich werden geplante Vorhaben nach § 35 (4) BauGB behandelt. Hierbei entstehen bei Nutzungsänderungen oder kleinen Baumaßnahmen bereits Schwierigkeiten in der Genehmigungsfähigkeit, da die Punkte 1 bis 6 nur wenige Spielräume zulassen.

Inhalte zur geplanten Satzung sollen im weiteren Verfahren beschrieben werden. Dabei geht es nicht um wesentliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude, sondern um eine städtebauliche Entwicklung, die den Lebensumständen und den Bedürfnissen der Bewohner und dem Erhalt der Landschaft geschuldet ist.

In Vorgesprächen, die die Stadtplanung mit dem Bauordnungsamt des Kreises geführt hat, wurde die Aufstellung der Außenbereichssatzung kritisch gesehen, da die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchtet wird. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Kreis um Stellungnahme gebeten.

Der Bauausschuss wird um Beratung gebeten.

Beratung:

Nach kurzer Aussprache erfolgt nachfolgender Beschluss:

Beschluss:

1. Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB der Stadt Fehmarn für den Ortsteil Altenteil wird aufgestellt.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 3 (1) Satz 2 BauGB abgesehen, weil nach § 13 (1) Nr. 1 BauGB das Bauleitverfahren in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 (1) BauGB).
4. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Soweit der Antragsteller das Planungsbüro nicht direkt beauftragt, ist mit ihm ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

< 11 > Ja	< - > Nein	< - > Enthaltung
------------------------	-------------------------	-------------------------------

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

ZU TOP 6:

Vorlage Nr. BA 091-2014

Beratungsgegenstand:

B-Plan Nr. 121 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Niendorf auf Fehmarn, südlich des Klausdorfer Weges, östlich der Straße „Zum Süderschlag“ und westlich des Süderweges

hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Ortslage Niendorf plant der Vorhabenträger die Realisierung einer kleinen Wohnanlage. Bei einer ersten groben Vorstellung des Bauvorhabens im Bau- und Umweltausschuss am 20.05.2014 einigten sich die Mitglieder darauf, dass dem Vorhaben nichts im Wege stehe; Ferienwohnungen sollten jedoch ausgeschlossen werden.

Im rechtswirksamen Gesamt-Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich des Plangebiets bereits als Wohnbaufläche dargestellt, der südliche Bereich ist der ackerbaulichen Nutzung vorbehalten.

Die Baufelder für die Umsetzung der Wohnbebauung befinden sich im nördlichen Teil des Plangebiets, so dass der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt und keine Änderung erforderlich wird. Das Plangebiet ist westlich und östlich von Bestandsbebauung eingerahmt, somit handelt es sich um eine Nachverdichtung und es kann ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit dem Ziel der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zum Dauerwohnen. Für die nördliche Baureihe am Klausdorfer Weg werden maximal zwei Vollgeschosse und für die südlich angrenzenden Bauflächen maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Bei insgesamt gleichbleibender Firsthöhe (9,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) wird durch eine differenzierte Festsetzung der Traufhöhe eine Abstufung zur freien Landschaft hin erfolgen.

Zur Erhaltung der Dorfstruktur wird zusätzlich festgesetzt, dass in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig sind. Das Plangebiet wird von Norden über eine Stichstraße vom Klausdorfer Weg erschlossen; diese endet in einem Wendehammer. Von diesem aus werden die südlichen Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Im südlichen Bereich wird eine private Grünfläche -Hausgärten- festgesetzt. Diese Fläche wird den südlichen Wohngrundstücken als Hausgarten zugeordnet. Die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, die wesensmäßig mit der

Nutzung verbunden sind, sind zulässig. Somit ist die Errichtung eines Gartenschuppens oder ähnliches innerhalb der Grünfläche möglich.

Es sind teilweise auch städtische Flächen von der Planung betroffen, insofern muss im weiteren Verfahren die Verfügbarkeit bzw. der Veräußerungswille der Stadt gegenüber dem Vorhabenträger geklärt werden. Dies wird kurzfristig geschehen.

