



Stadt Fehmarn

Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn



Fehmarn, 04. März 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Veranlassung
	4
2	Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen
	5
2.1	Rechtliche Grundlagen
	5
2.2	Landesentwicklungsplan
	6
2.3	Regionalplan
	7
2.4	Flächennutzungsplan
	8
2.5	Tourismusentwicklungskonzept
	9
2.6	Touristische Zielgruppen
	13
2.7	Klassifizierungen und Gütezeichen
	13
3	Bestandsanalyse der Beherbergungsbetriebe auf Fehmarn
	15
3.1	Geschichtliche Entwicklung der Bauernhäuser
	15
3.2	Abgrenzung des Untersuchungsbereichs
	17
3.3	Auswertung der Bettenzahlen
	18
3.4	Räumliche Lage der Betriebe
	19
3.5	Angebote und Merkmale der Bestandsbetriebe
	20
4	Bedingungen für die zukünftige Entwicklung der Beherbergungsbetriebe auf Fehmarn
	22
4.1	Grundsätzliche Bedingungen
	22
4.2	Geltungsbereich des Konzepts
	23
4.3	Restriktionen
	23
4.4	Aufgabe des Vorhabenträgers
	24
4.5	Bewertungssystem für Erweiterungen oder Neuplanungen von Beherbergungsbetrieben
	25
4.6	Kriterienkatalog
	27
4.7	Allgemeine Bedingungen für Vorhabenträger
	30
4.8	Inhalt des Städtebaulichen Vertrages
	31
4.9	Abweichende Konzeptionen
	33

4.10	Sanktionen	33
4.11	Zusammenfassung	34
5	Entwicklungsziel für Fehmaraner Beherbergungsbetriebe	35
5.1	Allgemeines Leitbild	35
5.2	Leitlinien für Betreiber	37
6	Anhang	40
6.1	Tabelle zu 3.3 Auswertung der Bettenzahlen	40
6.2	Tabelle zu 3.4 Räumliche Lage der Betriebe	41
7	Quellennachweis	45

1 Veranlassung

Der Stadt Fehmarn liegen momentan mehrere Anfragen von örtlichen Beherbergungsbetrieben vor, die ihr Angebot bezogen auf die Anzahl der vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten für Feriengäste erweitern möchten. Die Betriebe ordnen sich teilweise dem Segment „Urlaub auf dem Bauernhof“ zu und beinhalten sowohl Erweiterungen im Bestand als auch Neuplanungen in größerem Umfang.

Angesichts der im Sommer 2013 abgeschlossenen Arbeiten zur Neufassung des Gesamt-Flächennutzungsplanes überlegt die Stadt Fehmarn, wie sie sich zu diesen Anfragen positionieren soll. Im Zuge der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes waren größere Hotel- und Freizeitplanungen von überregionalen Anbietern angekündigt worden, deren Umsetzung sich derzeit nicht abzeichnet und die demzufolge nicht in den Gesamt-Flächennutzungsplan eingeflossen sind.

Aufgrund dieser Erfahrungen zieht die Stadt in Erwägung, kleinere ansässige Unternehmen zu unterstützen, die mit ihrem Beherbergungsangebot dem landwirtschaftlichen Charakter der Insel entsprechen. Die Stadt rechnet mit erheblich mehr Nachfragen von Betrieben, die in den ländlichen Regionen der Insel entsprechende Beherbergungsangebote schaffen beziehungsweise ausbauen möchten.

Bezüglich dieser Thematik fand am 13.05.2013 ein Abstimmungsgespräch in der Staatskanzlei – Landesplanungsbehörde – Kiel statt, an dem Vertreter/Innen der Stadt Fehmarn, des Kreises Ostholstein, des Innenministeriums und der Staatskanzlei teilgenommen haben. Als Ergebnis dieses Gesprächs wurde festgehalten, dass die Stadt Fehmarn ein Konzept erarbeitet, welches als Grundlage zur Beurteilung der zu erwartenden, auch kleinteiligen Planvorhaben dienen kann. Es soll dafür ermittelt werden, welche touristischen Zielgruppen für die Insel von Bedeutung sind, welches touristische Angebot die Insel bieten möchte, welcher Bestand bereits vorhanden ist und welcher Bedarf sich darüber hinaus ergibt. Daneben sind Ansprüche konkurrierender Nutzungen zu beachten, die als weitere Belange für die Insel von Bedeutung sind wie zum Beispiel Landwirtschaft, Landschaft und Naturschutz.

2 Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Entscheidungsgrundlage für Bauanträge auf Erweiterung von bestehenden Beherbergungsbetrieben sind primär die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) und das Baugesetzbuch (BauGB).

In der Landesbauordnung werden Aussagen zur Bebauung von Grundstücken, einzuhalten- den Abstandsflächen und Gestaltung von baulichen Anlagen getroffen.

Das Baugesetzbuch stellt fest, ob sich die geplanten Maßnahmen innerhalb von im Zusammen- hang bebauten Ortsteilen (sogenannter Innenbereich nach § 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) befinden.

Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Im Außenbereich dienen bauliche Veränderungen in der Regel einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb. Landwirtschaftliche Betriebe sind privilegiert zu behandeln, sofern sich die Erweiterungen dem Betrieb flächenmäßig unterordnen. Beherbergungsbetriebe sind grundsätzlich nicht privilegiert. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Insbesondere darf den Darstellungen des Flächennutzungsplans, Landschaftsplans oder sonstigen Plans nicht widersprochen und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen gewahrt werden (§ 35 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 BauGB).

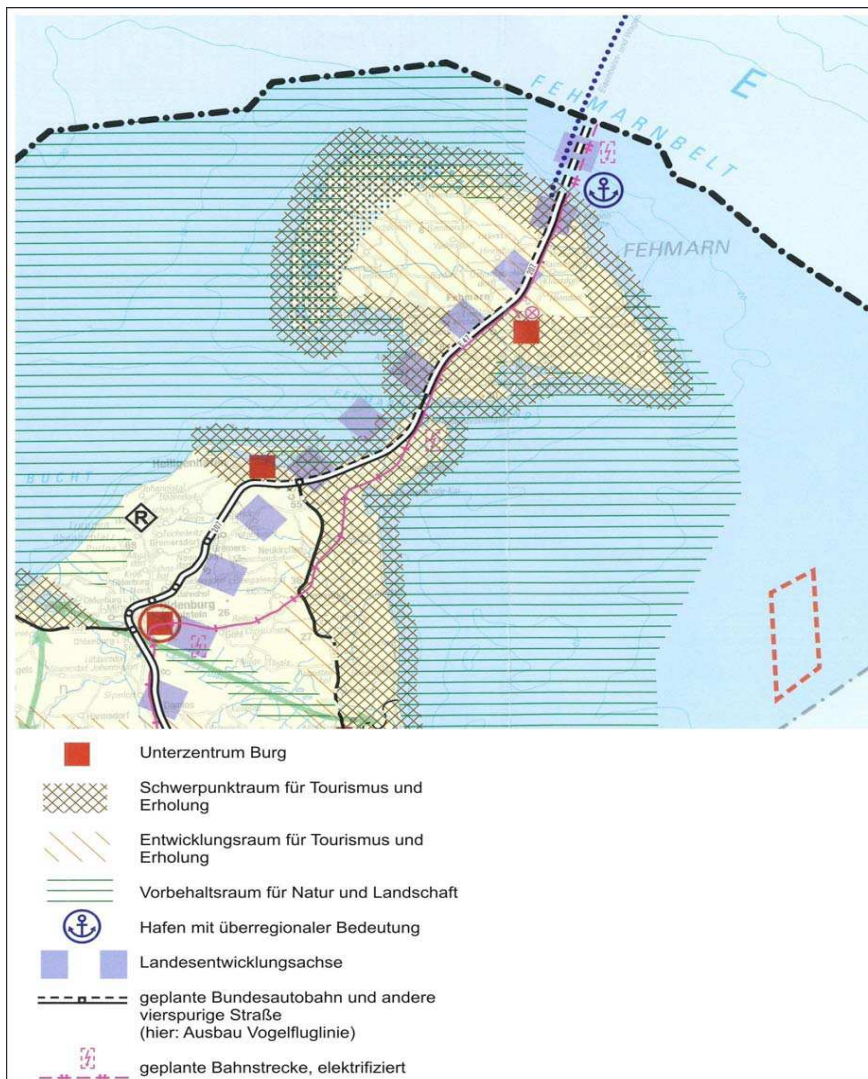
Darüber hinaus kann durch individuelle Bebauungspläne spezielles Planungsrecht geschaffen werden. Landwirtschaftlichen Betrieben zu- und untergeordnete Ferienunterkünfte erfordern bei der Festsetzung eines Sondergebiets „Landwirtschaft mit Ferienbeherbergung“ einen entsprechenden betrieblichen und konzeptionellen Zusammenhang. Grundsätzlich ist in Sondergebieten für alle Ferienwohnungen und –häuser die gewerblich-touristische Nutzung der Wohneinheiten sicherzustellen, um die Entstehung von Zweit- oder Dauerwohnungen auszuschließen. Der Fokus liegt auf der Unterbringung für einen wechselnden Personenkreis.

Selbstständige Ferienhausbereiche sind nicht als „Dorfgebiet“ darstell- bzw. festsetzbar, es wird eine Ausweisung als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung nötig.

2.2 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 sind unter anderem die Grundsätze und Ziele der Raumordnung für die Raum- und Siedlungsstruktur des Landes sowie die Siedlungsentwicklung festgelegt. Ziele der Raumordnung sind bindende Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die von den öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind. Unter Grundsätzen der Raumordnung werden Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen verstanden, die von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen von Abwägungen zu berücksichtigen sind.

Großflächige, auch ins Landesinnere hineinreichende Areale entlang der gesamten Küste Fehmarns gelten als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung.



Fehmarn liegt im Bereich der sogenannten ländlichen Räume, deren Bedeutung als Natur- und Erholungsräume nachhaltig zu sichern und durch teilräumliche Strategien konzeptionell zu entwickeln sind. Die Beteiligung der Menschen in den ländlichen Räumen an der Entwicklung und Umsetzung von Handlungsstrategien, die den Strukturwandel unterstützen und die Daseinsvorsorge langfristig sichern, ist vorgesehen (Grundsatz).

Bezogen auf den Tourismus soll Schleswig-Holsteins Position als maritimes Urlaubs- und Erlebnisland weiter ausgebaut werden mit dem Fokus auf zielgruppen- und marktgerechter Aufwertung der touristischen Infrastruktur sowie Saison verlängernden Maßnahmen. Die Auslastung der privaten touristischen Angebote (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen) soll durch eine regional abgestimmte Vorgehensweise und damit verbundener räumlicher Schwerpunktbildung optimiert und „dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden“.

In Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sind zusätzliche Übernachtungskapazitäten denkbar, wenn damit eine Struktur- oder Qualitätsverbesserung des vorhandenen Angebots erreicht werden kann und somit die Bedingungen für eine gezielte regionale Weiterentwicklung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit gegeben sind.

Ein weiterer Grundsatz besagt, dass die Inanspruchnahme neuer Flächen landesweit reduziert werden soll und daher neue Bauflächen „nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden“ sollen. Bedingt dadurch hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.

