

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

## Niederschrift

über die 20. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am  
Donnerstag, den 07.07.2016, 18:00 Uhr,  
im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes Burg auf Fehmarn,  
Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn

### Anwesend sind folgende Ausschussmitglieder:

Herr Stadtvertreter Andreas Herkommer als Vorsitzender  
Herr Stadtvertreter Gunnar Mehnert  
Herr Andre Jörns, bürgerliches Mitglied in Vertretung für Herrn Stadtvertreter Hinnerk Haltermann, stv. Vorsitzender  
Herr Stadtvertreter Carsten Mackeprang in Vertretung für Herrn Stadtvertreter Reiner Haselhorst  
Herr Stadtvertreter Josef Meyer in Vertretung für Frau Stadtvertreterin Christiane Dittmer  
Herr Stadtvertreter Bernd Remling  
Frau Stadtvertreterin Marianne Unger  
Herr Stefan Bolley, bürgerliches Mitglied  
Herr Hans-Jürgen Kempe, bürgerliches Mitglied  
Herr Torsten Lampe, bürgerliches Mitglied in Vertretung für Herrn Dirk Frohberg, bürgerliches Mitglied

### Es fehlte entschuldigt:

Herr Stadtvertreter Marco Eberle  
Herr Stadtvertreter Hinnerk Haltermann  
Frau Stadtvertreterin Christiane Dittmer  
Herr Dirk Frohberg, bürgerliches Mitglied

### weiter sind anwesend:

Herr Erster Stadtrat Werner Ehlers  
Herr Stadtvertreter Hans-Peter Thomsen

Herr Manfred Harländer, Ehrenstadtvertreter

Frau Klebe, Planungsbüro Ostholstein  
Herr Brandes, Planungsbüro Brandes  
Herr Ehrlich, Planungsbüro Brandes  
Frau Lemke, CIMA Beratungs- und Management GmbH Lübeck

### aus der Verwaltung sind anwesend:

Herr Bürgermeister Jörg Weber  
Herr Marcel Quattek, Fachbereichsleiter, Fachbereich Bauen und Häfen  
Frau Mandy Cronauge, Stadtplanerin, Fachbereich Bauen und Häfen  
Frau Claudia Parge, Stadtplanerin, Fachbereich Bauen und Häfen

Frau Martina Wieske, Fachbereich Bauen und Häfen als Protokollführerin

Der Vorsitzende des Bau- und Umweltausschusses, **Herr Herkommer** eröffnet um 18.00 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht zugestellt wurde. Der Ausschuss ist mit 10 stimmberechtigten Ausschussmitgliedern beschlussfähig.

Zunächst einmal gibt Herr Herkommer bekannt, dass der Top 17 von der Tagesordnung herunter genommen werden müsse, weil das Thema bereits im Top 12 enthalten sei.

Er bittet im Anschluss darum, einen Eilantrag der Verwaltung bezüglich der vom Land SH empfohlenen Wiederholung der Beschlussfassung zur Windkraft auf die Tagesordnung zu nehmen. Hierzu seien die Tischvorlagen Nr. BA 128.1-2016 „16. F-Plan-Änderung der Stadt Fehmarn zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windenergie –Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windkraft gem. § 5 Abs. 2 b BauGB, hier: Aufstellungsbeschluss“ und Nr. BA 198.2-2016 „Festsetzung von Vorranggebieten für Windkraft der Stadt Fehmarn vor dem Hintergrund des LaPlaG § 18 a „Vorläufige Unzulässigkeit von Windkraftanlagen und Ausnahmen“ hier: Konzept und Stellungnahme der Stadt Fehmarn“ verteilt worden. Er lässt darüber abstimmen, die Vorlagen unter Top 17 a (BA 128.1-2016) und 17 b (BA 198.2-2016) zu behandeln.

**Wegen Befangenheit verlassen die Stadtvertreter Carsten Mackeprang, Werner Ehlers und Hans-Peter Thomsen den Sitzungssaal.**

**Beschluss:**

**Die Beschlussfassung zu den Vorlagen BA 128.1-2016 wird unter Top 17a und Nr. BA 198.2-2016 unter Top 17b auf die heutige Tagesordnung genommen und entsprechend beraten.**

**Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, - Nein-Stimme, 1 Enthaltung.**

**Die Herren Mackeprang, Thomsen und Ehlers werden wieder in den Sitzungssaal gebeten. Ihnen wird das Ergebnis der Abstimmung mitgeteilt.**

Herr Herkommer stellt somit die Tagesordnung vor. Weitere Änderungswünsche werden nicht erhoben. Er bittet darum, die Punkte 19 bis 22 in nichtöffentlicher Sitzung zu beraten.

**Beschluss:**

**Die Tagesordnungspunkte 19 bis 22 werden in nichtöffentlicher Sitzung beraten.**

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

Die Tagesordnung wird sodann wie folgt festgelegt:

**Tagesordnung:**

1. Verpflichtung der bürgerlichen Mitglieder

2. Einwohnerfragestunde
3. Feststellung der Niederschrift über die 19. Sitzung am 06.06.2016
4. Mitteilungen im öffentlichen Teil
  - a) Mitteilungen des Bürgermeisters
  - b) Sachstandsbericht B-Plan 111 Blieschendorfer Weg
  - c) Information über den „Runden Tisch“ anlässlich der Verkehrssituation an der Grundschule Burg auf Fehmarn
  - d) Sachstandsbericht zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Grenzhandelskonzept
5. B-Plan Nr. 117 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Katharinenhof –Campingplatz Katharinenhof-  
hier: Erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 216-2016)
6. B-Plan Nr. 135 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Klausdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 219-2016)
7. B-Plan Nr. 128 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Katharinenhof für die Erweiterung von zwei bestehenden Ferienhöfen um weitere touristische Wohneinheiten, Katharinenhof 13 und 14 –Katharinenhof-  
hier: Erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 221-2016)
8. B-Plan Nr. 131 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Blieschendorf für die Erweiterung eines bestehenden Bauern- und Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, südlich der K43, östlich der Ortsdurchfahrtsstraße, nördlich des Wirtschaftsweges, westlich der Flächen für die Landwirtschaft  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 222-2016)
9. 24. Änderung des F-Planes der Stadt Fehmarn im Ortsteil Todendorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 223-2016)
10. B-Plan Nr. 140 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Todendorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten am nordwestlichen Ortsrand, westlich der Dorfstraße, südlich und östlich der Flächen für die Landwirtschaft  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 224-2016)
11. B-Plan Nr. 145 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Puttgarden für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten südlich der Fährhafenstraße, östlich der Dorfstraße und westlich der Flächen für die Landwirtschaft  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 225-2016)
12. B-Plan Nr. 142 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Petersdorf für ein Gebiet nördlich und südlich der Bahnhofstraße, westlich des Grasweges, östlich bis auf Höhe der Ausfahrt der Lebensmittelmärkte für den Bau eines Geh- und Radweges  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 217-2016)
13. B-Plan Nr. 143 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Puttgarden für ein Gebiet nördlich der Straße Op de Wei  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 218-2016)
14. 35. F-Plan Änderung der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für ein Gebiet nördlich der Gorch-Fock-Straße,

- östlich des Pamirweges, südlich der LEV, westlich des Niendorfer Weges (K 49)  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 229-2016)
15. B-Plan Nr. 144 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für ein Gebiet nördlich der Gorch-Fock-Straße, östlich des Pamirweges, südlich der LEV, westlich des Niendorfer Weges (K 49)  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 220-2016)
16. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 138 der Stadt Fehmarn Fehmarn im Ortsteil Wulfen für ein Gebiet westlich des Burger Binnensees, nördlich der Straße Wulfener Hals Weg und des Golfplatzes, östlich der Straße In de Löt und südlich des Entwässerungsgrabens – Wakeboardanlage –  
hier: Billigung des Entwurfes und Umstellung/VEP-Verfahren (BA 226-2016)
- 17a. 16. F-Plan-Änderung der Stadt Fehmarn zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windenergie –Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windkraft gem. § 5 Abs. 2 b BauGB  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 128.1-2016)
- 17b. Festsetzung von Vorranggebieten für Windkraft der Stadt Fehmarn vor dem Hintergrund des LaPlaG § 18 a „Vorläufige Unzulässigkeit von Windkraftanlagen aus Ausnahmen“  
hier: Konzept und Stellungnahme der Stadt Fehmarn (BA 198.2-3016)
18. Anfragen und Anträge im öffentlichen Teil
19. Mitteilungen im nichtöffentlichen Teil
20. Vertragsangelegenheiten  
hier: Vertragsverlängerung mit der Complan Kommunalberatung (Städtebauförderung Burgtiefe) (BA 228-2016)
21. Grundstücksangelegenheiten
- a) Neuordnung der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn (ohne Vorlage)
- b) Außenbereichssatzung Gold (ohne Vorlage)
- c) Bauvorhaben Landkirchen (ohne Vorlage)
22. Anfragen und Anträge im nichtöffentlichen Teil
23. Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe evtl. Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung

### **Zu Top 1:**

#### **Verpflichtung der bürgerlichen Mitglieder**

Gemäß § 46 Abs. 6 GO werden die Mitglieder, die nicht der Gemeindevertretung angehören, von dem Vorsitzenden des Ausschusses durch Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Obliegenheiten verpflichtet und in ihr Amt eingeführt. Die Mitglieder der Ausschüsse handeln in ihrer Tätigkeit nach ihrer freien, durch das öffentliche Wohl bestimmten Überzeugung.

