

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

## Niederschrift

über die 4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am  
Donnerstag, den 20.03.2014, 18:00 Uhr,  
im Sitzungssaal in Burg auf Fehmarn, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn

### Anwesend sind folgende Ausschussmitglieder:

Herr Stadtvertreter Gunnar Mehnert als Vorsitzender  
Herr Stadtvertreter Marco Eberle, als stv. Vorsitzender  
Herr Stadtvertreter Bernd Remling  
Herr Stadtvertreter Reiner Haselhorst  
Frau Stadtvertreterin Claudia Parge  
Herr Stadtvertreter und 1. Stadtrat Jörg Weber in Vertretung für Herrn Stadtvertreter  
Dr. Helmut Kettler  
Herr Stadtvertreter Hinnerk Haltermann  
Frau Eva-Maria Breuker, bürgerliches Mitglied  
Herr Stefan Bolley, bürgerliches Mitglied  
Herr Hans-Jürgen Kempe, bürgerliches Mitglied  
Herr Carsten Micheel, bürgerliches Mitglied

Frau Stadtvertreterin Christiane Dittmer, beratendes Mitglied

### es fehlt entschuldigt:

Herr Stadtvertreter Dr. Helmut Kettler

### weiter sind anwesend:

Herr Stadtvertreter Josef Meyer  
Frau Stadtvertreterin Marianne Unger  
Herr Stadtvertreter Andreas Hansen

Herr Widder, TSF  
Frau Klebe, Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau  
Herr Brandes, Planungsbüro für Landschaftsarchitektur, Freiraumplanung und  
Naturschutz, Lübeck  
Frau Dahmen, BIG Städtebau

Seniorenbeirat, Frau Seiler und Frau Scheel

### 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  
Frau Martina Wieske, Fachbereich Bauen und Häfen, Protokollführerin

Der Vorsitzende des Bau- und Umweltausschusses, **Herr Mehnert**, eröffnet um 18.03 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.

Vor Festsetzung der Tagesordnung teilt er mit, dass der TOP 14 „1. Änderung des B-Planes Nr. 29 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für das Gebiet nördlich des Niobeweges“ auf Bitten der Verwaltung von der Tagesordnung abgesetzt werden solle, weil noch erheblicher Klärungsbedarf bestehe und eine Beratung im Gremium deshalb zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist.

Er lässt hierüber abstimmen:

**Beschluss:**

**Der Tagesordnungspunkt 14 soll von der heutigen Tagesordnung abgesetzt werden. Die übrigen TOP`s verschieben sich dadurch entsprechend.**

**Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimme, -Enthaltung.**

Er stellt weiterhin fest, dass die TOP`s 18 und 19 hinsichtlich einer Beratung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung noch zur Abstimmung gebracht werden müssen und lässt hierüber wie folgt abstimmen:

**Beschluss:**

**Die Tagesordnungspunkte 18 und 19 werden in nichtöffentlicher Sitzung beraten.**

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

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

**Tagesordnung:**

1. Einwohnerfragestunde
2. Feststellung der Niederschrift über die 3. Sitzung am 11.02.2014
3. Mitteilungen im öffentlichen Teil  
Bericht des Umweltrates Fehmarn 2013 (BA 053-2014)
1. B-Plan Nr. 85 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet südöstlich von Klausdorf  
Nordöstlich von Gahlendorf –Campingplatz Klausdorfer Strand –  
hier: Satzungsbeschluss (BA 040-2014)
2. B-Plan Nr. 72 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn  
-Sportboothafen Burgstaaken- für das Gebiet im südlichen Teil  
von Burgstaaken, südlich des Menzelweges und westlich der Straße  
Burgstaaken einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des  
Binnensees  
hier: Satzungsbeschluss (BA 039-2014)

3. B-Plan Nr.102 der Stadt Fehmarn am Burger Südstrand, zwischen Strandallee und Südstrandpromenade, der Burgruine Glambek im Westen und dem Sahrendorfer Binnensee im Osten –Ferienzentrum Südstrand-  
hier: Satzungsbeschluss (BA 014-2014)\_
4. 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für den südöstlichen Teilbereich des Hafens Burgstaaken, Museumsschiff  
hier: Satzungsbeschluss (BA 044-2014)
5. B-Plan Nr. 109 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Bannesdorf auf Fehmarn, südlich und rückwärtig der Meisterstraße  
hier: Erneuter Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 047-2014)
6. 1. Änderung des B-Planes Nr. 95 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Bojendorf zwischen der Dorfstraße und Achtern Hoeben  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 048-2014)
7. B-Plan Nr. 98 der Stadt Fehmarn im Bereich der Nördlichen Seenederung, südlich des Gammendorfer Strandes -Campingplatz Niobe-  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 045-2014)
8. 10. Änderung des B-Planes Nr. 11 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für einen Bereich südlich des Gahlendorfer Weges, nördlich der Kantstraße, westlich der Sportanlagen, östlich der Osterstraße –Zum Ostersoll-  
hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss (BA 046-2014)
9. 7. F-Plan-Änderung der Stadt Fehmarn für das Gebiet des Windparks Fehmarn-Mitte  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 049-2014)
- 10.1. Änderung des B-Planes Nr. 55 der Stadt Fehmarn für das Gebiet des Windparks Fehmarn-Mitte  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 050-2014)
11. B-Plan Nr. 119 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burgtiefe für den Bereich des Nordufers auf der Tiefehalbinsel  
hier: Aufstellungsbeschluss (BA 055-2014)
12. Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben (BA 051-2014)
13. Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ Südstrand Burgtiefe (BA 052-2014)
17. Anfragen und Anträge im öffentlichen Teil
18. Mitteilungen im nichtöffentlichen Teil

19. Anfragen und Anträge im nichtöffentlichen Teil

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

### Zu Top 1:

#### **Einwohnerfragestunde**

- a) **Herr Gunnar Gehrt-Hansen aus Burg** nimmt Bezug auf den abgesetzten Tagesordnungspunkt und kann die Gründe nicht nachvollziehen, weshalb man das reine Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet umwandeln will.

Er möchte wissen, wie man auf die Zahlen bezüglich der vorhandenen Ferienwohnungen gekommen ist und wer die Einhaltung der Vorgaben nach der BauNVO kontrolliert.

**Herr Naß** erläutert, dass dieses Thema in einer der nächsten Sitzungen aufbereitet werde. Die Zahlen bezogen auf die Ferienhausvermietung basieren auf vorliegende Baugenehmigung und einer Internetrecherche. Für die Kontrolle sei der Kreis Ostholstein als unter Bauaufsichtsbehörde zuständig, die jedoch nur tätig werde, wenn sie entsprechende Hinweise erhalte.

