

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

## Niederschrift

über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am  
Dienstag, den 11.02.2014, 18:00 Uhr,  
im Senator-Thomsen-Haus in Burg auf Fehmarn, Breite Str. 28, 23769 Fehmarn

### Anwesend sind folgende Ausschussmitglieder:

Herr Stadtvertreter Gunnar Mehnert als Vorsitzender  
Herr Stadtvertreter Marco Eberle, als stv. Vorsitzender  
Herr Stadtvertreter Bernd Remling  
Herr Stadtvertreter Josef Meyer in Vertretung für Herrn Stadtvertreter Reiner Haselhorst  
Frau Stadtvertreterin Claudia Parge  
Herr Stadtvertreter Dr. Helmut Kettler  
Herr Stadtvertreter Hinnerk Haltermann  
Herr Stadtvertreter und erster Stadtrat Jörg Weber in Vertretung für Frau Eva-Maria Breuker, bürgerliches Mitglied  
Herr Stefan Bolley, bürgerliches Mitglied  
Herr Hans-Jürgen Kempe, bürgerliches Mitglied  
Herr Torsten Lampe, bürgerl. Mitglied in Vertretung für Herrn Carsten Micheel, bürgerliches Mitglied

### es fehlt entschuldigt:

Frau Stadtvertreterin Christiane Dittmer, beratendes Mitglied  
Herr Stadtvertreter Reiner Haselhorst  
Frau Eva-Maria Breuker, bürgerl. Mitglied  
Herr Carsten Micheel, bürgerl. Mitglied

### weiter sind anwesend:

Herr Stadtvertreter Werner Ehlers

Herr Widder, TSF  
Herr Nagel, Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau  
Herr Brandes, Planungsbüro für Landschaftsarchitektur, Freiraumplanung und Naturschutz, Lübeck  
Herr Ewers, Architektur + Stadtplanung Ewers Dörnen + Partner GmbH, Oldenburg in Holstein

### aus der Verwaltung sind anwesend:

Herr Burkhard Naß, Fachbereichsleiter Bauen und Häfen  
Frau Elisabeth Rehnen, Stadtplanerin, Fachbereich Bauen und Häfen  
Frau Mandy Cronauge, Stadtplanerin, Fachbereich Bauen und Häfen

Der Vorsitzende des Bau- und Umweltausschusses, **Herr Mehnert**, eröffnet um 18.10 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht zugestellt wurde, der Ausschuss mit 11 Ausschussmitgliedern vollzählig und damit beschlussfähig ist.

Er stellt fest, dass die TOP`s 17 und 18 hinsichtlich einer Beratung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung noch zur Abstimmung gebracht werden müssen und lässt hierüber wie folgt abstimmen:

**Beschluss:**

**Die Tagesordnungspunkte 17 und 18 werden in nichtöffentlicher Sitzung beraten.**

**Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, -Enthaltung.**

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

**Tagesordnung:**

1. Einwohnerfragestunde
2. Feststellung der Niederschrift über die 2. Sitzung am 26.11.2013
3. Mitteilungen im öffentlichen Teil
4. 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn/Burgstaaken für den südöstlichen Teilbereich des Hafens Burgstaaken, Museumsschiff  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 032-2014)
5. Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Wulfen, für den Bereich östlich der Straßenseite Bargmöhl  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 033-2014)
6. 5. Änderung des B-Planes Nr. 8 der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Westfehmar) für einen Teilbereich des Campingplatzes Wallnau  
hier: Erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 038-2014)
7. B-Plan Nr. 108 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, östlich vom Staakensweg, südlich vom Südersoll, nördlich der Reiterkoppel  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 036-2014)
8. B-Plan Nr. 107 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Flügge, Campingplatz Flüggersee  
hier: Satzungsbeschluss (BA 034-2014)
9. B-Plan Nr. 110 der Stadt Fehmarn für den Bereich im Ortsteil

- Strukkamp, Campingplatz Strukkamphuk  
hier: Satzungsbeschluss (BA 035-2014)
10. B-Plan Nr. 11, 10. Änderung der Stadt Fehmarn für ein Gebiet  
im Ortsteil Burg, Wohngebiet Osterstraße  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 013-2014)
- 11.2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Fehmarn  
(ehemalige Gemeinde Westfehmar) im Ortsteil Bellevue  
–Erweiterung der Fachklinik Bellevue–  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 037-2014)
12. Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben (BA 031-2014)
13. Naherholungs- und Wegekonzept NSG nördliche Seenederung (BA 041-2014)
14. Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“  
Südstrand Burgtiefe (BA 042-2014)
15. Bau und Betrieb eines Imbissbetriebes im Kommunalhafen  
Burgstaaken  
hier: Entscheidung über Standortfrage des Betriebes (BA 043-2014)
16. Anfragen und Anträge im öffentlichen Teil
17. Mitteilungen im nichtöffentlichen Teil
18. Anfragen und Anträge im nichtöffentlichen Teil
19. Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe evtl. Beschlüsse aus dem  
nichtöffentlichen Teil der Sitzung

## Zu Top 1:

### **Einwohnerfragestunde**

- a) **Herr Peter Meyer** aus Petersdorf bemängelt die unzureichende Transparenz und Bürgerbeteiligung in Bezug auf die rechtzeitige Veröffentlichung der Sitzungsunterlagen. Diese sollte am gleichen Tage im Internet veröffentlicht werden, an dem sie den Ausschussmitgliedern zugestellt werden. **Herr Naß** erläutert, dass die Fristen zur Veröffentlichung der Vorlagen durch die Stadtvertretung beschlossen und auch so eingehalten wurden.
- b) **Herr Meyer** plädiert für freies Parken der Mitglieder der Feuerwehr. Hiermit wird sich gemäß Herrn Mehnert die Stadtvertretung in ihrer nächsten Sitzung beschäftigen. Darüber hinaus solle Feuerwehrmitgliedern unter Vorlage des Dienstausweises der freie Eintritt ins Fehmare ermöglicht werden. Hierzu müsse sich laut Herrn Mehnert die Geschäftsführung des Fehmare äußern. Es stellt sich die Frage nach dem Umgang mit weiteren Ehrenamtlichen, hierzu hebt **Herr Mehnert** den besonderen Stellenwert und die 24stündige Einsatzbereitschaft der Feuerwehren hervor.

