

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

## Niederschrift

über die 10. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am  
Dienstag, den 28.10.2014, 18:00 Uhr,  
im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes in Burg auf Fehmarn,  
Bahnhofstraße 5, Fehmarn

### Anwesend sind folgende Ausschussmitglieder:

Herr Stadtvertreter Gunnar Mehnert als Vorsitzender  
Herr Stadtvertreter Marco Eberle, als stv. Vorsitzender  
Herr Stadtvertreter Bernd Remling  
Frau Stadtvertreterin Margit Maas für die Stadtvertreterin Frau Christiane Dittmer  
Frau Stadtvertreterin Claudia Parge  
Herr Stadtvertreter Dr. Helmut Kettler  
Herr Stadtvertreter Hinnerk Haltermann  
Herr Stadtvertreter Hans-Peter Thomsen für Frau Eva-Maria Breuker, bürgerliches Mitglied  
Herr Stefan Bolley, bürgerliches Mitglied  
Herr Carsten Micheel, bürgerliches Mitglied

### es fehlt entschuldigt:

Herr Hans-Jürgen Kempe, bürgerliches Mitglied

### weiter sind anwesend:

Herr Stadtvertreter Werner Ehlers  
Herr Stadtvertreter Andreas Hansen  
Herr Stadtvertreter Andreas Herkommer

Herr Siegfried Göller, bürgerliches Mitglied (Finanzausschuss)

Seniorenbeirat Frau Seiler und Frau Scheel

Herr Andreas Nagel, Planungsbüro Ostholstein  
Frau Langmaack, Planungsbüro bcs stadt + region  
Herr Kruch, Erschließungsplaner für BV Wulfen

### aus der Verwaltung sind anwesend:

Herr Marcel Quattek, Fachbereichsleiter Fachbereich Bauen und Häfen  
Herr Timo Jädke, Fachbereich Bauen und Häfen  
Frau Elisabeth Rehnen, Stadtplanerin, Fachbereich Bauen und Häfen  
Frau Mandy Cronauge, Stadtplanerin, Fachbereich Bauen und Häfen  
Herr Benjamin May, Fachbereich Finanzen  
Frau Dr. Johanna Heitmann, Regionalmanagement

Der Vorsitzende des Bau- und Umweltausschusses, **Herr Mehnert**, eröffnet um 17.57 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht zugestellt wurde. Der Ausschuss ist mit 10 Ausschussmitgliedern beschlussfähig.

**Herr Mehnert** bittet die Tagesordnung wie folgt zu ändern:

Der eingeplante TOP 9 „Grundstücksangelegenheiten (Baulast auf dem Grundstück des Haus Am Starkpark) wird von der Tagesordnung genommen. Des Weiteren wird der TOP BA 099-2014 „Prioritätenliste über die mittelfristigen Investitionen des Fachbereiches Bauen und Häfen“ neu auf die Tagesordnung gesetzt und unter TOP 4 beraten. Die übrigen TOP`s verschieben sich entsprechend.

Er lässt hierüber wie folgt abstimmen:

**Beschluss:**

**Der Tagesordnungspunkt 9 wird gestrichen; unter TOP 4 wird die Vorlage BA 099-2014 „Prioritätenliste über die mittelfristigen Investitionen des FB Bauen und Häfen“ beraten. Die übrigen TOP`s verschieben sich entsprechend.**

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, - Enthaltung.**

**Herr Mehnert** stellt weiterhin fest, dass die TOP`s 9 und 10 hinsichtlich einer Beratung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zur Abstimmung gebracht werden müssen und lässt hierüber wie folgt abstimmen:

**Beschluss:**

**Die Tagesordnungspunkte 9 und 10 werden in nichtöffentlicher Sitzung beraten.**

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, -Enthaltung.**

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

**Tagesordnung:**

1. Einwohnerfragestunde
2. Feststellung der Niederschrift über die 9. Sitzung am 16.09.2014
3. Mitteilungen im öffentlichen Teil
4. Prioritätenliste über die mittelfristigen Investitionen des Fachbereiches Bauen und Häfen (BA 099-2014)
5. 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 24 der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Westfehmar) für das Gebiet der Fachklinik Bellevue auf Fehmarn, südlich von Lemkendorf, östlich von Gollendorf und nördlich von Lemkenhafen  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 086-2014)