Gemäß Landesentwicklungsplan dienen Ferienwohnungen und –häuser überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Ihre Lage, Größe und Ausstattung ist demzufolge auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten. Ferienhausgebiete sind im Anschluss beziehungsweise im räumlichen Zusammenhang an vorhandene oder geplante Bauflächen zu entwickeln, um einer Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken. Sie sollen das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen (Ziel).

2.3 Regionalplan

Regionalpläne ergänzen und konkretisieren die Aussagen des Landesentwicklungsplans.

Der Regionalplan für den Planungsraum II, Kreis Ostholstein und die Stadt Lübeck, stammt aus dem Jahre 2004. Dieser Regionalplan ist auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes von 2010 fortzuschreiben. Mit dem im Regionalplan enthaltenen Regionalen Entwicklungskonzept Ostholstein (Regi OH) legt das Land einen Handlungs- und Orientierungsrah-

men für die zukünftige räumliche Entwicklung fest. Aus dessen Leitzielen geht hervor, dass die Attraktivität Ostholsteins unter anderem als Tourismus- und Freizeitstandort erhalten und deren Potenziale durch Pflege und Entwicklung gesteigert werden. Die gesamte Insel Fehmarn ist als ländlicher Raum eingestuft, der Küstenbereich ist Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden (Grundsatz).

Naherholung und Tourismus sollen in erster Linie durch Maßnahmen der Qualitätsverbesserung weiterentwickelt werden. Bei größeren touristischen Vorhaben ist der Verträglichkeit mit Natur und Umwelt ein besonderes Gewicht beizumessen, die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild sind zu erhalten und der Zersiedlung ist vorzubeugen (Grundsatz).

Die wirtschaftliche Basis der Insel bilden vorrangig Tourismus und Landwirtschaft. Aus diesem Grund besteht eine besondere Aufgabe darin, die Zahl der nicht landwirtschaftlichen und Saison unabhängigen Arbeitsplätze zu sichern und zu erhöhen. Der Nahbereich ist primär für den Tourismus, insbesondere für spezielle Touristengruppen wie Radfahrer, Reiter, Surfer, Gesundheitstouristen, Camper weiter zu entwickeln. Eine räumliche Anbindung von neuen Freizeitwohnanlagen an bereits bestehende Siedlungszusammenhänge ist gewünscht, um dem unnötigen Flächenzuwachs bzw. –verlust in der Landwirtschaft vorzubeugen und dem Thema der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn ist seit Juli 2013 in Kraft.

Der Tourismus als dominierender Wirtschaftsfaktor auf Fehmarn profitiert von der Insellage und der damit verbundenen bestehenden Qualität am Wasser. Die Zahl der Ankünfte ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen (2007 = 286.000 Ankünfte), die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste liegt bei sechs Tagen. Die Erhebung der Fremdenverkehrsabgabe erfolgte im Jahr 2008 unter anderem auf Basis von 14.519 Betten, wobei auch Kleinvermieter mit weniger als acht Betten berücksichtigt wurden.

Besonders gute Erfolge verzeichnet das Segment „Ferien auf dem Bauernhof“, von dem nicht nur die klassischen Ferienorte an der Küste profitieren, sondern auch die stark landwirtschaftlich geprägten Dörfer im Inselinneren.

Die Zonierung zwischen dem für den Tourismus intensiver genutzten Küstenstreifen und dem extensiv touristisch genutzten Inneren der Insel soll und wird auch zukünftig bestehen bleiben, weil sie dem primären Wunsch der Touristen nach Aufenthalts- und Unterbringungsmöglichkeiten in Küstennähe geschuldet ist. Im Landesinneren muss darüber hinaus Platz bleiben für die Landwirtschaft einschließlich der Möglichkeiten für den Betrieb von Windenergieanlagen.

Der Flächennutzungsplan legt unter anderem Entwicklungsschwerpunkte fest, die der Weiterentwicklung und Förderung des Tourismusaufkommens der Insel dienen. Neue Ferienhausgebiete über die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplanes hinaus diskutierten Bereiche, sollen nicht ausgewiesen oder zugelassen werden, um die Chancen in den Dörfern für Ferien auf dem Bauernhof nutzen. Die besondere Eigenart der Insel-Landschaft ist bei allen Entscheidungen zu erhalten und zu fördern.

2.5 Tourismusentwicklungskonzept

Das aktuelle „Tourismusentwicklungskonzept für die Ostseeinsel Fehmarn“ wurde im April 2013 von der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH vorgelegt.

Gegenstand des Konzeptes ist neben einer Analyse der Ausgangssituation mit den daraus abgeleiteten Folgerungen und Handlungsfeldern die Formulierung von Zielen und Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung des Tourismus auf Fehmarn.

Fehmarn punktet generell mit einem hohen Bekanntheitsgrad und einer hohen Gästezufriedenheit in Verbindung mit einer guten Erreichbarkeit. Entscheidungskriterien für einen Inselaufenthalt sind die Landschaft, das Klima und das Meer. Eine Positionierung und Imagebildung von Fehmarn funktioniert in erster Linie über die Themen Strand, Baden, Radfahren und Naturerleben sowie Camping und Bauernhofurlaub.

Das Jahr 2012 verlief erfolgreich für die Insel. Im Segment der Unterkunftsbetriebe ab zehn Betten (ohne Camping) stiegen die Ankünfte um 2,6 Prozent und die Übernachtungen um 5,2 Prozent. Fehmarn lag damit über dem Durchschnitt in Schleswig-Holstein.

Die hohe Bedeutung Fehmarns als Tourismusdestination – gerade in den beliebtesten Ferienmonaten Juli bis September – wird auch im regionalen Vergleich deutlich. Sowohl im Vergleich zum Kreis Ostholstein als auch zur schleswig-holsteinischen Ostsee insgesamt weist Fehmarn deutlich höhere Kennziffern auf.

Unter den Urlaubern auf Fehmarn sind relativ viele Selbstversorger. Die Selbstversorgung ist zum einen preisgünstig, zum anderen ermöglicht sie eine Urlaubsform, bei der man nicht an Essenszeiten im Hotel oder in Restaurants gebunden ist (eignet sich z.B. für Familien mit Kindern).

Weitere, im Rahmen der Bearbeitung ausgewertete Studien belegen einen zunehmenden Qualitätsanspruch der Urlaubsgäste. Damit verbunden ist auch die Bereitschaft, einen höheren (Übernachtungs-) Preis zu zahlen. Eine moderne Ausstattung der Ferienobjekte - insbesondere mit wertigen technischen Geräten – sowie eine ansprechende Anmutung der Unterkunft an sich nehmen einen hohen Stellenwert ein.

Ferienhäuser werden immer häufiger mit mehr als einer Familie beziehungsweise mit mehreren Generationen einer Familie bewohnt. Der Aufenthalt in Häusern oder auf Bauernhöfen ist tendenziell beliebter als die Unterbringung in Ferienhaussiedlungen, am häufigsten werden Objekte mit zwei Schlafzimmern gebucht.

Folgende **Ergebnisse** wurden im Rahmen der Bearbeitung ermittelt:

- Der Tourismus ist und wird auch künftig das wichtigste Standbein der Insel sein.
- Oberstes Ziel muss es sein, den Tourismus nachhaltig zu stärken, um Einkommen und Arbeitsplätze langfristig zu sichern.
- Die Erfolgchancen sind groß, da Fehmarn über günstige Ausgangsbedingungen verfügt. Dazu gehören vor allem:
 - Hoher Bekanntheitsgrad und hohe Sympathiewerte
 - Optimale Voraussetzungen als Tourismusdestination dank eines breiten Spektrums elementarer Angebotselemente wie Sonne, Strand, Wassersport, Naturerlebnis, großes Bettenangebot, gute Erreichbarkeit
 - Attraktiver Naturraum, der zusammen mit den ländlich wirkenden kleinen Dörfern und deren bäuerlicher Struktur einen interessanten Kontrast zu dem traditionell im Vordergrund stehenden strand- und wassersportorientierten Angebot darstellt
 - Schwerpunkte in den Segmenten Familien- und Campingurlaub (Hauptzielgruppen)
 - Privilegierte Lage als Ausgangspunkt für Segeltörns in den gesamten Ostseeraum, vier Yachthäfen
 - Hoher Stellenwert des Themas „Surfen / Kiten“ auf Grund der günstigen Rahmenbedingungen (Windverhältnisse, breites Angebot an Surfschulen und Shops)

- Hohe wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus (über 250 Millionen Euro Bruttoumsatz, 123 Millionen Euro Einnahmen)
- Um nicht den Anschluss an die konkurrierenden Ostseeorte zu verlieren, die in den letzten fünf bis zehn Jahren kräftig in die Zukunft investiert haben, muss Fehmarn dringend tätig werden. Handlungsbedarf besteht vor allem hinsichtlich der Optimierung von Infrastruktur, Vermarktung und Organisation des Tourismus.
- Da der finanzielle Spielraum für Investitionen auf Fehmarn – wie überall in Deutschland – begrenzt ist, wird Geduld erforderlich sein. Die notwendigen Maßnahmen können nicht alle kurzfristig umgesetzt werden. Realistischer muss daher mit einem Entwicklungsprozess von fünf bis zehn Jahren gerechnet werden.
- Die Infrastrukturmaßnahmen müssen geeignet sein, Fehmarn zu einem klaren Profil zu verhelfen und wahrnehmbar im Konkurrenzumfeld zu positionieren.

Es lässt sich folgender **Handlungsbedarf** ableiten:

- Die vom Wirtschaftsministerium Schleswig-Holsteins zwischen 2006 und 2009 veröffentlichten Konzeptionen sind die Basis für die touristische Neuausrichtung des Landes, die auch für Fehmarn maßgeblich ist. Ausgehend von den drei Kernzielgruppen „Familien mit Kindern“, „Best Ager“ und „Anspruchsvolle Genießer“ werden drei strategische Handlungsfelder definiert: zielgruppenbezogene Neuausrichtung der Schlüsselinfrastruktur, Profilbildung als „Maritimes Urlaubsland“ und Optimierung der lokalen Strukturen.
- Fehmarn braucht eine klare und strukturierte Handlungsrichtung in Bezug auf die touristischen Angebote, um den Anschluss an die konkurrierenden Ferienorte nicht zu verlieren.
- Der ländliche Raum Fehmarns bietet gute Zukunftschancen für eine breitere Positionierung der Insel und die Gewinnung zusätzlicher Gästegruppen. Die Naturlandschaft mit dem dörflichen Charakter der kleinen Orte sind Ansatzpunkte für den Ausbau eines naturorientierten Angebotes – zum Beispiel Führungen oder Besichtigungstouren – und der behutsamen und bedarfsgerechten Erweiterung des Unterkunftsangebotes.