- b) **Herr Marten aus Burg** hat zu der geplanten Bauleitplanung zum B-Plan 29 der Stadt Fehmarn ebenfalls einige Fragen, die er in einem Fragenkatalog zusammengestellt hat und den Mitgliedern und der Verwaltung zur Verfügung stellt. Dieser Fragenkatalog ist als Anlage dem Protokoll beigelegt. Die Verwaltung wird ihm eine schriftliche Antwort übersenden.
- c) Auch **Herr Maier aus Burg** äußert seine Bedenken zur Umwandlung des Wohngebietes im Bereich des B-Planes Nr. 29 in ein allgemeines Wohngebiet. Er bezweifelt, dass die vorhandenen Ferienwohnungen der Grund für die Umwandlung sind und geht davon aus, dass hier etwas vorgeschoben werde, um Investoren Tor und Tür zu öffnen.
- d) **Herr Peter Meyer aus Petersdorf** bittet die Verwaltung im Beherbergungskonzept den Punkt 4.10 (Sanktionen) zu streichen. Seiner Ansicht nach gehe es zu weit, Sanktionen festzusetzen. Außerdem sei die rechtliche Grundlage nicht erwähnt.
- e) **Herr Meyer** möchte weiter wissen, wie es angehen könne, dass der Bürgermeister über eine Angelegenheit beschließe, die der Stadtvertretung nicht bekannt sei. Er beziehe sich hier auf den Bau des Fahrradunterstandes am Verwaltungsgebäude in der Bahnhofstraße.

**Herr Mehnert** verweist auf die bereits geführte Diskussion im Finanzausschuss. Er halte eine erneute Diskussion in dieser Sache für unangemessen.

Auch **Herr Naß** erklärt abschließend, dass die Mittel zwar nicht im investiven Teil des Haushalts wohl aber im als Unterhaltungsmittel im Haushalt zur Verfügung gestellt worden seien.

- f) **Frau Brill** weist auf einen kürzlich veröffentlichten Leserbrief eines Bewohners der Strandburg in Burgtiefe hin. In einer Teilungserklärung beim Kauf der Wohnung sei ihm ein Stellplatz fest zugesichert worden. Er möchte wissen, ob dieser Umstand der Verwaltung bekannt gewesen sei.

**Herr Naß** verspricht, diese Tatsache zu prüfen

- g) **Frau Brill** fragt weiter nach dem Sachstand der Brandruine in der Nordermühle in Burg. Hier habe man ihr seinerzeit die Auskunft erteilt, dass zwischenzeitlich eine Bauvoranfrage eingegangen sei.

**Herr Naß** erklärt, dass inzwischen ein Bauantrag gestellt worden sei. Dieser sei noch einmal geändert worden. Ob auch schon eine Genehmigung vorliege sei ihm nicht genau bekannt, er gehe jedoch davon aus. E wolle dieses jedoch gerne nachprüfen.

- h) **Herr Rathmann aus Wenkendorf** nimmt Bezug auf Punkt 4.3 des Beherbergungskonzeptes und möchte wissen, ob in den Ortschaften in denen Immissionskreise aufgrund von Tierhaltung ausgewiesen sind, nie wieder Ferienvermietung stattfinden könne. Durch die Vorgaben unter 4.5 für die zukünftige Erweiterung oder Neuplanung von Beherbergungsbetrieben entstehe ein Zustand, der so nicht gewollt sein könne.

Hierzu erörtert **Herr Naß**, dass lediglich die aktuelle Rechtslage nach dem Immissionsschutzgesetz dargestellt worden sei. Wenn ein Landwirt, der Schweine halte, Ferienwohnungen betreiben möchte, könne er das über einen den Weg einer Eigenbaulast oder eine konkreten Bauleitplanung erreichen. Der Landwirt habe jedoch ein Abwehranspruch, wenn sein Nachbar Ferienwohnungen bauen möchte.

**Herr Rathmann** bittet die Verwaltung, diesem Umstand aus dem Konzept heraus zu nehmen, wenn es ohnehin der aktuellen Rechtslage entspreche.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

### **Zu TOP 2:**

#### **Feststellung der Niederschrift über die 3. Sitzung am 11.02.2014**

**Frau Wieske** erklärt, dass sich lediglich einige redaktionelle Änderungen ergeben haben. Diese seien im Protokoll eingearbeitet worden. Da keine weiteren Einwände vorliegen, gilt die Niederschrift vom 11.02.2014 mit den redaktionellen Änderungen als festgestellt.

### **Zu TOP 3:**

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

## **Mitteilungsvorlage BA 053-2014**

### **Inhalt der Mitteilung: Bericht des Umweltrates Fehmarn 2013**

Von der Geschäftsstelle wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

#### **1. EU-Projekte**

##### **a. Baltic Flyway**

Im Rahmen des INTERREG-Projektes Baltic Flyway wurde am 29. und 30. Mai 2013 der Abschlussworkshop auf Møn durchgeführt.

Der Umweltrat hat an dem Abschlussbericht zum Thema „Schule im Freien“ mitgearbeitet und ein eigenes pädagogisches Konzept für die „Nördliche Seeniederung“ erarbeitet.

Mit den Akteuren im Rahmen es Projektes wurde besprochen, dass das Konzept der Beweidung von Naturreservaten, das im Projekt Baltic Flyway erfolgreich erarbeitet wurde und ökologisches Fleisch von hoher Qualität hervorbrachte, in dem neuen INTERREG-Projekt TIM weiterzuverfolgen. TIM kann den Naturzentren entlang der Vogelfluglinie nun anbieten, das Marketing dieser Naturpflege-Spezialitäten weiter zu entwickeln. Darüber hinaus können Naturorganisationen und Tourismusakteure einander kennenlernen und damit die Kenntnis über die zusammenhängenden Erlebnisse auf der „Vogelfluglinie“ erweitern.

Die Erfahrungen aus dem Projekt Schule im Freien, konnten für die Konzepterstellung für einen Schulwald in Burg genutzt werden. Die Arbeitsgruppe „Schule im Freien“, die sich im Rahmen des Projektes Baltic Flyway gegründet hat, will dieses Projekt in Zusammenarbeit mit den Schulen der Insel weiter verfolgen.

##### **b. ERA (European Rural Almanach)**

In Rahmen dieses Projektes wurde zum Thema ländliches Kulturgut gearbeitet. Es wurden eine Ausstellung und zwei Faltblätter zu diesem Thema erarbeitet. Kernstück der Arbeit war die Erstellung einer Datenbank, die gewährleisten soll, dass ländliche Traditionen, Rezepte, Lieder etc. für die Nachwelt erhalten bleiben und ggf. für Forschungszwecke aufbereitet werden können.

##### **c. RegioSkill**

Im Rahmen des Projektes RegioSkill wurde das Kunstwerk „Wendungen“ des Künstlers Tim Märtens auf dem Kreisel am Ortseingang Landkirchener Weg in Zusammenarbeit mit Auszubildenden des Metallbaus errichtet. Die Einweihung des Kunstwerkes fand am 17. Juni 2013 statt.