Der Bauausschuss wird um Beratung gebeten.

Nach längerer Diskussion wird folgender ergänzter Beschluss gefasst:

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 121 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Niendorf auf Fehmarn, südlich des Klausdorfer Weges, östlich der Straße „Zum Süderschlag“ und westlich des Süderweges, wird mit den entsprechenden Ergänzungen aufgestellt:
- gesamtes Gebiet als WA I, - Firsthöhe 8,50 m, - Traufhöhe 3,50 m, - Grundstücksgröße wird nicht vorgeben, - südliche Baugrenze an der Flucht anpassen (vermitteln), - Satteldach und Walmdach vorgeben, - öffentlichen Spielplatz auf der südlichen Grünfläche einplanen.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB wird abgesehen, weil das Bauleitverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 (1) BauGB).
4. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Soweit der Investor das Planungsbüro nicht direkt beauftragt, ist mit ihm ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

< 10> Ja	< 1 > Nein	< - > Enthaltung
--------------------------	-------------------------	-------------------------------

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Zu TOP 7:

Vorlage Nr. BA 089-2014

Beratungsgegenstand:

9. F-Plan Änderung der Stadt Fehmarn für das Gebiet Ortsteil Wulfen, Golfhotel und Ferienhäuser im Bereich Campingplatz Wulfener Hals
hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Bei der Aufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplans der Stadt Fehmarn wurde die von der Campingplatz-Betreibergesellschaft beabsichtigte Erweiterung des touristischen Angebots und damit einhergehende Qualitätsverbesserung mit der Darstellung unterschiedlicher Sondergebiete (SO Golf, SO Golf-Hotel/ Apartments, SO Ferienhäuser) berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 93 wurden Unstimmigkeiten zwischen dem Planentwurf und der Darstellung teilweise differenzierter Nutzungen im F-Plan kritisiert. Die nahezu parzellenscharfe Ausweisung der Nutzungsvarianten des F-Plans legitimiere sichtlich die Festsetzungsmöglichkeiten im B-Plan.

Bei einem Ortstermin auf dem Campingplatz Wulfener Hals Anfang Juni 2014 mit Vertretern von Landesplanung, Innenministerium, Kreis OH und Verwaltung wurde sich darauf verständigt, dass eine Änderung des F-Plans insbesondere mit dem Ziel der flächenmäßigen Verschiebung des „SO Ferienhäuser“ erforderlich wäre.

Die im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für die Ferienhäuser (siehe Anlage) werden im B-Plan-Entwurf aus südlicher Richtung in Richtung Nordwest verschoben. Sie entsprechen somit nicht mehr in Gänze der Darstellung des gültigen F-Plans und erfordern eine Änderung. Ansonsten wäre im F-Plan eine Reservefläche zur Ansiedlung von weiteren Ferienhäusern dargestellt, die in der Menge im wirksamen F-Plan nicht vorgesehen ist.

Der südliche Bereich soll, entsprechend dem Bestandsplatz als „SO Camping- und Wochenendplatz“ ausgewiesen werden (siehe Anlage Änderung, Bereich 2)

Ein Parallelverfahren sei nicht nötig, sofern der Aufstellungsbeschluss für die F-Plan-Änderung zeitnah erfolge.

Des Weiteren wird auf die Vorlage Nr. BA 090-2014, B-Plan Nr. 93 der Stadt Fehmarn für das Gebiet Ortsteil Wulfen, Campingplatz Wulfener Hals, verwiesen.

Der Bauausschuss wird um Beratung gebeten.

Beratung:

Nach kurzer Aussprache wird wie beschlossen:

Beschluss:

1. Die 9. Änderung des Gesamt-Flächennutzungsplans der Stadt Fehmarn für das Gebiet Ortsteil Wulfen, Campingplatz Wulfener Hals, wird aufgestellt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO ist durchzuführen.