- Das Segment „Urlaub auf dem Bauernhof“ beschreibt eine positive Entwicklung. Es gibt einen überdurchschnittlichen Anteil klassifizierter Betriebe, die über ausreichende Kapazitäten verfügen. Im Sinne einer Angebotsabrundung wird die Stärkung des Segments durch behutsamen Ausbau an geeigneten Standorten empfohlen.
- Die Verlängerung der Saison hat höchste Priorität, dafür sind geeignete Angebote und Unterkünfte zu schaffen, zum Beispiel Wohnungen mit Kamin, Sauna, etc.
- Geschäfte müssen länger geöffnet bleiben, so dass auch in der Nebensaison Gäste gewonnen werden können. Dafür ist es notwendig, dass Marketing auch auf die Nebensaison auszudehnen. Die bisher vernachlässigten Themenbereiche Wassersport, Naturerlebnis und Kultur sind stärker zu betonen, um bestenfalls neue Zielgruppen zu erschließen.
- Neben der Erschließung neuer Gästepotenziale liegt die Herausforderung in der Neukundenbindung. Bei Gästen, die zum ersten Mal ihren Urlaub auf Fehmarn verbringen, ist die Bereitschaft zur Wiederkehr deutlich geringer als bei Stammkunden.
- Im Rahmen der imagebildenden Kommunikation muss sichtbar werden, dass Fehmarn außer Sonne und attraktiven Sandstränden eine intakte Naturlandschaft mit authentischen dörflichen Strukturen (besonders geeignet für Urlaub auf dem Bauernhof sowie zum Radfahren und Reiten) und optimale Voraussetzungen für den Wassersport (Yachthäfen, abwechslungsreiche Spots für Surfer und Kiter, Angebote für Hochseeangler) besitzt.



2.6 Touristische Zielgruppen

Fehmarn braucht auch zukünftig die traditionelle Zielgruppe der Familie mit Kindern, auf die sein ganzes Potenzial und die Infrastruktur ausgerichtet sind. Allerdings bedarf diese Zielgruppe besonderer Pflege, da sie

- aus demografischen Gründen kleiner wird,
- besonders kostenbewusst handelt und
- aus einem zunehmenden Angebot im In- und Ausland wählen kann.

Deshalb sind für diese Zielgruppe eine laufende Qualitätskontrolle, ein plakatives Marketing und vor allem die Bereitstellung von modernen kindergerechten Allwetter-Erlebnisangeboten sowie einer Eltern entlastenden Kinderbetreuung erforderlich.

Ohne neue, leistungsstarke Zielgruppen wird Fehmarn auf Dauer nicht konkurrenzfähig sein können. Dies macht eine einfache Ableitung deutlich: Konkurrenzfähigkeit erfordert Innovationen und Investitionen. Investitionen erfordern ausreichende Ertragskraft. Ertragskraft ist nur über Saisonverlängerung steigerbar. Saisonverlängerung erfordert auch die Ansprache von weiteren Zielgruppen neben Familien im Sommerurlaub.

Zur Erschließung neuer Zielgruppen wie „Best Ager“ und „Anspruchsvolle Genießer“ und zur Saisonverlängerung sollten die besonderen Qualitäten Fehmarns für Golfer, Reiter, Segler und Surfer stärker betont und die großen Potenziale für Wellness- und Gesundheitsurlaub aktiviert werden.

Auch der Campingurlaub hat einen hohen Stellenwert auf Fehmarn inne, was die Anträge auf Erweiterungen der Standplätze und Errichtung von Campinghütten belegen.

Des Weiteren profitieren Radsportler auf der Insel von einem gut ausgebauten und sich stetig erweiternden Radwegenetz, erst Anfang November 2013 wurde die Fertigstellung von circa 25 km neuen wassergebundenen Radwegen auf Initiative der FehmarnWege bekannt gegeben.

2.7 Klassifizierungen und Gütezeichen

Zur Verbesserung der Qualität und Transparenz des Tourismusangebotes ist eine aussagekräftige und vergleichbare Klassifizierung der Beherbergungsbetriebe von hoher Bedeutung. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) bietet das einheitliche Klassifizierungssystem „Deutsche Hotelklassifizierung“ an, an der sich bundesweit alle konzessionierten Beherbergungsbetriebe (Hotels, Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen) mit mehr als acht Betten beteiligen können.

Der Deutsche Tourismusverband (DTV) hat ergänzend eine Klassifizierung für Ferienwohnungen, -häuser und Privatzimmer entwickelt und bundesweit umgesetzt. Sie lehnt sich an die Deutsche Hotelklassifizierung an, indem sie ebenfalls mit dem System der Vergabe von Sternen operiert (gekennzeichnet mit dem Zusatz „F“ für Ferienwohnungen/-häuser und „P“ für Privatzimmer).

Zur Bewertung der Ferienhäuser und –wohnungen werden vom DTV allgemeine Mindestkriterien festgesetzt, die vollständig erfüllt sein müssen, damit das Objekt klassifiziert und in den Verband aufgenommen werden kann.

Abgefragt werden unter anderem:

- die Sauberkeit des Objekts,
- Abschließbarkeit der Wohneinheit sowie der Schlaf- und Toilettenräume,
- Wohnfläche pro Person,
- vorhandene Heizquellen,
- ausreichende Belichtung und Beleuchtung der Räume durch Fenster und Lampen,
- funktionstüchtige Kochgelegenheit sowie Spüle mit Warmwasseranschluss,
- der Anzahl der Gäste entsprechende Schlaf- und Sitzgelegenheiten,
- Zustand der Betten und Matratzen (siehe Liste der Mindestkriterien im Anhang –*wird noch eingefügt!*)

DEHOGA und DTV vergeben bundesweit als einheitliches Prüfzeichen für die Qualität der getesteten Unterkünfte jeweils ein bis fünf Sterne, die für die Dauer von drei Jahren Gültigkeit besitzen und an der Gültigkeitsplakette auf dem Klassifizierungsschild zu erkennen sind. Ein Stern der DTV-Klassifizierung entspricht einer einfachen und zweckmäßigen Grundausstattung der Unterkunft, bei drei Sternen ist mit einer wohnlichen Gesamtausstattung mit gutem Komfort zu rechnen und fünf Sterne werden für eine erstklassige Gesamtausstattung mit exklusivem Komfort vergeben (siehe Liste der Mindestkriterien Sternekategorie im Anhang –*wird noch eingefügt!*).

Darüber hinaus vergibt der DTV Gütezeichen und Auszeichnungen speziell für ländliche Beherbergungsbetriebe als Merkmale einer freiwilligen Qualitätskontrolle (siehe Abbildung).

Gütezeichen & Auszeichnungen
Folgende Gütezeichen sind Merkmale einer freiwilligen Qualitätskontrolle und setzen eine DTV-Klassifizierung voraus:



Kinderplus: besonders geeignet für Reisende mit Kindern. Kindgerechte Ausstattung und besondere Angebote für Kinder.



Auch bei diesem Qualitätssymbol (Gütezeichen Schleswig-Holstein) werden höchste Anforderungen an das Quartier gestellt. Im bundesweiten Vergleich spielen dabei auch Serviceleistungen eine besondere Rolle.



Rolliplus: besonders geeignet für Rollstuhlfahrer.



Diese Gütezeichen stehen für höchste Qualität, die regelmäßig von der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft überprüft wird.



Richtet sich an Familien mit Kindern unter 14 Jahren. Wunderland-Partner sind nach strengen Richtlinien auf Qualität und Familienfreundlichkeit geprüft worden.



Qualitätsauszeichnung, die das „Besondere“ dieser Urlaubsform mit seinen Erlebnis- und Servicequalitäten zum Ausdruck bringt.



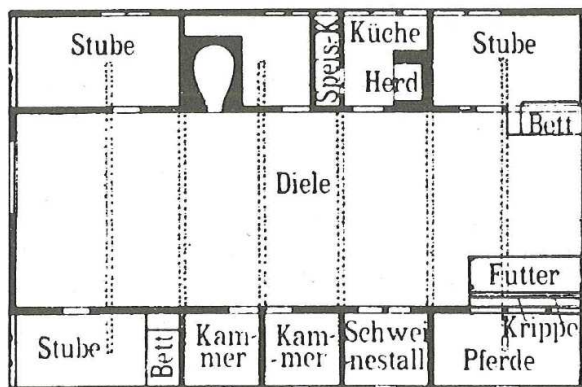
Das Logo der Arbeitsgemeinschaft Urlaub auf dem Bauernhof in Schleswig-Holstein e.V. steht für hochwertigen Urlaub auf dem Bauernhof (Mitglieder).



3 Bestandsanalyse der Beherbergungsbetriebe auf Fehmarn

3.1 Geschichtliche Entwicklung der Bauernhäuser

Das ursprüngliche fehmarische Bauernhaus war ein Durchgangshaus, ein sogenanntes



Grundriß

Niedersachsenhaus, bei dem die Diele von einer Giebelseite bis zur anderen durchgehend verläuft. Es war, da es damals auf der Insel keine Einzelgehöfte gab und sich die freien Bauern sich zu Dorfgemeinschaften auf genossenschaftlicher Grundlage zusammenschlossen hatten, ein unlösliches Glied des strengen Dorfverbandes. Die Dorfgemeinschaft ba-

sierte dem Prinzip der absoluten Gleichberechtigung, somit unterlag auch das Haus des Einzelnen allgemeingültigen Bedingungen, die ihm in Hinsicht auf die Gesamtheit nicht gestatten, aus dem Rahmen zu fallen und das Zusammenspiel einer Dorfeinheit zu stören.

Der hinter dem Haus gelegene Freiraum verlor mit der Zeit seine Bedeutung als Wirtschaftsfläche und ließ eine neue Aufteilung des Hausinneren zu. Die bis dato durchgehende Diele wurde in den rückwärtigen Saal und die nunmehr verkleinerte Wirtschaftsdiele geteilt.

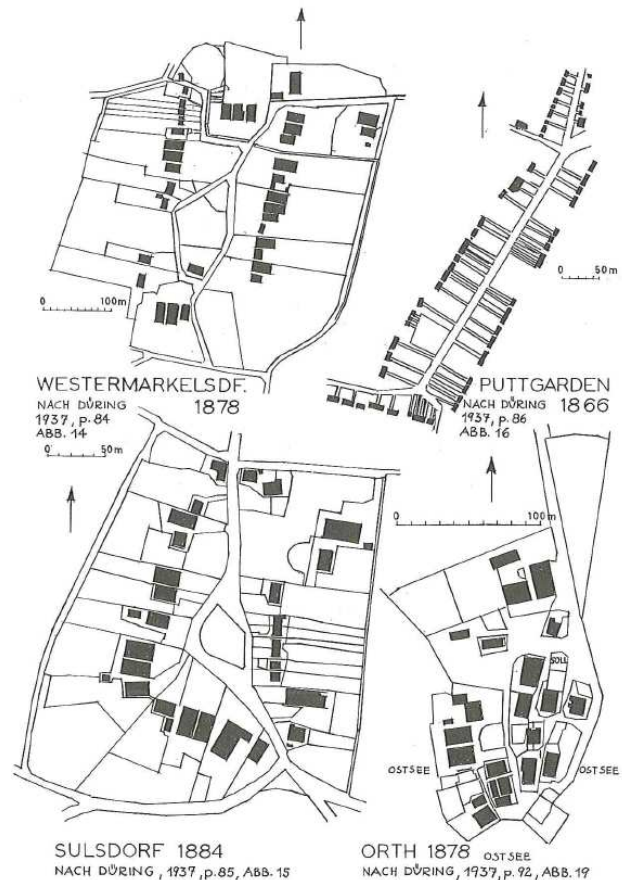
Ende des 18. Jahrhunderts wurden aus feuerpolizeilichen Gründen per Verordnung strohgedeckte Häuser untersagt. Die Verwendung von Dachziegeln und Ziegelsteinen veränderte daraufhin das äußere Erscheinungsbild des althergebrachten Baustils.

