

STADT FEHMARN

AUSZUG

aus der 18. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, den 20. Februar 2020, 18:00 Uhr
im "Senator-Thomsen-Haus", Burg auf Fehmarn, Breite Straße 28, Fehmarn

A. Öffentlicher Teil

9. 51. F-Plan-Änderung und Ergänzung der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Flügge, für die Verlagerung von Campinghäusern des bestehenden Campingplatzes Flügger Strand und die Überplanung eines Teilbereiches der Weißfläche des Gesamt- Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn südlich an die Nutzungen des Campingplatzes angrenzend.

hier: Anpassung des Plangeltungsbereiches

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 51. F-Planänderung der Stadt Fehmarn beschlossen. Hierzu verweise ich auf die Vorlage 2019-135. Zum Hintergrund dieses Aufstellungsbeschlusses wird mitgeteilt, dass am 15.05.2019 ein öffentlicher Gerichtstermin mit Ortsbesichtigung stattgefunden hat. Bei dem Termin wurde ein Vergleich zwischen dem Kreis Ostholstein und den Campingplatzbetreibern des „Flügger Strandes“ geschlossen. Gemäß dem Vergleich erklären sich die Betreiber bereit, die bestehenden 17 Campinghäuser, das Sanitärgebäude und den Wohnwagenstellplatz innerhalb des gem. § 61 Bundesnaturschutzgesetz freizuhaltenen Schutzstreifens am südlichen Ende des Campingplatzes bis zum 31.05.2021 zu räumen (siehe Anlage 1). Als Ersatzfläche wurde im Rahmen des Gerichtstermins die Freifläche zwischen dem Campingplatz und der landwirtschaftlichen Hofstelle (jeweils Teilflächen der Flurstücke 6/2, 8/2 und 13/3, Flur 1 der Gemarkung Flügge) als geeignet angesehen (siehe Anlage 2). Der Planungsbedarf zur Verlagerung der Campinghäuser ergibt sich aus dem o.g. Vergleich und weil es sich um einen bestehenden Campingplatz handelt, der bereits seit 60 Jahren ein wichtiger Bestandteil des Tourismussegments auf Fehmarn ist.

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn weist die Ersatzfläche als Weißfläche aus. Die Ersatzfläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss vom 27.08.2019 sieht in diesem Gebiet eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vor, um die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Häuser zu ermöglichen.

Gemäß § 35 BauGB und der geltenden Camping- und Wochenendplatzverordnung Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 sind Campingplätze keine privilegierten Vorhaben. Voraussetzung für die Errichtung von Campinghäusern an genannter Stelle ist somit die Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatz“ im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan.

Am 04.11.2019 hat im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Abstimmungsgespräch beim Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration stattgefunden. An diesem Gespräch haben Vertreterinnen und Vertreter der Landesplanung, der Stadt Fehmarn sowie des Planungsbüros teilgenommen. Zum Umgang mit der Weißfläche wurde folgendes festgestellt:

- Die gesamte Campingplatzfläche wird in der Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn als Weißfläche ausgewiesen (Anlage 4).
- Die Landesplanung sieht ein dringendes Planungserfordernis zur Überplanung der gesamten Weißfläche, da gemäß aktueller Rechtsprechung die Weißflächendarstellung nur ein temporäres Mittel darstellt und nur in Ausnahmefällen Anwendung findet oder finden soll.
- Aus Sicht der Landesplanung wäre auch eine Aufteilung der F- Planänderung für die Weißfläche denkbar, sofern diese nachvollziehbar begründet und das Gesamtkonzept erkennbar ist. Eine ausschließliche Überplanung eines Teilbereiches der Weißfläche im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung ist aus Sicht der Landesplanung nicht genehmigungsfähig.
- Weiterhin initiiert nach Ansicht der Landesplanung die Rechtswirksamkeit des Gesamt- Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn von 2013 eine Außerkraftsetzung zurückliegender Flächennutzungsplanänderungen, womit die Darstellungen der 5. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Westfehmarn (Stand: 1988) keine Wirksamkeit mehr entfalten.
- Nach Auffassung der Landesplanung benötigen somit auch zukünftige Planungen im Bereich der Weißfläche eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen wurde vereinbart, eine Änderung der Weißfläche nach Möglichkeit als dreiteiliges Vorhaben zu bearbeiten, um konfliktminimierend zu agieren und somit schneller ans Ziel der Gesamtüberplanung zu kommen. Aus Sicht der Landesplanung und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein kann einer Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt werden, wenn diese mit dem Arten- und Naturschutzrecht vereinbar ist.