Gemäß § 46 Abs. 12 GO gelten im Übrigen für die Ausschüsse die Vorschriften über die Gemeindevertretung entsprechend. Somit findet § 32 GO analog Anwendung. Dieser befasst sich mit den Rechten und Pflichten der bürgerlichen Mitglieder.

Der Ausschussvorsitzende verpflichtet das bürgerliche Mitglied

**Herrn Andre Jörns**

durch Handschlag zur gewissenhaften Erfüllung seiner Obliegenheiten, weist insbesondere auf seine Verschwiegenheitspflicht hin und führt ihn in sein Amt ein.

### Zu TOP 2:

#### **Einwohnerfragestunde**

- a) Frau Weitalla bittet zu prüfen, ob es tatsächlich notwendig sei, im Wiesenweg in Petersdorf beidseitig ein Halteverbot auszusprechen. Ihrer Ansicht nach, könne man die Missstände durch unsachgemäßes Parken auch anderes regeln könne.
- b) Frau Weitalla erklärt, dass sie nicht nachvollziehen könne, dass die Politik bezüglich der Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens zu den Güllelagunen nicht vorher noch einmal gehört worden sei. In diesem Zusammenhang bittet sie erneut um Beantwortung ihrer im letzten Bauausschuss vorgetragenen Fragen. Herr Herkommer betont, dass es auch nicht seine Zustimmung fände, dass die Politik nicht noch einmal beteiligt worden sei. Bezüglich der noch ausstehenden Beantwortung der Fragen sagt er eine Klärung zu.
- c) Frau Weitalla bemängelt, dass das Protokoll über die letzte Sitzung des Bau- und Umweltausschusses nicht im Internet veröffentlicht worden sei. Herr Bürgermeister Weber sagt eine Klärung zu.
- d) Herr Peter Meyer möchte wissen, warum ein Bauleitverfahren für den evtl. Bau eines Radweges in der Bahnhofstraße in Petersdorf notwendig sei. Des weiteren möchte er wissen, ob die Bürger zu Anlegerbeiträgen herangezogen werden, obwohl der Gehweg nach einem Umbau unsachgemäß wiederhergestellt worden sei. Dieses haben die Bürgerinnen und Bürger nicht zu vertreten. Herr Quattek erklärt, dass bezüglich der erforderlichen Bauleitplanung in Top 12 näher eingegangen werde. Bezüglich der unsachgemäßen Reparatur des Gehweges sagt er eine Prüfung zu.
- e) Herr Maier aus Burg, Pamirweg bittet bei der Bauleitplanung die Höhe der entstehenden Gebäude im Verhältnis zur bereits vorhandenen Bebauung zu berücksichtigen, damit die Anlieger bezüglich ihrer Grundstückswerte und Verschattung keine Nachteile zu erwarten haben.

Da weitere Wortmeldungen nicht vorliegen, schließt Herr Herkommer die heutige Einwohnerfragestunde.

### Zu TOP 3:

#### **Feststellung der Niederschrift über die 19. Sitzung am 06.06.2016**

Da keine Einwände vorliegen, gilt die Niederschrift vom 06.06.2016 als festgestellt.

**Zu TOP 4:****Mitteilungen im öffentlichen Teil**

- a) Der Bürgermeister Herr Weber hat keine Mitteilungen vorzubringen.
- b) Frau Parge hält einen Sachstandsbericht, in dem es um die zukünftige Bebauung nördlich der Burgklause gem. B-Plan Nr. 111 geht.
- c) Herr Quattek berichtet vom „Runden Tisch“ bezüglich der geplanten baulichen Verkehrsanlagen an der Grundschule in Burg auf Fehmarn. Nach Inaugenscheinnahme sei man sich darüber einig geworden, die gefahrlose Querung der Straße in Höhe des Parkplatzes West entweder mittels eines Zebrastreifens oder einer Bedarfsampel zu regeln. In diesem Zusammenhang werde dort ein neuer Eingangsbereich zum Schulgrundstück geschaffen. Die Stichstraße zwischen Schule und Jugendhaus werde dann für den Fahrzeugverkehr gesperrt. Das kurzzeitige Parken der Eltern auf dem Parkplatz West werden entsprechend geregelt.
- d) Frau Lemke von der CIMA Beratungs- und Management GmbH trägt den Sachstand bezüglich des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes sowie Grenzhandelskonzeptes vor. Die Präsentation ist als [Anlage](#) beigelegt.
- e) Herr Quattek teilt mit, dass die SH Netz AG umfangreiche Wartungsarbeiten an den Umspannwerken in der Zeit vom 04.07.-25.07.2016 angekündigt habe. Nähere Informationen können bei ihm erfragt werden.
- f) Herr Quattek berichtet weiter, dass sich bezüglich der Einrichtung einer Rettungswache in Petersdorf Ergebnisse abzeichnen würden. Es sei geplant, dass die Rettungswache in das ehemalige Gebäude der Sparkasse einziehen werde. Für die SB-Automaten der Sparkasse werde dort weiter ein Raum geschaffen. Für den jetzigen Mieter werden zurzeit Geschäftsräume gesucht. Hierfür sei ein Raumbedarf von ca. 40-50 qm notwendig. Je eher ein entsprechend geeigneter Platz gefunden werde, um so eher könne der Umzug stattfinden.
- g) Bezüglich des Planfeststellungsverfahrens zur festen Fehmarnbeltquerung liegen die Unterlagen in der Zeit vom 12.07.-12.08.2016 öffentlich aus. Die Unterlagen sind im Bauamt, aber auch im Internet einsehbar. Fehmarn A/S habe weiterhin einen Erläuterungstermin auf der Insel im Juli oder August 2016 in Erwägung gezogen. Der Termin werde rechtzeitig in der Presse bekannt gegeben.
- h) Herr Quattek teilt mit, dass im Rahmen von Straßenkontrollen mit dem Bauhof Kontrollen der Durchlässe stattgefunden haben. Im Bereich CP Wenkendorf sei bei 2 Durchlässen die statische Struktur nicht mehr gegeben. Hierfür werde man einen Sachverständigen hinzuziehen, weil dringender Handlungsbedarf bestehe.
- i) Herr Quattek berichtet in diesem Zusammenhang, dass auch im „alten“ Niendorfer Weg (Stichstraße im OT Burg auf Fehmarn) durch Absackungen und Ausspülungen eine Sanierung des vorhandenen Kanales erforderlich geworden sei. Dieser sei in einem untragbaren Zustand und es bestehe auch hier kurzfristig Handlungsbedarf.

bedarf. In der nächsten Sitzungsrunde werde ein entsprechendes Bauprogramm vorgelegt. Andere Projekte müssen aus diesem Grunde verschoben werden.

- j) Herr Herkommer greift das Thema auf und bittet die Ausschussmitglieder sich über die Sommerpause Gedanken zu machen, welche Investitionen ggf. verschoben oder gestrichen werden können. In der 3. Sitzungsrunde müsse man sich im Finanzausschuss mit dieser Problematik befassen, weil ansonsten keine neuen Kreditermächtigungen für Investitionen in 2017 erfolgen können.

Herr Mehnert ergänzt, dass man sich nicht nur bezüglich der Investitionen sondern auch im laufenden Haushalt damit beschäftigen müsse.

## **Zu Top 5:**

### **Vorlage Nr. BA 216-2016**

#### **Beratungsgegenstand:**

**B-Plan Nr. 117 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Katharinenhof – Campingplatz Katharinenhof –  
hier: erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 den Entwurf- und Auslegungsbeschluss für den B-Plan Nr. 117 der Stadt Fehmarn gefasst. Mit dem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Standplatzzahlen und die qualitative Verbesserung des Campingplatzes Katharinenhof geschaffen werden. Zusätzliche Nutzungsangebote wie bspw. Campinghäuser sollen dazu beitragen.