- c) Zum B-Plan Nr. 64, 1. Änderung fragt **Herr Butenschön**, was mit dem Landeplatz für Rettungshubschrauber passieren werde, da an dieser Stelle ein Spielplatz vorgesehen sei.
- d) **Herr Tom Hiss** stört sich am geplanten Standort des Toilettenhäuschens am Hafen Burgstaaken, ebenfalls B-Plan Nr. 64, 1. Änderung. Er fühle sich als Anlieger in seinen Rechten beschränkt. Zudem fordert er die Beachtung des gesamtheitlichen Konzepts mitsamt der Fuß- und Radwege sowie den Blickbeziehungen.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

### **Zu TOP 2:**

#### **Feststellung der Niederschrift über die 2. Sitzung am 26.11.2013**

*Da keine Einwände vorliegen, gilt die Niederschrift vom 26.11.2013 somit als festgestellt.*

### **Zu TOP 3:**

#### **Mitteilungen im öffentlichen Teil**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

### **Zu TOP 4:**

**Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt verlässt Herr Hans-Jürgen Kempe wegen Befangenheit den Sitzungssaal.**

#### **Vorlage Nr. BA 032-2014**

#### **Beratungsgegenstand:**

**1. Änderung des B-Planes Nr. 64 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn/Burgstaaken für den südöstlichen Teilbereich des Hafens Burgstaaken, Museumsschiff  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn/Burgstaaken für den südöstlichen Teilbereich des Hafens Burgstaaken, Museumsschiff gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) fand am 07.01.2014 statt.

Hierzu sind einige interessierte Bürgerinnen und Bürger erschienen und haben ihre Bedenken und Anregungen vorgebracht. Zusätzlich wurden im Nachgang noch vier private Stellungnahmen schriftlich bei der Verwaltung eingereicht.

Die privaten Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf den geplanten Standort für eine WC-Anlage und auf die Lage der Wohnmobilstellplätze. Alle Einwander sehen als optimalen Standort für die Toilettenanlage den westlichen Bereich des Großparkplatzes. Dabei wird von einigen die nordwestliche Lage und von anderen die südwestliche Lage bevorzugt. Die Wohnmobilstellplätze sollen, wie jetzt bereits auch, im westlichen Bereich des Parkplatzes belassen werden. Bereits in früheren Zeiten fand ein Ausbreiten und Lagern von Wohnmobilsten auf der östlichen Grünfläche statt, was sich mit Ausweisung der Stellplätze im Westen erübrigt hatte.

Die Verwaltung schlägt vor, den Parkplatz als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festzusetzen und dann in der Ausführung durch Beschilderung die Wohnmobilsten im westlichen Teil zuzulassen.

Das WC-Gebäude sollte auf der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten errichtet werden. Dort befindet sich bereits eine große Infotafel, so dass das Angebot an Information und Versorgung ergänzt wird. Die Anordnung erfolgt möglichst so, dass keine Sichtbehinderungen zu erwarten sind.

Weiterhin regt ein Bürger an im Baufenster C neben Betreiberwohnungen auch Ferienwohnungen zu zulassen. Diese Anregung sollte nicht berücksichtigt werden. Eine Verträglichkeit von Ferienwohnungen in direkter Nachbarschaft zum Kommunalhafen ist aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken nicht gegeben. Die Entwicklung des Yachthafentolls gegenüber strebt hier mit dem Bau von Ferienhäusern verbunden mit einem Gesamtkonzept andere qualitative Maßstäbe an und hat einen größeren Abstand zum Kommunalhafen. Die Rahmenbedingungen entsprechen eher dem Tourismuskonzept der Stadt Fehmarn, welches die Erweiterung des Ferienwohnungs-Angebotes nur in attraktiver Lage und möglichst in Form von Einzelhäusern vorsieht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 13.12.2013 aufgefordert, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu äußern.

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

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

Der als Gast anwesende Planer **Herr Nagel** stellt die Planung vor und erläutert die Änderungen der Planzeichnung, die sich aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ergeben haben. Die Wohnmobilstellplätze wurden vom Osten des Parkplatzes auf die Fläche F 1 (Park- und Mehrzweckplatz) verlegt. Zudem ist das WC-Haus samt Infopoint an den nördlichen Parkplatzrand verschoben worden.

Der Standort des WCs ist Inhalt der sich anschließenden Diskussion. Eine Verlegung in den südlichen Teil des Parkplatzes würde die Verlängerung der vorhandenen Schmutzwasserkanäle erfordern und somit zusätzliche Kosten verursachen. Zudem würde die Sichtbeziehung auf den Binnensee und die Nutzung der Parkplatzfläche für Sonderveranstaltungen beeinträchtigt werden.

Der momentan vorgesehene Standort eingangs des Parkplatzes ist aus Sicht der Verwaltung am geeignetsten, da hier an vorhandene Kanäle angeschlossen werden kann, keine Sichtbehinderung entsteht, die Hochwassergefährdung gegenüber dem südlichen Parkplatzbereich geringer ist und das Gebäude an dieser Stelle im Norden insgesamt am Besten eingebunden ist. Logistisch sei der Standort zudem optimal.

**Frau Parge** führt das hohe Besucheraufkommen am Parkplatzeingang an, welches gegen diesen Standort spricht.

**Herr Haltermann** spricht sich stellvertretend für seine Fraktion für einen Standort im Süden aus, vorausgesetzt dass der Anschluss an die Kanäle technisch möglich ist.

Um im Bauleitplanverfahren weiter zu kommen und eine Inbetriebnahme des Museums noch zu Saison 2014 zu ermöglichen, schlägt **Herr Naß** die alternative Aufnahme eines zweiten Baufensters im Süden vor. **Herr Mehnert** lässt über den Antrag von Herrn Haltermann, ein zweites Baufenster im Süden des Parkplatzes festzusetzen, abstimmen.

**Beschluss:**

Für das WC-Gebäude wird ein zweites Baufenster am südlichen Ende der dritten und vierten Parkinsel (direkt östlich der Mehrzweckfläche) in der Planzeichnung festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen; - Nein-Stimmen; - Enthaltung**

Sodann wird folgender Beschluss gefasst:

**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 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn/Burgstaaken für den südöstlichen Teilbereich des Hafens Burgstaaken, Museumsschiff sowie die Begründung dazu wird gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung dazu sind gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).



- Die Bahnen müssten erheblich verändert/ verkürzt werden, um Spielbetrieb aufrecht erhalten zu können, zu kurze Bahnen entsprechen nicht mehr dem Golfstandard
- Der Golfplatz besteht seit 27 Jahren, hat 1.100 Mitglieder und 50.000 (Gast-) Spieler pro Jahr, die Spieler bringen der Insel Umsatz
- 15 Vollzeit-Arbeitsplätze des Gewerbebetriebes bzw. der Kommanditgesellschaft sind gefährdet

Anregungen:

- Der Golf Club möchte sich dem Projekt grundsätzlich nicht verschließen
- Nötige Umbaumaßnahmen wie die Neupositionierung der beiden betreffenden Spielbahnen sind jedoch mit erheblichen Kosten verbunden
- Wünschenswert wäre der Abschluss eines Vertrags mit dem Investor, in dem festgehalten wird, dass die Umbaukosten des Golfclubs mitgetragen werden

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 04.10.2013 aufgefordert, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu äußern.