Wie erwähnt, ist die komplette Weißfläche zu überplanen. Im ersten Teilbereich soll für die Ersatzfläche der Campinghäuser die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 162 der Stadt Fehmarn aufgestellt werden. Im Aufstellungsbeschluss vom 27.08.2019 sah der Geltungsbereich lediglich die Ersatzfläche für die Campinghäuser vor (siehe Anlage 2). Aufgrund der Notwendigkeit der Überplanung der gesamten Weißfläche ist für diesen Abschnitt der Geltungsbereich gleichlautend mit der Weißfläche zu definieren. Den angepassten Plangeltungsbereich entnehmen Sie bitte der Anlage 3. Hier werden im weiteren Verlauf der Planung folgende Festsetzungen getroffen:

- Sondergebietsflächen
- Maßnahmenflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Planungsrechtliche Darstellung der Hofstelle

Eine Erläuterung des Sachverhalts erfolgt in der Sitzung durch das Planungsbüro.

Beratung:

Herr Ehrlich vom Planungsbüro Brandes erläutert den Sachverhalt und beantwortet einige planungsrelevante Fragen.

Beschluss:

Der Plangeltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn wird wie folgt festgesetzt: „51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Flügge für die Verlagerung von Campinghäusern des bestehenden Campingplatzes Flügger Strand und die Überplanung eines Teilbereiches der Weißfläche des Gesamt- Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn, südlich an die Nutzungen des Campingplatzes angrenzend“.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

20.02.2020

TOP 9

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

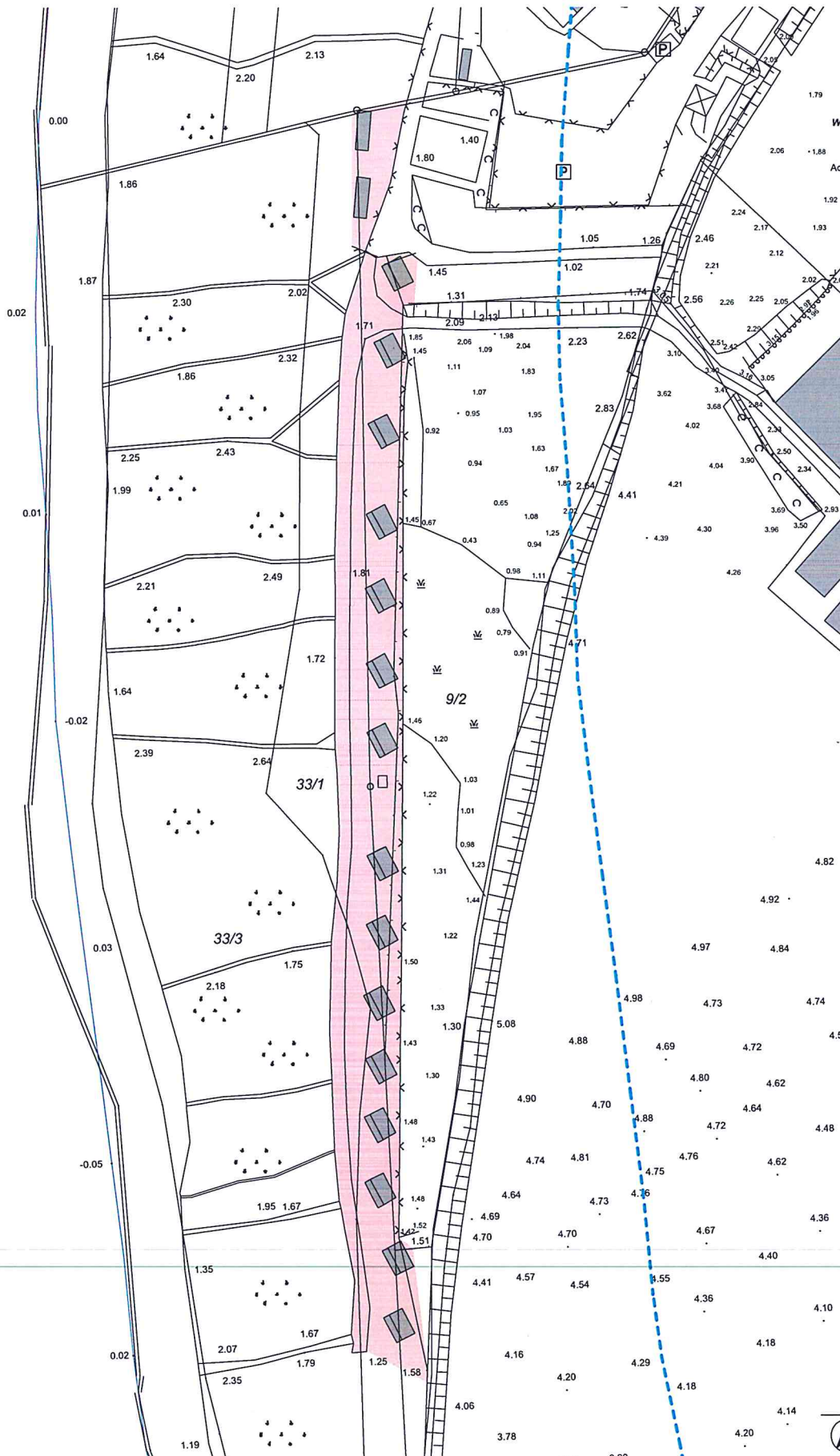
Bemerkung:

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

Fehmarn, den 3. März 2020

Für die Richtigkeit der Abschrift:

i.A.



- Areal der 17 zurückzubauenden
Campinghäuser
(inkl. Sanitärgebäude und
Mietwohnwagen) gem. Vergleich
vom 15.05.2019
- 150 m Abstand baulicher Anlagen
zur Mittelwasserlinie der Ostsee
gem. § 61 BNatSchG
- Bestandsgebäude
- Vermessungsgrundlage
(Stand: 2019)



Campingplatz "Flügger Strand"
Verlagerungsfläche Campinghäuser -
Rückbau

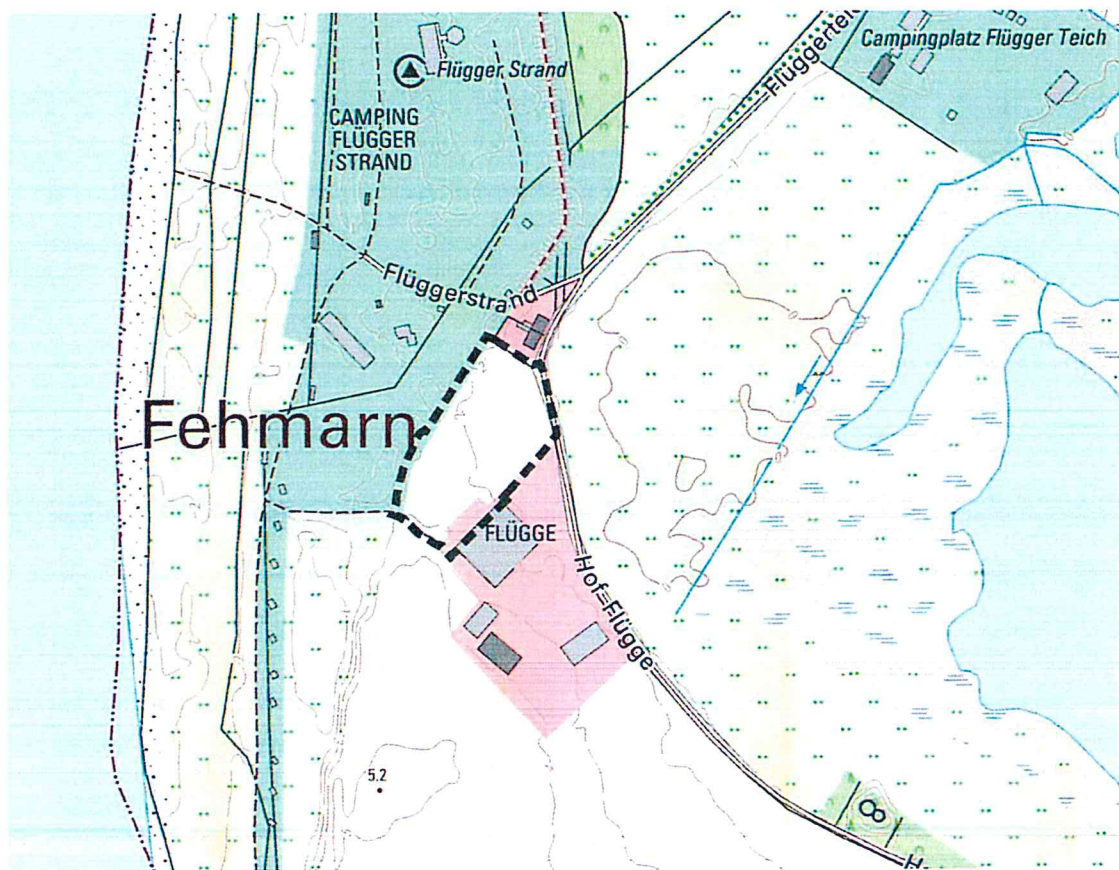
Bearbeiter: Eirlich Maßstab: 1:1.000 Stand: 27.05.2019

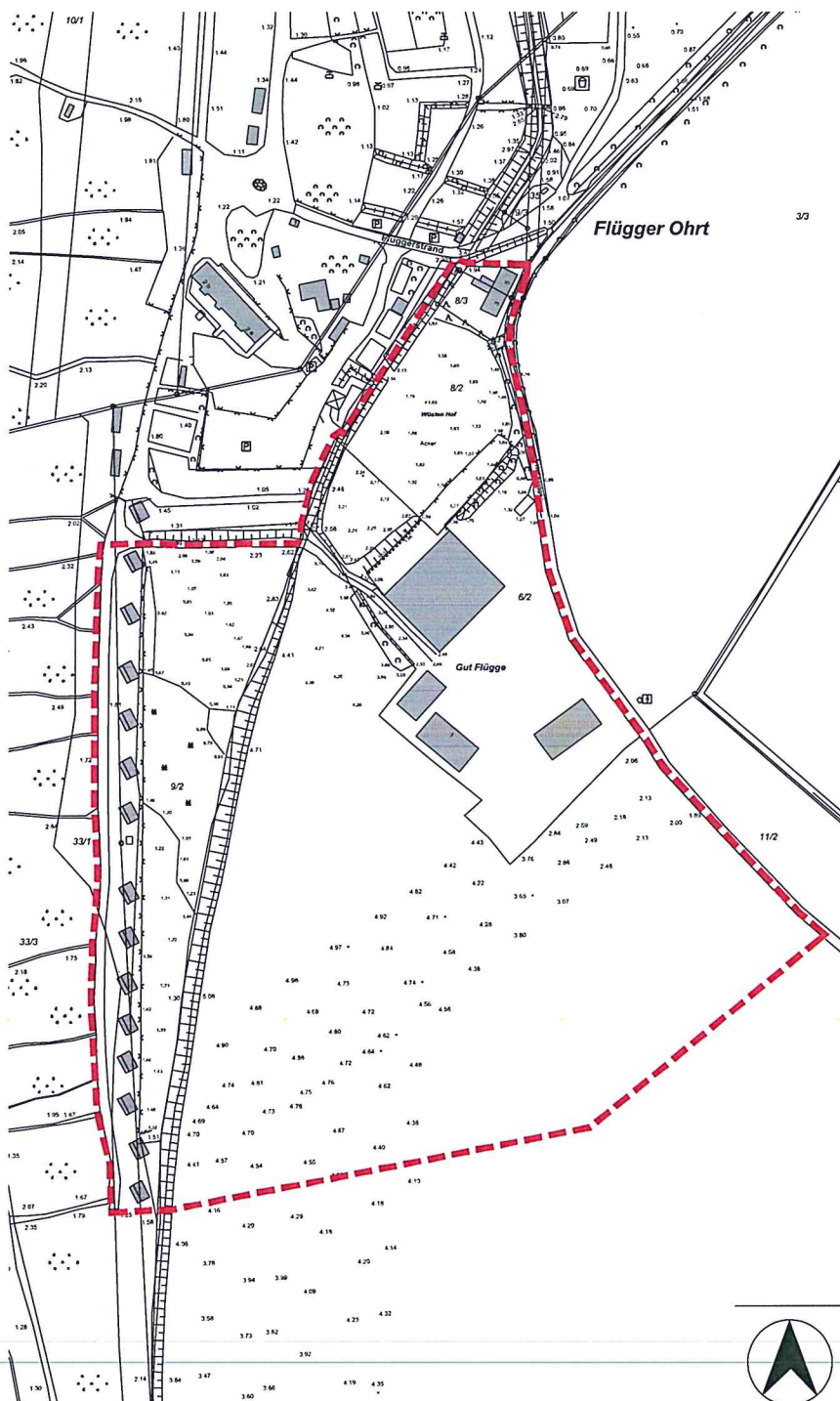
Kreis Ostholstein
Stadt Fehmarn - OT Flügge