Auf der nördlich gelegenen Erweiterungsfläche Sondergebiet 1 „SO 1 Camping- und Wochenendplatz“ sind zukünftig 104 Standplätze für Zelte und Wohnwagen zulässig, davon max. 35 als Aufstellfläche für Campinghäuser. Letztere sind u.a. zu Zwecken der Saisonverlängerung geeignet und tragen den Zielsetzungen der Regionalplanung Rechnung. Des Weiteren ist im SO 1 ein Baufenster für ein neues Sanitärgebäude mit einer Grundfläche < 200m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der Bestandsplatz wird mit der Fläche Sondergebiet 2 „SO 2 Campingplatz“ planungsrechtlich gesichert, zulässig sind hier 430 Standplätze für Zelte und Wohnwagen. Bestehende hochbauliche Anlagen wie Anmeldung/ Gastronomie und Sanitärgebäude werden mit Baufenstern inklusive festgesetzter Grundfläche und Gebäudehöhe abgesichert. Bauliche Erweiterungen der Gebäude sind möglich.

Bei Schaffung von 104 neuen Standplätzen auf der Erweiterungsfläche und gleichzeitiger Reduzierung der 472 genehmigten Standplätze um 42 im Bereich des bestehenden Campingplatzes ergibt sich eine Gesamtstandplatzzahl von 534.

Zur Berücksichtigung der östlich an den Campingplatz angrenzenden Waldflächen wird eine Festsetzung getroffen, die die Errichtung von baulichen Anlagen und Standplätzen in einem 20m breiten Streifen parallel zum Wald ausschließt. Dieser

Bereich soll nur noch für Stellplätze und als Umfahrt für den Campingplatz genutzt werden.

Der öffentliche Radweg der Stadt Fehmarn (Ostseeküstenradweg) im Ortsteil Katharinenhof verläuft von Süd nach Nord und endet nördlich des Waldes im Bereich des Strandabganges. Er wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entsprechend abgesichert.

Für das Planvorhaben wurde am 04.01.2016 eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgelegt. Im Ergebnis werden die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“ durch die Planung nicht beeinträchtigt. Für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1633-301 „Staberhuk“ ist durch die Steigerung der Besucherzahlen des Campingplatzes mit einer mittleren Beeinträchtigung der Lebensraumtypen zu rechnen. Die FFH-Verträglichkeitsstudie hat den Trägern öffentlicher Belange vorgelegen.

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 15.02. bis 15.03.2016 öffentlich für Jedermann zur Einsicht ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 08.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Landesplanung äußerte sich zweifach im Beteiligungsverfahren. Im Ergebnis wurde einerseits die Fläche des Sondergebietes im Nordosten zugunsten einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese reduziert, so dass die Übereinstimmung mit den Darstellungen des Gesamt-Flächennutzungsplans hergestellt ist. Andererseits wurden die beabsichtigten Standplatzzahlen um 25 reduziert, so dass insgesamt eine moderate Erhöhung der Standplätze um 62 ermöglicht wird. Diese Änderungen bedingen die erneute Auslegung und ein-geschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Auch der Fachdienst Bauleitplanung des Kreises Ostholstein moniert, dass gemäß regionalplanerischem Ziel Standplatzerhöhungen möglichst zu vermeiden sind und verweist auf eine ähnliche Aussage in der Begründung zum Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn. Dem wird entgegen gehalten, dass auf dem Bestandsplatz mit Zusammenlegungen von Plätzen eine Vergrößerung der einzelnen Standplätze einhergehen wird. Zudem geht mit der Umgestaltung eine vielfältige Qualitätsverbesserung (bspw. Schaffung von Wohnmobilplätzen, Verbesserung der sanitären Einrichtungen, etc.) einher, die einen gewissen Flächenbedarf rechtfertigt.

Der Bitte der UNB, den 100m breiten Gewässerschutzstreifen entlang der Ostsee nicht dem SO Camping- und Wochenendplatz zuzuordnen und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Biotopentwicklung“ festzusetzen, wird nicht gefolgt, da eine naturnahe Biotopentwicklung auf einer Fläche zwischen Campingplatz, öffentlichem Rad- und Wanderweg und der Ostsee für unrealistisch gehalten wird.

Auf die Festsetzung von Einzelbäumen auf dem Campingplatz wird, entgegen der Anregung der UNB, zu Gunsten einer flexiblen Nutzung und Platzgestaltung verzichtet. Die von der UNB vorgeschlagenen Gehölzarten für die Knickneuanpflanzung werden übernommen.

Insgesamt wird für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 4.790m<sup>2</sup> festgestellt. Als Kompensationsmaßnahme werden ein ca. 580m langer

Knick an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie weitere 65m als Lückenschluss im südwestlichen Bereich neu angepflanzt. Das entspricht einer Ausgleichsfläche von ca. 6.125m<sup>2</sup> (580m x 10m und 65m x 5m), welche aus der ackerbaulichen Nutzung genommen wird. Abzüglich weiterer 160m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für erforderliche Knickdurchbrüche zwischen dem SO 1 und dem SO 2 verbleiben immer noch ca. 1.175m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Detaillierte Aussagen über die zur Verfügung stehenden (Lösch-)Wassermengen werden im Rahmen der Ausführungsplanung – ggf. durch einen Löschwasser-nachweis – getroffen und somit den Stellungnahmen des Gemeindeführers und des Wasser- und Bodenverbandes Rechnung getragen.

Die weiteren Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen, die FFH-Verträglichkeitsstudie sowie die Planzeichnung mit Begründung sowie ein Lageplan und eine Detailzeichnung sind als Anlage aufgeführt. Über die Stellungnahmen und die damit verbundenen Anregungen ist nunmehr zu beraten, abzuwägen und zu beschließen.

Der Fachausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

### **Beratung:**

Frau Klebe, vom Planungsbüro Ostholstein stellt den aktuellen Sachstand der Planung vor.

Herr Herkommer erklärt, dass die SPD Fraktion fordere, Seitens der Stadtwerke Fehmarn eine Aussage zur Abwasserproblematik einzuholen.

Es wird wie folgt beschlossen:

### **Beschluss:**

1. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden mit dem als Anlage beigefügten Ergebnis beraten, abgewogen und beschlossen. Das Ergebnis ist den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
2. Der Entwurf des B-Planes Nr. 117 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Katharinenhof – Campingplatz Katharinenhof – sowie die Begründung dazu werden gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung dazu sind gemäß § 4a (3) BauGB für die Dauer von 2 Wochen 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). Dabei sind Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abzugeben.
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:**

<b>&lt; 10&gt; Ja</b>	<b>&lt; - &gt; Nein</b>	<b>&lt; - &gt; Enthaltung</b>
-----------------------	-------------------------	-------------------------------

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

**Zu Top 6:****Vorlage Nr. BA 219-2016****Beratungsgegenstand:**

**B-Plan Nr. 135 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Klausdorf auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg**

**hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 09.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 135 der Stadt Fehmarn gefasst (BA 160-2015). Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes am östlichen Ortsrand geschaffen werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 26.04.2016 statt, hierzu erschien ein Interessierter, um sich über die Planung zu informieren. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 30.03.2016 aufgefordert, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu äußern. Zum Zeitpunkt des Versands der Vorlage BA 219-2016 lag die weiterführende Stellungnahme des Ministerpräsidenten Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde nicht vor. Liegt sie zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vor, werden Inhalt und Abwägung ergänzend vorgetragen.

Der B-Plan Nr. 135 der Stadt Fehmarn dient der Nachverdichtung und kann gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deswegen nicht erforderlich, weil die Gebietsbezeichnung Mischgebiet Dorf (MD) fortgeführt werden kann und für die Bebauung keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Verwaltung hat den Entwurf den Mitgliedern der AG Beherbergung am 17.05.2016 vorgestellt. Abweichungen zur Projektbeschreibung wurden in der Anordnung der Häuser festgestellt: das Baufenster erstreckt sich nunmehr L-förmig entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Der Entwurf wurde von den Mitgliedern gebilligt. Sie empfahlen den Entwurf- und Auslegungsbeschluss in der nächstmöglichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorzulegen.

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger dieser Planung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem folgende Punkte geregelt werden:

- a) Kosten der Bauleitplanung (Übernahme der Planungskosten, ggf. Kosten für externe Gutachter, Rechtsberatung, Personalaufwand, etc.)
- b) Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen (Herstellung, Unterhaltung, etc.)
- c) Folgekosten der Bauleitplanung
- d) Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes analog zur eingereichten Projektbeschreibung
- e) Eintragung von Dienstbarkeiten und/ oder Baulasten in das Grundbuch

Die Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen sowie die Planzeichnung mit Begründung sind als Anlage aufgeführt. Über die Stellungnahmen und die damit verbundenen Anregungen ist nunmehr zu beraten, abzuwägen und zu beschließen.

Der Bau- und Umweltausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

### **Beratung:**

Die Planerin Frau Klebe stellt den aktuellen Planungsstand vor.