3. Die Behörden sind gem. § 4 (1) i.V. mit § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 (1) BauGB).
5. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Soweit der Investor das Planungsbüro nicht direkt beauftragt, ist mit ihm ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

< 11> Ja	< - > Nein	< - > Enthaltung
-----------------------	-------------------------	-------------------------------

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Zu TOP 8:

Vorlage Nr. BA 090-2014

Beratungsgegenstand:

B-Plan Nr. 93 der Stadt Fehmarn für das Gebiet Ortsteil Wulfen, Campingplatz Wulfener Hals
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hatte am 26.11.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 gefasst. Die Betreibergesellschaften des Camping- und Golfplatzes planen eine Qualitätsverbesserung der Übernachtungs- und Urlaubsmöglichkeiten in ein höheres Preissegment. Es soll mit dem B-Plan Nr. 93 Planungsrecht geschaffen werden für ein Hotel mit 56 Zimmern (aufgeteilt in ein Haupt- und ein Nebengebäude/ Bettentrakt) und die Errichtung von 60 Ferienhäusern mit einer Größe von jeweils 70 m². Für letztere soll die Anzahl der momentanen Standplätze um die gleiche Anzahl reduziert werden.

Die Unterbringung von Ferienhäusern auf Campingplätzen im Allgemeinen dient der nachfragegerechten Marktanpassung. Die Anforderungen und Ansprüche der Gäste haben sich dahingehend verändert, dass vermehrt höherwertige Unterkünfte abgefragt werden. Die Vorhabenträger möchten darüber hinaus ihre Ausrichtung auf das Klientel der Golfer verstärken, auch vor dem Hintergrund der steigenden Gastspieleranzahl.

Der Campingplatz Wulfener Hals ist ein etabliertes Familienunternehmen und der Golfplatz ein Aushängeschild für Fehmarn. Den Vorhabenträgern ist an einer schrittweisen Umsetzung der Planung hin zur marktangepassten Ausrichtung mit entsprechendem Beherbergungsangebot gelegen, was die Stadt Fehmarn prinzipiell begrüßt und unterstützt.

Der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgehaltene Ortstermin mit Behördenvertretern ergab folgende Erkenntnisse:

Aus Sicht der Landesplanung ist die Erweiterung des touristischen Angebots grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn es sich um eine qualitative und maßvolle Erweiterung handelt. Die Größenordnung des geplanten Hotels ist grundsätzlich vertretbar; die touristische Nutzung der Zimmer des Bettenhauses ist sicherzustellen. Sie sind an den Hotelbetrieb zu koppeln.

Der Kreis steht der Planung ebenfalls positiv gegenüber. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Ostsee müsse es einen Katastrophenplan für den Überschwemmungsfall geben. Der Planer kann bestätigen, dass Pläne zum Hochwasserschutz vorhanden sind und teilweise der Einbau von Hochwasserschotten an Gebäuden erfolgen wird. Neubauten wie das Hotel werden später im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in den Evakuierungsplan eingebunden.

Die Landesplanung merkt darüber hinaus an, dass für die Ferienhäuser Dauerwohnen, Wochenendnutzung, Bildung von Eigentum und der Abverkauf einzelner Häuser auszuschließen ist. Die touristische Nutzung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Dem wurde mit entsprechenden Festsetzungen im B-Plan Rechnung getragen.

Die Planzeichnung mit Begründung und den Stellungnahmen nebst Abwägungsvorschlägen sind als Anlage aufgeführt.

Die weiteren Unterlagen (FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG-Vogelschutzgebiet DE-1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ sowie die Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung) können entweder im Bauamt oder auf der Homepage der Stadt Fehmarn eingesehen werden.

Über die Stellungnahmen und die damit verbundenen Anregungen ist nunmehr zu beraten, abzuwägen und zu beschließen.

Es wird um Beratung gebeten.

Beratung:

Eine Beratung zu diesem TOP ist nicht gewünscht.