Planungsbüro Brandes

Eike Jürgen Brandes - Landschaftsarchitekt
MFC/Altbaufunktionscenter - Maria-Goeppert-Straße 3 - 23562 Lübeck
info@ebrandes.de Tel.: 0451 3072 085 Fax: 0451 3072 240







Geltungsbereich der
51. F-Planänderung



Vermessungsgrundlage (Stand: 2019)



Campingplatz Flügger Strand

Anpassungsvorschlag 51. F-Planänderung

Bearbeiter: Ehrlich M 1:2.000 Stand: 04.12.2019

Kreis Ostholstein
Stadt Fehmarn - OT Flügge
Gerichtlicher Vergleich Kreis OH - 2013

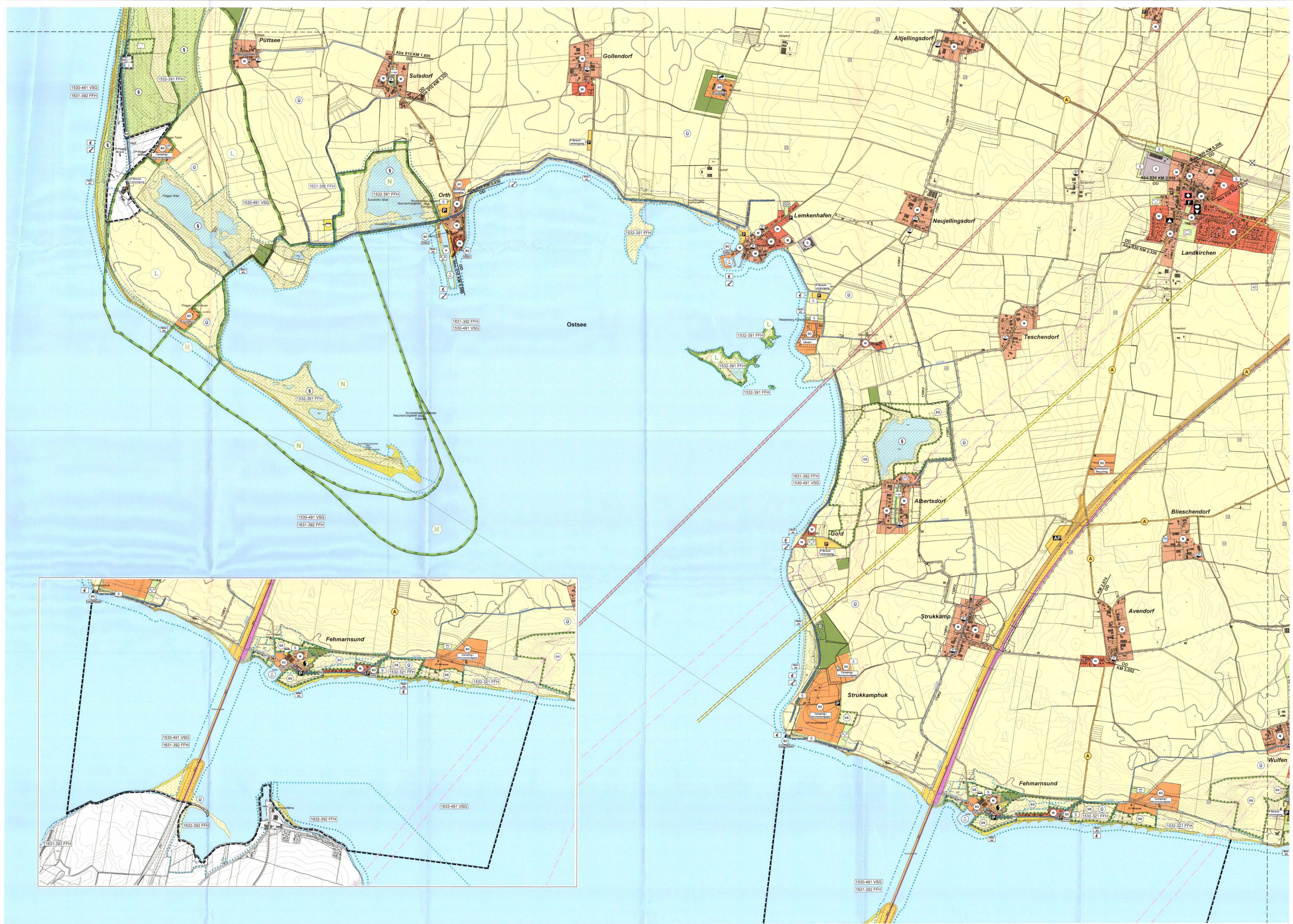
Planungsbüro Brandes

Eike Jürgen Brandes - Landschaftsarchitekt

MFC/Multifunktionscenter - Maria-Goeppert-Straße 3 - 23562 Lübeck

info@eikebrandes.de Tel.: 0451 3072 085 Fax: 0451 3072 246





Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1 DARSTELLUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
	Wohnbauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	gemischte Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	gewerbliche Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
	Sondergebiete mit Angabe der baulichen Nutzung	§ 10 + 11 BauNVO
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen	§ 5 Abs. 2 (1) BauGB
	2 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Öffentliche Verwaltungen	
	Schule	
	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Angenhofberge	
	Klinik	
	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	Feuerwehr	
	Sportanlage	
	3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtliche Hauptverkehrsrichtung, Parkplätze	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	
	Sammelparkplätze für Touristen	
	Aufpark- Parkplätze	
	4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-, Abwasser- und Regenwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. Nummer 4 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	
	Elektrizität	
	Abwasser	
	Regenrückhaltebecken	
	Wasser	
	unterirdisch (110 KV)	
	5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	unterirdisch (Wasserleitung)	
	unterirdisch (110 KV)	