Mit dem Investor ist ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen, um die Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu gewährleisten. Unter anderem wird eine 155 m<sup>2</sup> große Fläche vom Grundstücksbesitzer an die Stadt abgetreten, die zur Herstellung des durchgängigen Fußweges und von öffentlichen Parkflächen benötigt wird.

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

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

Der als Gast anwesende Planer **Herr Brandes** erläutert die Planzeichnung sowie die Erschließungsplanung. Aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung hat sich die Festsetzung von zwei parallel zur Straße verlaufenden Baufenstern ergeben, um eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen.

Es ist von der Verwaltung zu prüfen, ob der Golfplatz Abwehransprüche gegen das Bauvorhaben hat. Eine Stellungnahme des Golfplatzes bzw. der Betreiber im Rahmen der Aufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplans ist nicht erfolgt.

Die Stadt soll für den Fall von eventuellen Regressansprüchen seitens des Golf Club Fehmarn e.V. vom Investor von Kosten freigestellt werden. Dieses soll im zu vereinbarenden Vertrag mit dem Investor fixiert werden.

Sodann ergeht folgender Beschluss:

### **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. Im städtebaulichen Vertrag, den die Stadt mit dem Vorhabenträger abschließt, soll festgehalten werden, dass die Stadt, für den Fall von eventuellen Regressansprüchen seitens des Golf Club Fehmarn e.V. vom Investor, von Kosten freigestellt wird.
3. Der Entwurf des B-Planes Nr. 112 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Wulfen, für den Bereich östlich der Straßenseite Bargmöhl sowie die Begründung dazu wird 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 Abs. 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 Bau- und Umweltausschuss:**

< 11 > Ja

< - > Nein

< - > Enthaltung

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

**Zu TOP 6:**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Mehnert, erklärt sich für befangen und verlässt den Sitzungssaal.

Der stellv. Vorsitzende, Herr Eberle, übernimmt zunächst die weitere Leitung der Sitzung.

**Vorlage Nr. BA 038-2014**

**Beratungsgegenstand:**

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Westfehmar) für einen Teilbereich des Campingplatzes Wallnau  
hier: Erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 10.09.2013 hat der Bau- und Umweltausschuss den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Betreiber des Campingplatzes Wallnau möchte ein bestehendes Sanitärgebäude modernisieren und erweitern. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> soll auf 600 m<sup>2</sup> erhöht und der Mitteltrakt des Gebäudes in westlicher und südlicher Richtung erweitert werden. Zusätzlich ist eine Zweigeschossigkeit vorgesehen, die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m beschränkt. Im oberen Stockwerk sollen Familienbäder und Kochgelegenheiten angeboten werden.

Ursprünglich sollte das Bauleitverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung wurde verzichtet.

Am 26.11.2013 wurde der Entwurf- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die anschließende öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 16.12.2013 bis zum 20.01.2014 statt.

Der Kreis Ostholstein moniert in seiner Stellungnahme, dass mit der Planung in die Hauptverkehrsfläche innerhalb des Campingplatzes eingegriffen wird und die Erreichbarkeit auf dem Campingplatz damit eingeschränkt sei. Das gleiche betrifft Anpflanzungen, die in der momentan rechtsgültigen Bauleitplanung festgesetzt sind.

Die vorliegende Planung wurde überarbeitet, indem der Geltungsbereich erweitert wurde um die durch die Planung betroffenen Flächen, aus der bestehenden Bauleitplanung.

Zur Klarstellung der vorgebrachten Einwendungen erfolgt eine erneute Auslegung und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Planzeichnung mit Begründung und die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazu erarbeiteten Abwägungs- und Beschlussvorschläge sind als Anlage beigefügt.

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

Es wird um Beratung gebeten.

Nach kurzer Beratung ergeht folgender Beschluss:

**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 geänderte Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Westfehmar) für einen Teilbereich des Campingplatzes Wallnau sowie die geänderte Begründung dazu werden erneut gebilligt.



Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 30.09.2013 aufgefordert, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu äußern.

Mit dem B-Plan Nr. 108 wird ein Teil des B-Plans Nr. 9 der ehemaligen Stadt Burg überplant. Um auch weiterhin im B-Plan Nr. 9 in sich abgeschlossene Bereiche zu haben, wurde der Anregung des Kreises entsprechend das südlich des B-Plans Nr. 8 gelegene Flurstück 64/8 in den Geltungsbereich aufgenommen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird um die Berücksichtigung der Lebensräume von Singvögeln und Fledermäusen gebeten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche bzw. Pferdewiese ohne nennenswerten Altbaumbestand. Die vorhandenen Gehölze am südlichen Plangebietsrand sollen erhalten werden, mit Ausnahme eines möglichen Durchbruchs, mit dem langfristig gesehen eine durchgehende Fußwegeverbindung in Richtung Binnensee geschaffen werden kann.

Eine 100-jährige Eiche außerhalb des Geltungsbereiches wird erhalten und das Wurzelwerk durch die entsprechende Ausweisung der Baufenster im Zuge der Baumaßnahmen nicht beschädigt. Eine Beeinträchtigung potenzieller Brutplätze von Vögeln und Fledermausquartieren besteht somit nicht.

Die Telekom Deutschland GmbH bittet für den Fall eines Netzausbaus unter anderem um die grundbuchliche Eintragung eines Leitungsrechts auf Privatwegen (Eigentümerwegen). Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet sind der Telekom mind. zwei Monate vor Baubeginn mitzuteilen.

Die Erschließung der drei östlichen Grundstücke erfolgt über eine Anliegerstraße mit Wendekreis. Da der ZVO die Anliegerstraße nicht anfährt, wird ein Müllsammelplatz in der Straße Am Südersoll festgesetzt. Für die beiden westlichen Grundstücke wird es einen Sammelplatz am Staakensweg geben.

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt im Zusammenhang mit der Veräußerung der Grundstücke im Gahlendorfer Weg. Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 19.12.2013 kommt es zu einer Poolvergabe der insgesamt elf Grundstücke an Bewerber, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

Der B-Plan Nr. 108 wird kurzfristig um einen zweiten Geltungsbereich erweitert. Hierzu liegt der Verwaltung der Antrag des Grundstücksbesitzers Strandallee Nr. 21 vor. Der hier gültige B-Plan Nr. 9 Burg, westl. St. Jürgen/ Tiefeweg/ Staakensweg vom 04.12.1970 weist ein Reines Wohngebiet und speziell für dieses Grundstück zweigeschossige Bebaubarkeit aus.