**Herr Remling verlässt gegen 18.50 Uhr kurz den Sitzungssaal und nimmt dadurch nicht an der sich nun anschließenden Beschlussfassung teil.**

### **Beschluss:**

1. Das Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 135 der Stadt Fehmarn wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung fortgeführt.
2. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden mit dem als Anlage beigefügten Ergebnis einzeln beraten, abgewogen und beschlossen. Das Ergebnis ist den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
3. Der Entwurf des B-Planes Nr. 135 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Klausdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg sowie die Begründung dazu werden gebilligt.
4. 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 (2) Satz 2 BauGB).
5. 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:**

<b>&lt; 9 &gt; Ja</b>	<b>&lt; - &gt; Nein</b>	<b>&lt; - &gt; Enthaltung</b>
-----------------------	-------------------------	-------------------------------

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

**Herr Remling erscheint um 18.55 Uhr zurück in den Sitzungssaal und nimmt nachfolgend wieder an der Sitzung teil.**

**Zu Top 7:****Vorlage Nr. BA 221-2016****Beratungsgegenstand:**

**B-Plan Nr. 128 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Katharinenhof für die Erweiterung von zwei bestehenden Ferienhöfen um weitere touristische Wohneinheiten, Katharinenhof 13 und 14  
hier: erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 den Entwurf- und Auslegungsbeschluss für den B-Plan Nr. 128 der Stadt Fehmarn gefasst (BA 190-2016). Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung von zwei bestehenden Ferienhöfen am südöstlichen Ortsrand geschaffen werden.

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 11.04.2016 bis 12.05.2016 öffentlich für Jedermann zur Einsicht ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 21.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zum Zeitpunkt des Versands der Vorlage BA 221-2016 lag die weiterführende Stellungnahme des Ministerpräsidenten Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde nicht vor. Liegt sie zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vor, werden Inhalt und Abwägung ergänzend vorgetragen.

Ein erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss wird erforderlich, wenn Änderungen der Planzeichnung und Begründung die Grundzüge der Planung betreffen, was im Folgenden zutreffend ist:

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (s. 4.3.5 der Abwägung).**

Der Landkreis Ostholstein, Fachdienst Naturschutz stellt in seiner Stellungnahme vom 12.05.2016 fest, dass die in der Begründung vom 17.02.2016 benannte erste Ausgleichsmaßnahme - Streuobstwiese, 630 qm - nicht auf der vorgesehenen Fläche hergestellt werden kann.

Insgesamt wird für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.498 m<sup>2</sup> festgestellt.

Der vorliegende Entwurf berücksichtigt nun eine Erhöhung der Flächen für die zweite vorgesehene Ausgleichsmaßnahme - Entwicklung einer Wildblumenwiese durch ein-

jährige Einsaat - auf 1.500 qm statt bisher 880 qm (3.6.1 der Begründung zum B-Plan 128 - Schutzgut Boden).

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger dieser Planung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem folgende Punkte geregelt werden:

- f) Kosten der Bauleitplanung (Übernahme der Planungskosten, ggf. Kosten für externe Gutachter, Rechtsberatung, Personalaufwand, etc.)
- g) Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen (Herstellung, Unterhaltung, etc.)
- h) Folgekosten der Bauleitplanung
- i) Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes analog zur eingereichten Projektbeschreibung
- j) Eintragung von Dienstbarkeiten und/ oder Baulasten in das Grundbuch

Die weiteren Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen sowie die Planzeichnung mit Begründung sind als Anlage aufgeführt. Über die Stellungnahmen und die damit verbundenen Anregungen ist nunmehr zu beraten, abzuwägen und zu beschließen.

Der Fachausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

### **Beratung:**

Die Planerin Frau Klebe trägt den Sachstand der Bauleitplanung vor.

Im Zuge der Beratung erbittet Herr Herkommer im Namen der SPD Fraktion um die Stellungnahme der Stadtwerke Fehmarn bezüglich der Abwasserproblematik.

### **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-Planes Nr. 128 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Katharinenhof für die Erweiterung von zwei bestehenden Ferienhöfen um weitere touristische Wohneinheiten, Katharinenhof 13 und 14 sowie die Begründung dazu werden gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung dazu sind gemäß § 4a (3) BauGB für die Dauer von 2 Wochen 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 (2) Satz 2 BauGB). Dabei sind Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abzugeben.
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:**

<b>&lt; 10&gt; Ja</b>	<b>&lt; - &gt; Nein</b>	<b>&lt; - &gt; Enthaltung</b>
-----------------------	-------------------------	-------------------------------

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

**Zu Top 8:****Vorlage Nr. BA 222-2016****Beratungsgegenstand:**

**B-Plan Nr. 131 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Blieschendorf für die Erweiterung eines bestehenden Bauern- und Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, südlich der K 43, östlich der Ortsdurchfahrtstraße, nördlich des Wirtschaftsweges, westlich der Flächen für die Landwirtschaft  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Beratungsgegenstand wird aus der bereits für die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 03.03.2016 bzw. 14.03.2016 vorgesehenen Vorlage BA 193-2016 fortgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 131 der Stadt Fehmarn gefasst. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bestehenden Ferienbauernhofes geschaffen werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 16.02.2016 statt, hierzu erschienen keine Interessierten, um sich über die Planung zu informieren. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 11.12.2015 aufgefordert, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu äußern.

Im Bau- und Umweltausschuss am 14.03.2016 fand der Entwurf des Vorhabenträgers keine politische Mehrheit, es erging folgender Beschluss:

*Der Entwurf des B-Planes ist vom Vorhabenträger zu überarbeiten.*

*Der neue Entwurf soll in dem Treffen der Arbeitsgruppe Beherbergungskonzept beraten und bei positivem Ergebnis im dann anschließenden Bau- und Umweltausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werden.*

Der Entwurf wurde überarbeitet und in der AG Beherbergung beraten.

Der hier vorliegende Entwurf kommt der Aufforderung nach, die Wohneinheiten seien innerhalb des geplanten Gebäudes in ihrer Anzahl zu reduzieren, ihre Größe zu erhöhen und damit die bauliche Ausstattung qualitativ aufzuwerten:

- Baufeld I drei Ferienhäuser mit je einer Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup> und max. zwei Wohneinheiten, 2-geschossige Bauweise
- Baufeld II ein Ferienhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und ein Betreiberwohnhaus (Altenteiler)

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die 2 Wohneinheiten als Doppelhaushälften umzusetzen. Eine vertikale Trennung der Wohneinheiten ist allerdings nicht über Festsetzungen im B-Plan regelbar. Möchte man sicherstellen, dass es sich um eigenständige Wohneinheiten analog einer Doppelhaushälfte handelt, und nicht über zwei übereinanderliegende Wohneinheiten (Charakter einer Ferienwohnung), ist dies im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Die Projektbeschreibung wurde überarbeitet bzw. um Beschreibungen des vorhandenen Serviceangebotes ergänzt und in der AG Beherbergung beraten.

Der Beherbergungsbetrieb hat sich aus der Landwirtschaft heraus entwickelt. In den letzten Jahren wurden alte Hofgebäude durch neue ersetzt, um mehr Ferienwohnungen zu schaffen. Die Bettenanzahl von zzt. 105 soll auf 145 erweitert werden. Das Konzept insgesamt ist schlüssig, die Ziele des Beherbergungskonzeptes qualitativ höherwertige Unterkünfte zu schaffen und saisonverlängernde Maßnahmen zu ergreifen, werden umgesetzt.

Der B-Plan Nr. 131 der Stadt Fehmarn dient der Nachverdichtung und kann gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Der Teilbereich 2 des Plangebietes aus dem Aufstellungsbeschluss ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung. Deswegen entfällt auch die damalige Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung (Aufstellungsbeschluss vom 09.06.2015 - 15. FNPÄ, Teilbereich 4).

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger dieser Planung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem folgende Punkte geregelt werden:

- k) Kosten der Bauleitplanung (Übernahme der Planungskosten, ggf. Kosten für externe Gutachter, Rechtsberatung, Personalaufwand, etc.)
- l) Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen (Herstellung, Unterhaltung, etc.)
- m) Folgekosten der Bauleitplanung
- n) Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes analog zur eingereichten Projektbeschreibung
- o) Eintragung von Dienstbarkeiten und/ oder Baulasten in das Grundbuch

Der geänderte Entwurf, die Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen sowie die Planzeichnung mit Begründung sind als Anlage aufgeführt. Über die Stellungnahmen und die damit verbundenen Anregungen ist nunmehr zu beraten, abzuwägen und zu beschließen.

Der Fachausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

### **Beratung:**

Die Planerin Frau Klebe stellt den Stand der Planung vor.