Beschluss:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden mit dem als Anlage beigefügten Ergebnis einzeln beraten, abgewogen und beschlossen. Das Ergebnis ist den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
2. Der Entwurf des B-Plans Nr. 93 der Stadt Fehmarn für das Gebiet Ortsteil Wulfen, Campingplatz Wulfener Hals, sowie die Begründung dazu werden gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung dazu sind gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Stellungnahmen, die

nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

4. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt gem. § 4a (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Diese sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:

< 11 > Ja	< - > Nein	< - > Enthaltung
------------------------	-------------------------	-------------------------------

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Zu TOP 9:

Vorlage Nr. BA 084-2014

Beratungsgegenstand:

**1. Änderung des B-Planes Nr. 10 der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Landkirchen auf Fehmarn) im Ortsteil Fehmarnsund
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Landkirchen besteht seit November 1992 Planungsrecht.

Dieser Bebauungsplan stand in den letzten Jahren immer wieder zur Beratung im Bau- und Umweltausschuss auf der Tagesordnung. Im zentralen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes sind Flächen als Sondergebiet für Ferienhäuser ausgewiesen. Eine Umsetzung dieser einstigen Planungsabsicht der ehemaligen Gemeinde Landkirchen ist nicht erfolgt. Die Gemeinde Landkirchen hatte einen Grundsatzbeschluss gefasst keine weiteren Ferienhäuser entlang der Küste entstehen zu lassen.

Einige Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mittlerweile als NATURA 2000 Fläche ausgewiesen und auch im Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn als Maßnahmenfläche dargestellt. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes, bzw. eine Teilaufhebung für die Flächen die dem Naturschutz zur Verfügung stehen, hat es bislang nicht gegeben.

Die Planerfordernisse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bestehen aus drei Punkten.

1. Auf dem bestehenden Werftgelände sind bauliche Erweiterungen vorgesehen, die außerhalb der im B-Plan befindlichen Baugrenzen liegen. Die

Entwicklungsabsichten der Werft sollen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

2. Im östlichen Bereich besteht seit längerer Zeit die Absicht eine bestehende Bauruine zu einem Wohnhaus um zu bauen.
3. Dem Kreis Ostholstein liegt ein bauordnungsrechtliches Verfahren für die Errichtung von Ferienhäusern auf einer Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes vor. Demnach beabsichtigt der Vorhabenträger auf einer Teilfläche im Norden Ferienhäuser zu errichten. Die Bauaufsicht und die untere Naturschutzbehörde einigten sich mit dem Vorhabenträger den seit langer Zeit bestehenden Konflikt aus dem Weg zu räumen, indem der Vorhabenträger Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes in Aussicht gestellt werden, wenn dafür andere Bereiche langfristig dem Naturschutz zur Verfügung stehen. Diese Vorgehensweise würde dann auch weite Teile des im Flächennutzungsplan als Maßnahmenfläche ausgewiesenen Bereich berücksichtigen. Mit dieser Bauleitplanung soll der Konflikt bereinigt und für die erzielten Vereinbarungen Planungsrecht geschaffen werden.

Die letzte Beratung zum Bebauungsplan Nr. 10, Fehmarnsund, fand im Juni 2012 statt. Die damalige Beschlusslage im Bau- und Umweltausschuss sieht eine Wiederaufnahme des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes vor. Primär soll eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit geänderten Flächennutzungen erfolgen.

Der Bauausschuss wird um Beratung gebeten.

Beratung:

Es wird keine Beratung gewünscht.