Burg wurde 1240 mit Stadtrechten beliehen und löste sich zunehmend aus dem Verband der fehmarischen Bauernsiedlungen. Der Platzbedarf für Handel und Gewerbe dehnte sich auf Kosten der Landwirtschaft aus und neben den Bauernhäusern entstanden Warenhäuser.

Die Entwicklungsgeschichte des Fehmarnhauses schließt Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Aufspaltung des Grundrisses in gesonderte Kammern und dem Einfügen von Zwischendecken ab.

Mit der Reduzierung der Verkehrsfläche im Haus bei gleichzeitiger Zunahme der Wohnfläche verließ der fehmarische Landmann die traditionelle Bauweise. Er errichtete entsprechend dem Zeitgefühl fortan Massivbauten, die er zu einer Gehöftanlage mit querliegendem Wohnhaus zusammenschloss oder frei in sein Grundstück stellte, wie es der rationelle Arbeitsgang erforderte.

Nebengebäude beziehungsweise Scheunen wurden dank des wirtschaftlichen Aufschwungs und der steigenden Ackererträge im 16. und 17. Jahrhundert erforderlich. In Grundriss und Konstruktion entstanden sie in Anlehnung an das Fehmarnhaus als eine Niedersachsenscheune. Lag das Mengenverhältnis von Scheune zu Wohnhaus 1730 noch bei 1:6, so kam 1830 bereits eine Scheune auf drei Wohngebäude.



Es bildeten sich vier Scheuentypen auf Fehmarn heraus. 1. die aus dem Wohnhaus gewandelte Scheune (Nutzungsänderung des ehemaligen Einhauses), 2. die an das Wohnhaus rückseitig angebaute Scheune, 3. die 2-Ständer-Scheune, 4. die 3-Ständer-Scheune.

Äußerlich differenzierten sich die Scheunen durch fensterlose Giebelfronten sowie Lage des Gebäudezugangs und Dachformen von den Bauernhäusern.

In ihrer Ursprünglichkeit haben die stets an das Haupthaus gebundenen Scheunen die Wohnhäuser überdauert, sie werden jedoch vermehrt von massiven Wirtschaftsgebäuden verdrängt.

Es ist städtebaulicher Wille der Stadt Fehmarn, diese zum Teil noch vorhandenen Hofstrukturen zu erhalten oder wieder zu beleben. Damit verbunden ist im Sinne eines funktionalen Hofbetriebes mit verfügbaren und kompetenten Ansprechpartnern der dauernde Aufenthalt des Hofbetreibers im räumlichen Bezug zur Hofstelle.

3.2 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs

Bestehende Bauernhöfe verloren strukturell ihre frühere Funktion als reine landwirtschaftliche Betriebe inklusive Viehzucht. Neue Nutzungen in den großzügigen Hofanlagen und Nebengebäuden konnten sich entwickeln und eröffneten den Hofbetreibern die Möglichkeit, in den vorhandenen Räumlichkeiten Beherbergungsangebote zu schaffen.

Aufgrund der Beliebtheit und des Zuspruchs von Seiten der Gäste wurden und werden Hofanlagen um Anbauten oder neue Gebäude erweitert oder Nutzungsänderungen vorgenommen, um weitere Übernachtungskapazitäten zu schaffen. Wie bereits eingangs des Konzepts erwähnt, liegen der Verwaltung aktuell mehrere Anfragen von Hofbetreibern auf Erweiterung vor. Begründet wird der Bedarf nach zusätzlichen Betten mit der großen Nachfrage von Urlaubern, insbesondere der Hauptzielgruppe Familien mit Kindern.

Inhalt der generellen inselweiten Untersuchung sind nicht nur Bauern- und Ferienhöfe, sondern auch Beherbergungsbetriebe mit Ferienhäusern und -wohnungen, die sich nicht über das Segment „Urlaub auf dem Bauernhof“ definieren. Um eine Eingrenzung vorzunehmen, wurden **Beherbergungsbetriebe ab etwa 20 gemeldeten Betten** in die Untersuchung einbezogen. Hotels, Pensionen und Gasthöfe wurden nicht berücksichtigt, ebenso wurde Burg von der Betrachtung ausgeklammert.

Die Daten zu den gemeldeten Bettenzahlen stammen vom Tourismus Service Fehmarn. Teilweise bestehen Differenzen zwischen gemeldeten und auf Betreiberhomepages bewor-

benen Übernachtungskapazitäten. Insofern geben die in diesem Bericht ermittelten Zahlen einen ungefähren, aber nicht den aktuellsten bzw. tatsächlichen Stand wider.

Für die Ableitung der Bedingungen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Beherbergungsbetriebe ist eine genaue Anzahl der vorhandenen Kapazitäten nicht Ausschlag gebend.

3.3 Auswertung der Bettenzahlen

Für den vorliegenden Bericht wurden 92 Betriebe ermittelt, die sich über das Segment Ferien- oder Bauernhof positionieren. Es handelt sich hierbei um die Betriebe, die im Gastgeberverzeichnis 2013 des TSF verzeichnet sind. Jedoch fanden aufgrund zu geringer Übernachtungskapazitäten nicht alle Eingang in die Auswertung.

Von insgesamt 58 Siedlungsbereichen auf der Insel verfügen 45 über Beherbergungsbetriebe mit etwa 20 oder mehr Betten, sie wurden im Rahmen der Bestandsanalyse berücksichtigt. Diese 45 Siedlungsbereiche (einschl. Außenbereichslagen) sind mit der Anzahl der Betriebe pro Ort und der entsprechenden Bettenzahl pro Ort der Tabelle im Anhang zu entnehmen (siehe Kapitel 6.1).

Auf Fehmarn existieren in dem betrachteten Segment aktuell **135 Beherbergungsbetriebe** ab 20 Betten. (Die Auswertung erfolgte auf Grundlage des vorhandenen, aber nicht vollständigen Datenmaterials.) In gut der Hälfte der Ortslagen (23) gibt es ein bis zwei größere Beherbergungsbetriebe, in elf Ortslagen sind drei oder vier Betriebe vorhanden. In neun Ortslagen sind fünf bis sechs Beherbergungsbetriebe gemeldet und in Puttgarden und Staberdorf gibt es jeweils sieben größere Betriebe.

Die Bettenzahlen pro Ort steigen inselweit bis zu einer Anzahl von 300. Die meisten Ortslagen (17) verfügen über bis zu 50 Betten, eine Kapazität von 51 bis 100 Betten weisen 11 Orte auf. In acht Orten sind 101 bis 150 Betten zu verzeichnen, in weiteren sechs Ortslagen sind 151 bis 200 Betten gemeldet. In Katharinenhof existieren 283 Betten, weitere 252 in Klausdorf und schließlich 300 in Staberdorf. Insgesamt werden in den 135 ermittelten und dem Konzept zu Grunde liegenden Betrieben 4.251 Betten gezählt.

In Relation dazu stehen die im Jahr 2009 zur Fremdenverkehrsabgabe gemeldeten 13.286 Betten der Insel insgesamt, davon befinden sich 10.109 Betten im ländlichen Raum außerhalb von Burg.

3.4 Räumliche Lage der Betriebe

Die räumliche Lage von Beherbergungsbetrieben lässt sich bauplanungsrechtlich nach Betrieben im Außen- und Betrieben im Innenbereich klassifizieren. Betriebe bzw. Ferienhöfe im Außenbereich befinden sich nicht im räumlichen Zusammenhang mit weiterer Bebauung bzw. liegen in Dorfrandlage. Betriebe im Innenbereich sind von weiterer Bebauung eingrahmt und daher räumlich und funktional in das Dorfgeschehen sowie die -infrastruktur integriert (siehe Kapitel 2.1 Rechtliche Grundlagen).

Es wurden alle erhobenen Betriebe auf ihre räumliche Lage untersucht, da diese unter anderem für die Entscheidung über Befürwortung oder Versagung eines Vorhabens wie Kapazitätserweiterung oder Neuanlage von Bedeutung ist.

Des Weiteren wurden Unterkünfte erhoben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig sind, da dies für eine eventuelle Erweiterung von Bedeutung sein könnte

Von den 135 betrachteten Beherbergungsbetrieben liegen aus bauplanungsrechtlicher Sicht 70 im Innenbereich und 26 im Außenbereich. Bei weiteren 39 Betrieben ist die räumliche Lage spontan nicht eindeutig abgrenzbar. Die Bestandsgebäude liegen zum Teil im Innenbereich, eine potenzielle Erweiterung wäre aber nur auf Grundstücksteilen möglich, die sich bereits im Außenbereich befinden.

Für die Betreiber einer bedeutenden Anzahl von Bestandsbetrieben könnte eine Kapazitätserweiterung in Frage kommen. Die Erhöhung der Bettenzahlen bei einer so großen Anzahl von Betrieben kann jedoch mit den Zielen der Raumordnung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Flächen nicht vereinbart werden. Zudem widerspricht eine rein quantitative Erhöhung der Bettenzahlen dem Ziel der behutsamen Angebotsabrundung gemäß dem Tourismusentwicklungskonzept.

Dazu kommt, dass die Ferienbeherbergung auch stets im Einklang mit dem Dauerwohnen auf der Insel stehen sollte. Bei aller Konzentration auf Fehmarns wichtigsten Wirtschaftszweig Tourismus sind die Ansprüche und (Wohn-) Bedürfnisse der Inselbewohner zu berücksichtigen. Insbesondere in den ländlichen Bereichen ist im Hinblick auf Lärmemissionen und Verkehrsbelastung ein ausgeglichenes Maß zu gewährleisten.

3.5 Angebote und Merkmale der Bestandsbetriebe

Es sind bereits, wie unter anderem den Anzeigen im Gastgeberverzeichnis des TSF zu entnehmen ist, eine ganze Reihe von Beherbergungsbetrieben vorhanden, die mit bestimmten Qualitäten und Angeboten um die Gunst der Urlaubsgäste werben.

Am Beispiel der Betriebe im Segment „Urlaub auf dem Bauernhof“ lassen sich die beworbenen Merkmale, über die die Betriebe teilweise verfügen, auszugsweise veranschaulichen:

- **Lage des Betriebs:** Hier werden unter anderem die Nähe zum Wasser oder auch der eigene Naturbadestrand ebenso hervorgehoben wie die ruhige Lage inmitten von Raps- oder Weizenfeldern. Wenige Gehminuten zu näheren Ortschaften oder der Panoramablick über die Insel werden betont.



- **Art und Ausstattung der Unterkunft:** Die Gäste wohnen in der Regel in Ferienhäusern, Ferienwohnungen oder direkt im (modernisierten) Bauernhaus. Eigene Gärten oder Terrassen mit Sitz- und Ruhemöbeln gehören praktisch zum obligatorischen Standard, ebenso wie die Internetverbindung per WLAN. Die Küchen sind teilweise komplett mit Geschirrspüler und Mikrowelle ausgerüstet, eine Kleinkindausstattung ist vielfach vorhanden. Die Unterkünfte verfügen mitunter über Kamine und eigene Stellplätze. Angeboten werden sowohl Nichtraucherwohnungen als auch Allergiker freundliche und behindertengerechte Unterkünfte. Die Mehrzahl der vorhandenen Betriebe besitzt DTV-Gütezeichen für Urlaub auf dem Bauernhof oder Kinderfreundlichkeit.