6. 10. Änderung des F-Planes der Stadt Fehmarn für das Gebiet der Fachklinik Bellevue auf Fehmarn, südlich von Lemkendorf, östlich von Gollendorf und nördlich von Lemkenhafen  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 085-2014)
7. B-Plan Nr. 112 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Wulfen, östliche Straßenseite Bargmöhl  
hier: Satzungsbeschluss (BA 094-2014)
8. Anfragen und Anträge im öffentlichen Teil
9. Mitteilungen im nichtöffentlichen Teil
10. Anfragen und Anträge im nichtöffentlichen Teil
11. Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe evtl. Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung

### **Zu TOP 1:**

#### **Einwohnerfragestunde**

Es liegen meine Wortmeldungen vor.

### **Zu Top 2:**

#### **Feststellung der Niederschrift über die 9. Sitzung am 16.09.2014**

Nach Nachfrage des Einwohnermeldeamtes bezüglich der Straßennamensvergabe im Ortsteil Burgtiefe für die Straße „Am Yachthafen“ möchte **Frau Wieske** sicherstellen, ob der gefasste Beschluss bezüglich dieser Straße mit der Schreibweise „Y“ für Yachthafen so bleiben soll oder ob die Variante mit „J“ gewählt werden solle. Nach kurzer Aussprache ist sich der Ausschuss einig, die im gefassten Beschluss gewählte Schreibweise mit „Y“ zu belassen.

**Herr Mehnert** lässt hierüber wie folgt abstimmen:

#### **Beschluss:**

**Die Schreibweise der Straße „Am Yachthafen“ im Ortsteil Burgtiefe verbleibt wie in der Sitzung am 16.09.2014 gefasst bestehen.**

**Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, - Nein-Stimmen, - Enthaltung.**

Da keine weiteren Einwände vorliegen, gilt die Niederschrift vom 16.09.2014 als festgestellt.

### **Zu Top 3:**

## Mitteilungen im öffentlichen Teil

**Herr Jädke** informiert bezüglich der Baustelle in der Industriestraße, dass diese schneller als geplant fertig gestellt werde. Bereits zu Weihnachten sei mit einer Tragschicht zu rechnen. Der Nettomarkt soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Kundenzufahrt werde dadurch nach Süden rutschen. Dadurch könne man den Ausbau des Knotenpunktes Landkirchener Weg/ Industriestraße nicht wie im Bauausschuss beschlossen gemäß einfachster Variante umsetzen. Die entstehenden Mehrkosten wolle man dem Investor des Nettomarktes auferlegen. Dieses solle bis zum 14.11.2014 geklärt sein. Übernimmt der Investor die Kosten nicht, werde die Maßnahme wie im Bauausschuss beschlossen durchgeführt.

Weitere Mitteilungen liegen nicht vor.

## Zu Top 4:

### Vorlage BA 099 - 2014

#### Prioritätenliste über die mittelfristigen Investitionen des Fachbereiches Bauen & Häfen

#### Sachverhalt:

Im Rahmen der haushaltsrechtlichen Genehmigungen hat die Kommunalaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein in den letzten Jahren die Stadt Fehmarn aufgefordert, bei Kreditbedarf alle mittelfristigen Investitionen der Stadt Fehmarn nach Priorität zu bewerten und ein stadtinternes Ranking durchzuführen.

Die nachstehende Auflistung stellt die mittelfristig geplanten größeren Investitionen des Fachbereiches Bauen & Häfen und den Vorschlag der Verwaltung über die Wertigkeit der verschiedenen Maßnahmen dar.