	6 Grünflächen, Freizeit und Erholung	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Grünflächen	
	Parkanlage	
	Sportplatz	
	Tempelplatz	
	Friedhof	
	Reisplatz	
	Schutzgrün	
	Golfplatz	
	Juni-Hindrie Gedenkstein	
	Abenteuertour	
	Wiese	
	Badestrand	
	Sportplatz	
	Bootsplatz	
	Miniaturbahn	
	Anger	
	Sukzession	
	Strand	
	Strandzoo	
	Örtliche Wasserleitung	
	7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
	Wasserflächen	
	Hafen	
	Sportboothafen	
	8 Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	Flächen für Anlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. BauGB
	Erneuerbare Energien / Windenergieanlagen	
	Baderplatz für Touristen	
	Flächen für Wald	
	9 Planungen, Nutzungsanordnungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Entwicklungsziel: extensives Grünland	
	Gewässer - Renaturierung	
	gezielte Sukzession	
	Sukzession	
	10 Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächenutzungsplanes	§ 5 Abs. 1 BauGB
	Zur Holzabgabe der Stadt Fernham gehören die Insel Fernham bis zur Mittelwasserlinie der Ostsee, der Bürger Binnensee, die Nordspitze der Halbinsel Wägen sowie Teile des Fernhamrind	
	Flächen, deren Boden erheblich mit Umweltgefährden Stoffen belastet sind	
	Aus dem Flächenutzungsplan ausgesommene Flächen, Änderungen der Nutzungsart erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt (Vorfälle)	§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Denkmale		§ 5 Abs. 4 BauGB § 1 Abs. 2, 3, 17 Denkmalschutzgesetz Schl.
	Archäologisches Denkmal	
	Die Baudenkmale sind der Begründung als Anlage beigefügt.	
2 Schutzgebiete/-objekte im Sinne des Naturschutzes		§ 5 Abs. 4 BauGB
	Naturschutzgebiete	§ 23 BtNatSchG § 13 LNatSchG Schl.-H.
	Landschaftsschutzgebiete	§ 28 BtNatSchG § 15 LNatSchG Schl.-H.
	geschützte Landschaftsbestandteile	§ 29 BtNatSchG § 18 LNatSchG Schl.-H.
	FFH-Gebiete mit EU-Nummer	§ 22 BtNatSchG § 22 LNatSchG
	Vogelschutzgebiete mit EU-Nummer	§ 22 BtNatSchG § 22 LNatSchG
	geschützte Biotope (siehe Landschaftsplan Stadt Fehmarn 2007)	§ 30 BtNatSchG § 21 LNatSchG