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Landkirchen) für den Ortsteil Fehmarnsund, wird aufgestellt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO ist durchzuführen.
3. Die Behörden sind gem. § 4 (1) i.V. mit § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 (1) BauGB).
5. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Soweit der Investor das Planungsbüro nicht direkt beauftragt, ist mit ihm ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

< 10 > Ja	< - > Nein	< 1 > Enthaltung
------------------------	-------------------------	-------------------------------

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Zu TOP 10:

Vorlage Nr. BA 093-2014

Beratungsgegenstand:

**B-Plan Nr. 108 der Stadt Fehmarn für Teilbereich 1: ein Gebiet östlich vom Staakensweg, südlich vom Südersoll, nördlich der Reiterkoppel; Teilbereich 2: ein Gebiet westlich der Strandallee, südlich vom Südersoll, nordwestlich vom Klemmweg
hier: Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Das Konzept für den Teilbereich 1 sieht fünf Baugrundstücke auf städtischem Grund für Einzel- und Doppelhäuser mit einer geteilten Erschließung aus nördlicher und westlicher Richtung vor.

Im Teilbereich 2 wird eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich eines Bestandsgrundstücks ermöglicht.

Der Entwurf- und Auslegungsbeschluss wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 11.02.2014 gefasst. In den daraufhin eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wiesen die Stadtwerke Fehmarn (SWF) auf den vorhandenen Trassenverlauf eines Schmutzwasserkanals (sog. Hauptsammler) im Teilbereich 1 hin. Dieser dürfe nicht überbaut werden, was durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorger bereits planerisch im B-Plan-Entwurf berücksichtigt wurde.

Eine seitens der SWF vorgeschlagene öffentliche Wegeführung oberhalb des Kanals wurde geprüft, wäre jedoch mit erheblichen Einschränkungen bezüglich der Grundstückszuschnitte und –verkäufe verbunden. Nördlich des Trassenverlaufs würde zudem eine „Restfläche“ entstehen, die keiner geordneten Nutzung zugeführt werden könnte.

Aus den genannten Gründen werden den Grundstückskäufern entsprechende Duldungspflichten dahingehend auferlegt, dass der Trassenverlauf nicht überbaubar ist und im Schadensfall die jederzeitige Zugänglichkeit der Grundstücksteile oberhalb des Kanallaufs gewährleistet sein muss. Entsprechende Eintragungen sind in den Grundbüchern vorzunehmen.

Vorgebrachte Stellungnahmen der Öffentlichkeit thematisieren u.a. die zulässigen Gebäudehöhen im Teilbereich 1 (zulässige Firsthöhe < 8,50m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden), die zu übermäßiger Verschattung führen würden. Dem Abstandsflächenrecht gemäß § 6 Landesbauordnung (LBO) wird mit der Planung jedoch mehr als entsprochen.

Die Planzeichnung mit Begründung und den Stellungnahmen nebst Abwägungsvorschlägen sind als Anlage aufgeführt. Über diese Stellungnahmen und die damit verbundenen Anregungen ist nunmehr zu beraten, abzuwägen und zu beschließen.

Es wird um Beratung gebeten.

Beratung:

Das als Gast anwesende Planer, **Herr Nagel**, trägt auch diese Planung den Anwesenden vor.

Herr Eberle erklärt, dass er sich mit dem Satzungsbeschluss für den Teil 2 anfreunden könne, für den Teil 1 jedoch nicht. Er macht deutlich, dass ihm der Erhalt der alten Eiche, die sich am Gebiet des Geltungsbereiches 1 befände, Sorgen bereite.

Herr Nagel macht deutlich, dass planungsrechtlich die Möglichkeit bestände, zunächst nur für den Teilbereich 2 einen Satzungsbeschluss zu fassen.

Herr May erläutert auf Nachfrage, dass für die städtischen Grundstücke der B-Pläne Nr. 108 und Nr. 11, 9. Änderung eine Poolvergabe geben wird. Vor Grundstücksvergabe müsse jedoch das Planungsrecht abgeschlossen und die Rechtskraft der B-Pläne hergestellt sein. Aktuell gebe es 80 Bewerber für beide Gebiete.