Im hinteren Grundstücksbereich soll nun mit Ausweisung von einem weiteren Baufenster Baurecht für ein altersgerechtes und barrierefreies Einfamilienhaus (Grundfläche ca. 200 m<sup>2</sup>) mit Doppelgarage (Grundfläche ca. 6 x 8 m) geschaffen werden. Die Erschließung wird über das eigene Grundstück erfolgen. Eine Grundstücksteilung ist vorgesehen.



## **Zu TOP 8:**

### **Vorlage Nr. BA 034-2014**

#### **Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Flügge, Campingplatz Flüggersee  
hier: Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 107, Campingplatz Flüggersee, wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.11.2013 vorgelegt, die Planung beraten und ein erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die geänderten Planunterlagen haben im Dezember 2013 und Januar 2014 noch einmal ausgelegen.

Im Entwurf vom März 2013 war die Erweiterung des Campingplatzes um 20 Campinghütten und um 21 Standplätze vorgesehen. Die Erweiterungsfläche ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Da diese Erweiterungsfläche sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet ist eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Ostholstein erforderlich.

Die UNB konnte einer Befreiung von den Ge- und Verboten der LSG-Verordnung dennoch nur zustimmen, wenn die Nutzung auf der Erweiterungsfläche im LSG eingeschränkt wird. Somit ist vorgesehen auf der Erweiterungsfläche im LSG 10 Campinghäuser zu errichten. Insgesamt sieht der B-Plan Nr. 107 die Möglichkeit zur Errichtung von 20 Campinghäusern (10 auf dem Bestandsplatz und 10 im LSG) und 103 Standplätzen vor.

Die Anregungen in den eingereichten Stellungnahmen fanden Berücksichtigung. In der Stellungnahme der Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung bestätigt.

Die Planzeichnung mit Begründung und die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazu erarbeiteten Abwägungs- und Beschlussvorschläge sind als Anlage beigelegt.

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

Es wird um Beratung gebeten.

Nach kurzer Beratung wird wie folgt beschlossen:

#### **Beschluss:**



Zusätzlich ist ein Bereich mit Campinghäusern im Nordwesten des Campingplatzes geplant. Hier ist der Betreiber von ursprünglich 35 Campinghäusern auf 20 zurück gegangen. Auf die Ausweisung einer Erweiterungsfläche im Vorentwurf im Südosten wurde verzichtet. Zusätzlich werden die vorhandenen Standplätze sukzessive reduziert, indem aus mehreren kleinen Parzellen weniger und größere Parzellen entstehen.

Im Rahmen der erneuten Auslegung meldet die Untere Naturschutzbehörde (UNB) Bedenken gegen das Baufenster der Surfschule und Beachlounge im Vordeichgelände. In einem gemeinsamen Ortstermin am 17.12.2013 mit Vertretern der UNB, des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN), der Stadt Fehmarn und dem Campingplatzbetreiber wurde einvernehmlich ein neuer Standort festgelegt. Die Lage ist in der Planzeichnung entsprechend geändert. Zu dieser Planänderung hat ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass alle Beteiligten sich mit dem neuen Standort für die Beachlounge einverstanden erklären.

In der Stellungnahme der Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung bestätigt.

Die Planzeichnung mit Begründung und die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazu erarbeiteten Abwägungs- und Beschlussvorschläge sind als Anlage beigelegt.

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

Es wird um Beratung gebeten.

Nach kurzer Beratung ergeht folgender Beschluss:

**Beschluss:**

1. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden mit dem aus der Anlage hervorgehenden Ergebnis beraten und beschlossen.
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
3. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn beschließt den Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Strukkamp, Campingplatz Strukkamphuk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Strukkamp, Campingplatz Strukkamphuk, ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan nebst Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.



## **Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:**

< 10 > Ja

< - > Nein

< 1 > Enthaltung

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

### **Zu TOP 10:**

#### **Vorlage Nr. BA 013-2014**

#### **Beratungsgegenstand:**

**B-Plan Nr. 11, 10. Änderung der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, Wohngebiet Osterstraße  
hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, 3. Änderung vor. Konkret werden folgende Änderungen thematisiert:

1. Aufhebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für gemeinschaftliche Garagenflächen der Flurstücke 135/28 bis 144/23 im rückwärtigen Bereich der Osterstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung Burg, Burg Ost, Sport, Schulzentrum vom 10.10.1978.
2. Erweiterung des Baufensters auf dem Flurstück 135/28 der Flur 6 Gemarkung Burg unter Beibehaltung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 11, 3. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung stammt aus dem Jahr 1978.

Die Bauleitplanung sah für die Grundstücke Osterstraße 20-42 im rückwärtigen Grundstücksbereich die Anlage von Gemeinschaftsgaragen vor, die mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden sollten. Diese beabsichtigte Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist so nicht zur Umsetzung gelangt.

Die Stellplätze sämtlicher Anlieger sind direkt an der Osterstraße angelegt worden. Die Osterstraße ist stark befahren und die Vorgärten somit trotz Westausrichtung als Erholungsfläche ungeeignet. Die Gartenflächen der Anlieger wurden daher im straßenabgewandten rückwärtigen Bereich angelegt, auch die derzeit geplanten Garagenflächen werden als Erholungsflächen genutzt.

Die Verwaltung wird daher um Aufhebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Flurstücke 135/28 bis 144/23 (gemäß B-Plan 11, 3. Änderung) gebeten. Der Antragsteller begründet wie folgt: „Die Umsetzung einer gemeinschaftlichen Garagenfläche [...] würde eine erhebliche Minderung der jetzigen und zukünftigen Nutzung als Garten- und Erholungsfläche bedeuten. Dies gilt im Übrigen nicht nur für die betroffenen Anwohner der Osterstraße 20-42, sondern ebenso für die Garten- und Erholungsflächen der westlichen Bewohner der Kantstraße.“

Des Weiteren wird die Erweiterung des Baufensters für das Flurstück 135/28 der Flur 6 Gemarkung Burg (Osterstraße 20) beantragt. Die Festsetzungen des gültigen B-Plans sollen beibehalten werden (Gebietsausweisung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche). Im Schreiben des Antragstellers heißt es hierzu: „Bei dem voll erschlossenen Verbindungsweg von der Osterstraße zum Gahlendorfer Weg handelt es sich um eine offizielle Straße, die im Zuge der Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke „Gahlendorfer Weg“ ausgebaut und somit neu hergestellt wird. Die Baulücke zwischen den Anliegern Osterstraße 20 und Osterstraße 20a stellt daher ein voll erschlossenes Baugrundstück dar, welches eine verdichtete und somit politisch gewünschte Besiedelung im Unterzentrum Burg ermöglicht. Darüber hinaus erzeugt es keinen Präzedenzfall für angrenzende nachbarliche Flurstücke, da keine weitere Baulücke in der seitlichen Osterstraße vorhanden ist.“

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

Durch die Verwaltung ist noch zu klären, ob die im ursprünglichen B-Plan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch grundbuchlich eingetragen sind oder nur im B-Plan ausgewiesen wurden. Bereits mit den Stadtwerken Fehmarn und der Schleswig-Holstein Netz AG ist abgestimmt, dass im betreffenden Bereich keine Leitungen verlaufen.