**Beschluss:**

1. Das Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 131 der Stadt Fehmarn wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung fortgeführt.
2. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden mit dem als Anlage beigefügten Ergebnis einzeln beraten, abgewogen und beschlossen. Das Ergebnis ist den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
3. Der Entwurf des B-Planes Nr. 131 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Blieschendorf für die Erweiterung eines bestehenden Bauern- und Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, südlich der K 43, östlich der Ortsdurchfahrtstraße, nördlich des Wirtschaftsweges, westlich der Flächen für die Landwirtschaft 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 (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:**

< 10 > Ja

< - > Nein

< - > Enthaltung

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

**Zu Top 9:**

**Vorlage Nr. BA 223-2016**

**Beratungsgegenstand:**

**24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn im Ortsteil Todendorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes  
hier: Aufstellungsbeschluss**

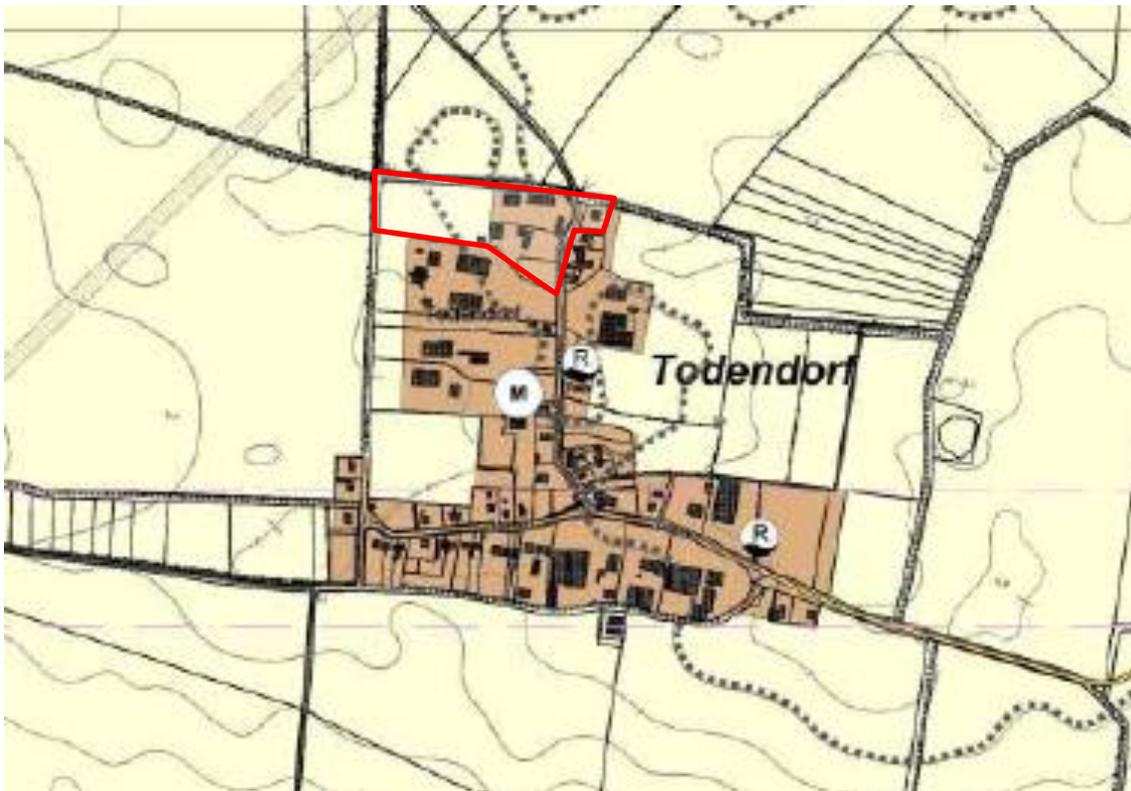
**Sachverhalt:**

Der Beratungsgegenstand wird aus der bereits für die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 03.03.2016 bzw. 14.03.2016 vorgesehenen Vorlage BA 202-2016 fortgeführt.

Inhaltlich wird auf die Vorlage BA 224-2016 dieser Tagesordnung verwiesen.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan weist das zu beplanende Grundstück derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Mischgebiet“ aus. Eine Änderung der Flächenausweisung ist Voraussetzung für die Aufstellung des B-Planes Nr. 140 der Stadt Fehmarn.

Der Bereich für die F-Plan-Änderung (rot umrandet) ist dem folgenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn zu entnehmen:



Das Plangebiet umfasst alle Flächen, die dem landwirtschaftlich genutzten Betriebsgelände zuzuordnen sind. Die westliche Begrenzung der bebaubaren Fläche soll analog der südlich angrenzenden Flurstücke fortgeführt werden.

Der Fachausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

### **Beratung:**

Herr Ehrlich vom Planungsbüro Brandes stellt die Planung vor.

### **Beschluss:**

1. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn im Ortsteil Todendorf für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Ferienwohnungen zu einem Beherbergungsbetrieb wird aufgestellt.



Der Familienbetrieb besitzt ca. 45 ha Ackerland, die drei existierenden Ferienwohnungen bilden momentan den Nebenerwerbszweig.

Vorgesehen sind die Errichtung von fünf neuen Ferienhäusern (jeweils 4 bis 6 Betten, ein Haus 8 Betten) sowie der zeitgemäße Ausbau der bestehenden Gebäude. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes einer zusammenhängende Hofeinheit, sollen das jetzige Betreiberwohnhaus für die touristische Nutzung umgebaut und im Westen des Plangebiets ein neues Betreiberwohnhaus errichtet werden. Das beabsichtigte Städtebauliche Konzept gibt die Anlage 2 wieder.

Durch die baulichen Veränderungen wird sich die Bettenzahl sukzessive von 14 auf 58 erhöhen. Die Umsetzung soll in einzelnen Bauabschnitten erfolgen und hat einen ganzjährig betriebenen Ferienhof zum Ziel, der sich insbesondere auf die Gästegruppe Familien mit Kindern spezialisiert.

In der Projektbeschreibung, die der Vorhabenträger der Verwaltung vorgelegt hat, heißt es bezüglich der beabsichtigten Planung: „Der Fokus der Neuausrichtung liegt auf einer nachhaltigen, naturverbundenen und hochwertigen Gestaltung des Angebotes. Dazu gehören z. B. die Haltung von alten Nutztierassen und deren therapeutischer Einsatz sowie die Schaffung regionaltypischer, ländlicher Unterkünfte auf 5-Sterne-Niveau mit einem Schwerpunkt im Wellness-Bereich.“

Der Projektbeschreibung liegt das von der Stadt Fehmarn erstellte Beherbergungskonzept zu Grunde. Die Bewertung der Projektbeschreibung ergab eine vorläufige Punktzahl von 63 von 90 erreichbaren Punkten (Lage im Außenbereich = 90 mögliche Punkte).

Die Projektbeschreibung geht hauptsächlich auf die städtebauliche und bauliche Planung ein. Das Konzept hat hervorragende Ansätze, ist in der Beschreibung des Dienstleistungsangebotes aber noch nicht aussagekräftig.

Vorhabenträger, die 61-70 Punkte erreichen, erhalten die Gelegenheit der Überarbeitung des Projekts und werden per Einzelfallentscheidung im Bau- und Umweltausschuss zugelassen. In der Sitzung der AG Beherbergung bat die Verwaltung um Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe sind daraufhin dem Vorschlag gefolgt, den Aufstellungsbeschluss im nächsten Bau- und Umweltausschuss zu fassen, verbunden mit der Aufforderung des Vorhabenträgers zur Überarbeitung seines Konzeptes hinsichtlich Zielgruppe und Dienstleistungsangebot sowie der Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen (Landwirtschaft/Beherbergung) in den dafür vorgesehenen Baukörpern.

Die Verwaltung hat das Gespräch mit dem Vorhabenträger geführt und ihn aufgefordert, sein Konzept diesbezüglich im Rahmen des Entwurfes zu überarbeiten. Die Vorstellung des überarbeiteten Entwurfes und der geänderten sowie erneut bewerteten Projektbeschreibung erfolgt vor dem nächsten Verfahrensschritt und wird Grundlage der Fortführung des Bauleitverfahrens.

Der Fachausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.