Priorität	Bezeichnung	Investitionsvolumen				
		2015 €	2016 €	2017 €	2018 €	2019 €
	<u>Produkt 54101</u>					
<b>1 a</b>	Umgehungsstr.(Gesamtkosten)	<b>HAR</b>	2.500.000	2.500.000	2.000.000	0
	Ca. 75 % GVFG-Förderung	0	0	1.500.000	1.500.000	1.500.000
<b>1 a</b>	Badstaven	0	250.000	250.000	0	0
<b>1 a</b>	Meeschendorf – Strand 2015	480.000	0	0	0	0
<b>1</b>	Industriestraße 2014	<b>HAR+</b> 130.000	0	0	0	0
<b>1</b>	Radweg Petersdorf 2015	<b>HAR</b>	0	0	0	0
<b>1 a</b>	Lemkendorf Nord 2015	380.000	0	0	0	0
<b>1</b>	Erschließung Gahlend. Weg	<b>HAR</b>	0	0	0	0
<b>1</b>	Erschließung Südersoll	<b>HAR</b>	0	0	0	0
<b>1 a</b>	Petersdorf, 1. Abschnitt	10.000	500.000	0	0	0
<b>1 a</b>	Gollendorf	0	500.000	0	0	0
<b>1 a</b>	Hinrichsdorf	0	0	500.000	0	0
<b>1 b</b>	Kopendorf	0	0	0	500.000	0
<b>1 b</b>	Ostermarkelsdorf	0	0	0	0	500.000
<b>1 b</b>	Gewerbegebiet Nordwest	<b>HAR+</b> 1.000.000	2.500.000	1.100.000	1.000.000	0
<b>1 b</b>	Straßen &50% RW-Kanal Neu	0	0	500.000	500.000	500.000
<b>1 b</b>	Ausbau Menzelweg (Atoll)	0	250.000	250.000	0	0
	<u>Produkt 54102</u>					

<b>1 b</b>	Energieeinsparungskonzept	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	<u>Produkt 55102</u>					
<b>1</b>	Maßnahmen n. Seeniederung	<b>HAR</b>	0	0	0	0
<b>2</b>	Ausgleichsmaßnahmen Bäume	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	<u>Produkt 55202</u>					
<b>1</b>	Westliche Spundwand	<b>HAR+1.218.000</b>	0	0	0	0
<b>2</b>	Erlebnishafen Burgstaaken	0	1.500.000	1.500.000	0	0
	<u>Produkt 57303</u>					
<b>1</b>	Ersatzbeschaffungen ab 150 €	<b>HAR+100.000</b>	100.000	100.000	100.000	100.000
	<u>Produkt</u>					
<b>1 a</b>	Städteb. Maßnahme Burgtiefe	50.000	1.553.000	197.000	0	0

- 1** = zwingend notwendig bzw. bereits beschlossen.  
**1 a** = zwingend notwendig und kurzfristig umzusetzen.  
**1 b** = zwingend notwendig und mittelfristig umzusetzen.  
**2** = kann nochmal ein Jahr geschoben werden.  
**3** = aus finanziellen oder sonstigen Gründen mittelfristig nicht umsetzbar.

Die Wertigkeit beim Ranking wird zur Diskussion gestellt. Die Maßnahmen mit einer verwaltungsinternen Wertigkeit von 3 wurden bereits im Vorwege zurückgestellt und werden nur nachrichtlich aufgelistet.

Priorität	Bezeichnung	Investitionsvolumen				
		2015 €	2016 €	2017 €	2018 €	2019 €
	<u>Produkt 54101</u>					
<b>3</b>	Gehweg Meisterstr. Bannesd.	0	0	0	0	0
<b>3</b>	Gewerbegebiet Syltweg	0	0	0	0	0
<b>3</b>	Umgestaltung Bahnhofstr.1-3	0	0	0	0	0
<b>3</b>	Ausbau Süderstraße	0	0	0	0	0
<b>3</b>	Ausbau Staakensweg	0	0	0	0	0
<b>3</b>	Ausbau Middeldor Dänschen.	0	0	0	0	0
<b>3</b>	Ausbau Norderweg Dänschen.	0	0	0	0	0

Die abschließende Vorlage für die Sitzung der Stadtvertretung am 18.12.2014 wird für die Gesamtinvestitionen der Stadt Fehmarn durch den Fachbereich Finanzen erstellt.