##### **d. TIM (Tourism Innovation Management Fehmarnbelt)**

Der Umweltrat Fehmarn ist im Rahmen des Projektes für das Schwerpunktthema kulinarische Erlebnisse zuständig. Im Rahmen dieses Fokusthemas wurden folgende Aktivitäten durchgeführt:

- Teilnahme am Auftaktworkshop am 18.04.2013 auf Fehmarn
- Durchführung der Studentour nach Møn
- Anschließende Studentour nach Wallnau unter dem Schwerpunktthema „Naturpflegeprodukte“
- Erstellung eines gemeinsamen deutsch-dänischen Angelguides  
In diesem Zusammenhang haben die Projektverantwortlichen mit der AG Angeln der EgOH zusammengearbeitet. Dieses Thema ist auch eine Schnittstelle zum Fokusthema „Aktivitäten rund ums Wasser“.
- Erstellung eines Faltblattes zum Weltfischbrötchentag 2014
- Erstellung eines Faltblattes zum Thema „Kulinarische Erlebnisse in der Fehmarnbeltregion“
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Vermarktung und Vernetzung der kulinarischen Erlebnisse der Fehmarnbelt-Region
- Erstellung eines Faltblattes zum Thema „lokale Produkte in der Fehmarnbeltregion“
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Vernetzung der regionalen Produzenten im Rahmen des Projektes TIM
- Zusammenarbeit von TIM mit der landesweiten Internet-Plattform [www.fischerleben-sh.de](http://www.fischerleben-sh.de)
- Möglichkeiten der Integration der Produzentengemeinschaft „Feinheimisch“
- Vermarktung von Naturpflegeprodukten im Rahmen des Projektes (ökologische Fleischproduktion, Senfanbau, Gemüseanbau u.a.)
- Möglichkeiten des Designs neuer regionaler Produkte in Zusammenarbeit mit der Gastronomie und dem Handwerk (Bäckereien, Fleischereien, Fischereigenossenschaft)
- Zusammenarbeit mit der DEHOGA (Ostseegericht, Kreation regionaler Spezialitäten und Gerichte, Showcooking etc.)
- Es wurden mit Leistungsträgern der Insel 5 ca. einstündige Interviews zum Thema „Zusammenarbeit in der Fehmarnbeltregion“ geführt.

## 2. Projekte im Rahmen der AktivRegion

- a. Landesweite Internetplattform Fischerei [www.fischerleben-sh.de](http://www.fischerleben-sh.de)
  - Einpflege weiterer Daten
  - Erstellung von Werbematerialien, um die Homepage bekannter zu machen. Es wurden 6 Postkarten und ein Infofaltblatt zu diesem Zweck erstellt und an alle Projektpartner verteilt.
  - Da das Land ein großes Interesse an der Fortführung des Projektes hat, wurde ein Konzept für die Fortführung erstellt und ein Zuschussantrag beim Land Schleswig-Holstein gestellt.
- b. Teilnahme am Projekt „Reisen für Alle“ der TASH
  - Teilnahme an der Erheberschulung in Kiel
  - Öffentlichkeitsarbeit
  - Erhebung der barrierefreien Angebote auf Fehmarn

### **3. Sonstige Arbeiten der Geschäftsstelle des Umweltrates**

- Betreuung des Bürgerbusses
- Erstellung und Pflege der Infrastrukturmaßnahmen am Mönchsweg und am Pilgerweg, sowie Pflege der sonstigen Radwegebeschilderung
  - Bau der zweiten Schutzhütte am Fehmarnsund
  - Errichtung der Holzskulptur "Mönch" in Puttgarden
- Betreuung der Naturkundeausstellung im Rathaus
- Fishing for litter – Erstellung des Infoschildes in Burgstaaken  
Die Einweihung des Schildes fand am 13. Mai 2013 statt.
- Neuauflage des Radwanderpasses (9. Auflage)
- Mitwirkung an der Vorbereitung der Feierlichkeiten „50 Jahre Vogelfluglinie“
- Fortführung der Planung zum Schulwald in Burg  
In diesem Rahmen hat u.a. eine Baumpflanzaktion mit der Kinder-Uni stattgefunden.

Weitere Mitteilungen liegen nicht vor.

#### **Zu TOP 4:**

#### **Vorlage Nr. BA 040-2014**

#### **Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet südöstlich von Klausdorf nordöstlich von Gahlendorf –Campingplatz Klausdorfer Strand –  
hier: Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.05.2013 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 85 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Klausdorf, im östlichen Bereich des Klausdorfer Strandweges –Erweiterung CP Klausdorf- gefasst.

Am 26.11.2013 wurde der Entwurf- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.12.2013 – 20.01.2014.

Das archäologische Landesamt machte in seiner Stellungnahme auf mögliche Fundstellen aufmerksam. Es seien Vorsondierungen notwendig, damit das Plangebiet auf evtl. noch vorhandene vorzeitliche Grabstätten untersucht wird. Die Suchschachtungen wurden am 18.02.2014 durchgeführt. Als Ergebnis sind keine archäologischen Funde gemacht worden. Kostenträger der Sondierungsmaßnahme ist der Campingplatzbetreiber.

Der Kreis Ostholstein gibt in seiner Stellungnahme zu bedenken, dass ein Betreiberwohnhaus, eine Betreiberwohnung und drei Wohnungen für Saisonkräfte für einen Campingplatz sehr hoch angesetzt sind. Hier wird erwidert, dass der Campingplatz von zwei Personen betrieben wird, und dass sich die Unterbringung

von Saisonkräften im Nahbereich von Campingplätzen in der Hochsaison als schwierig erweist und deshalb die drei Wohnungen notwendig sind.

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.

### **Beratung:**

Die als Gast anwesende Planerin **Frau Klebe** trägt den Planungsstand vor. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass zu den verschickten Abwägungsunterlagen noch kurzfristig eine weitere Stellungnahme des archäologischen Landesamtes eingegangen sei. Im Plangebiet seien seinerzeit Funde gemacht worden. Deshalb habe eine weitere Voruntersuchung stattgefunden mit dem Ergebnis, dass keine weiteren Funde gemacht wurden.

Nach kurzer Aussprache wird wie folgt beschlossen:

### **Beschlussvorschlag:**

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. 85 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet südöstlich von Klausdorf, nordöstlich von Gahlendorf –Campingplatz Klausdorfer Strand- 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. 85 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet südöstlich von Klausdorf, nordöstlich von Gahlendorf –Campingplatz Klausdorfer Strand-, 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.
6. Dem in der Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt.

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

< 10 > Ja

< - > Nein

< 1 > Enthaltung

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

**Zu TOP 5:**

**Vorlage Nr. BA 039-2014**

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn – Sportsboothafen Burgstaaken- für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken, südlich des Menzelweges und westlich der Straße Burgstaaken einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Binnensees  
hier: Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 72 im Ortsteil Burg auf Fehmarn – Sportsboothafen Burgstaaken- für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken, südlich des Menzelweges und westlich der Straße Burgstaaken einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Binnensees 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 in der Zeit vom 20.12.2013 – 24.01.2014 noch einmal ausgelegen.

Planungsanlass ist ein Baufenster an der Westmole mit möglichen Nutzungen für Hafenmeisterei, Sanitär und Fischerei. Zusätzlich wurde die Mischgebietsfläche erweitert um Flächen die vorher im Besitz des Landes Schleswig-Holstein als Landesschutzdeich ausgewiesen waren, und die Nutzungsschablone des Wertgeländes wurde um Schank- und Speisewirtschaften erweitert.

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.