- 6 Ferienwohnungen
- 4 Ferienreihenhäuser
- 1 Doppelhaushälfte
- 44 Betten

#### Neubauvorhaben:

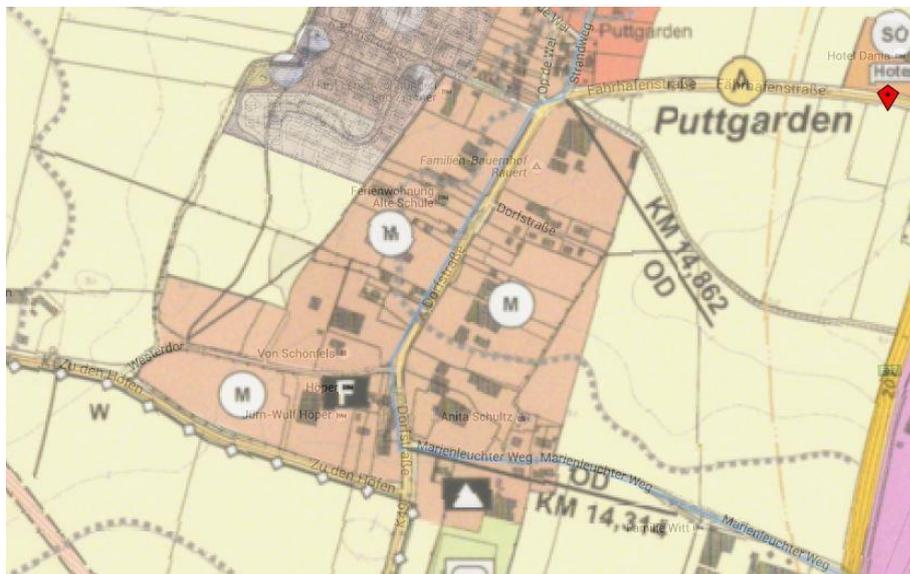
- 2 Feriendoppelhäuser á 4 Personen
- 4 Ferienhäuser á 6 Personen
- 24 Betten

Der Beherbergungsbetrieb bietet Urlaub auf dem Bauernhof mit einem durchgehend schlüssigen Konzept an. Die Infrastruktur des bestehenden Beherbergungsbetriebes erfüllt bereits im Bestand sämtliche Kriterien aus dem Beherbergungskonzept:

#### Städtebauliche Merkmale:

Hervorzuheben ist beispielsweise, dass durchgehend Wert auf den Erhalt der Hofstruktur gelegt wurde. Vorhandene Gebäude wurden aufwendig saniert und auch in traditionellen Nebengebäuden, die zuvor landwirtschaftlichen Nutzungen unterlagen, sind hochwertige Ferienunterkünfte und attraktive Serviceangebote entstanden. Die Anordnung der neuen Ferienhäuser sowie die Nutzung der bestehenden Baukörper ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Der B-Plan Nr. 145 der Stadt Fehmarn dient der Nachverdichtung und kann gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.



F-Plan-Ausschnitt

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, weil für die erweiterte Bebauung keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

#### Betreiberkonzept:

Die Inhaber tragen zur Imageförderung für Urlaub auf dem Bauernhof/auf dem Land bei, der Hof schafft eine positive Ausstrahlung zu Gunsten des Erhalts ländlicher Strukturen und erzeugt positive Effekte auf die Dorfgemeinschaft durch offene Ange-

bote für nicht hofeigene Gäste sowie Kinder aus der Umgebung. Gäste können an der aktiven Landwirtschaft teilhaben, Kinder werden spielerisch an den Ackerbau herangeführt, es werden Produkte aus eigener Herstellung angeboten. Der Beherbergungsbetrieb ist mehrfach ausgezeichnet worden.

#### Infrastruktur des Betriebes:

Es handelt sich um einen inhabergeführten, familiären Betrieb mit ständiger Präsenz vor Ort. Die Infrastruktur ist auf Eltern und Ihre Kinder ausgerichtet, mit zielgerichteten Freizeitangeboten (Erholung und Abenteuer) für beide. Die professionelle Homepage bildet die Attraktivität der Unterkunft und der Umgebung auf der Insel Fehmarn ab. Landwirtschaftlicher und Beherbergungsbetrieb werden konzeptionell zusammengeführt.

#### Bauliche Ausstattung:

Die Unterkünfte sind durchgehend mit 4 Sternen klassifiziert. Räumlichkeiten und Außenanlagen sind gleichmäßig hochwertig ausgestattet. Gemeinschaftsräume: Sauna, Solarium, Wärmekabine, Ruheraum

#### Specials des Betriebes (u.a.):

Grillabende, Stockbrot (HS)

Glühweinabende (NS), Fackelnachtwanderungen (NS+HS)

Hofführungen, Tierfütterung, Treckerfahrten, Einbindung in den landwirtschaftlichen Betrieb, Ponyreiten, Reitunterricht

Wöchentliche Veranstaltung zur Vorstellung des Betriebs und der Insel Fehmarn

Planungsanlass zur Erweiterung ist zum einen die bereits umfangreiche vorhandene Infrastruktur in Verbindung mit der begrenzten Kapazität an Betten. Zum anderen möchte man die bauliche Ausstattung um Unterkünfte, die eine 5-Sterne-Klassifizierung erreichen, erweitern, um in der Nebensaison die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Das Vorhaben in Puttgarden erreicht 98 Punkte und ist aus diesem Grund - gemäß der beschlossenen Verfahrensweise des Beherbergungskonzeptes - für eine konkrete Planung qualifiziert. Das Konzept wurde den Mitgliedern der AG Beherbergung am 17.05.2016 von der Verwaltung vorgestellt.

Der Bauausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

#### **Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 145 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Puttgarden auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich der Dorfstraße, südlich der Fährhafenstraße, westlich landwirtschaftlicher Flächen, 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.



desstraße zu integrieren ist, um u.a. auch das Ortsbild in diesem Bereich zu verbessern.

Es wird die Umsetzung der „Variante 4“ (einer von vier vorgestellten Varianten) beschlossen, die mit einem Budget von 122.000 EUR veranschlagt wird. (BA 012-2013)

Parallel dazu untersuchten die Stadtwerke Fehmarn das Kanalnetz in Petersdorf und stellten erheblichen Instandsetzungsbedarf fest. Auch im Bereich der L 209, Bahnhofstraße, Petersdorf. Daraufhin wird im Bau- und Umweltausschuss am 10.06.2014 mitgeteilt, dass die Baumaßnahme Radweg Petersdorf nicht im selben Jahr umgesetzt werden kann, da nicht bekannt war, dass in der geplanten Radwegtrasse ein Regenwasserkanal verläuft. (BA 063-2014)

Im Bau- und Umweltausschuss am 09.12.2015 wird erläutert, dass die Umsetzung der „Variante 4“ auf Basis einer neuen Kostenberechnung des Ingenieurbüros TSM und zusätzlicher, bekannter Maßnahmenkosten ein Budget von 250.000 € brutto bedarf. Hierin enthalten sind ca. 25.000 € brutto für Ausgaben, die unmittelbar an die SWF weiter verrechnet werden können. Die Maßnahmenkosten für die Stadt belaufen sich demnach auf voraussichtlich 225.000 € brutto. Die Prüfung, ob und in welchem Umfang eine Refinanzierung über Ausbau- bzw. Erschließungsbeiträge erfolgen kann, ist noch nicht abgeschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die bereits im Haushalt eingestellten Mittel in Höhe von 122.000,-- € eine Lösung für die Herstellung eines Radweges an der Straße entlang zu erarbeiten und den Bürgerinnen und Bürgern in einer Informationsveranstaltung vorzustellen. Die Mittel sind vorerst mit einem Sperrvermerk zu versehen. (BA 180-2015)

In der Informationsveranstaltung am 09.02.2016 fand eine Grundsatzdiskussion statt, ob nicht eine andere Trassenführung sinnvoller (und „günstiger“) sei. Ferner wurden nicht projektbezogene Aspekte vorgetragen, die als Anregungen und Kritikpunkte im weiteren Verfahren nicht unberücksichtigt gelassen werden sollten (s. Anlage 1):

Die von der Verwaltung zunächst präferierten und politisch unterstützten städtebaulichen Zielsetzungen in Verbindung mit dem Lückenschluss des Radwegenetzes an der L 209 scheinen innerhalb einer Maßnahme als nicht geeignet.

Zur kurzfristigen sowie nachhaltigen Umsetzung beider Ansätze ergeht folgender Vorschlag:

- A Lückenschluss des vorwiegend touristisch genutzten Radwegenetzes südlich des Getreidehandels, außerhalb der verkehrlichen Gefahrensituation.
- B Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, die Umsetzung von sonstigen baulichen Maßnahmen in und an der Bahnhofstraße planerisch mit den Stadtwerken Fehmarn sowie dem Straßenbaulastträger (LBV) abzustimmen. Die Landesbetriebe Verkehr haben in einem Vorgespräch signalisiert, sich im Rahmen einer Bauleitplanung bei baulichen Maßnahmen einzubringen.