3 Schutzstreifen		
	Grenze Schutzstreifen an Gewässern; 100 bzw. 50 m	§ 61 BtNatSchG § 35 LNatSchG
	Grenze 30 m Wälderschutzstreifen	§ 24 LWaldSchG Schl.-H.
4 Deiche		§ 64 Abs. 2 LWG
	Landesschutzdeich	
	Regionaldeich	
5 Bahnanlagen		§ 5 Abs. 4 BauGB
	Bahnanlagen (planfestgesetzt)	
6 Anbauverbotszonen, Schutzbereiche		§ 5 Abs. 4 BauGB
	Anbauverbotszonen: - 8,20' > 20 m - 1,200 und 1,217 > 20 m - 4 < 43, 44, 60 < 15 m	§ 9 Abs. 1 FBNö § 29 Abs. 1+2 SRWG Schl.-H. § 29 Abs. 1+2 SRWG Schl.-H.
	Grenze Ortsdurchfahrt	
	Grenze Ortsdurchfahrt	
	Schutzbereiche Funkempfangsum Masten/Leuchte - keine Baukörper größer NN + 22,70 m - bis 1.500 m. - ist die Errichtung besonderer Anlagen sowie deren Änderung genehmigungspflichtig. - ist die Errichtung von Freileitungen > 110 kV und der Betrieb elektrischer Anlagen nicht zulässig. - Weitere Beschränkungen siehe Begründung Kapitel 6.6	§ 23 Abs. 1 SchutzbereichsG
	Schutzbereiche 174 Stb Abakm: - Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig; - siehe Begründung Kapitel 6.6	
7 Ruchfunktrassen		§ 5 Abs. 4 BauGB § 28 BmSchV
	Trasse privater Mobilfunk-Anbieter	
III VERMERKE		
	Überschneidungseingetragenes Gebiet, z.B. Linie planfestgesetztes Hochwasserschutzbereich Für Wohnutzungen etc. sollte ein "Klimaausgang" von <4,50 m eingehalten werden	§ 5 Abs. 4a BauGB Generallplan Küstenschutz
	geplante strahlende Erweiterung der Vogelschutzlinie	§ 5 Abs. 4 BauGB
	vorfälliger Untersuchungsraum für die Landbindung der festen Fernmobilitätsvernetzung	§ 5 Abs. 4 BauGB
	geplante Trasse Landesschutzdeich	§ 5 Abs. 4 BauGB § 64 Abs. 2 LWG
	geplante Trasse Regionaldeich	§ 5 Abs. 4 BauGB § 64 Abs. 2 LWG
	geplantes Naturschutzgebiet	§ 5 Abs. 4 BauGB § 23 BtNatSchG
	geplante Ruchfunktrasse des Wasser- und Schifffahrtsamtes	§ 5 Abs. 4 BauGB
	geplante Ruchfunktrasse Wehrbereichsverwaltung Nord	§ 5 Abs. 4 BauGB
	geplante optische Hauptverkehrsstraße	
	geplantes Landschaftsschutzgebiet	§ 5 Abs. 4 BauGB § 28 BtNatSchG