Sodann ergeht folgender Beschluss:

### **Beschluss:**

1. Die 10. Änderung des B-Planes Nr. 11 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn, Wohngebiet Osterstraße, wird aufgestellt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO ist durchzuführen.
3. Die Behörden sind gem. § 4 (1) i.V. mit § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 (1) BauGB).
5. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Soweit der Investor das Planungsbüro nicht direkt beauftragt, ist mit ihm ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

### **Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:**

< 11 > Ja

< - > Nein

< - > Enthaltung

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



## Zu TOP 11:

### Vorlage Nr. BA 037-2014

#### Beratungsgegenstand:

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Westfehmarn) für das Gebiet der Fachklinik Bellevue auf Fehmarn, südlich von Lemkendorf, östlich von Gollendorf, nördlich von Lemkenhafen  
hier: Aufstellungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb des Gesundheitshofes Bellevue geschaffen werden.

Die Bellevue Betreibergesellschaft mbH sieht den Gesundheitshof als Ergänzung für die Tourismusbranche auf der Insel Fehmarn. Der Gesundheitshof soll mit seinen vielfältigen und hochwertigen Angeboten eine neue Zielgruppe auf die Insel bringen. Die Angebote beziehen sich auf eine „Ganzheitliche Gesundheit“, was bedeutet, dass Körper, Geist und Seele gleichermaßen angesprochen werden und im Gleichklang sind.

Eine Konzeptbeschreibung zum Gesundheitshof ist als Anlage beigelegt.

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet Gesundheitshof ausgewiesen. Es dient der medizinischen und sportlichen Versorgung, sowie der Beherbergung. Die Zulässigkeiten im Sondergebiet sind im Einzelnen festgesetzt, als:

1. Gesundheitshof
2. Gästeappartements und Gästezimmer, die dem Gesundheitshof zugeordnet sind und ausschließlich einem ständig wechselnden Personenkreis dienen
3. Sanitär- und Betriebsräume
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke
6. Seminarräume
7. Räume und Gebäude für freie Berufe
8. Einrichtungen der Verwaltung
9. ein Betreiberwohnung, eine Hausmeisterwohnung, drei sonstige Wohnungen
10. eine Reit-/ Gerätehalle
11. Werkräume und Werkstatt

Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Festsetzungen werden als Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages getroffen, der im nächsten Verfahrensschritt zwischen der Stadt Fehmarn und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Dieser städtebauliche Vertrag beinhaltet ein Betreiberkonzept mit Raumkonzept zu den einzelnen Gebäuden. Hier sind Aussagen zur Art und zum Maß der Nutzungen zu treffen, etwa auch zur Anzahl der Appartements und der Gästezimmer.

In der vorliegenden Planzeichnung werden die Grundflächen aus dem Ursprungsplan weitestgehend übernommen. Im Bereich des Pferdestalls wird die Grundfläche zu-

gunsten einer artgerechten Tierhaltung und für das Torhaus um 40 m<sup>2</sup> erhöht. Zusätzlich wird das Baufenster Nr. 4 um 200 m<sup>2</sup> als Versorgungs- und Therapiegebäude sowie um ein Schwimmbad mit 150 m<sup>2</sup> erweitert. Hier soll im Erdgeschoss ein Restaurant entstehen, sowie Physiotherapieräume, Saunen mit Außensauna und Schwimmbad.

Während im bestehenden Bebauungsplan lediglich die zur Straße liegenden Gebäude eine Zweigeschossigkeit zulassen, so ist in der vorliegenden Planung die Zweigeschossigkeit für sämtliche Gebäude, bis auf die Stallungen, vorgesehen. Allerdings werden die Firsthöhen aus dem bestehenden Planungsrecht weitgehend eingehalten.

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

**Herr Nagel** erläutert die Planung.

Die als Gast anwesende **Frau Dr. Heuer** (Marketingabteilung des Vorhabenträgers) erläutert auf Nachfrage, dass gemäß der Planungen des Investors 50 Hotelzimmer sowie 40 Hotelapartments entstehen sollen.

**Herr Eberle** bemängelt die unterlassene Abstimmung mit dem Denkmalschutz, außerdem seien gemäß Planzeichnung schützenswerte Bäume zwischenzeitlich gerodet worden. Durch die Zustimmung zum Projekt des Investors mache sich der Ausschuss unglaublich.

**Herr Haltermann** schlägt vor, dieses Projekt zu schieben, bis das Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben (TOP 12) beschlossen sei. Zudem müsse sich der Investor darüber im Klaren sein, dass es Wille der Selbstverwaltung sei, im Sondergebiet die Umnutzung der Unterkünfte zur allgemeinen Ferienwohnungsbeherbergung auszuschließen sei.

**Frau Parge** möchte wissen, ob der Beschluss für Bellevue bzw. die Zustimmung zu der geplanten Bettenzahl Auswirkungen auf die zu genehmigenden Übernachtungskapazitäten der Beherbergungsbetriebe haben wird, die unter den Vorgaben des Konzepts zu bewerten sind. Dies kann von der Verwaltung zunächst verneint werden, da Bellevue als Sondergebiet ausgewiesen ist. Für Vorhaben in Sondergebieten gilt das Konzept nicht.

**Herr Naß** führt aus, dass dem Investor ein gewisser Vertrauensvorschuss entgegen gebracht wird, dieses besondere Marktsegment umzusetzen. Der Investor habe auch die nötigen Schritte unternommen, sei bspw. auf die Politik zugegangen und bemühe sich um ein spezielles Marketing für das Gesundheitshofprojekt.

**Frau Parge** spricht sich für die Vorlage eines Flächenschlüssels aus. Zudem fehle es an einer Gegenüberstellung der vorherigen Nutzung und des nun geplanten Nutzungskataloges.