Nach kurzer Aussprache lässt **Herr Mehnert** über die beiden Teilbereich einzeln wie folgt beschließen:

Beschluss a):

1. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden mit dem aus der Anlage hervorgehenden Ergebnis beraten und beschlossen.
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
3. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn beschließt den Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Fehmarn für **Teilbereich 1**: ein Gebiet östlich vom Staakensweg, südlich vom Südersoll, nördlich der Reiterkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Fehmarn für **Teilbereich 1**: ein Gebiet östlich vom Staakensweg, südlich vom Südersoll, nördlich der Reiterkoppel, ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan nebst Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:

< 9 > Ja < 2 > Nein < - > Enthaltung

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschluss b):

1. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden mit dem aus der Anlage hervorgehenden Ergebnis beraten und beschlossen.
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
3. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn beschließt den Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Fehmarn für **Teilbereich 2:** ein Gebiet westlich der Strandallee, südlich vom Südersoll, nordwestlich vom Klemmweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Fehmarn für **Teilbereich 2:** ein Gebiet westlich der Strandallee, südlich vom Südersoll, nordwestlich vom Klemmweg, ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan nebst Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:

< 11 > Ja < - > Nein < - > Enthaltung

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Zu TOP 11:

Vorlage Nr. BA 098-2014

Beratungsgegenstand:

B-Plan Nr. 111 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für das Gebiet westlich der St. Nikolai Kirche, nördlich des Blieschendorfer Weges und südlich der Straße Am Wiesenweg

hier: zukünftige Nutzung und Aufteilung der stadteigenen Fläche

Sachverhalt:

Die Verwertung der städtischen Liegenschaft am Blieschendorfer Weg wird seit 2008 in den verschiedenen politischen Gremien der Stadt Fehmarn beraten. Bis vor ca. 2 Jahren war das Gelände noch mit Schlichtwohnungen, die vornehmlich von Rentnern bewohnt wurden, bebaut.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2012 die Aufstellung des B-Plans Nr. 111 beschlossen.

Der Planungsanlass resultierte aus folgendem Stadtvertreterbeschluss vom 21.06.2012

- *Die Stadt Fehmarn wird den Grundstückskomplex Blieschendorfer Weg für ein Mehrgenerationenprojekt bis zum 31.12.2013 vorhalten.*
- *Liegt bis zu diesem Termin kein konkretes Angebot vor, so soll eine Vermarktung unter Berücksichtigung der Nutzungsabsicht (Vorlage einer Interessenmatrix) eingeleitet werden.*

In der Stadtvertretersitzung am 16.05.2013 wurde zur weiteren Vorgehensweise zum Grundstück Blieschendorfer Weg folgender Beschluss gefasst:

- *Für das Grundstück Blieschendorfer Weg werden bis zum 31.12.2014 keine Verkaufsbemühungen getätigt. Das Grundstück soll für ein Mehrgenerationenprojekt der WoBau OH vorgehalten werden.*
- *In die laufende Bauleitplanung sollen die Interessen des angrenzenden Gewerbebetriebes abgewogen und ggfs. berücksichtigt werden.*

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. Unter den eingereichten Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf der Bauleitplanung hat der angrenzende Gewerbebetrieb die Absicht der Erweiterung des Gewerbebetriebes bis über die im Vorentwurf dargestellten Grenzen hinaus angekündigt. Der Gewerbebetrieb benötige für einen auch zukünftig am Markt noch bestehenden Betrieb eine hälftige Aufteilung der städtischen Fläche. Diese Stellungnahme wurde im Bau- und Umweltausschuss am 20.05.2014 beraten und mit Ergänzung der Sitzung vom 10.06.2014 wie folgt beschlossen:

- *Die Aufteilung der Fläche erfolgt wie im vorliegenden Konzept zur Planung Hotelerweiterung vorgeschlagen, 2-hälftig.*
- *Die Zuwegung erfolgt über den Blieschendorfer Weg.*
- *Die zulässige maximale Höhe der Gebäude wird auf 10,5 m festgeschrieben, der hintere Baukörper darf nur in zweigeschossiger Bauweise erstellt werden.*
- *Für das Bauvorhaben der Stadt im hinteren Bereich der Fläche soll ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben werden zum Thema „sozialer Wohnungsbau“ mit einem städtebaulichen Konzept.*