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn vom 22.05.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 23.04.2010 erfolgt.

- Die förmliche Beilegung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGG wurde am 10.03.2012 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 mit § 3 Abs. 2 BauGG öffentlich auf der Anlage einer Stellungnahme aufgeführt.
- Die Stadtverwaltung der Stadt Fehmarn hat am 13.03.2012 den Flächenzuplanungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Flächenzuplanungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2011 bis 22.07.2012 während der Darstellung nach § 3 Abs. 2 BauGG öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der öffentlichen Auslegung in der Öffentlichkeit schriftlich oder zur Niedersicht eingereicht werden können, am 10.06.2011 im Fachmehrsen Tagblatt und in der Gesamtausgabe der Lübecker Nachrichten öffentlich bekanntgegeben.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGG mit Schreiben vom 14.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt.
- Die Stadtverwaltung der Stadt Fehmarn hat die abgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Flächenzuplanungsplans und die Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung planmäßig. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2012 bis 27.03.2012 während der Darstellung nach § 4 Abs. 3 Satz 1 erneut öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung in der Öffentlichkeit schriftlich oder zur Niedersicht abgegeben werden können, am 18.02.2012 im Fachmehrsen Tagblatt und in den Lübecker Nachrichten öffentlich bekanntgegeben. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut befragt.
- Die Stadtverwaltung der Stadt Fehmarn hat die abgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverwaltung der Stadt Fehmarn hat am 21.06.2012 den Flächenzuplanungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Öffentlichkeit ist am 11.06.2012 in der Fläche Schwenkshöfen mit dem Bescheid vom 02.12.2012 IV 24 263/12/11-1155-46 (Frei) den Flächenzuplanungsplan genehmigt.
- Der Flächenzuplanungsplan und die Begründung wurde nach der Genehmigung des Innenministeriums gebildet.
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 23 Abs. 3 BauGG durchgeführt.
- Die Stadtverwaltung der Stadt Fehmarn hat die Neubestimmungen durch Beschluss vom 13.12.2012 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Neubestimmungen mit Bescheid vom 21.05.2013 IV 24 263/12/11-1155-46 (Frei) bestätigt.

15 Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über der Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 21.11.2013 öffentlich bekanntgemacht. In der

Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 245 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde mithin art. 19 Abs. 1 S. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 Grundgesetz wirksam.

Fehrmann, den   

Flächennutzungsplan

der Stadt Fehmarn
M 1:10.000

Blatt 1	Blatt 2
---------	---------

Blatt 3 Blatt 4

geleitet durch Arbeitsgemeinschaft:

**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**

ELISABETH · HASELOFF · STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL: 0451 6115 10 - 18 FAX: 0451 6115 10 - 37

FIGURE 1 continued

Chausseestraße 29 10115 Berlin
Tel.: 030/288 775-0 Fax: 030/288 775-29

mail: fru-berlin@fru-moh.de Stand: 13.12.2012 / 18.06.2013