Nach längerer Beratung ergeht folgender Beschluss:

### **Beschluss:**

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Westfehmar) für das Gebiet der Fachklinik Bellevue auf Fehmarn, südlich von Lemkendorf, östlich von Gollendorf, nördlich von Lemkenhafen wird aufgestellt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO ist durchzuführen.
3. Die Behörden sind gem. § 4 (1) i.V. mit § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 (1) BauGB).
5. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Soweit der Investor das Planungsbüro nicht direkt beauftragt, ist mit ihm ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

### **Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:**

< 6 > Ja

< 1 > Nein

< 4 > Enthaltung

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

### **Zu TOP 12:**

#### **Vorlage Nr. BA 031-2014**

#### **Beratungsgegenstand:**

**Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn**

#### **Sachverhalt:**

Im vergangenen Ausschuss konnte aufgrund der Komplexität des Konzepts kein Beschluss gefasst werden. Es wurde stattdessen für die Einsetzung einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses sowie des Tourismusausschusses gestimmt.

Die Ergebnisse der 1. Sitzung der Arbeitsgruppe vom 21.01.2014 sind bereits in den Text eingearbeitet, der auf der städtischen Homepage abrufbar ist.

Die bisherigen Änderungen und/ oder Ergänzungen im Überblick:

- Das Konzept gilt für Beherbergungsbetriebe im Innen- und Außenbereich, die gemäß ihren Planungen eine Übernachtungskapazität von mehr als 20 Betten erreichen.

- Grundsätzliche Bedingung: Für die nach den Vorgaben des Konzepts zu bewertenden Betriebe wird eine bestimmte Klassifizierung (3 Sterne, 4 Sterne, etc.) vorausgesetzt, die sich an die Kriterien des Deutschen Tourismusverbandes anlehnt (dieser Punkt ist momentan in der Überarbeitung).
- Die Nichteinhaltung des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu vereinbarenden Städtebaulichen Vertrages wird mit Sanktionen belegt („Strafkatalog“ wird derzeit erstellt).

Darüber hinaus hat am Montag, den 27.01.2014 eine öffentliche Informationsveranstaltung in Bannesdorf stattgefunden. Nach der Vorstellung der wesentlichen Inhalte und Bedingungen des Konzepts wurde zu Fragen der Anwesenden Stellung genommen.

Insbesondere in Bezug auf die Klassifizierung der Beherbergungsbetriebe wurde die Frage nach der Anwendbarkeit des Punktesystems des Deutschen Tourismusverbandes für Fehmarn aufgeworfen, da sich die Bewertungsbedingungen zum Teil in relativ kurzen Zeitabständen änderten.

Darüber hinaus dürfe es nicht zu einer Benachteiligung kleinerer Betriebe kommen, die die zur Qualitätssteigerung nötigen Ressourcen nicht aufbringen können. Eine Positionierung des Betriebes müsse über entsprechende Alleinstellungsmerkmale und Individualität möglich sein.

Die rege Teilnahme der Bürger an der Informationsveranstaltung spricht für die Bedeutung und Aktualität des Themas Beherbergung und damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Aufarbeitung der Informationsveranstaltung ist für die 2. Arbeitsgruppensitzung am 04.02.2014 vorgesehen. Eine aktualisierte Version des Konzepts wird sodann am 07.02.2014 auf der städtischen Homepage eingestellt.

Da noch Änderungen am Text vorgenommen werden, liegt dieser Vorlage kein Ausdruck des Konzepts bei. Die aktuelle Version mit Stand vom 24.01.2014 steht auf der Homepage zur Verfügung.

Eine Papierversion mit den einzuarbeitenden Ergebnissen der 2. Arbeitsgruppensitzung wird am 07.02.2014 nachgereicht.

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

**Herr Mehnert** fasst die aktuellsten Änderungen zusammen, die sich aus den Sitzungen der Arbeitsgruppe ergeben haben.

Für **Herrn Haltermann** gilt es, noch folgende Kernpunkte abzuarbeiten:

- a) Klassifizierung mit 3 oder 4 Sternen nach DTV
- b) Sicherung der Bedingungen des Städtebaulichen Vertrages
- c) Quantität festsetzen?

**Zu a)**

Zukünftig geht es primär darum, Unterkünfte mit Qualität zu schaffen statt vorhandene Quantitäten zu erhöhen. Für eine einheitliche Vergleichbarkeit der Unterkünfte sind die Klassifizierungsanforderungen des DTV als Basis maßgeblich.

Für die CDU sind mit der Anforderung von 3 Sternen genug Auflagen verbunden, **Frau Parge** schlägt eine Splittung zwischen Betrieben mit 3 oder 4 Sternen vor.

Nach kurzer weiterer Diskussion wird wie folgt beschlossen:

**Beschluss:**

Für neu geschaffene UnterkunftsKapazitäten von Beherbergungsbetrieben wird vor der Erstvermietung eine Klassifizierung mit 4 Sternen gemäß den Richtlinien des Deutschen Tourismusverband (DTV) vorausgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen; - Nein-Stimmen; 4 Enthaltungen**

Die erneute Klassifizierung des Betriebes nach drei Jahren wird gestrichen.

**Zu b)**

Es wird vorgeschlagen, Grundstücksteilungen für einen längeren Zeitraum als sechs Jahre zu verhindern.

Über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit besteht Uneinigkeit. Über diesen Punkt soll in einer weiteren Sitzung der Arbeitsgruppe beraten werden.

**Zu c)**

Die Tragfähigkeit der zusätzlichen Kapazitäten hängt eng mit der Plausibilität der Projektbeschreibung des Vorhabenträgers zusammen. Auch die Anknüpfung an vorhandene Strukturen ist von Bedeutung.

Insgesamt dürfen „angemessene“ Erweiterungen des bestehenden Angebots erfolgen. Herr Naß erläutert, dass analog der nach § 35 BauGB zulässigen Erweiterungen im Außenbereich, bei denen die Rechtsprechung Kapazitätserweiterungen von etwa 20% als zulässig entwickelt hat. Die Landesplanung hat diesbezüglich die abschließende Entscheidungsbefugnis.

Die zulässigen Betriebserweiterungen über die Festsetzung von Prozentwerten zu steuern, kann zur Bevorteilung größerer Betriebe führen und ist daher schlecht anwendbar.

Die Möglichkeit einer Kapazitätsbegrenzung pro Betrieb ist zu prüfen, auch damit wird sich die Arbeitsgruppe befassen.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.



## **Zu TOP 13:**

### **Vorlage Nr. BA 041-2014**

#### **Beratungsgegenstand:**

**Naherholungs- und Wegekonzept der Stadt Fehmarn für das geplante Naturschutzgebiet „nördliche Seeniederung“  
hier: Entwurfsabstimmung**

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen des Rechtsetzungsverfahrens gemäß §19 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und im Auslegungsverfahren gemäß § 19 (2) LNatSchG zum Entwurf der Naturschutzgebietsverordnung „nördliche Seeniederung Fehmarn“ hat die Stadt Fehmarn eine Stellungnahme abgegeben. Bestandteil der Stellungnahme war ein Wegekonzept für das geplante Naturschutzgebiet.