- **Infrastruktur des Betriebs:** Der Außenbereich besitzt in der Regel einen (großen) Gemeinschaftsgarten mit Liegewiese und Sitzgelegenheiten. Es sind Spiel- und Bolzplätze sowie unter anderem Tischtennisplatten, Trampoline, Bobbycars und weitere Spielgeräte vorhanden. Üblicherweise verfügen die Höfe über ausgebauten Spielscheunen, die ganzjährig bespielbar und vielfältig ausgestattet sind. Vielfach werden Grillplätze angeboten, des Weiteren Saunen, Solarien, Aufenthalts- und Wirtschaftsräume. Lagermöglichkeiten für Fahrräder, Sportgeräte oder Anhänger werden gestellt. Abgerundet wird das Angebot durch wechselnde Sparangebote, Verbreitung von Hausprospekten und ganzjährige Vermietung.



- **Tiere auf dem Ferienhof:**

In der Regel handelt es sich pro Hof um eine überschaubare Anzahl von Tieren, da vielfach keine Landwirtschaft (mehr) betrieben wird. Üblicherweise gehören Hunde, Katzen, Kaninchen, Hühner, Enten, Ponys oder Pferde zu den Hofbewohnern. Seltener finden sich Schafe, Ziegen, Hängebauschweine, Rinder, Schweine oder Esel.



- **Spezielle Angebote:** Hier werden gemeinsame Grillabende, Ponyreiten, Treckerfahrten oder hofeigener Fahrradverleih beworben. Darüber hinaus werden unterschiedliche Services wie Brötchen-, Zeitungs- oder Wäscheservice angeboten. Reitunterricht oder Bastelkurse richten sich direkt an die kleinen Gäste. Spezielle Zielgruppen werden mit Gastboxen für Pferde oder themenbezogenen Seminaren angesprochen. Mitunter gibt es Hofläden, in denen Kuchen, Torten und Kaffee angeboten werden.

4 Bedingungen für die zukünftige Entwicklung der Beherbergungsbetriebe auf Fehmarn

4.1 Grundsätzliche Bedingungen

Die Tourismusdestination Fehmarn steht im direkten Wettbewerb mit den umliegenden Ferienorten und Seebädern. Urlaubsgäste können nur durch passende Angebote und ansprechende Unterkünfte zu einem Inselaufenthalt animiert und bestenfalls zum erneuten Besuch bewogen werden. Dafür sind entsprechende Qualitätsstandards der Unterkünfte essenziell, die sich in der Regel nicht bei einer unangemessenen Anzahl von Betrieben entwickeln können. Darüber hinaus müssen der Gästezahl angepasste und tragfähige Infrastrukturen vorgehalten werden, um auch die Bereiche neben dem Wohnen nachfrageorientiert und belastbar zu gestalten.

Erklärtes Ziel der Stadt Fehmarn ist es, die bestehenden Beherbergungsbetriebe zu stärken und den Marktbedürfnissen entsprechend zu qualifizieren. Das Angebot und die Ausstattung der Unterkünfte sind unter Berücksichtigung der individuellen Ausrichtung des Betriebes und der Zielgruppenfokussierung konkurrenzfähig zu gestalten.

Dabei hat, gemäß den Vorgaben des Landes, die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung und Planungen im Bestand genießen Bevorzugung gegenüber Neuplanungen.

Im Rahmen der bedarfsgerechten und behutsamen Abrundung des vorhandenen Unterkunftsangebotes ist die Erhöhung der Ferienhäuser (Einfamilienhaus) dem Ausbau von Ferienwohnungen vorzuziehen. Der Bedarf an Wohnungen ist laut Tourismusentwicklungskonzept nahezu gedeckt, zudem werden in Verbindung mit dem gestiegenen Qualitätsanspruch der Gäste vermehrt Häuser nachgefragt.

Ein unbegrenztes Wachstum des touristischen Angebots kann und wird kein Entwicklungsziel der Stadt Fehmarn sein. Vielmehr sollte der Fokus auf qualitativ hochwertigen Unterkünften liegen, die am Markt mit steigender Tendenz nachgefragt werden.

Das vorliegende Konzept ist darauf ausgerichtet, die Entwicklung der Beherbergungsbetriebe über einen möglichst langen Zeitraum zu steuern. Aus diesem Grund sollen auch Betriebe, die sich ggf. erst zu einem späteren Zeitpunkt mit Erweiterungsgedanken tragen, nicht in ihren Bemühungen ausgebremst werden. Um zu verhindern, dass nach Abarbeitung der aktuell vorliegenden Erweiterungsanträge der Kapazitätszuwachs bereits über ein angemessenes Maß hinaus geht, ist aus Sicht der Stadt Fehmarn eine quantitative Begrenzung der neu hinzukommenden Unterbringungsmöglichkeiten zwingend angeraten.

Für die Erweiterung von Beherbergungsbetrieben wird daher ein geduldeter **Kapazitätszuwachs von maximal acht Wohneinheiten pro Betrieb** festgesetzt.

Darüber hinaus muss die Verträglichkeit mit dem Ortsbildcharakter in Bezug auf vorhandene Bebauung und Infrastruktur Berücksichtigung finden.

4.2 Geltungsbereich des Konzepts

Das vorliegende **Konzept gilt für:**

- Beherbergungsbetriebe im Innen- und Außenbereich, die gemäß ihren Planungen eine Übernachtungskapazität von mehr als 20 Betten erreichen. Diese Kapazität bildet keine feste Bemessungsgrundlage, sondern fungiert als Richtwert.

Vorhaben dieser Größenordnung sind auf ihre Verträglichkeit zu prüfen und erfordern gegebenenfalls eine Bauleitplanung. Insbesondere im ländlichen Bereich ist dem Erhalt der dörflichen Struktur eine besondere Bedeutung beizumessen.

Dieses **Konzept gilt nicht für** die Entwicklung in:

- bereits bestehenden Sondergebieten, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO (Wochenend-, Ferienhaus-, Campingplatzgebiete).
- sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO, die ein wesentlich anderes Thema haben und nicht unter § 10 zu subsumieren sind.

4.3 Restriktionen

Es gibt Gründe, die baulichen Erweiterungen von Beherbergungsbetrieben entgegenstehen beziehungsweise einschränkend wirken. Dazu zählen die bereits weiter oben erwähnten Emissionen, die insbesondere im ländlichen Bereich in der Umgebung von landwirtschaftlichen Betrieben unvermeidbar sind. Unter dem Begriff Emission wird die Aussendung von Störfaktoren in die Umwelt verstanden.

Die Haltung von Nutztieren ist mit Geruchs- und Geräuschentwicklung verbunden, die Trocknung von Getreide beispielsweise verursacht Lärm und Staub durch die Gebläse.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Fehmarn eine Karte mit Immissionsschutzkreisen von Tierhaltungsbetrieben auf der Insel erstellt. Unter Immissionen werden die Einwirkungen von Störfaktoren aus der Umwelt auf Menschen und die natürliche Umwelt verstanden. Große Immissionsradien bestehen laut Karte in Kopendorf, Wenkendorf, Vadersdorf, Avendorf, Klausdorf und bei Puttgarden. In diesen Orten ist mit

Geräusch- und Geruchsbelästigungen zu rechnen, die einen störfreien Urlaubsaufenthalt möglicherweise beeinträchtigen.

Die jeweils gesetzlich vorgegebenen Immissionsradien sind gemäß Immissionsschutzgesetz auch bei kleinteiligen Vorhaben (z. B. Errichtung von einem Ferienhaus) zu berücksichtigen.

Bei emitierenden Betrieben, die selbst eine Beherbergung betreiben, gilt dieser Ausschluss nicht, sofern dies zum Beispiel über eine Eigenbaulast gesichert wird.

4.4 Aufgabe des Vorhabenträgers

Ein Betreiber, der seinen bestehenden Beherbergungsbetrieb erweitern oder ein Vorhabenträger, der ein neues Unterkunftsangebot schaffen möchte, ist dazu verpflichtet, bei der Stadtverwaltung im Fachbereich Bauen und Häfen eine ausführliche konzeptionelle Beschreibung seiner Planungen einzureichen.

Inhalt der geforderten Projektbeschreibung soll mindestens sein:

1. Erläuterung des Status quo

- Darstellung des aktuellen Bestandes (Anzahl der Ferienhäuser, -wohnungen, Anzahl der Betten, etc.)
- Skizzierung des baulichen Zustandes (Alter der Gebäude, etc.) sowie der Ausstattung der Wohneinheiten
- Auslastungszahlen des Betriebes bzw. Anzahl der Vermietungstage pro Jahr
- Anzahl und Ausbildungshintergrund der Mitarbeiter (ggf.)
- Umfang und Ausrichtung des Serviceangebotes
- Beschreibung der sonstigen Merkmale des Betriebes

2. Darstellung der geplanten (Erweiterungs-) Maßnahmen

- Planungsanlass (warum erweitern / neu bauen?)
- Dimension und Ausrichtung der Erweiterungsplanungen (Anzahl der Betten, Ferienhäuser, -wohnungen)
- Thema der Spezialisierung des Betriebes (ggf.)
- Ergänzung der Beschreibung mit bildhaften Darstellungen oder Skizzen der beabsichtigten planerischen Maßnahmen (nach Möglichkeit)

3. Ausblick

- Beschreibung des langfristigen Planungshorizonts bezüglich Kapazitätserweiterungen
- Bei abschnittsweiser / gestaffelter Umsetzung der Maßnahmen: Darstellung des Zeit-
horizonts

Neben den Planungen von einzelnen, eigenständigen Betreibern ist auch die Einreichung von „**gemeinschaftlichen Dorfkonzepten**“ möglich, mit denen zwei oder mehr benachbarte Beherbergungsbetriebe die Umsetzung einer gemeinsamen Planung anstreben. Auch in diesem Fall sollte die vorzulegende Projektbeschreibung präzise Angaben zum momentanen Stand und den geplanten Maßnahmen bezüglich der Erweiterung des Unterkunftsangebotes treffen.

Auf Grundlage der Angaben der Projektbeschreibung des Vorhabenträgers wird die Verwaltung jedes Einzelvorhaben sorgfältig prüfen und gemäß des entwickelten Bewertungssystems (siehe Punkt 4.5) eine Einstufung vornehmen, aus der sich die weitere Vorgehensweise ableitet.

4.5 **Bewertungssystem für Erweiterungen oder Neuplanungen von Beherbergungsbetrieben**

Zur Bewertung von Bestandserweiterungen oder Neuplanungen von Beherbergungsbetrieben auf der Insel wird ein Kriterienkatalog festgelegt, anhand dessen die Merkmale und Qualitäten des zu bewertenden Betriebes zu ermitteln sind.

Grundlage für die Bewertung des Vorhabens ist die vom Vorhabenträger einzureichende Projektbeschreibung, welche unter anderem vertiefende Aussagen zu den unter Nr. 4.6 festgehaltenen Kriterien trifft.