Aufgrund der bis dato vorliegenden kontroversen Beschlusslagen, einerseits der Stadtvertretung vom 16.05.2013, dass das Grundstück bis Ende 2014 für ein Mehrgenerationenprojekt der WoBau OH vorgehalten werden soll und laut Beschluss des Bau- und Umweltausschusses hälftig aufgeteilt werden soll zugunsten einer Erweiterung des Gewerbebetriebes und zum anderem ein Wettbewerb ausgeschrieben werden soll, hatte der Bürgermeister zum 17.07.2014 Vertreter der Politik, die WoBau OH und den Betreiber des Hotelbetriebes eingeladen, um die Sachlage zu beraten und eine einvernehmliche Lösung herbei zu führen. Als Ergebnis des Gespräches wurde festgehalten, dass für beide Projekte eine Zweigeschossigkeit der Gebäude mit einem Staffelgeschoss festgesetzt werden soll.

< 10 > Ja < 1 > Nein < - > Enthaltung

Die Landesplanung hebt hervor, dass der Umfang der Vorhaben angemessen und Betriebserweiterungen mit der Landwirtschaft vereinbar sein müssen. Das Innenministerium wirft die Frage nach der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auf. Es sei ein Unterschied, ob sich ein Betrieb innerhalb seiner Grenzen bzw. auf den Bestandsflächen erweitern könne oder dafür zusätzliche Flächen beansprucht und neue Gebäude errichtet werden würden.

Darüber hinaus hält das Innenministerium die – über die reinen städtebaulichen Vorgaben – vorgesehenen Anforderungen für sehr sinnvoll, da insbesondere auch die angebotenen Dienstleistungen und die persönliche Betreuung durch die Gastgeber für die Kundenzufriedenheit entscheidend sind. So ist es auch ein strategisches Ziel der Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025, die Stärkung der Gästezufriedenheit über die Verbesserung der Qualität von Service und Infrastruktur, der Erhöhung der Angebotsvielfalt und der Verbesserung der direkten Gästebetreuung zu erreichen.

Für die Stadt Fehmarn ist klar, dass Vorhaben im Außenbereich einer Planung bedürfen. Die Ausweisung der zu beanspruchenden Flächen als Dorfgebiet (MD) in Gebieten mit aktiv betriebener Landwirtschaft oder als Sondergebiet (SO) gemäß Baunutzungsverordnung wird auf Bauleitplanebene geklärt. Ebenso fallen die abzuarbeitenden Planungsgrundsätze wie Landschafts- / Naturschutz, Immissionen oder Lärmschutz in diesen Verfahrensschritt.

Mittlerweile liegen der Verwaltung mehr als zehn Anträge von Betrieben vor, die ihre Kapazitäten erweitern möchten. Aufgrund des momentanen Personalengpasses im Fachbereich und der Quantität der abzuarbeitenden Anfragen und Anträge im Allgemeinen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Erweiterungsantrag beschlussfähig vorgelegt werden.

Es soll aber wenigstens eine Übersicht der zu bearbeitenden Anträge an dieser Stelle gegeben werden. Eine Verortung der Vorhaben samt der geplanten Wohneinheiten pro Ortslage ergibt sich aus der anliegenden Karte.