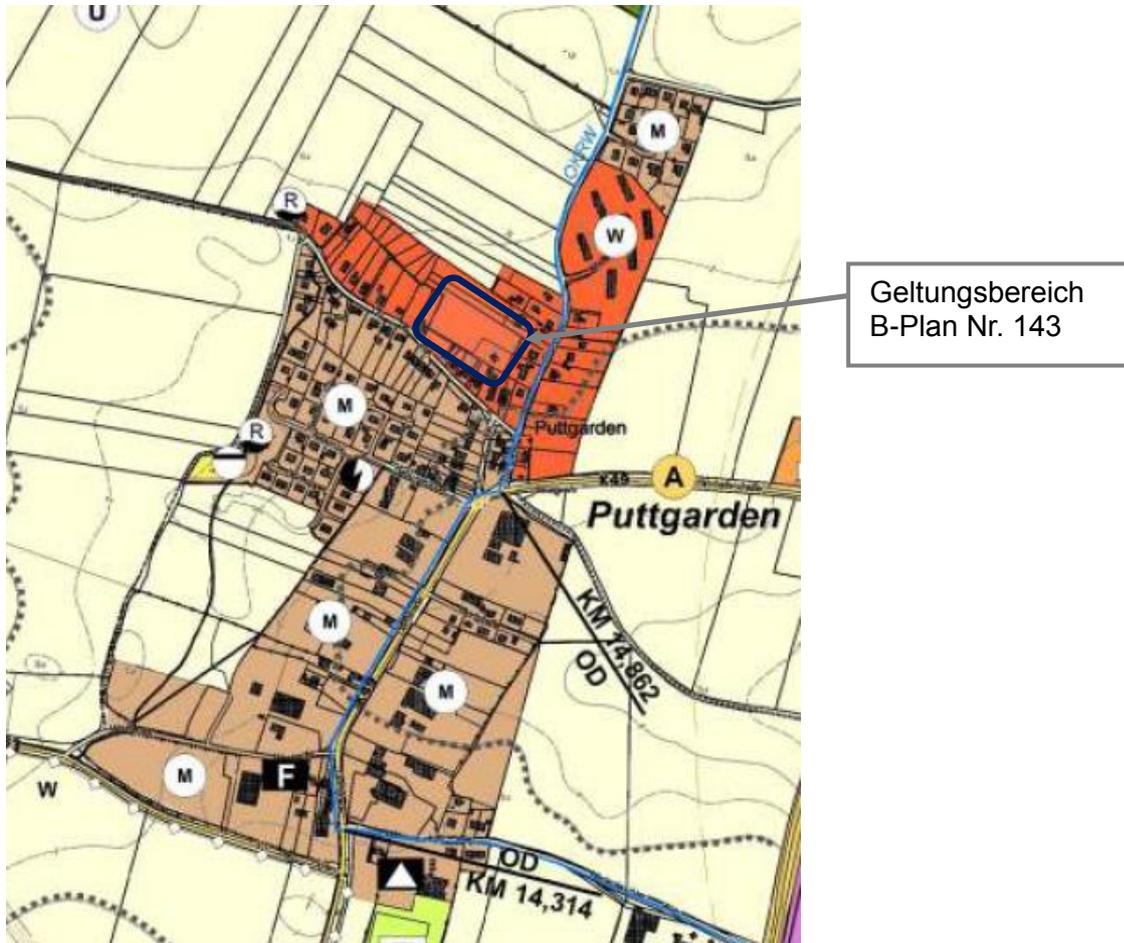
Ziel der Bauleitplanung wird:

Attraktivere Gestaltung der Ortsdurchfahrt Petersdorf in Verbindung mit einer Entschärfung des Gefahrenbereichs für Fußgänger und Radfahrer sowie für den fließenden Verkehr selbst (Querungshilfen, Anbindung des Ortskerns an





Es ist vorgesehen, die etwa 0,6 ha große Fläche über die Straße Op de Wei verkehrlich zu erschließen. Der dafür notwendige Grundstücksankauf ist in Vorbereitung. Die mögliche Aufteilung der Grundstücke kann der Konzeptskizze (siehe Anlage 1) entnommen werden.



Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche dar, so dass keine F-Plan-Änderung erforderlich wird. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. B-Pläne im beschleunigten Verfahren entbehren der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die u.a. für das Plangebiet erforderliche Regenrückhaltung wird über ein außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans neu herzustellendes Regenrückhaltebecken erfolgen, wie erste Vorgespräche seitens des Vorhabenträgers mit den Stadtwerken Fehmarn ergeben haben. Weitere Regelungsbedarfe werden im laufenden Verfahren berücksichtigt.

Der Fachausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

**Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 143 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Puttgarden für ein Gebiet nördlich der Straße Op de Wei, westlich des Strandweges, südwestlich der Körberstraße 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 und aller weiteren mit der Erschließung anfallenden Kosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.
6. Der Bebauungsplan Nr. 143 dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

**Beratungsergebnis:**

&lt; 10&gt; Ja

&lt; - &gt; Nein

&lt; - &gt; Enthaltung

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

**Zu Top 14:****Vorlage Nr. BA 229-2016****Beratungsgegenstand:**

**35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für ein Gebiet nördlich der Gorch-Fock-Straße, östlich des Pamirweges, südlich der LEV, westlich des Niendorfer Weges (K 49)**

**hier: Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Inhaltlich wird auf die Vorlage BA 220-2016 verwiesen. Der Gesamt-Flächennutzungsplan weist das Vorhabengebiet derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Eine Änderung der Flächenausweisungen hin zu „Wohnbaufläche“ ist Voraussetzung für die Aufstellung des B-Planes Nr. 144 der Stadt Fehmarn.

Der Bereich für die F-Plan-Änderung (rot umrandet) ist dem folgenden Ausschnitt aus dem Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn zu entnehmen:



Der Fachausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für ein Gebiet nördlich der Gorch-Fock-Straße, östlich des Pamirweges, südlich der LEV, westlich des Niendorfer Weges (K 49) 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 und aller weiteren mit der Erschließung anfallenden Kosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

**Beratungsergebnis:**

<b>&lt; 10&gt; Ja</b>	<b>&lt; - &gt; Nein</b>	<b>&lt; - &gt; Enthaltung</b>
-----------------------	-------------------------	-------------------------------

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

**Zu Top 15:****Vorlage Nr. BA 220-2016****Beratungsgegenstand:**

**B-Plan Nr. 144 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für ein Gebiet nördlich der Gorch-Fock-Straße, östlich des Pamirweges, südlich der LEV, westlich des Niendorfer Weges (K 49)  
hier: Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Die Stadt plant die Ausweisung und Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf bislang unbebauten Flächen nördlich der Gorch-Fock-Straße und östlich des Pamirweges. Die zukünftigen Wohnbauflächen sollen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus sowie ggf. zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt werden.

Bezahlbarer Wohnraum auf Fehmarn ist bekanntermaßen einerseits ein knappes Gut, andererseits muss der Wohnungsbestand gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Gesamt-Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fehmarn „den sich ändernden Haushalts- und Altersstrukturen angepasst werden. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern für die klassische Familie mit Kindern wird zurückgehen. Wohnangebote für die ältere Generation werden stärker nachgefragt“ (Begründung FNP Stadt Fehmarn, S. 36). Hiernach ist insbesondere altersgerechter Wohnraum mit Serviceangeboten und guter Infrastruktur vorzuhalten.

Die durchschnittliche Größe der Haushalte mit Hauptwohnsitz auf Fehmarn wurde für 2007 mit 2,21 Personen je Haushalt angenommen (ebd., S. 30). Ausgehend von der vorhergesagten Einwohnerzahl für die Stadt Fehmarn in den Zeitschritten bis 2025 und unter Zugrundelegung einer sich ständig verkleinernden Haushaltsgröße ergibt sich zwischen 2007 und 2025 ein Anstieg der Haushaltszahl um 401 (ebd., S. 31).

Dem Unterzentrum Burg wurde gemäß der Begründung zum FNP „prozentual ein größerer Anteil der Flächen für Wohnnutzungen zugewiesen als den umliegenden Orten“ (S. 39). Die Berechnung der möglichen Wohnbauflächen in Burg erfolgte dabei unter dem Gesichtspunkt der Stärkung der Zentralität, aber auch unter der Zielsetzung, mit einem erhöhten Angebot an Wohnbauflächen die Attraktivität der Stadt in der Region zu erhöhen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gemäß Landesentwicklungsplan 2010 „in den zentralen Orten eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus möglich ist“ (S. 39).

Das Vorhabengebiet (siehe Anlage 1) umfasst zunächst die Flurstücke 92/10, 93/1, 94/1, 98/5 der Flur 1, Gemarkung Burg und hat insgesamt eine Größe von ca. 4,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Verfahren. Entsprechend der folgenden Ausführungen wird das Gebiet aller Voraussicht nach nicht in Gänze zu Wohnzwecken nutzbar sein.

Westlich und südlich des Vorhabengebietes befinden sich Wohnbebauungen, die teilweise überplant sind. Nördlich am Wasserwerksweg existiert ein Agrarstandort mit den beiden Unternehmen Ein- und Verkauf Ostholstein (LEV) und Ceravis AG. In den betriebszugehörigen Lagerhallen wird Getreide und Dünger gelagert und umgeschlagen.