Dem Kriterienkatalog vorangestellt werden die **Städtebaulichen Grundvoraussetzungen**, an deren Erfüllung die weitere Betrachtung des beantragten Vorhabens gebunden ist.

Lage des Vorhabens im WR/ WA/ SO-Gebiet, für die ein Bebauungsplan besteht	➔ wenn ja, dann ist das Vorhaben nicht zulässig
In Nachbarschaft zu emissionsträchtigen Betrieben (und daher unverträglich)	➔ wenn ja, dann ist das Vorhaben nicht zulässig

Der Kriterienkatalog besteht aus den folgenden vier Themengebieten, die entsprechend ihrer Bedeutung und Wichtigkeit mit Punkten bewertet werden:

- **A: Allgemeine städtebauliche Merkmale** **35 o. 25 Punkte**
 - A.1: Vorhaben nach § 34 BauGB 35 Punkte
 - A.2: Vorhaben nach § 35 BauGB 25 Punkte
- **B: Betreiberkonzept / Inhaltliche Merkmale** **30 Punkte**
- **C: Dienstleistungsangebot des Betriebes** **20 Punkte**
 - C.1: Infrastruktur des Betriebes 10 Punkte
 - C.2: Bauliche Ausstattung 10 Punkte
- **D: Specials des Betriebes** **15 Punkte**

Pro Themengebiet kann eine bestimmte Höchstpunktzahl erreicht werden. Dafür werden die einzelnen Kriterien gemäß ihrer Erfüllung beziehungsweise Erfüllbarkeit abgehakt. Werden die vorgegebenen Kriterien innerhalb des Themengebietes nicht gänzlich erfüllt, gibt es individuelle Punktabzüge. Das Zusammenwirken aller Kriterien eines Themengebietes ergibt die zu vergebenden Punkte. Die Punkte der weiteren Themengebiete addieren sich entsprechend dazu.

Ein Vorhaben im Innenbereich kann – in der Summe aller Themengebiete – maximal 100 Punkte erreichen, Vorhaben im Außenbereich werden mit höchstens 90 Punkten bewertet. Dies bedeutet keinen generellen Ausschluss von Vorhaben im Außenbereich, nur müssen sich diese Planungen verstärkt über die inhaltlichen Merkmale und das Dienstleistungsangebot positionieren, um bewilligt zu werden.

Vorhaben, die ...Punkte erreichen,	Verfahrensweise
100 bis 81	sind zugelassen und werden von der Verwaltung mit einer konkreten Projektplanung in eine Ausschusssitzung eingestellt. Die Berücksichtigung auf der Tagesordnung des Ausschusses erfolgt chronologisch unter allen der Verwaltung vorliegenden Anträge auf Einleitung einer Bauleitplanung.
80-71	können durch eine Einzelfallentscheidung

	des Ausschusses zugelassen werden. Die Vorstellung anhand der Projektbeschreibung erfolgt in der folgenden Ausschusssitzung.
70-61	erhalten die Gelegenheit der Überarbeitung des Projektes und werden per Einzelfallentscheidung vom Ausschuss zugelassen. Die Vorstellung anhand der überarbeiteten Projektbeschreibung erfolgt in der folgenden Ausschusssitzung.
60 und weniger	sind nicht zulässig.

4.6 Kriterienkatalog

Vor der Bewertung des jeweiligen Vorhabens ist die räumliche Lage des Beherbergungsbetriebes zu ermitteln. Liegt das Vorhaben baurechtlich gesehen im Innenbereich, ist Tabelle A.1 Grundlage der Bewertung.

Bauvorhaben im Außenbereich (Erweiterungen, Neuplanungen, etc.) sind gemäß § 35 Absatz 5 BauGB in einer „flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen“.

Bedingt dadurch können Betriebe im Außenbereich aufgrund des Mankos ihrer räumlichen Lage in diesem Themengebiet weniger Punkte erreichen, Tabelle A.2 findet Anwendung.

Die Punkte verteilen sich nicht gleichmäßig auf die einzelnen Kriterien pro Themengebiet, sondern werden entsprechend ihrer Bedeutung gewissenhaft abgewogen und gewichtet.

A.1: Allgemeine städtebauliche Merkmale

Vorhaben nach § 34 BauGB			
Kriterium	erf.	Kriterium	erf.
Vorhaben im Siedlungszusammenhang		Verträglichkeit zu Natur und Umwelt	
Erhalt der dörflichen Struktur und des Ortsbilds, städtebauliche Einfügung		Verhältnis versiegelter zu unversiegelter Fläche (städtebauliches Konzept muss überzeugen)	

Erschließung ist gesichert		Struktur- und Qualitätsverbesserung	
Einbindung in die Landschaft		Ferienhaus (eine Wohneinheit)	
Punktzahl (Summe):			35

A.2: Allgemeine städtebauliche Merkmale

Vorhaben nach § 35 BauGB			
Kriterium	erf.	Kriterium	erf.
Vorhaben im Siedlungszusammenhang		Verträglichkeit zu Natur und Umwelt	
Erhalt der Struktur des Hofes bzw. der Anlage und des Ortsbilds, städtebauliche Einfügung		Verhältnis versiegelter zu unversiegelter Fläche (städtebauliches Konzept muss überzeugen)	
Erschließung ist gesichert		Struktur- und Qualitätsverbesserung	
Einbindung in die Landschaft		Ferienhaus (eine Wohneinheit)	
Punktzahl (Summe):			25

B: Betreiberkonzept / Inhaltliche Merkmale

Kriterium	erf.	Kriterium	erf.
Vielfältigkeit der Zielgruppen / angesprochene Gästestruktur gemäß TEK / LEP		Tragfähigkeit / Nachhaltigkeit des Konzepts + im Einklang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen	
Themenhof / Themenbetrieb		Gesamtheitliche Betrachtung des Betriebs und seiner Ausstrahlung auf die Umgebung / Synergien	
Vermarktung eigener und / oder regionaler Produkte		Maßnahmen zur Saisonverlängerung	
Angebote auch für nicht eigene Gäste		Zertifizierungen / Gütezeichen	
Punktzahl (Summe):			30

C.1: Dienstleistungsangebot des Betriebes

Infrastruktur des Betriebes			
Kriterium	erf.	Kriterium	erf.
Fachkundiges Personal		Abholservice vom Bahnhof	
Verfügbare Ansprechpartner bzw. „Rezeption“ mit festen Zeiten		Freizeit- / Beschäftigungsmöglichkeiten	
Ganzjährige Vermietung		Grillplatz / Spielscheune / etc.	
Hausprospekt		Fahrradverleih / Quad / etc.	
Kenntnisse und Vermittlung von Informationen mit Gästerelevanz		Vielfalt der (Hof-) Tiere	
Bereitstellen von Informationsmaterial wie Veranstaltungsflyern oder inselbezogenen Broschüren		Mitbringen eigener Tiere gestattet (z.B. Hund, Pferd, etc.)	
Eigene Homepage / zielgruppenorientiertes Marketing		Internet / WLAN	
Punktzahl (Summe):			10

C.2: Dienstleistungsangebot des Betriebes

Bauliche Ausstattung			
Kriterium	erf.	Kriterium	erf.
Klassifizierung durch DTV: mindestens 4 Sterne		Eigener Garten / eigene Terrasse mit Sitz- und Ruhemöbeln	
Wohnraumgröße / m ² pro Person		ansprechende Ausstattung	
Anzahl der Bäder		Sauna / Solarium / Schwimmbad	
Kleinkindausstattung (Wickeltisch, Hochstuhl, etc.)		Nichtraucherunterkunft / Allergiker freundlich	
barrierefrei			
Punktzahl (Summe):			10

D: Specials des Betriebes

Kriterium	erf.	Kriterium	erf.
Individuelle Gästebegrüßung mit Vorstellung des Betriebes und Fehmarns		Grillabende	
Gemeinschaftsaktivitäten für und mit den Gästen		Reitunterricht	
Verbindliche Kinderbetreuungszeiten		Wellnessangebote	
Einkaufs- / Lieferservice		Erlebte Landwirtschaft	
Brötchen- / Frühstücksservice		Themenseminare	
Wäscheservice / Handtücher/ Bettwäsche gestellt		Animation / Kurse (Basteln, Malen, etc.)	
Hofladen mit Verkauf und Verzehrmöglichkeiten		Sonstiges	
Punktzahl (Summe):			15

4.7 Allgemeine Bedingungen für Vorhabenträger

Folgende **Bedingungen** werden den Vorhaben, die vom Bau- und Umweltausschuss genehmigt worden sind und dementsprechend in die konkrete Planungsphase übergehen können, zu Grunde gelegt:

Die Erweiterung der Beherbergungsbetriebe darf in der Regel eine **Kapazitätserhöhung** um mehr als **acht Wohneinheiten** nicht überschreiten. Über diese Anzahl hinaus gehende Planungen erfordern, neben der schlüssigen Darlegung von Gründen, eine individuelle Betrachtung seitens der Verwaltung und daran anknüpfend einen Beschluss des Bau- und Umweltausschusses.

Für nach den Vorgaben dieses Konzepts zu bewertende Betriebe bzw. deren Erweiterungen wird eine **Klassifizierung gemäß Deutschem Tourismusverband (DTV)** mit **mindestens vier Sternen** vorausgesetzt. Das bedeutet, die Unterkünfte müssen den vorgegebenen Standards des DTV genügen, um eine entsprechende Sternekategorie zu erreichen.

Um eine Verbindlichkeit der Umsetzung sowie Einhaltung der Betriebskonzepte und Herstellung der zugehörigen Infrastruktur für Gäste zu erzeugen, wird es zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zum Abschluss von **Städtebaulichen Verträgen** kommen.

Gegebenenfalls kann der Abschluss des Vertrages daran gekoppelt werden, ob für das jeweilige Vorhaben ein Planungserfordernis besteht. Das bedeutet, der Vertrag ist obligatorisch, sobald eine Bauleitplanung durchgeführt werden muss, um Planungsrecht für den Beherbergungsbetrieb zu schaffen.

Gegenstände eines Städtebaulichen Vertrages können gemäß § 11 Abs. 1 BauGB insbesondere sein:

- die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten,
- die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
- die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

Die voraussichtlichen Inhalte der mit den Vorhabenträgern zu schließenden Verträge finden sich in Kapitel 4.8.

Des Weiteren werden die Inhalte des § 22 BauGB zur **Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** zum Tragen kommen. Es heißt hier:

- Die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt.
- Voraussetzung für die Bestimmung ist, dass durch die Begründung oder Teilung der Rechte die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann.

4.8 Inhalt des Städtebaulichen Vertrages

Generell werden bei Verstößen gegen die Inhalte geschlossener Städtebaulicher Verträge - oder gegen einzelne Punkte der Verträge - Sanktionen fällig. Hier ist über eine Vertragsstrafe in Form einer Geldzahlung nachzudenken, die ggf. über eine entsprechende Grunddienstbarkeit abgesichert wird.

Das planungsrechtliche Instrument des Städtebaulichen Vertrags, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fehmarn zu schließen ist, soll bereits ab dem Beginn der Planungen die Verbindlichkeit der beabsichtigten Maßnahmen und deren Umsetzung gewährleisten.