### **Beratung:**

**Herr Jädke** erläutert die dargestellten Maßnahmen und Kosten.

Nach längerer Diskussion und Durchsicht aller zu bewertenden Listen wird wie folgt beschlossen:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtvertretung nachstehenden Beschluss zu fassen:

Die vorstehende Prioritätenliste wird in ihrer dargestellten Wertigkeit mit folgenden Änderungen beschlossen:

- Wertigkeit für den Ausbau Middeldor und Norderweg in Dänschendorf = 1a in 2015



Am 03.06.2014 fand ein Ortstermin mit der Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung, dem Innenministerium Fachdienst Städtebau, dem Kreis Ostholstein Fachdienst Bauordnung, Regionalplanung, der Verwaltung und dem Vorsitzenden des Bau- und Umweltausschusses statt. Nach kurzer Vorstellung des Betreiberkonzeptes „Gesundheitshof Bellevue“ wurde seitens der Landesplanung gefordert den vorliegenden Bebauungsplan in einen Vorhaben- und Erschließungsplan um zu wandeln. Da es sich beim Vorhaben „Gesundheitshotel Bellevue“ um ein konkretes Vorhaben handelt wird der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB als passendes Planungsinstrument gesehen, im Gegensatz zu einer Angebotsplanung über einen Bebauungsplan. Im Bau- und Umweltausschuss am 10.06.2014 wurde die Umstellung des Verfahrens von der reinen Angebots-Bebauungsplanung in ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beschlossen.

Zwischenzeitlich sind die umfangreichen Planungsunterlagen erarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt. Die Planunterlagen bestehen im Einzelnen aus:

- Bebauungsplan als VEP, mit Begründung und Betreiberkonzept
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag mit den Anlagen
  - der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung (Anlage 1),
  - der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Bellevue“ der Stadt Fehmarn Stand 14.10.2014, (Anlagenkonvolut 2)
  - der Lageplan mit den Bauabschnitten (Anlage 3)
  - der Plan Entwässerungskonzept (Anlage 4)
  - Der Plan Gestaltungskonzept (Anlagenkonvolut 5)
  - Die Kostenaufstellung über das Gesamtinvestitionsvolumen (Anlage 6)
  - Die Erklärung zur Ausgleichsverpflichtung (Anlage 7)

Bei den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung ist bei den Gebäuden 4, 5a und 5b auf eine Festlegung von Traufhöhen verzichtet worden. Für sämtliche Gebäude, bis auf die Stallgebäude, ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Baugrenzen sind insgesamt etwas großzügiger ausgestaltet, wobei die Grundflächen, außer beim Betriebsgebäude Nr. 4 und bei den Stallungen, gemäß Ursprungsplanung eingehalten werden.

Bei der Abstimmung des Durchführungsvertrages hat sich die Verwaltung Rechtsbeistand durch eine beratende Kanzlei aus Kiel eingeholt.

Gemäß der Betriebsbeschreibung sind 59 Hotelzimmer und 39 Gästeappartements zulässig, die dem Gesundheitshotel zugeordnet sind und ausschließlich der touristischen Nutzung im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb als Gesundheitshotel mit gesundheitlichen und sportlichen Angeboten zur Verfügung stehen. Eine Nutzung für das Dauerwohnen ist ausgeschlossen. Maximal 75 % der Bruttogeschossfläche (Haupt- und Nebenflächen) dürfen als Hotelzimmer / Gästeappartements genutzt

werden. Die verbleibenden 25 % Bruttogeschossflächen müssen mit den im B-Plan unter Text Ziff. 1.1 (2) Nr. 3-11 aufgeführten Nutzungen belegt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit Wirkung für eventuelle Rechtsnachfolger, die Begründung von Wohnungseigentum nach dem WEG oder die Bildung von Bruchteilseigentum nach §§ 1008 ff. BGB in dem Vertragsgebiet zu unterlassen. Er verpflichtet sich weiter, diese Verpflichtungen innerhalb eines Monats ab Abschluss dieses Vertrages durch Baulast zu sichern. Auf einen Grundbucheintrag soll verzichtet werden.