**Beratung:**

Nach kurzer Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschlussvorschlag:**

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. 72 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn –Sportboothafen Burgstaaken- für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken, südlich des Menzelweges und westlich der Straße Burgstaaken einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Binnensees, 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. 72 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn –Sportboothafen Burgstaaken- für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken, südlich des Menzelweges und westlich der Straße Burgstaaken einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Binnensees, ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan nebst Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Beratungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:**

< 9 > Ja

< 1 > Nein

< 1 > Enthaltung

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

**Zu TOP 6:**

**Vorlage Nr. BA 014-2014**

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Fehmarn am Burger Südstrand, zwischen Strandallee und Südstrandpromenade, der Burgruine Glambek im Westen und dem Sahrendorfer Binnensee im Osten –Ferienzentrum Südstrand-  
hier: Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2014 den Entwurf- und Auslegungsbeschluss für den B-Plan Nr. 102 der Stadt Fehmarn am Burger Südstrand, zwischen Strandallee und Südstrandpromenade, der Burgruine Glambek im Westen und dem Sahrendorfer Binnensee im Osten –Ferienzentrum Südstrand- gefasst.

Der Vorentwurf weist im Plangebiet drei Sondergebiete für Tourismus aus. Im Sondergebiet 1 befinden sich vom Tourismus-Service genutzte Gebäude, zulässig ist auch ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400qm. Im

zweiten Sondergebiet befindet sich das Hallenbad Fehmare mit Wasserrutsche, Außenschwimmbecken und einer Außengastronomie (Kiosk).

Das dritte und größte Sondergebiet umfasst öffentliche Verkehrsflächen, Parkplätze, das IFA-Hotel und das Kurzentrum Vitamar. Weiterhin sind Verkehrsflächen ausgewiesen, die Dünen mit kleinen baulichen Anlagen (Strandkorbvermietung, Beachbar) und der Strand.

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

In der Stellungnahme des Kreises Ostholstein fehlen Anregungen vom Fachdienst Naturschutz, diese lagen 10 Tage nach Fristwahrung noch nicht vor.

Der Denkmalschutz weist auf den Umgebungsschutzbereich der im Denkmalsbuch eingetragenen Objekte Burgruine Glambeck, Hallenschwimmbad und Haus des Gastes hin.

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

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

Die als Gast anwesende Planerin **Frau Klebe** erläutert den Anwesenden den aktuellen Planungsstand.

Auch zu dieser Planung seien noch zwei Stellungnahmen eingegangen, die im verschickten Abwägungsprotokoll nicht erwähnt worden sind, über die jedoch auch mit zu beraten und zu beschließen sind.

Zum einen fordert die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein, dass das Baufenster aus der Düne in Richtung Strand verschoben wird. Des Weiteren fordert der Brandschutz und der Denkmalschutz den Bereich der mobilen Verkaufsstände abzurunden und damit zu verkleinern, damit zum einen eine vernünftige Zufahrt im Brandfalle möglich ist und zum einen der Umgebungsschutz zu den denkmalgeschützten Gebäuden gewährt wird.

Außerdem fordert die Untere Naturschutzbehörde, die vorhandenen Knicks auf den Parkplätzen sowie die geschützten Ausgleichsmaßnahmen einzuzeichnen.

Hier erfolge aus diesen Gründen noch eine erneute eingeschränkte Beteiligung des Kreises Ostholstein.

**Herr Eberle** kann immer noch nicht nachvollziehen, warum zwei Parkhäuser entstehen sollen. Seiner Ansicht nach reiche eines aus.

**Herr Haltermann** macht den Vorschlag, das eingeplante Baufenster für das TSF-Gebäude in zweigeschossiger Bauweise zu vergrößern.



## Vorlage Nr. BA 044-2014

### Beratungsgegenstand:

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für den südöstlichen Teilbereich des Hafens Burgstaaken, Museumsschiff**  
**hier: Satzungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.02.2014 den Entwurf- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes Nr.64 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für den südöstlichen Teilbereich des Hafens Burgstaaken, Museumsschiff gefasst.

Planungsanlass ist die Aufstellung eines Seenotrettungskreuzers als Museumsschiff, sowie die Errichtung einer Toilettenanlage auf der angrenzenden Parkplatzfläche und die Anlage eines Spielplatzes auf einer Grünfläche.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange liegen vor und wurden ausgewertet. Der Kreis Ostholstein, die untere Naturschutzbehörde, weist auf eine vorhandene Baumreihe am Burger Binnensee hin, die im Auslegungsexemplar in der Planzeichnung nicht dargestellt war. Zusätzlich verweist Sie in ihrer Stellungnahme auf die fehlende Ausgleichsbilanzierung, die ihrer Argumentation nach notwendig sei.

In der Stellungnahme der Bauleitplanung des Kreises wird die Ausweisung von Alternativstandorten für die WC-Anlage bemängelt. Dies sei mit dem Bestimmtheitsgebot einer Satzung nicht vereinbar.

In der anliegenden Planzeichnung mit Begründung sind die notwendigen Inhalte (Baumreihe, Eingriffsbilanzierung) ergänzt. Der Standort für die WC-Anlage ist auf der nördlichen Fläche festgesetzt. Die Begründung hierfür liegt in dem Erhalt der Freifläche Parkplatz, die für Veranstaltungen notwendig ist. Zusätzlich wird in der Begründung auf die gute Erreichbarkeit der Toiletten verwiesen, da in Zeiten weniger starker Frequentierung der Parkplatz im Norden stärker genutzt wird und somit die Wege zur Toilette kürzer sind.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist noch nicht abgeschlossen. Die Unterlagen liegen noch bis zum 21.03.2014 aus.

Vorbehaltlich der evtl. noch eingehenden privaten Stellungnahmen und vorbehaltlich einer eingeschränkten Beteiligung des Kreises zu den vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen (Festlegung Baufenster WC-Anlage, Ergänzung Baumreihe, Eingriffsbilanzierung) schlägt die Verwaltung vor, im Bau- und Umweltausschuss einen Satzungsbeschluss zu fassen. Der endgültige Satzungsbeschluss kann dann nach Zustimmung durch den Kreis in der Stadtvertretersitzung gefasst werden.

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

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

**Herr Mehnert** erklärt, dass der Kreis OH nicht damit einverstanden sei, dass es zwei alternativen Standorte für Sanitärgebäude gebe.

**Herr Naß** ergänzt, dass in der Begründung diesbezüglich eine unklare Formulierung gewählt worden sei. Hätte man darauf hingewiesen, dass zwei Standorte touristisch erforderlich seien, hätte der Kreis OH eine solche Aussage nicht getroffen. Angesichts der starken touristischen Nutzung im Hafen Burgstaaken seien durchaus zwei Baufenster erforderlich, um sanitäre Anlage und auch eine Tourismusinformation unter zu bringen. Er schlägt deshalb vor, an beiden Baufenstern festzuhalten und die Begründung dementsprechend zu formulieren.

**Herr Mehnert** lässt hierüber abstimmen:

### **Beschluss:**

**Beide Baufenster für Sanitärgebäude und Tourismusinformation sollen erhalten bleiben. In der Begründung wird auf die Notwendigkeit aus touristischen Gründen hingewiesen..**

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

Abschließend wird wie folgt beschlossen:

### **Beschlussvorschlag:**

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 die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für den südöstlichen Teilbereich des Hafens Burgstaaken, Museumsschiff 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für den südöstlichen Teilbereich des Hafens Burgstaaken, Museumsschiff, 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.