Der **Städtebauliche Vertrag** wird folgende **Inhalte** haben **beziehungsweise Bedingungen** zu Grunde legen:

- Es besteht seitens des Vorhabenträgers gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Anspruch auf die Aufstellung oder Änderung einer Bauleitplanung oder städtebaulichen Satzung; ein Rechtsanspruch kann auch nicht aus dem Beherbergungskonzept hergeleitet werden.
- Die eingereichte und vom Bau- und Umweltausschuss genehmigte **Projektbeschreibung des Vorhabenträgers wird Gegenstand des Vertrages**.
- Mit der Umsetzung von baulichen Maßnahmen (Baubeginn) ist seitens des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu starten.
- **Drei Jahre nach Umsetzung des Gesamtkonzeptes** legt der Vorhabenträger eine **überarbeitete Projektbeschreibung** vor, in der alle bisher getätigten Maßnahmen reflektiert und der aktuelle Umsetzungsstand skizziert werden. Eventuelle vorgenommene Modifikationen oder absehbare Änderungen gegenüber der ursprünglichen Konzeption sind zu kommunizieren und mit der Verwaltung abzustimmen. Sechs Jahre nach Inbetriebnahme des Gesamtkonzeptes endet die Geltungsdauer der Projektbeschreibung.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den neu entstehenden Wohnraum seines Beherbergungsbetriebes **vor der ersten Vermietung** nach den Vorgaben des **DTV** klassifizieren zu lassen und eine **Mindestbewertung von vier Sternen** zu erreichen.
- Für das dem Beherbergungsbetrieb zugehörige Grundstück werden im Grundbuch beschränkte persönliche **Dienstbarkeiten** eingetragen. Folgende zwei Dienstbarkeiten werden dadurch verbindlich festgehalten:
 - Verpflichtung zur Einhaltung und Umsetzung der eingereichten und vom Ausschuss beschlossenen Projektbeschreibung für die Dauer von sechs Jahren sowie Vertragsstrafen beim Abweichen von der Projektbeschreibung.

- Die Option auf Grundstücksteilung oder Bildung und Veräußerung von Teileigentum wird ausgeschlossen (gemäß § 1018 BGB bzw. § 22 BauGB).

Sieht die Projektbeschreibung des Vorhabenträgers eine zeitlich gestaffelte Umsetzung der Baumaßnahmen vor, gelten die Grunddienstbarkeiten sowie die Verpflichtung der DTV-Klassifizierung entsprechend pro fertig gestellten und in Betrieb genommenen Bauabschnitt.

4.9 Abweichende Konzeptionen

Beherbergungsbetreiber, die gemäß ihrer thematischen Ausrichtung oder Spezialisierung nicht in die Vorgaben dieses Konzepts passen (wohl aber von der Bettenanzahl), sind nicht von der Möglichkeit auf Erweiterung ihrer Unterkunftskapazitäten ausgeschlossen.

Mit der Vorlage einer aussagekräftigen Projektbeschreibung bei der Stadt kann eine gesonderte Betrachtung und Bewertung seitens der Verwaltung herbeigeführt werden. Abweichungen vom vorgegebenen Klassifizierungsstandard von vier Sternen nach den Richtlinien des DTV können in diesem Falle möglich sein.

Prinzipiell kommt es für Vorhabenträger auf die Überzeugungskraft und Aussagefähigkeit ihrer Projektbeschreibung an, um von der Verwaltung bewertet und ggf. trotz Abweichung zum Konzept zur Beratung im Bau- und Umweltausschuss zugelassen zu werden.

4.10 Sanktionen

Die Stadt Fehmarn wird die Umsetzung der vom Vorhabenträger beschriebenen Maßnahmen überprüfen. Für den Fall der Zuwiderhandlung muss zurück gebaut werden bzw. bei Verstoß gegen die Inhalte der eigenen Projektbeschreibung werden Sanktionen erhoben.

Zu Verstößen können zählen:

- grobe Abweichungen von der Projektbeschreibung, aus der sich folglich eine niedrigere Punktzahl gemäß Kriterienkatalog ergeben würde,
- abweichende Anzahl von Wohneinheiten,
- unzureichende Klassifizierung der zusätzlichen / neuen Kapazitäten.

Verstöße führen zu Verwarnungen und bei wiederholter oder andauernder Zuwiderhandlung werden Geldstrafen in Höhe einer bestimmten Summe in Abhängigkeit von den Baukosten erhoben. Die Durchsetzung erfolgt per Ordnungsverfügung oder auf zivilrechtlichem Weg.

4.11 Zusammenfassung

Für Fehmarns nachhaltige Positionierung als attraktive Tourismusdestination ist die Bereitstellung von qualitativen Unterkunftsangeboten essenziell. Dabei soll vordergründig die Profilierung nicht über reine Quantitäten, sondern anhand individueller Merkmale und ggf. Spezialisierungen der Beherbergungsbetriebe geschehen.

Die Entscheidung über die Bewilligung von Erweiterungs- oder Neuplanungen von Beherbergungsbetrieben mit mehr als 20 Betten wird anhand eines Bewertungssystems und nachgeschalteter Beschlussfassung des Bau- und Umweltausschusses sowie der individuellen Prüfung auf Verträglichkeit des Vorhabens mit dem jeweiligen Ortsbildcharakter getroffen.

Die Kapazitätserweiterung ist auf maximal acht Wohneinheiten pro Beherbergungsbetrieb beschränkt, um einem unangemessenen Zuwachs von touristischen Unterbringungsmöglichkeiten entgegen zu wirken.

Zur Absicherung der Verbindlichkeit und Umsetzung der vom Vorhabenträger geplanten Maßnahmen wird es zum Abschluss von Städtebaulichen Verträgen und Eintragung von Grunddienstbarkeiten kommen.

Der **Verfahrensablauf aus Sicht des Vorhabenträgers** gestaltet sich wie folgt:

- Aussagekräftige Projektbeschreibung fertigen und der Verwaltung vorlegen (siehe Punkt 4.4)
- Bewertung und Einstufung des Vorhabens durch die Verwaltung erfolgt (siehe Punkte 4.5 und 4.6)
- Bei ausreichender Punktzahl erfolgt die Vorstellung und bestenfalls Genehmigung der Projektplanung im Ausschuss (siehe Punkt 4.5)
- Bei Aufstellung einer Bauleitplanung: Durchlaufen des formal vorgegebenen Verfahrens gemäß Baugesetzbuch (Dauer i.d.R. etwa ein Jahr)
- Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Fehmarn und Eintragung von Grunddienstbarkeiten (Inhalte siehe Punkt 4.8)
- Nach Herstellung der Rechtskraft der Bauleitplanung: Einholen der Baugenehmigung per Bauantrag

- Umsetzung der Baumaßnahmen
- Vor Inbetriebnahme bzw. erster Vermietung: Klassifizierung der (neuen) Wohneinheiten nach DTV-Standard mit mindestens vier Sternen
- Überprüfung der erfolgten Maßnahmen seitens der Stadt Fehmarn, ggf. Verwarnungen und / oder Geldstrafen bei Zuwiderhandlungen
- Drei Jahre nach Umsetzung des Gesamtkonzeptes: Reflektion bzw. Überarbeitung der Projektbeschreibung bei der Verwaltung einreichen
- Sechs Jahre nach Umsetzung des Gesamtkonzeptes endet die Rechtswirkung des Städtebaulichen Vertrages

5 Entwicklungsziel für Fehmaraner Beherbergungsbetriebe

5.1 Allgemeines Leitbild

Gewünscht wird insbesondere von Familien mit Kindern ein erlebnisreicher Urlaubsaufenthalt mit spannenden Freizeitaktivitäten sowie abwechslungsreichen Spiel- und Ausflugsmöglichkeiten in landschaftlich reizvoller Umgebung inklusive der Nähe zum Meer.

Die Entscheidung für den Urlaub auf einem Bauern- oder Ferienhof beziehungsweise für eine Unterkunft mit entsprechender Ausrichtung und Ausstattung wird – davon ist zumindest auszugehen – bewusst getroffen, weil damit bestimmte Erwartungen und Ansprüche verbunden werden. Bei einem „Land“-Aufenthalt ist der unmittelbare Kontakt zur Natur und zu Tieren impliziert, des Weiteren kann eine unkomplizierte Kontaktaufnahme mit anderen Gästen erfolgen, was gerade für Kinder auf der Suche nach Spielgefährten wichtig ist.

Sowohl Familien mit Kindern als auch anspruchsvolle Genießer, junge Paare oder Senioren sind potenzielle und erwünschte Gäste für Fehmarn. Eine übermäßige Konzentration auf nur eine oder zwei Urlaubertypen wäre einer breiten Zielgruppenansprache abträglich und ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Insel als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung.

Im Hinblick auf die Analyseergebnisse des Tourismusentwicklungskonzeptes bietet Fehmarn optimale Ausgangsbedingungen insbesondere für den naturverbundenen Urlauber, der seine Freizeit gerne im Freien verbringt. Das Radwegenetz wird kontinuierlich erweitert und ausgebaut, allein den letzten drei Jahren wurden 25 Kilometer wassergebundene Rad- und Wanderwege auf Betreiben der FehmarnWege AG fertig gestellt. Eine Bestandsaufnahme und Erweiterung der Reitwege ist in Arbeit. Andere Aufgabenfelder umfassen weitere Infrastrukturmaßnahmen wie Herstellung von Gehwegen, ausreichende Beschilderung und Be-

leuchtung von Straßen und Wegen sowie Bereitstellung von ausreichendem Einzelhandel zur Nahversorgung. Zur Sicherung und Umsetzung dieser Maßnahmen sind die Mithilfe und Unterstützung von Seiten der Vermieter und Betreiber nötig, die aufmerksam ihre Umgebung betrachten und Optimierungsbedarfe erkennen und kommunizieren.

Der Betreiber kann durch die Ausrichtung seines Beherbergungsbetriebes auf ein bestimmtes Thema eine gewünschte Zielgruppe direkt ansprechen. Hierfür bieten sich Spezialisierungen auf Reitgäste oder Fahrradtouristen an. In der heutigen Zeit, in der das ökologische Bewusstsein einen immer größeren Stellenwert einnimmt, werden auch Themen wie Bio-Höfe oder autofreie Urlaubsdomizile nachgefragt. Dem Gast können durch die Ausrichtung auf bestimmte Themen Entscheidungen bezüglich der Wahl der Unterkunft erleichtert und seine Erwartungen an die Gegebenheiten vor Ort detaillierter gelenkt werden.

Die Ausstattungen der Beherbergungsbetriebe sollten auf die angesprochene Gästestruktur zugeschnitten und bedarfsorientiert sein, damit den Urlaubern der Aufenthalt so angenehm wie möglich gemacht und bestenfalls der Wunsch nach einem erneuten Besuch geweckt wird.

Anhand der Bestandsaufnahme hat sich die bereits vorhandene Vielfaltigkeit in Bezug auf die Ausstattung der Betriebe gezeigt. Es wird bereits auf besondere Wünsche des Gastes, wie beispielsweise eine Allergiker verträgliche oder behindertengerechte Unterkunft eingegangen. Auch besondere Leistungen wie Abholservice vom Bahnhof oder Brötchenservice sind im Interesse des Gastes und erhöhen, bei ordnungsgemäßer Ausführung, dessen Zufriedenheit und Erholungsfaktor.