Eine Kostenaufstellung, wie sie in § 12 BauGB gefordert wird, liegt vor. Bei Vertragsabschluss wird eine Bescheinigung der Bank des Vorhabenträgers über dessen Leistungsfähigkeit eingereicht.

Folgendes Rücktrittsrecht wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers mit in den Durchführungsvertrag übernommen:

- Für den Fall, dass dem Antrag auf Erteilung einer Änderungsgenehmigung gemäß §§ 16, 10 BImSchG für eine wesentliche Änderung einer vorhandenen Schweinemastanlage durch Neubau von zwei Schweinemastställen und zwei Güllebehältern stattgegeben und die Genehmigung erteilt wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, von seiner Durchführungsverpflichtung gemäß § 6 dieses Vertrages für den zweiten und den dritten Bauabschnitt zurück zu treten.

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

Der als Gast anwesende Planer **Herr Nagel** erläutert die vorliegende Planung. Er trägt die eingegangenen Stellungnahmen nebst Abwägungsvorschlag vor, weil diese dem Ausschuss nicht schriftlich vorliegen.

**Herr Haltermann** hält das einzuräumende Rücktrittsrecht aufgrund der Schweinemastanlage in Kopendorf für sehr kritisch. Seines Wissens seien die Grenzwerte für das Auftragen der Gülle auf die umliegenden Felder bereits jetzt erreicht.

**Herr Dr. Kettler** trägt einen Forderungskatalog der SPD Fraktion vor. Ohne die Erfüllung der Forderungen werde die SPD-Fraktion dem Bauvorhaben so nicht zustimmen.

### **Die Forderungen der SPD-Fraktion im Einzelnen lauten:**

#### **1. Torhaus bauen**

In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wurde der Wiederaufbau des Torhauses als besonderes Merkmal hervorgehoben. Das sieht die SPD-Fraktion auch heute noch so. Die Gutshofanlage als Ganzes steht oder fällt mit dem Torhaus. Die SPD-Fraktion wäre beim Wiederaufbau sogar bereit, einige Betten mehr

zuzugestehen. Dem Aufstellungsbeschluss (mit Torhaus) hatte die SPD-Fraktion zugestimmt.

## 2. Rücktrittsrecht (Schweine) ersatzlos streichen

(Anmerkung: Die Benennung der Bauabschnitte im Betreiberkonzept und im Durchführungsvertrag stimmen nicht überein)

Kommen die Schweine, was nicht beeinflusst werden kann, könnte der Vorhabenträger ggf. das Therapiegebäude nicht bauen lassen. Dann hätte man kein Gesundheitshotel, sondern einen Ferienhof mit Reitanlage bei gleicher Zimmerzahl (die Zimmeranzahl kann in den einzelnen Baufeldern verschoben werden). Nach dem Beherbergungskonzept wäre das nicht genehmigungsfähig und konträr zu den Forderungen der Landesplanung. Baugenehmigungen könnten erlöschen und Umwidmungen wären ggf. nicht möglich.

## 3. Keine Unterteilung in Bauabschnitte

Diese neue und plötzliche Unterteilung in Bauabschnitte macht keinen Sinn und es besteht auch keine Notwendigkeit dazu.

## 4. Absolute Priorität hat der vollständige Bau des Therapiegebäudes und aller therapeutischen Einrichtungen

Erst wenn die Therapieeinrichtungen gebaut und dann auch in Betrieb sind, sind die Grundvoraussetzungen für ein „Gesundheitshotel“ gegeben.

## 5. Vorlage der bisher fehlenden Anlagen 6 (Gesamtkostenaufstellung) und 7 (Erklärung Ausgleichsverpflichtung) des Durchführungsvertrages

Diese Anlagen sind als Bestandteil des Vertrages benannt und sind in der Vorlage nicht vorhanden.

## 6. Sanktionsmöglichkeiten bei Nichteinhaltung vertraglicher Abmachung

Die SPD-Fraktion sieht die Notwendigkeit von Sicherungsmöglichkeiten für die Vertragseinhaltung.