- Die Darstellung des Vorklär- und Regenrückhaltebeckens im Süden des Teilgebiets N5 entfällt, die Errichtung der Anlage an dieser Stelle bleibt möglich.

Da die Grundzüge der Planung aufgrund der Änderungen in der Planzeichnung nicht berührt werden, können die erneute Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen mit beschränkter Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB stattfinden.

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.

### **Beratung:**

**Frau Cronauge** erläutert den Anwesenden den aktuellen Stand der Bauleitplanung.

Eine Beratung zu diesem TOP wird nicht gewünscht.

### **Beschlussvorschlag:**

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 des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Bannedorf auf Fehmarn, südlich und rückwärtig der Meisterstraße sowie die geänderte Begründung dazu werden erneut gebilligt.
3. Der geänderte Entwurf des Planes und die geänderte Begründung sind gemäß § 4a (3) BauGB erneut, für die Dauer von zwei Wochen, öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden fristgerecht und ortsüblich bekannt gemacht. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 4a (6) Satz 2 BauGB). Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden kann.
4. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB erfolgt gem. § 4a (2) BauGB zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB. Diese sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme auch hier nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden kann.

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

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

**Zu TOP 9:**

**Vorlage Nr. BA 048-2014**

**Beratungsgegenstand:**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Bojendorf zwischen der Dorfstraße und Achtern Hoeben**

**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. 95 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Bojendorf zwischen der Dorfstraße und Achtern Hoeben gefasst.

Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) wurde abgesehen, weil das Verfahren als ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

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.

**Beratung:**

Eine Beratung wird nicht gewünscht; es ergeht folgender Beschluss:

**Beschlussvorschlag:**

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. 95 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Bojendorf, zwischen der Dorfstraße und Achtern Hoeben 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



Auf eine ganzjährige Nutzung des Platzes wird daraufhin verzichtet, da die Nutzungsintensivierung dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes und des FFH-Gebietes widerspricht. Die Gefährdung des Plangebietes durch die Lage im potenziellen Hochwasser-Risikogebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich relativiert.

Im Februar 2014 wurden vom Büro Greuner-Pönicke aus Kiel die FFH-Verträglichkeitsstudie sowie die Kartierung der Biotoptypen und Einstufung der FFH-Lebensraumtypen inklusive der Prüfung möglicher Maßnahmen zur Schadensbegrenzung vorgelegt.

Es wird herausgestellt, dass die Küstengewässer nicht verändert und der Wirkraum für Brut- und Rastvögel nicht beeinträchtigt werden.

Im Norden der Grünfläche soll als Schadensbegrenzende Maßnahme ein Schutzzaun das unnötige Betreten der Fläche verhindern und dadurch den Eingriff in den Lebensraum der vorhandenen Tiere minimieren.

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

Es wird um Beratung gebeten.

#### **Beratung:**

Die als Gast anwesende Planerin **Frau Klebe** führt in den Stand der derzeitigen Bauleitplanung ein.

Eine gesonderte Beratung wird nicht gewünscht.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden mit dem als Anlage beigefügten Ergebnis einzeln beraten, abgewogen und beschlossen. Das Ergebnis ist den Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
2. Der Entwurf des B-Planes Nr. 98 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet an der Nordwestküste der Insel Fehmarn, für den Campingplatz „Am Niobe“ 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).
4. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt gem. § 4a (2) BauGB zeitgleich mit der öffentlichen





**Zu TOP 12:**

Vor Eintritt in diesen TOP erklärt sich Herr Micheel für befangen und verlässt den Sitzungssaal.

**Vorlage Nr. BA 049-2014**

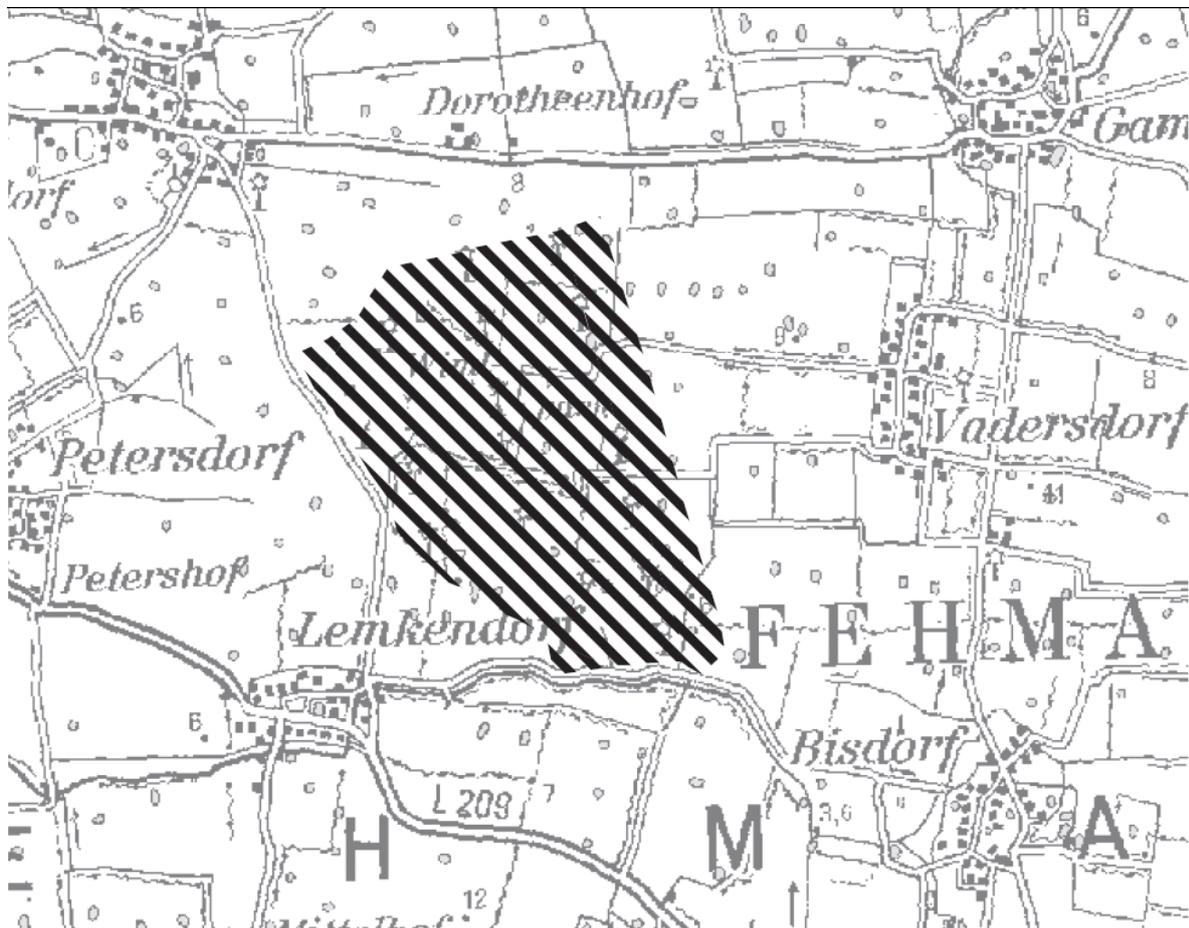
**Beratungsgegenstand:**

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn im Gebiet des Windparks Fehmarn-Mitte  
hier: Aufstellung**

**Sachverhalt:**

Die Gesellschaft Windpark Fehmarn Mitte GmbH hat die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für ein zukünftiges Repowering gestellt.