Dieses Wegekonzept war sehr grob gefasst und in einem hohem Maßstab dargestellt. Die Wegeführungen waren pauschal als Wege eingetragen, eine Kategorisierung wurde nicht durchgeführt.

Das Landesamt für Landwirtschaft Umwelt und ländliche Räume (LLUR) hat die eingereichten Stellungnahmen bearbeitet und den Entwurf der Verordnung für das geplante Naturschutzgebiet „nördliche Seeniederung“ überarbeitet. In der Endfassung der Naturschutzgebietsverordnung soll das Wegekonzept der Stadt Fehmarn als Anlage beigelegt werden. Die Anlage soll als aussagekräftige Planzeichnung die einzelnen Wege kategorisieren und auch Angaben zur Naherholung machen.

Anliegend erhalten Sie das Naherholungs- und Wegekonzept der Stadt Fehmarn für das Naturschutzgebiet nördliche Seeniederung, mit der Bitte um Abstimmung. Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1 : 10.000. Es wird differenziert zwischen Fuß- und Radweg, Wanderpfad und Gemeingebrauch am Strand. Zusätzlich sind die vorhandenen Parkplätze und geplante Naturspielplätze und Aussichtsplattformen dargestellt. (Aus Kostengründen ist das Konzept auf DIN A3 kopiert).

Die vorliegende Planzeichnung ist bereits zwischen der Verwaltung und dem LLUR abgestimmt. Nach Zustimmung durch den Bau- und Umweltausschuss findet noch ein gemeinsames Gespräch zwischen der Stadt Fehmarn, dem LLUR und der unteren Naturschutzbehörde statt.

Es wird um Beratung gebeten.

Nach kurzer Beratung ergeht folgender Beschluss:

#### **Beschluss:**

1. Dem vorliegenden Entwurf des Naherholungs- und Wegekonzeptes für das Naturschutzgebiet nördliche Seeniederung wird zugestimmt.

## Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:

< 11 > Ja

< - > Nein

< - > Enthaltung

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

### Zu TOP 14:

#### Vorlage Nr. BA 042-2014

#### Beratungsgegenstand:

**Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ - Südstrand Burgtiefe -**

#### Sachverhalt:

Im Juli 2013 erhielt die Stadt Fehmarn vom Innenministerium ein Anschreiben mit der Option zur Interessenbekundung für das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, für die Bereiche, historischer Stadtkern Burg und Südstrand Burgtiefe.

In Schleswig-Holstein wurden zu diesem Thema 19 Gemeinden für 39 mögliche Fördergebiete angeschrieben. Voraussetzung für die Förderung ist das Vorhandensein gebietsbezogener städtebaulicher Missstände.

Die Stadt Fehmarn hat für den Bereich Südstrand Burgtiefe das Interesse bekundet. Es hat am 09.10.2013 eine Ortsbesichtigung mit der Stadtplanung, Herrn Ewers vom Büro Architektur und Stadtplanung aus Oldenburg und Frau Kling vom Innenministerium, Referat für Städtebauförderung, stattgefunden.

Von den 19 angeschriebenen Gemeinden haben 9 Gemeinden mit 12 Gebieten ihr Interesse bekundet. In einen ersten Schritt hat das Innenministerium 5 Gemeinden angeschrieben, die, bei Interesse, einen Antrag zur Teilnahme am Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ stellen können. Bei Aufstockung des Programms durch den Bund können weitere Gemeinden berücksichtigt werden. Die Stadt Fehmarn ist mit dem Bereich Südstrand Burgtiefe im ersten Schritt dabei und kann **bis zum 31.03.2014** einen entsprechenden Antrag stellen.

Das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird in Schleswig – Holstein seit 2009 umgesetzt. Es verbindet zwei Anliegen der modernen Stadtentwicklung: Zum Einen sollen baukulturell wertvolle Bereiche in ihrer authentischen Form und strukturellen Gesamtheit für die Nachwelt erhalten bleiben, gleichzeitig sollen sie als städtischer Lebensraum entsprechend den zeitgemäßen Ansprüchen der Menschen entwickelt werden.

Wie bei allen Städtebauförderungsprogrammen sind allein die Gemeinden zur Antragstellung berechtigt und müssen sich mit einem kommunalen Eigenanteil in Höhe eines Drittels an der Finanzierung beteiligen.



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

**Zu TOP 15:**

**Vorlage Nr. BA 043-2014**

**Beratungsgegenstand:**

**Bau und Betrieb eines Imbissbetriebes im Kommunalhafen Burgstaaken  
hier: Entscheidung über Standortfrage des Betriebes**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller, Eigentümer eines im Kommunalhafen Burgstaaken beheimateten Fischkutters, bestreitet seinen Unterhalt durch gewerbsmäßige Fischerei und saisonale Gästefahrten. Der Unternehmer beabsichtigt, sein Geschäftsfeld durch einen Imbissbetrieb zu erweitern.

Der Antragsteller plant, ein festes Gebäude im südöstlichen Teil des Steges 1 zu errichten (siehe Luftbild). Es handelt sich um einen nicht schiffbaren Bereich in der Uferböschung. Das feste Gebäude soll auf einer neu errichteten Terrasse gebaut werden und Sitzplätze für bis zu 12 Personen bieten.



Laut B-Plan 64 liegt der anvisierte Platz für das Ladenlokal außerhalb der Baugrenze, so dass an dieser Stelle kein Gebäude errichtet werden kann. Es gibt aber die Möglichkeit, auf eine mobile Lösung zurück zu greifen. Teilbereiche des im Hafen befindlichen Parkplatzes sind im B-Plan Nr. 64 als Park- und Mehrzweckplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan lässt an dieser mit F1 gekennzeichneten Stelle saisonale Dauermarktfächen zu, so dass es dem Antragsteller und anderen sogenannten Marktbeschickern möglich ist, innerhalb der Saison einen Verkaufswagen oder -stand zu betreiben.

Für die generelle Zustimmung eines weiteren Gastronomiebetriebes im Bereich des Kommunalhafens Burgstaaken spricht das erweiterte Angebot für Gäste und Urlauber innerhalb der Saison. Außerdem dient die Ausweitung des Geschäftsfeldes dazu, einem bereits ansässigen Unternehmen die Möglichkeit zu bieten, sein Einkommen zusätzlich abzusichern und zu steigern. Man sollte auch nicht außer Acht lassen, dass auf diesem Wege neue Arbeitsplätze im Hafen geschaffen werden könnten.