Ein vom Ingenieurbüro ibs aus Mölln im Frühjahr 2016 erstelltes Gutachten bezüglich des Gewerbe- und Verkehrslärms, der auf das Vorhabengebiet einwirkt, trifft folgende Aussagen:

Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbelärmimmissionen ergeben sich aus der TA Lärm, hiernach gelten für Allgemeine Wohngebiete (WA) Richtwerte von 55 dB(A) zur Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr). Für Reine Wohngebiete gelten Richtwerte von 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts. Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen kann die Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen werden. Hier gelten erhöhte Grenzwerte: sowohl für Allgemeine als auch Reine Wohngebiete tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Gesetzt den Fall, dass die Ortsentlastungsstraße im Südwesten des Ortsteils Burg zwischen Strandallee und Blieschendorfer Weg realisiert wird (= ungünstigster Prognosefall), werden sowohl entlang der K 49 als auch der Gorch-Fock-Straße die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte bei freier Schallausbreitung überschritten. Da das Vorhabengebiet im nordöstlichen Bereich bereits Restriktionen hinsichtlich der nächtlichen Gewerbelärmimmissionen unterliegt, müssen aller Voraussicht nach Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

An erster Stelle von möglichen Maßnahmen steht der aktive Schallschutz durch Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwänden oder -wällen. Alternativ wäre die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der K 49 bis zur Einmündung des Wasserwerksweges sowie auf der Gorch-Fock-Straße in Erwägung zu ziehen.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Wohnbebauung eines Allgemeinen Wohngebietes an die beiden landwirtschaftlichen Betriebe unter Wahrung eines Abstandes von im Mittel etwa 170m heranrücken kann. Nach grobem Überschlag sind etwa 3,6 ha der Vorhabenfläche nach dieser Einschätzung zu Wohnzwecken überplanbar.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die Stadt Fehmarn führt derzeit aussichtsreiche Grunderwerbsverhandlungen. Um den hierfür erforderlichen Verkehrswert der Fläche zu ermitteln, ist der Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung nötig.



**hier: Billigung des Entwurfes und Umstellung des Verfahrens zu VEP (vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB)**

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 09.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 138 der Stadt Fehmarn gefasst. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wakeboardanlage in Wulfen geschaffen werden.

Am 20.05.2016 hat ein Planungsgespräch unter Beteiligung des LKN, der UNB, des TSF, der Vorhabenträger, des Planers, des Grundstückseigentümers und der Verwaltung stattgefunden. Besprochen wurden u.a. die einzuhaltenden Abstände zum östlich des Vorhabengebietes gelegenen Deiches, die Lage der Wasserbecken sowie die Ergebnisse eines Bodengutachtens. Letzterem zufolge ist der Boden kaum wasserdurchlässig (reiner Mergel unter der Mutterbodenschicht). Für den nordöstlichen Beckenteil ist kein Bodenaushub vorgesehen, sondern die Wälle werden auf den Mergelboden gebaut. Damit handelt es sich nicht um ein Konstruktivbauwerk und das Becken ist im 50m-Deichschutzstreifen zulässig.

Die Wasserzufuhr für den Anlagenbetrieb ist weiterhin zu klären, aus den angrenzenden Gräben und aus dem Binnensee soll kein Wasser entnommen werden. Die Auswirkungen des neuen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) müssen im Verfahren geprüft werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog ermöglicht lediglich die Einrichtung der Wakeboardanlage mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen. Zulässig sind:

1. eine Wakeboardanlage mit den dazugehörigen Wasserbecken und die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen
2. ein Service- und Betriebsgebäude
3. ein Kiosk
4. Stellplätze

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Wasserbecken und das Versorgungsgebäude maximale Grundflächen festgesetzt.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt im Südosten. Weitere Details werden sich aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergeben.

Der Fachausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

**Beschluss:**

1. Der Planentwurf wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Planungsanlass ist ein konkretes Vorhaben (Errichtung einer Wakeboardanlage). Das Verfahren wird sodann umgestellt und als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt (VEP Nr. 138).



plan Windkraft - gem. § 5 Abs. 2 b BauGB der Stadt Fehmarn für das Gebiet der Insel Fehmarn 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. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

### **Beratungsergebnis:**

< 9 > Ja

< - > Nein

< - > Enthaltung

**Bemerkung:** Aufgrund des § 22 GO war folgendes Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; es war weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Herr Stadtvertreter Carsten Mackeprang; ebenso die als Gast anwesenden Herren Stadtvertreter Werner Ehlers und Hans-Peter Thomsen.

### **Zu Top 17b:**

Die Herren Stadtvertreter Carsten Mackeprang, Werner Ehlers und Hans-Peter Thomsen nehmen weiterhin wegen Befangenheit nicht an der Sitzung teil.

### **Vorlage Nr. BA 198.2-2016**

#### **Beratungsgegenstand:**

**Festsetzung von Vorranggebieten für Windkraft der Stadt Fehmarn vor dem Hintergrund des LaplaG § 18 a „Vorläufige Unzulässigkeit von Windkraftanlagen und Ausnahmen“**

**hier: Konzept und Stellungnahme der Stadt Fehmarn**

#### **Sachverhalt:**

Der Fachausschuss der Stadt Fehmarn hat in seiner Sitzung am 3.3. 2016 die folgenden drei Beschlüsse zur Festsetzung von Vorranggebieten für Windkraft gefasst:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn beschließt die vorgelegte Planung und das Konzept zur Ausweisung neuer und alter Windkraftflächen auf der Insel Fehmarn. Grundlage sind die o.g. Schutzgüter Mensch, städtebauliche Entwicklung, Tourismus, Erholung, Seeadler, sowie Natur- und Landschaftsschutz. Die Fläche zwischen Vadersdorf und Hinrichsdorf ist als Erweiterungsfläche zur Schaffung eines

Bürgerwindparks der Landesplanung vorzustellen. (Anlage 1 Karte Windparks Stadt Fehmarn)

2. Der Bürgermeister wird ermächtigt für die Stadt Fehmarn auf Grundlage des Konzeptes eine Stellungnahme an die Landesplanung zu richten und einen Vorvertrag mit den Betreibern des o.g. Bürgerwindparks zu schließen.
3. Die Verwaltung wird zur Fortführung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes Windkraft ermächtigt, um in der nächsten Sitzungsperiode den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3(2) BauGB zu fassen. Grundlage ist ein informelles Planungskonzept, das sich an dem Kriterienkatalog des Landes und den Kriterien des Fachausschusses orientiert.

Eine erneute Überprüfung der Beschlüsse 1 bis 3 durch das Land Schleswig-Holstein hat ergeben, dass bei einigen der anwesenden Stadtvertreter Ausschließungsgründe bei der Fassung der Beschlüsse vorliegen haben und nicht nur wie ursprünglich festgestellt beim 3ten Beschluss. Nach § 22 der GO lag eine Befangenheit der Ausschussmitglieder vor und die Beschlüsse sind ohne die Beteiligung befangener Personen im Fachausschuss und in der Stadtvertretung zu wiederholen.

Der Fachausschuss wird um erneute Beratung und Beschlussfassung gebeten.

**Beschluss 1a zum Punkt 1 des Informellen Planungskonzeptes (IP):**

Aus zu erwartender städtebaulicher Entwicklungsperspektive sind entgegen der vom Land festgesetzten Schutzzonen von 800 m um Siedlungsräume, diese Schutzräume auf 1500 m um die Kernorte Burg, Landkirchen und Petersdorf und um alle anderen Ortschaften auf 1200 m zu vergrößern. Eine nur teilweise Erweiterung der Schutzradien ist nicht gewünscht, da die städtebauliche Entwicklung neben anderen Schutzgütern vor der Ausweisung von Vorranggebieten für Windkraft steht.

**Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:**

< 4 > Ja

< 5 > Nein

< - > Enthaltung

**Bemerkung:** Aufgrund des § 22 GO waren folgende Ausschussmitglieder / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

**Herr Stadtvertreter Carsten Mackeprang; ebenso die als Gast anwesenden Herren Stadtvertreter Werner Ehlers und Hans-Peter Thomsen.**

**Beratung:**

Nach erneut aufkommender Diskussion stellt Herr Mehnert den Antrag, über den Vorschlag von Herrn Meyer (Schutzradius von 1500 m für die Kernorte und 800 m um die anderen Ortschaften) erneut abzustimmen. Frau Unger beantragt unterdessen für die nachfolgend zu fassenden Beschlüsse eine namentliche Abstimmung.















**Zu Top 18:**

**Anfragen und Anträge im öffentlichen Teil**

Herr Herkommer berichtet von einer Anfrage der CDU Fraktion, in der diese bis zur nächsten Sitzung wissen möchte, wie die Verwaltung bezüglich der Sperrung von Gebieten an der Ostsee für den Wassersport weiter verfahren werde. Es stelle sich die Frage, ob es in diesem Zusammenhang bereits Anfragen anderer Behörden gebe und ob die Stadt in dieser Sache Stellungnahmen abgegeben habe und wenn ja, welche. Die CDU Fraktion bittet um Beantwortung bis zur nächsten Sitzung.

Es liegen keine weiteren Anfragen und Anträge vor.

**Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung gegen 20.58 Uhr. Es wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzung fortgefahren.**

**Zu Top 23:**

**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 gegen 21.10 Uhr.

Andreas Herkommer  
Vorsitzender

Martina Wieske  
Schriftführerin