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Regionalplanes II zur Ausweisung von Windenergieeignungsflächen ist das Windeignungsgebiet im Bereich des Windparks Fehmarn Mitte erweitert worden. Im Nord- und Südwesten hat es geringfügige Flächenerweiterungen gegeben. Die wesentliche Flächenerweiterung stellt jedoch die Gebietskulisse nach Osten dar. Hier wurde ein über 200 m breiter Streifen als Eignungsgebiet im Regionalplan aufgenommen.



Angesichts der langwierigen Planungen zur Schaffung von Baurecht für das Repowering von Windenergieanlagen, möchte der Vorhabenträger sich rechtzeitig hierfür aufstellen.

In den nächsten Planungsschritten sind mit den Fachbehörden Untersuchungsumfang und –tiefe für die betroffenen Schutzgüter abzustimmen. Weiterhin werden die immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkte, wie Schallimmissionen und Schattenwurf zu betrachten sein. Die erstellten Gutachten werden zugegebener Zeit in den Planungsprozess eingestellt.

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

**Herr Remling** gibt vorab zu Bedenken, dass bei der geplanten Repowering der Flächen die Akzeptanz durch die Ausweisung eines Bürgerwindparks steigen würde.

**Herr Naß** erklärt, dass man diesbezüglich den Kontakt zur Gesellschaft suchen müsse. An dieser Stelle sei vor einiger Zeit bereits repowert worden; die Einzelbetreiber haben sich zu verschiedenen Gesellschaften vereinigt. Es sei fraglich, ob man bereit sei, jetzt auch noch einen Bürgerwindpark zu integrieren. Er selbst halte es für sinnvoller einen bestimmten Betrag in einer Stiftung zu sammeln und daraus Projekte für kulturelle, soziale und andere Zwecke zu fördern.

Auch **Herr Haltermann** sieht es als problematisch an, eine Bürgerbeteiligung in Erwägung zu ziehen. Bei der Ausweisung ganz neuer Flächen sei dieses unproblematisch, aber bei einer bereits bestehenden Fläche nicht. Auch er halte eine Beteiligung der Bürger über Stiftungen oder aber die Neuanlage von Fahrradwegen für sinnvoller.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn für das Gebiet des Windparks Fehmarn-Mitte 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:**

< 10 > Ja

< - > Nein

< - > Enthaltung

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

Bürgerliches Mitglied Carsten Micheel.

**Zu TOP 13:**

**Vorlage Nr. BA 050-2014**

**Beratungsgegenstand:**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Fehmarn für das Gebiet des Windparks Fehmarn-Mitte  
hier: Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Es wird auf die Vorlage Nr. BA 049-2014 zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn für das Gebiet des Windparks Fehmarn-Mitte verwiesen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 7-Änderung des Flächennutzungsplanes.

Es wird um Beratung gebeten.

**Beratung:**

Nach kurzer Beratung ergeht folgender ergänzender Beschluss:

**Beschlussvorschlag:**

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Fehmarn für das Gebiet des Windparks Fehmarn-Mitte 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.
6. Im weiteren Planverfahren ist eine Form der Bürgerbeteiligung zu klären.

## **Beratungsergebnis:**

< 10 > Ja

< - > Nein

< - > Enthaltung

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

**Bürgerliches Mitglied Carsten Micheel.**

**Herr Micheel wird wieder in den Sitzungssaal gerufen; ihm wird das Ergebnis der beiden Beratungen mitgeteilt.  
Er nimmt sodann wieder an der Sitzung teil.**

## **Zu TOP 14:**

### **Vorlage Nr. BA 055-2014**

#### **Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burgtiefe für den Bereich des Nordufers auf der Tiefehalbinsel  
hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Die Tiefehalbinsel leidet an erheblichen städtebaulichen Missständen und strukturellen Mängeln. Eine Aufwertung des Gebietes erfordert umfangreiche und kostenintensive Maßnahmen, die ohne Förderung für die Stadt nicht realisierbar sind.

Mit dem angeschobenen Verfahren zur Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird ein erster Schritt zur Generierung von Fördermitteln getan.

Wie ein kürzlich im Wirtschaftsministerium geführtes Gespräch ergab, ist eine weitere Förderkulisse für die Tiefehalbinsel denkbar. Jedoch können Fördermittel nur für genehmigungsfähige bauliche Anlagen bereitgestellt werden. Insofern ist der Anstoß eines Bauleitplanverfahrens zwingend nötig, um die Förderbedingungen zu erfüllen.

Das Büro Benthien hat eine umfangreiche Freiraumplanung erstellt, welche als Grundlage für den Entwurf des B-Plans dienen wird. Es hat bereits ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Büro Benthien, dem TSF und dem Bauamt stattgefunden, um die tatsächlich zur Umsetzung anstehenden Maßnahmen zu lokalisieren.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 119 wird das Nordufer der Tiefehalbinsel von der Wasserkante bis zur Strandallee beinhalten. Momentan gelten in diesem Bereich die B-Pläne Nr. 13, 1. Änderung von 1985 sowie Nr. 13, 6.+7. Änderung von 2008 und 2010. Die beiden letzteren werden komplett überplant und ihre Festsetzungen ggf. den aktuellen Bedürfnissen und Verhältnissen angepasst.



## Zu TOP 15:

### Vorlage Nr. BA 051-2014

#### Beratungsgegenstand:

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

#### Sachverhalt:

Im letzten Arbeitsgruppentreffen am 04.03.2014 wurden folgende Punkte fixiert und in das Konzept eingearbeitet:

- Zur angemessenen Steuerung der quantitativen Zuwächse wird die zulässige Kapazitätserhöhung auf maximal acht Wohneinheiten pro Betrieb festgesetzt.
- Für das dem Beherbergungsbetrieb zugehörige Grundstück werden im Grundbuch privat beschränkte Grunddienstbarkeiten eingetragen:
  - Verpflichtung zur Einhaltung und Umsetzung der eingereichten und vom Ausschuss beschlossenen Projektbeschreibung des Vorhabenträgers 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.
- Die Verwaltung wird die Umsetzung der vom Vorhabenträger beschriebenen Maßnahmen überprüfen. Für den Fall der Zuwiderhandlung bzw. Verstoß gegen die Inhalte der eigenen Projektbeschreibung werden Sanktionen festgeschrieben. 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 Sanktionen, dies können Vertragsstrafen sein, dies sich an der Höhe der geschätzten Baukosten orientieren.