Die durchaus positiven Argumente rechtfertigen aber keine feste Bauweise eines Imbissstandes. Die gleichen Effekte können ebenso mit einem mobilen Verkaufsstand erzielt werden, zumal dieser ohne Probleme unweit der Stelle betrieben werden kann, die sich der Betreiber für sein Vorhaben vorgestellt hatte.

Es steht zu befürchten, dass ein festes Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Hafeneinfassung den bisher guten Überblick über das Hafenbecken und die im Hintergrund sichtbare Sundbrücke nachhaltig stören würde. Durch die unmittelbare Nachbarschaft des Parkplatzes, die angesiedelten Geschäfte und den Burger Binnensee im Hintergrund handelt es sich um einen Bereich, der von der Mehrzahl der Hafenbesucher frequentiert wird. Dem Hafenbesucher bietet sich hier eine Blickachse über den Hafen, die aus touristischer Sicht nicht zu unterschätzen ist. Es entsteht eine Szenerie, die den Hafen und seine Umgebung in einem sehr positiven Gesamtbild erscheinen lässt. Dieses Postkartenmotiv als Visitenkarte des Kommunalhafens Burgstaaken darf nicht verlorengehen.

Außerdem sollte die Angelegenheit aus baulicher und sicherheitsrelevanter Sicht betrachtet werden. Es handelt sich nicht nur um ein Gebäude in der Nähe des Hafenbeckens, sondern um eine bauliche Maßnahme, die unmittelbar in die Hafeneinfassung eingreift.

Im Hinblick auf die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre und der Maßnahmen, die noch anstehen, muss darauf geachtet werden, die Hafeneinfassung im Falle eines Schadens möglichst einfach zugänglich zu machen. Aufwendige Rückbaumaßnahmen können nicht im Interesse der Beteiligten liegen.

An dieser Stelle kann kein Gebäude errichtet werden, da die Standfestigkeit der darunter befindlichen Hafeneinfassung gewährleistet sein muss. Es darf zu keiner Schwachstelle kommen, die bei Eintritt eines Hochwasserereignisses Probleme verursacht. Außerdem kann die Hochwassersicherheit eines festen Verkaufstandes an dieser Stelle nicht gewährleistet werden, da es ab einem Pegelstand von ca. 1,5 Metern über NN zu Überflutungen in diesem Bereich kommt. Es kann dann nicht ausgeschlossen werden, dass Einrichtungsgegenstände oder Gebäudeelemente in das Hafenbecken gespült werden und eine Gefahr für den Schiffsverkehr darstellen. Es darf auch nicht vergessen werden, dass es in einem Imbissbetrieb zum Einsatz von wassergefährlichen Stoffen, wie z.B. Fett und Öl kommt, diese Stoffe dürfen auf keinen Fall in das Hafenbecken gelangen und zu Wasserverunreinigungen führen. Nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 der Hafenverordnung Schleswig-Holstein ist es verboten, Ladungsrückstände und Abfälle in das Hafengewässer gelangen zu lassen. Die Nä-

he zum Hafenbecken würde es im Schadensfalle begünstigen, dass ausgetretenes Öl oder Fett auf kürzestem Wege in das Hafengewässer gelangen.

Die Errichtung eines Gebäudes in unmittelbarer Nähe zu den Hafenanlagen könnte zu einem sicherheitsrelevanten Problem werden. Beim Kommunalhafen Burgstaaken handelt es sich um einen Handelshafen mit internationalem Frachtverkehr. Dieser Umstand macht es nötig, internationale Sicherheitsrichtlinien einzuhalten, um als ein sogenannter sicherer Hafen zu gelten. In einem sicheren Hafen können Schiffe des internationalen Verkehrs ohne Sicherheitsbedenken einlaufen. Aufgrund der Ereignisse des 11. September 2001 wurde der ISPS-Code (International Ship and Port Facility Security Code -> Internationale Schiffs- und Hafeneinrichtungs- Sicherheitsrichtlinie) ausgearbeitet, der auch im Komunalhafen Burgstaaken zur Anwendung kommen muss, wenn weiterhin internationaler Frachtverkehr mit Schiffen über 500 BRZ stattfinden soll.

Bestandteil des ISPS-Codes ist die Sicherheitszone im Lade- und Löschbereich von Frachtschiffen des internationalen Frachtverkehrs (wird bei Bedarf an der westlichen Hafeneinfassung eingerichtet). Sollten in Zukunft Gründe eintreten die es nötig machen könnten Schiffe, die unter den ISPS-Code fallen, in den Bereich der Steganlage zu verlegen, könnte sich ein Gebäude an dieser Stelle als hinderlich erweisen.

Es ist aus Sicht auf die Hafensicherheit nicht ratsam, einem Gebäude an dieser Stelle zuzustimmen. Bei dem Kommunalhafen Burgstaaken handelt es sich um einen relativ kleinen aber vielseitig frequentierten Hafen, der aber auch schnell an seine Grenzen stößt, wenn es heißt, größere Schiffe aufzunehmen. Es sollten nicht noch zusätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die die Möglichkeiten der Liegeplatzvergabe einschränken.

Ein Gebäude an dieser Stelle zu errichten würde gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen, da dies gegen das Interesse der Allgemeinheit zugunsten privater Interessen geschehen würde.

Von der Errichtung eines festen Gastronomiegebäudes an dieser Stelle ist auf jeden Fall abzusehen.

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

Der Ausschuss bestaätigt die Sichtweise der Verwaltung.

**Herr Haltermann** spricht sich stellvertretend für die CDU-Fraktion generell gegen einen Imbissbetrieb aus.

Nach kurzer weiterer Beratung wird kein Beschluss gefasst.

## Zu TOP 16:

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

- a) Zum Straßennamen am Kreisverkehr Ortseingang Burg: das Verkehrsschild „Mummendorfer Weg“ ist aufgestellt.
- b) **Herr Haltermann** erkundigt sich im Namen der CDU-Fraktion nach dem Planungsstand für die Gewerbegebietserweiterung Burg-West.

**Herr Naß** berichtet, dass die Grundstücksverhandlungen zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt derzeit laufen. Darüber hinaus ist ein Gutachter damit beauftragt, ein Lärmgutachten zu erstellen. Anfang März wird des Weiteren ein Gespräch mit der Deutschen Bahn über die geplante Flächeninanspruchnahme seitens der Bahn für die Trassenerweiterung im Bereich von Burg Aufschluss geben.

Weitere Anfragen und Anträge liegen nicht vor.

**Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21.20 Uhr. Es wird nach einer kurzen Pause gegen 21.30 Uhr nachfolgend in nichtöffentlicher Sitzung fortgefahren.**

Gunnar Mehnert  
Vorsitzender

Mandy Cronauge  
Schriftführerin