**Frau Rehnen** macht deutlich, dass es sich um keinen Verfahrensfehler handele, wenn die Stellungnahmen der TÖB's nicht jetzt sondern erst nach der Auslegung abgewogen werden. Die Anlage 6 und 7 liegen vor, sind aber aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht von der Verwaltung rausgegeben worden.

**Herr Haltermann** ergänzt den Forderungskatalog der SPD noch um weitere **Forderungen der CDU-Fraktion:**

1. Das Therapiegebäude stehe als „Fremdkörper“ auf dem Grundstück und passe nicht in den Gutshofcharakter.
2. Die Anlage bilde nur mit dem Torhaus eine Gesamtheit.
3. Warum wird ein Rücktrittsrecht seitens des Investors beansprucht?
4. Der Begriff „Gesundheitshotel“ werde zwar oft erwähnt, aber im Durchführungsvertrag werde zu wenig darauf eingegangen und es sei diesbezüglich nichts klar definiert (Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze, etc.).
5. Auf den Zeichnungen werde darauf hingewiesen, dass diese nicht bindende Vorschläge seien. Es müssen jedoch verbindliche Pläne sein.
6. Sanktionen bei Nichteinhaltung der Anforderungen und
7. die Festsetzung eines Infrastrukturkostenbeitrages fehlen.



Der Ausschuss ist sich darüber einig, dass zu diesem TOP heute keine Beschlussfassung erfolgen kann. Der TOP wird zurückgestellt.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

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

### **Zu TOP 7:**

#### **Vorlage Nr. BA 094-2014**

#### **Beratungsgegenstand:**

**B-Plan Nr. 112 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Wulfen, für den Bereich östlich der Straßenseite Bargmühl  
hier: Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.02.2014 den Entwurf- und Auslegungsbeschluss für den B-Plan Nr. 112 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Wulfen, für den Bereich östlich der Straßenseite Bargmühl, gefasst. Zulässige Bebauung im entstehenden Wohngebiet werden Einzel- und Doppelhäuser sein. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen hat in der Zeit vom 26.03. bis 28.04.2014 stattgefunden. Die Träger der öffentlichen Belange wurden mit Datum vom 17.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Fachbereich Bauleitplanung des Kreises thematisiert den eingeschränkten Bedarf des Ortsteil Wulfen an zusätzlichen Baugrundstücken; entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplans könnten in Wulfen bis 2025 zusätzlich fünf Wohneinheiten gebaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen sei und vor Inkraftsetzen eine positive Stellungnahme der Landesplanung vorliegen müsse.

Da die Stadt Fehmarn keine weiteren Wohngebiete (bis 2025) in Wulfen plant und die Landesplanungsbehörde bei der Aufstellung von Wohngebieten keine Stellungnahme erteilt (Aussage von Frau Leibauer aus der Staatskanzlei bei einem Telefonat am 17.10.2014), wird davon ausgegangen, dass keine Einwände bestehen. Zudem ist der hier als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bereich im rechtsgültigen Gesamt-Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet ausgewiesen.

Entgegen der Ansicht des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) liegt das Plangebiet nicht im hochwassergefährdeten Bereich unter NN + 3 m, so dass keine Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auf Forderung des NABU wurde der dauerhafte Erhalt des vorhandenen Kleingewässers nachrichtlich in den B-Plan und die Begründung übernommen. In Abweichung zur Aussage des Kreises handelt es sich hierbei jedoch nicht um ein

gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz.

Zur Absicherung der ausreichenden Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser wird südlich des Plangebiets ein Feuerlöschteich nach DIN 14210 angelegt. Der Entnahmeschacht wird an der Straße Bargmühl liegen und somit ist eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Teichs im Bedarfsfall gewährleistet.

Über die Herstellung des Teichs sowie die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde mit dem Landeigentümer ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Durch die heranrückende Wohnbebauung an den bestehenden Golfplatz in Wulfen entsteht ein Konflikt, der in diesem Fall auf der Bauleitplanebene gelöst werden muss, da sich die Stadt anderenfalls haftbar machen könnte. In diesem Zusammenhang hatte es bereits Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und der Betreibergesellschaft des Golfplatzes gegeben, die jedoch zu keiner Einigung führten.