Der Verfahrensablauf aus Sicht des Vorhabenträgers gestaltet sich wie folgt:

- Aussagekräftige Projektbeschreibung fertigen und der Verwaltung vorlegen
- Bewertung und Einstufung des Vorhabens durch die Verwaltung erfolgt
- Bei ausreichender Punktzahl erfolgt die Vorstellung und bestenfalls Genehmigung der Projektplanung im Ausschuss
- Nach positivem Bescheid: entweder Einleitung der Bauleitplanung oder Einholen der Baugenehmigung (je nach planungsrechtlicher Einstufung des Betriebes)
- Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt und Eintragung von Grunddienstbarkeiten
- 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 Verwaltung, ggf. mit Vollzug der festgelegten Sanktionen bei Zuwiderhandlungen
- Nach drei Jahren: Reflektion bzw. Überarbeitung der Projektbeschreibung bei der Verwaltung einreichen

- Nach sechs Jahren endet die Rechtswirkung der Grunddienstbarkeit

Anliegend erhalten Sie die aktuellste Version des Konzepts. Änderungen bzw. Ergänzungen finden sich in Kapitel 4, sie sind farblich (rot) abgesetzt.

Auf den Ausdruck der Kapitels 6 und 7 (Anhang und Quellennachweis) wurde verzichtet, hier wurden keine Änderungen vorgenommen.

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

**Herr Haltermann** bittet auf S. 34 den Verfahrensablauf dahingehend zu ändern, dass der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor der Erteilung einer Baugenehmigung erfolgen müsse.

**Frau Brill** gibt zu Bedenken, dass unter Sanktionen auch der Rückbau von nicht genehmigten Anlagen aufgenommen werden müsse. Ansonsten sehe es so aus, als bestehe die Möglichkeit, sich „frei zu kaufen“.

Hierzu erläutert **Herr Naß**, dass es sich in diesen Fällen um Schwarzbauten handele, weil vorher ein Konzept des Investors und ein entsprechender Bauantrag voraus gehe, so dass die Behörden ohnehin gefordert seien.

**Her Haltermann** erklärt, dass es das Ziel sei, den Bürgern die Möglichkeit zu geben, zusätzliche Ferienwohnungen zu errichten. Er halte es jedoch auch für erforderlich, auf Seite 24 den zweiten Satz wie folgt zu fassen:

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

### **Beschlussvorschlag:**

1. Das vorliegende „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ wird mit den Änderungen bezüglich eines Rückbaus für den Fall der Zuwiderhandlung (Pkt. 4.10) und gesetzlichen vorgegebenen Immissionsradien (S. 24) gebilligt.
2. Die Abstimmung des Konzepts mit der Landesplanung, dem Innenministerium und dem Kreis Ostholstein wird von der Verwaltung kurzfristig vorgenommen.
3. Bei der Verwaltung eingereichte Anträge auf Erweiterungsmaßnahmen oder Neuplanungen von Beherbergungsbetrieben werden nach den Maßgaben des Konzepts bewertet und entsprechende Verfahrensschritte in Abstimmung mit dem jeweiligen Vorhabenträger eingeleitet.

### **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 16:**

**Vorlage Nr. BA 052-2014**

**Beratungsgegenstand:**

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

**Sachverhalt:**

Eingangs wird auf die Vorlage BA 042-2014 verwiesen mit der im Bauausschuss am 11.02.2014 das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vorgestellt wurde. Für die Aufnahme des Bereiches Südstrand Burgtiefe bzw. Arne-Jacobsen-Siedlung in das Programm hatte die Stadt im Sommer 2013 beim Innenministerium ihr Interesse bekundet. Nach einer Ortsbesichtigung im Herbst erfolgte seitens des Ministeriums die Aufforderung, einen Antrag für die Aufnahme in das Programm einzureichen.

Sodann wurde am 11.02.2014 der Beschluss gefasst, dass die Stadt bis zum 31.03.2014 einen entsprechenden Antrag einreicht. Ein Beschluss durch die politische Selbstverwaltung bzw. die Stadtvertretung ist Voraussetzung für die in Aussicht stehende Bewilligung des Antrags.

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.

Bei der Erstellung der Antragsunterlagen war die BIG-Städtebau GmbH, Regionalbüro Kiel, behilflich. Das Antragsgebiet umfasst zunächst die gesamte Tiefehalbinsel.

Inhaltlich werden im Antrag folgende Themen behandelt:

- Städtebauliche Ausgangssituation
- Funktionsdefizite und Städtebauliche Missstände
- Gebäudezustand
- Erschließung und Grünflächen

Die in den 70er Jahren von Arne Jacobsen geplante Ferienwohnsiedlung sowie die unter Denkmalschutz stehenden Türme des IFA-Hotels und des Wellenbades weisen heute mehrere städtebauliche, bauliche und funktionale Mängel und Konflikte auf.

Ziel ist es, die charakteristisch einmalige Siedlung in ihrem Städtebau und der Architektur zu erhalten. Es gilt, ein einheitliches Gestaltungsbild gemeinsam mit den dortigen Akteuren zu entwickeln, die öffentlichen Räume und Einrichtungen den heutigen Anforderungen anzupassen.

Das Angebot an öffentlichen Grünflächen insgesamt auf der Tiefehalbinsel ist, mit Ausnahme des Strandbereiches, im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzbarkeit

unzureichend. Es fehlt an attraktiven Grünflächen und –verbindungen mit freizeitbezogenen Angeboten. Zudem mangelt es an fußläufigen Verbindungen zwischen Yachthafen und Strand.

Für die Tiefehalbinsel wurden in den letzten Jahren unterschiedliche Konzepte und Gutachten erarbeitet, auf deren Grundlage die anstehenden Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 138 ff. BauGB) inhaltlich aufbauen können. Die Vorbereitung der Sanierung umfasst u.a. die vorbereitenden Untersuchungen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sowie die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung und ist gemäß § 140 BauGB Aufgabe der Gemeinde.

Die geschätzten Gesamtkosten für die etwa zehnjährige Laufzeit des Programms unterteilen sich in die drei Felder Maßnahmen der Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen.

In der Sitzung wird eine Vertreterin der BIG-Städtebau nähere Ausführungen zum Städtebauförderungsprogramm geben und für Anregungen und Fragen zur Verfügung stehen.

Für das Gebiet der Tiefehalbinsel sollen neben der Städtebauförderung auch GRW-Mittel (Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“) des Bundes eingeworben werden. Hier kann mit einer Förderung in Höhe von bis zu 60% der Kosten gerechnet werden. Die genaue Aufteilung der Mittel zwischen Städtebauförderung und GRW-Mitteln im Gebiet ist nach den Förderzusagen festzulegen.

Aufgrund der bundesseitigen Regierungsneubildung wird voraussichtlich erst im Sommer 2014 über die Aufstellung der Städtebauförderungsprogramme 2014 und damit über die tatsächliche Aufnahme des Gebietes „Arne-Jacobsen-Siedlung Burgtiefe“ in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ entschieden.

Es wird um Kenntnisnahme gebeten.

### **Beratung:**

Die als Gast anwesende **Frau Dahmen** von der BIG Städtebau erläutert den Anwesenden die geplante Städtebauförderung.

Die referiert über die Möglichkeiten einer Förderung, über die Voraussetzungen und Finanzierung und über den Schwerpunkt der Sanierung.