Die Dimensionen der Erweiterungswünsche sowie eine erste grobe (evtl. unvollständige) Einschätzung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Erfordernisse finden sich in der folgenden Übersicht:

Mummendorf

- 1 Antrag: 8 Ferienhäuser
- Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, Ortsrandlage, F-Plan-Änderung

Katharinenhof

- 2 Anträge: 3 Doppelhäuser und ein Reihenheim mit ca. 5 Wohnungen
- Ortsrandlage, B-Plan, F-Plan-Änderung

Sahrensdorf

- 1 Antrag: 8 Ferienhäuser
- Ortsrandlage, B-Plan, F-Plan-Änderung

Westermarkelsdorf

- 3 Anträge: 8 + 8 + 5 Ferienhäuser
- z.T. Ortsrandlage, z.T. aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, B-Plan, F-Plan-Änderung

Vitzdorf

- 2 Anträge: 4 + 4 Ferienhäuser
- Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, Ortsrandlage, F-Plan-Änderung

Avendorf

- 1 Antrag: 2 Doppelhäuser und 4 Einzelhäuser
- Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, Ortsrandlage, F-Plan-Änderung

Blieschendorf

- 1 Antrag: ein Gebäude mit 7 Wohnungen
- Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb

Der Bauausschuss wird um Kenntnisnahme und ggf. Beratung gebeten.

Beratung:

Frau Cronauge erläutert den Anwesenden den Sachstand.

Herr Meislahn schlägt vor, eine Bewertung der beantragten Betriebe in der sich bereits bewährten Arbeitsgruppe zusammen mit Mitgliedern des Tourismusausschusses insbesondere in der Startphase zusammen vorzunehmen.

Frau Cronauge sagt zu, hierzu entsprechende Vorbereitungen zu treffen.

Der Ausschuss nimmt diesen Vorschlag positiv auf, so das der Vorsitzende hierüber wie folgt abstimmen lässt:

Beschluss:

Eine Bewertung der einzelnen Betriebe erfolgt in einer Arbeitsgemeinschaft bestehend aus Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses, des Tourismusausschusses sowie der Verwaltung.

Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:

< 10 > Ja	< - > Nein	< 1- > Enthaltung
---------------------------	----------------------------	-----------------------------------

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Zu TOP 13:

Anfragen und Anträge im öffentlichen Teil

- a) **Herr Haltermann** fragt nach dem Sachstand der Planfeststellung zur Umgehungsstraße.
Die Verwaltung erklärt, dass derzeit noch keine neuen Erkenntnisse vom LBV-SH vorliegen. Telefonisch wurde mitgeteilt, dass die Bearbeitung noch andauert.
- b) **Herr Haltermann** möchte weiter wissen, ob das Befliegen der Straße auf Fehmarn schon ausgewertet wurde.
Hierzu erläutert **Herr Meislahn**, dass dieses nach einer Umstrukturierung auf dem Bauhof erfolge.
- c) **Herr Haltermann** erkundigt sich nach dem Stand der Befragung der Anlieger in Marienleuchte bezüglich des geplanten Straßenausbaus.
Herr Meislahn erklärt, dass die Anwohner angeschrieben worden seien und daraufhin sehr viele Fragen aufgetreten seien. Die Angelegenheit werde zeitnah beraten.
- d) Weiterhin fragt **Herr Haltermann** nach dem Stand des geplanten Sanitärgebäudes am Strand von Westermarkelsdorf.
Herr Meislahn erläutert, dass er den Bauantrag vorbereitet habe, die Angelegenheit seitdem jedoch beim TSF liege und er bisher keine weitere Reaktion darauf erhalten habe.
- e) **Herr Eberle** fragt nach dem Sachstand bezüglich der Küchen im ehemaligen Yachthafengebäude.
Herr Meislahn erklärt, dass seitens des Kreises OH seit ½ Jahr keine Rückmeldung zu dieser Angelegenheit gekommen sei. Er werde diesbezüglich dort einmal nachfragen.

Weitere Anfragen und Anträge liegen nicht vor.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung gegen 20.20 Uhr. Es wird nach einer kurzen Pause in nichtöffentlicher Sitzung gegen 20.30 Uhr weiter verfahren.

Zu TOP 16:

Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe evtl. Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung

Der Vorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse bekannt.

Da weitere Wortmeldungen nicht mehr vorliegen, bedankt er sich bei den Ausschussmitgliedern für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 21.04 Uhr.

Gunnar Mehnert
Vorsitzender

Martina Wieske
Schriftführerin