Darüber hinaus sind ausreichend Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten vorzuhalten, die auch bei regnerischem oder windigem Wetter genutzt werden können. In der Regel sind auf Ferienhöfen die ehemaligen Scheunen mit unterschiedlichsten Spielgeräten ausgestattet (siehe 3.5 Angebote und Merkmale der Bestandsbetriebe) und bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten des Zeitvertreibs und der Interaktion mit anderen Gästen, was gerade für Kinder förderlich ist. Neben den Spielmöglichkeiten im Innenraum gibt es nachweislich auf den Ferienhöfen in gleichem Maße Beschäftigungsfelder unter freiem Himmel. Hier sind in erster Linie die sogenannten Streicheltiere und großzügige, begrünte Außenflächen hervorzuheben.

Die Anforderungen an den Vermieter als Gastgeber der Urlaubsunterkunft sind vielfältig. Nach der Ankunft auf der Insel sind der Beherbergungsbetrieb samt des Personals üblicherweise die anfängliche Anlaufstelle für den Urlauber und tragen somit signifikant zum wichtigen ersten Eindruck vom Urlaubsort bei. Unzulänglichkeiten oder Schwierigkeiten bereits an

dieser Stelle können die Stimmung des Gastes gefährden. Von daher ist auf einen freundlichen und unkomplizierten Umgang in diesem Moment an zu achten. Der Gast erwartet zu Recht, dass für seinen Aufenthalt alle nötigen Vorbereitungen getroffen wurden und er quasi nur noch seine Unterkunft beziehen braucht.

5.2 Leitlinien für Betreiber

Der im Kapitel 4 behandelte Kriterienkatalog enthält bereits die essenziellen Stellschrauben, die aus Sicht der Stadt für qualitativ hochwertige Beherbergungsbetriebe relevant sind. Die Kriterien bilden die Bewertungsgrundlage zur Zulässigkeit für die individuellen Vorhaben.

Auf Basis der Kriterien lassen sich zudem Leitlinien und Anregungen für Betreiber ableiten, anhand derer die Beherbergungsbetriebe eine individuelle Ausrichtung erfahren können. Dabei kommt es generell nicht auf die Menge der Angebote, sondern deren Qualität an. Folgende Themenbereiche, die nicht abschließend sind, werden angeregt:

- **Betreuungsangebote schaffen:**

- Beaufsichtigung spielender Kinder
- Beschäftigung der Gastkinder (z.B. Basteln, Malen)
- „Tierlehrkunde“: Förderung der Kontaktaufnahme zu den Hoftieren und Erläuterungen zu den Tieren
- Beschäftigungsmöglichkeiten für Erwachsene



- **Gemeinschaftsaktivitäten befördern:**

- Spieleabende / Grillabende
- Kleinere Sportturniere wie Tischtennis oder Fußball
- Strandausflüge mit Badeaufenthalt
- Geführte (Fahrrad-) Touren



-

- **Gäste informieren:**

- Aktivitäten auf der Insel: sowohl temporäre Veranstaltungen wie Ausstellungen oder Messen als auch ganzjährig geöffnete Besuchsziele
- Ausflugstipps geben inkl. Wegbeschreibung und ggf. Öffnungszeiten
- „Geheimtipps“ offerieren, die nicht im Reiseführer stehen

- Prospekte/ Broschüren/ Inselmagazin
- **Dienstleistungen anbieten:**
 - Bereitstellung von behindertengerechten und barrierefreien Unterkünften
 - Shuttleservice zu Veranstaltungen, Ausstellungen, etc.
 - Einkaufs- und/oder Lieferservice
 - Tageszeitung
 - Ansprechbarkeit und Erreichbarkeit bereits vor Anreise der Gäste, um spezielle Wünsche abzustimmen
 - Anregungen von Gästen nachkommen
 - Ausstattung und Wohnungsgrößen an die Nachfrage und aktuelle Bedürfnisse anpassen
 - Anforderungen der unterschiedlichen Gästegruppen nachkommen
- **Innovativ denken:**
 - Nicht auf dem Vorhandenen ausruhen
 - Neue Anregungen suchen, erkennen, überdenken, umsetzen
 - Gerade bei ehemaligen Bauernhöfen wird, trotz eventueller Modernisierungen, der Erhalt der ehemaligen Hofstruktur befürwortet
 - Über den Tellerrand schauen: nicht nur den eigenen Hof, sondern auch die Entwicklung des Dorfes im Blick haben (Verbesserungs-/ Optimierungsvorschläge unterbreiten)
 - Was ist wichtig für Fehmarn zur nachhaltigen Stabilisierung als Urlaubsinsel und zur Erschließung weiterer Gästegruppen?
 - Vernetzung mit anderen (örtlichen) Betrieben zur besseren Ausgestaltung des Angebotes, oder um z.B. Kurse anbieten zu können



Darüber hinaus werden Betreiber von Beherbergungsbetrieben dazu aufgefordert, ihren Betrieb stetig weiter zu entwickeln und einen hohen Qualitätsstandard zu erreichen und zu halten.

Nur mit übergreifenden Konzepten sowie der Zusammenarbeit und dem Gedankenaustausch aller Beteiligten wird Fehmarn als Tourismusstandort langfristig präsent sein.

6 Anhang

6.1 Tabelle zu 3.3 Auswertung der Bettenzahlen

Orte	Beherber- gungsbetrie- be pro Ort	Anzahl Bet- ten pro Ort
Albertsdorf	2	76
Altjellingsdorf	3	46
Avendorf	2	65
Bannesdorf	1	22
Bisdorf	6	125
Blieschendorf	2	97
Bojendorf	4	118
Dänschendorf	6	156
Fehmarnsund	2	59
Flügge	1	21
Gahlendorf	4	125
Gammendorf	4	118
Gollendorf	3	75
Hinrichsdorf	3	74
Katharinenhof	6	283
Klausdorf	5	252
Kopendorf	1	20
Landkirchen	2	44
Lemkendorf	5	129
Lemkenhafen	1	32
Meeschendorf	4	172
Mittelhof	1	12
Neuhof	1	36
Neujellingsdorf	2	56
Niendorf	1	20
Orth	1	29
Ostermarkelsdorf	1	26
Petersdorf	4	132
Presen	4	198
Puttgarden	7	175
Püttsee	1	18
Sahrensdorf	2	85
Sartjendorf	1	26
Schlagsdorf	3	44
Seelust	1	46
Staberdorf	7	300

Strukkamp	2	52
Sulsdorf	2	49
Teschendorf	1	48
Todendorf	3	89
Vadersdorf	6	182
Vitzdorf	2	64
Wenkendorf	5	131
Westermarkelsdorf	5	177
Wulfen	5	147
SUMMEN	135	4251

Legenden:

Betriebe pro Ort	Orte
1-2 Betriebe	23
3-4 Betriebe	11
5-6 Betriebe	9
7 Betriebe	2

Betten pro Ort	Orte
20-50 Betten	17
51-100 Betten	11
101-150 Betten	8
151-200 Betten	6
>201 Betten	3

Wegen zu geringer Bettenzahlen beziehungsweise anderweitiger Ausrichtung der Beherbergung (Campingplatz, Hotel, Pension) wurden folgende Ortslagen bei der Analyse nicht berücksichtigt:

Altenteil	Bellevue	Burg
Burgstaaken	Burgtiefe	Gold
Johannisberg	Krummensiek	Marienleuchte
Mummendorf	Neue Tiefe	Wallnau
Westerbergen		

6.2 Tabelle zu 3.4 Räumliche Lage der Betriebe

Orte	Betriebe pro Ort	Beurteilung nach			Landwirt
		§ 34	§ 34/35	§ 35	
		BauGB			
Albertsdorf	1		X		
	2			X	
Altjellingsdorf	1			X	
	2			X	
	3			X	X ?
Avendorf	1		X		X
	2	X			X
Bannesdorf	1			X	
Bisdorf	1	X			

	2		X		
	3		X		X
	4		X		X
	5		X		X
	6	X			
Blieschendorf	1			X	X
	2			X	X
Bojendorf	1	X			
	2	X			
	3	X			
	4	X			
Dänschendorf	1	X			X
	2	X			
	3	X			X
	4	X			X
	5	X			
	6	X			X
Fehmarnsund	1	X			
	2		?		
Flügge	1			X	
Gahlendorf	1		X		
	2		X		
	3	X			
	4			X	
Gammendorf	1		X		
	2		?		
	3		?		
	4		?		
Gollendorf	1	X			
	2		X		
	3	X			
Hinrichsdorf	1		X		
	2		X		
	3		X		
Katharinenhof	1			X	
	2			X	X
	3			X	
	4			X	
	5	X			
	6			X	
Klausdorf	1		X		
	2	X			
	3	X			
	4		X		
	5		X		
Kopendorf	1	X			
Landkirchen	1	X			
	2	X			
Lemkendorf	1		?		

	2		X		
	3	X			
	4	X			
	5	X			
Lemkenhafen	1	X			
Meeschendorf	1	X			
	2		X		
	3	X			
	4	X			
Mittelhof	1				
Neuhof	1			X	
Neujellingsdorf	1	X			
	2		?		
Niendorf	1	X			
Orth	1	X			
Ostermarkelsdorf	1			X	
Petersdorf	1	X			
	2	X			
	3	X			
Presen	1	X			
	2		X		
	3		X		
	4		X		
Puttgarden	1	X			
	2		X		
	3			X	
	4	X			
	5	X			
	6	X			
	7	X			
Püttsee	1			X	
Sahrensdorf	1		X		
	2			X	
Sartjendorf	1			X	
Schlagsdorf	1	X			
	2	X			
	3			X	
Seelust	1			X	
Staberdorf	1			X	
	2		X		
	3	X			
	4	X			
	5	X			
	6	X			
	7	X			
Strukkamp	1		X		
	2	X			
Sulsdorf	1		X		

	2		X		
Teschendorf	1	X			
Todendorf	1	X			
	2			X	
	3		X		
Vadersdorf	1		X		
	2	X			
	3	X			
	4		X		
	5	X			
	6				
Vitzdorf	1	X			
	2		X		
Wenkendorf	1	X			
	2	X			
	3	X			
	4	X			
	5	X			
Westermarkelsdorf	1	X			
	2		X		
	3	X			
	4	X			
	5	X			
Wulfen	1	X			
	2	X			
	3	X			
	4			X	
	5	X			X
SUMMEN	135	70	33	25	14

Anlage zu 2.7 Klassifizierungen und Gütezeichen

Anmerkung: Voraussetzungen der allgemeinen Mindestkriterien und Sternekategorien gemäß Vorgaben des DTV werden noch ergänzt!

7 Quellennachweis

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO), 22. Januar 2009

Baugesetzbuch (BauGB), 23.09.2004

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2010

Regionalplan für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost, Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein, 2004

Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn, Juli 2013

Tourismusentwicklungskonzept für die Ostseeinsel Fehmarn (TEK), Bearbeitung: Dr. Robert Datzer, André Rosinski, Julia Baltin, ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, April 2013

Deutscher Tourismusverband (DTV), www.deutschertourismusverband.de, Zugriff am 10.11.2013

Gastgeberverzeichnis des Tourismus Service Fehmarn (TSF), 2013

Rohde, Horst: Das Fehmarnhaus und sein Dorf, Karl Wachholtz Verlag, 1984