Anschließend gibt sie einen Überblick über die Kostenübersicht. Auf die Stadt Fehmarn kämen Kosten von 1/3 zu. Für 2014 wären es konkret 35.000 € für vorbereitende Maßnahmen. Um überhaupt Mittel zu bekommen, müsse Planungsrecht geschaffen werden. Die jeweilige Bauleitplanung könne später konkret angepasst werden. Dieses sei zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, weil bis Ende März der Antrag vorliegen müsse.

Es wird kein Beschluss gefasst.

### **Zu TOP 17:**

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

**Frau Unger** bittet die Verwaltung zu prüfen, warum man in Fehmarnsund im Bereich des neu errichteten Gebäudes (Apartmentanlage) am Strand der Weg gesperrt sei. Mann könne hier nur noch unter erschwerten Bedingungen über die Steine laufen.

Weitere Anfragen und Anträge liegen nicht vor.

**Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.27 Uhr. Es wird nach einer kurzen Pause gegen 20.35 Uhr nachfolgend in nichtöffentlicher Sitzung fortgefahren.**

**Zu TOP 20:**

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

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

Da weitere Wortmeldungen nicht mehr vorliegen, bedankt er sich bei den Ausschussmitgliedern für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 20.55 Uhr.

Gez.: Gunnar Mehnert  
Vorsitzender

Gez.: Martina Wieske  
Schriftführerin

**Fragen zur Einwohnerfragestunde des Bau- und Umweltausschusses am 20.03.2014 betreffen die**

**1. Änderung des B-Plans Nr. 29 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für das Gebiet nördlich des Niobeweges;**

**Aufstellungsbeschluss**

**(Vorlage Nr. BA 054-2014 für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.03.2014)**

Sehr geehrte Damen und Herren des Bau- und Umweltausschusses,  
um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird ggf. in schriftlicher Form gebeten:

1. In der Beschlussvorlage Nr. BA 054-2014 zur geplanten 1. Änderung des B-Plans 29 heißt es, es sei zur „Legalisierung“ kleinerer Beherbergungsbetriebe gekommen. Wenn etwas „legalisiert“ wurde, muss man davon ausgehen, dass es vorher illegal war.
  - a. Warum wurde ein illegaler Zustand „legalisiert“, statt ihn mit den zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln zu bekämpfen?
  - b. Wer hat wann und warum diese „Legalisierung“ vorgenommen?
  - c. Sind bei dieser „Legalisierung“ auch tatsächlich die Rechte anderer Personen, die sich bisher legal verhalten hatten, in angemessener Weise berücksichtigt worden?
  - d. Wenn ein illegaler Sachverhalt aber nicht aktiv legalisiert wurde, sondern es zu einer Legalisierung „gekommen“ ist, bitte ich um Auskunft, wie man sich das vorzustellen hat.
  - e. Wenn ein früherer illegaler Sachverhalt in Bezug auf den B-Plan 29 auf welchem Wege auch immer inzwischen legal geworden ist, also mit den Festsetzungen des B-Plans 29 in Einklang steht, wieso ist dann eine Änderung des B-Plans notwendig?
  - f. Ist dieses nicht wieder eine Handlungsweise, wie sie erst neulich im FT in einem Leserbrief zu lesen stand: „Erst Fakten schaffen und danach sanktionieren“?
2. Bei einer Änderung des B-Plans würde die Einschränkung „kleine“ in Bezug auf Beherbergungsbetriebe entfallen, so dass dann auch große Beherbergungsbetriebe, aber auch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.  
Darüber hinaus wäre ohne Ausnahmegenehmigung auch die Errichtung von

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, „nicht störenden“  
Handwerksbetrieben und u.a. auch „Anlagen für gesundheitliche und  
sportliche Zwecke“ zulässig!

Ist das allen Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses bewusst und auch  
so gewollt?

3. Wieso werden Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans, die sich auf die Gestaltung oder Baugrenzen beziehen, und in keinem Zusammenhang mit der Genehmigung einer vom B-Plan abweichenden Nutzung stehen, zur Begründung für eine entsprechende B-Planänderung herangezogen?
4. Welche Ansprüche entstehen für die Anlieger durch eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten und der damit verbundenen Wertminderung der Wohngrundstücke, die in vollem Umfang nach den Festsetzungen des B-Plans bebaut wurden und in Vertrauen auf die Beachtung der baurechtlichen Vorschriften gekauft wurden?
5. Lärmemissionen von den Geschossbauten im Niobeweg und in der Gorch-Fock-Straße haben sich seit der Aufstellung des B-Plans nicht geändert.  
Wieso spielen diese plötzlich eine Rolle, obwohl bei der Erstellung des B-Plans diesbezüglich keine Probleme festgestellt wurden.
6. Warum werden in den B-Plangebieten 60 und 116 entstehende, sich negativ auswirkende Lärmemissionen nicht in den dortigen B-Plänen zum Schutz der angrenzenden Bebauung geregelt und das Verursacherprinzip entsprechend beachtet?
7. Die Änderung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ würde die Nutzungsmöglichkeiten über Gebühr und unangemessen erweitern.  
Würde der Charakter eines „Reinen Wohngebietes“ nicht nach wie vor gegeben sein, wenn man davon ausgeht, dass die vorhandenen kleinen Beherbergungsbetriebe aufgrund der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen bzw. „legalisiert“ wurden?  
Wozu besteht dann die Notwendigkeit zur Änderung des B-Plans?
8. Es gab keine Befragung der Anwohner, ob sie mit der Zunahme der kleinen Beherbergungsbetriebe „konform“ gehen.  
Mit welchem Recht beansprucht die Verwaltung also für sich das Recht zu wissen, dass die Anlieger seit mehreren Jahren mit der städtebaulichen Situation „konform“

gehen?

9. Selbst wenn dem so wäre, dass die Anwohner hiermit konform gingen, so gehen sie konform mit Ausnahmetatbeständen, die in einem „Reinen Wohngebiet“ zulässig sind. Sie gehen auf keinen Fall konform mit den Nutzungsberechtigungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“.

Wozu ist dann also eine B-Planänderung nötig?

10. Tatsächlich ist aber sogar so, dass viele Anwohner selbst mit den bestehenden genehmigten oder ungenehmigten bzw. „legalisierten“ kleinen Beherbergungsbetrieben nicht konform gehen, was sich aus vielen Gesprächen in der Nachbarschaft ergibt.

Welche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung und/oder des Bau- und Umweltausschusses haben wann die Meinung der Anwohnerschaft tatsächlich in Gesprächen oder schriftlichen Umfragen ergründet?

11. Darum sprechen wir uns ganz deutlich gegen die geplante Änderung des B-Plans 29 mit der Ausweisung weiterer „Allgemeine Wohngebiete“ aus und werden die sachgemäße Interessenabwägung der zuständigen politischen Gremien mit Argwohn beobachten und notfalls auch den Verwaltungsgerichtsweg einlegen!  
Ist dies allen an der Änderung des B-Plans Beteiligten bewusst?

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Kurt-Henning Marten  
Burg auf Fehmarn  
Pamirweg 8  
23769 Fehmarn