Gemäß der allgemeinen Richtlinien für die Planung und Genehmigung von Golfanlagen (Herausgeber: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) und Deutscher Golf Verband e.V. (DGV)) müssen u.a. zwischen Golfplätzen und benachbarten Grundstücken bestimmte Abstände eingehalten werden, um eine Gefährdung für Personen durch abirrende Golfbälle zu vermeiden. Diese Abstände (mind. 30 m vom Grünrand einer Spielbahn zur nächsten Grenze bei parallel verlaufenden Spielbahnen) werden teilweise für das östliche Baufeld im Plangebiet unterschritten.

Bei Nichteinhaltung der vorgegebenen (Sicherheits-) Abstände droht die Aberkennung des 18-Loch-Platz-Status, der Spielbetrieb des Golfplatzes ist jedoch unbedingt aufrecht zu erhalten, da die Anlage Bestandsschutz genießt und ein Alleinstellungsmerkmal auf der Insel besitzt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.05.2014 wurden die u.a. im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Golf- und Sportanlagen Gesellschaft Fehmarn mbH & Co.KG (Betreibergesellschaft) und des Golf Club Fehmarn e.V. besprochen.

Es wurde einstimmig beschlossen, dass der Investor der Bauleitplanung geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen und gleichzeitig die Stadt Fehmarn von Schadenersatzforderungen freizustellen hat.

Zwischenzeitlich war die Aufstellung eines Ballfangzaunes im Gespräch; diese Lösung ist jedoch aus Sicht der Verwaltung für keine der jetzt und in Zukunft beteiligten Parteien (Stadt, Golfplatz-Betreibergesellschaft, Grundstückskäufer, Anwohner) zum einen dauerhaft nicht tragbar (Instandhaltung/ Pflege des Zauns müsste über Jahre hinweg gewährleistet werden) und zum anderen wäre diese Variante dem ungetrübten Landschaftsbild mit den vorhandenen einmaligen Blickbeziehungen abträglich.

Am 26.08.2014 fand ein von der Verwaltung initiiertes „Einigungstermin“ mit allen an der Planung Beteiligten bzw. Betroffenen (Investor, Landeigentümer, Golf- und Sportanlagengesellschaft Fehmarn mbH & Co. KG, Stadtplanerin, Erschließungsplaner) zur Konfliktlösung statt.

Eine Alternative zur Errichtung eines Zaunes ist der Umbau von zwei Spielelementen, genauer gesagt die Verlegung der Grüns der Bahnen 5 und 11. Zusätzlich muss die Bahn 12 verkürzt werden.

Es wurde sich im Ergebnis darauf verständigt, dass die Betreibergesellschaft des Golfplatzes die Verlegung und Verkürzung der genannten Bahnen zeitnah vornehmen wird.

Die besprochenen Punkte sowie die Aufteilung der entstehenden umbaubedingten direkten und indirekten (Folge-) Kosten zwischen den Beteiligten wurden in einer notariell beurkundeten Vereinbarung schriftlich fixiert und von den Vertragsparteien (Landeigentümer und Betreibergesellschaft des Golfplatzes) unterzeichnet. Diese Vereinbarung liegt der Verwaltung vor.

Der bereits im Frühjahr unterzeichnete Städtebauliche Vertrag / Erschließungsvertrag mit dem Investor wird entsprechend den aktuellen Entwicklungen um einen Nachtrag erweitert.

Beide vorgenannten Dokumente werden seitens der Verwaltung einer Rechtsprüfung unterzogen (findet momentan statt).

Auch gemäß der Auskunft des Rechtsbeistandes der Stadt Fehmarn ist die Wohnnutzung bzw. der (ständige) Aufenthalt von Menschen innerhalb des 30 Meter-Radius (Mindestabstand zwischen Grünrand und Grenze) zu unterbinden, so dass im B-Plan die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zum Tragen kommt.

Hiernach kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Der Umstand ist im vorliegenden Plan die Verlegung der Spielelemente auf dem Golfplatz. Demnach wird das Baurecht im Plangebiet zu zwei unterschiedlichen Zeitpunkten hergestellt werden.

Das westliche Baufeld erlangt mit dem Satzungsbeschluss bzw. nach der Veröffentlichung des B-Plans Rechtskraft und es darf gebaut werden.

Für das östliche Baufeld gibt es folgende aufschiebende Bedingung: Erst nach erfolgtem Umbau der vorgenannten Golfbahnen bzw. mit Beginn des Umbaus werden Bauanträge bewilligt. Die Betreibergesellschaft des Golfplatzes hat sich aus diesem Grund zu einem Umbau der Elemente bis zum 01.12.2015 verpflichtet.

Gespräche beim Kreis Ende September/ Anfang Oktober 2014 hatten zum Ergebnis, dass die geplanten Umbauten genehmigungsfrei möglich sind, sofern sich die neue Lage der Grüns innerhalb der genehmigten Fläche des Golfplatzes befinden.

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:**

Die als Gast anwesende Planerin **Frau Langmaack** gibt Auskunft über den aktuellen Stand der Planung.



## **Anfragen und Anträge im öffentlichen Teil**

- a) **Frau Parge** fragt nach dem Stand der Absperrung beim Silo der ehemaligen Getreide AG. Hier wird vom Bauhof regelmäßig die Absperrung kontrolliert. Sie möchte wissen, ob die Kosten hierfür in Rechnung gestellt werden.

**Herr Quattek** erklärt, dass die Rechnungen schon gestellt worden seien.

- b) Der als Gast anwesende Stadtvertreter **Herr Hansen** möchte wissen, ob die Möglichkeit besteht, im Bereich Wiesenweg/ Am Wiesenweg Halteverbote auszusprechen, weil insbesondere seitdem auf dem Parkplatz West Gebühren erhoben werden viele Fahrzeuge in dieser Straße parken und dadurch das Erreichen von Grundstücken und Stichstraßen erschweren würden.

Er bittet darum, die bestehende Verkehrsregelung in diesem Bereich zu überdenken.

**Anmerkung der Verwaltung: Das Parken gegenüber von Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen ist per Gesetz verboten. Um Halteverbote auszusprechen, muss die Zone 30 aufgehoben werden, weil keine Ausnahmen möglich sind (Rettungswesen, Feuerwehr, Krankenhaus).**

- c) **Herr Hansen** erkundigt sich weiter, ob die einzige Straßenlampe vor der SH Netz AG im Wiesenweg überprüft werden könne. Diese Laterne leuchte sehr schwach; eine zweite Laterne in diesem Bereich wäre wünschenswert, weil die Verkehrssicherungspflicht bei der Stadt liege.

**Anmerkung der Verwaltung: Die bestehende Laterne steht im Eigentum der SH Netz AG.**

- d) Herr Hansen informiert über den desolaten Zustand des Verbindungsweges vom Parkplatz Weg zur Wilhelmstraße in Höhe des Entwässerungsgrabens. Hier seien die Feldsteine herausgewachsen und sei inzwischen sehr gefährlich mit dem Fahrrad dort zu fahren, weil der Weg so uneben sei.

**Herr Quattek** sagt zu, die entsprechenden Stellen zu informieren.

- e) **Herr Haltermann** fragt nach dem Sachstand „Trafogebäude“ auf dem Gehweg in Burgstaaken. Hier sollte ein Konzept entwickelt werden.

**Herr Quattek** erklärt, dass man diesbezüglich bisher noch nicht weiter gekommen sei; bis zum Stadtwerke- und Hafenausschuss werde ein Lösungsvorschlag vorliegen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

**Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung gegen 19.40 Uhr. Es wird in nichtöffentlicher Sitzung weiter verfahren.**

.  
. .  
.

**Zu Top 11:**

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

Der Vorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her.

Da weitere Wortmeldungen nicht mehr vorliegen, bedankt er sich bei den Ausschussmitgliedern für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um etwa 20.20 Uhr.

Gunnar Mehnert  
Vorsitzender

Martina Wieske  
Schriftführerinnen