

## **7. B-Plan Nr. 7-WF der Stadt Fehmarn (ehemalige Gemeinde Westfehmar), 1. Änderung - Ortslage Orth hier: Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Im Dezember 2016 wurde ein Gebäude in Orth infolge eines Großfeuers zum Teil zerstört und ist zu einem erheblichen Teil unbewohnbar. Die Baugenehmigung zur Wiedererrichtung des Gebäudes wird vom Kreis Ostholstein voraussichtlich versagt. Der derzeitige Bearbeitungsstand des Bauantrags ist die Ankündigung der Versagung in Verbindung mit der Anhörung der Eigentümergemeinschaft durch den Kreis Ostholstein innerhalb einer Frist bis zum 29.09.2017.

Der Bauantrag zur Wiederherstellung des Gebäudes musste gezwungenermaßen auch einen Befreiungsantrag von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 7-WF beinhalten obwohl der beantragte Wiederaufbau des Gebäudes eins zu eins dem vor dem Brandschaden gebauten Bestand entspricht.

Die Baugenehmigung zur ersten Errichtung des Baukörpers in Orth, Am Hafen 6, wurde mit Datum vom 27.07.1981 erteilt. Der B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Westfehmar ist als Satzung am 28.07.1995, also 14 Jahre später, in Kraft getreten.

Der Baukörper Am Hafen 6 widersprach zu jeder Zeit nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 7-WF den Festsetzungen, die 14 Jahre nach erteilter Baugenehmigung in der Satzung formuliert worden sind und heute als Baurechtsgrundlage für dasselbe Grundstück gelten:

	Festsetzung des B-Plans Nr. 7-WF	Bestand
Dachneigung	35°-45°	bis 56°
GFZ	1,2	2,1

Eine Befreiung kann nach § 31 Absatz (2) BauGB erteilt werden:

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Stadt Fehmarn hat in Ihrer Stellungnahme dem Kreis mitgeteilt, dass sie das Einvernehmen der Gemeinde erteilt, damit das Gebäude wieder hergerichtet werden kann.

Der Kreis Ostholstein stellt fest, dass die Befreiung von der festgesetzten GFZ 1,2 auf die beantragte (dem Bestand entsprechende) GFZ von 2,1 nicht befreibar ist, weil eine Veränderung der GFZ die Grundzüge der Planung betrifft und somit die Anwendbarkeit des §31 (2) BauGB an der Eingangsvoraussetzung scheitern.

Im Bauantragsverfahren zur Ersterrichtung des Gebäudes „Neubau von 32 Eigentumswohnungen“ wurde bereits auf den Entwurf des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Westfehmar verwiesen. Damit lag das Grundstück planungsrechtlich innerhalb eines im

Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 Abs. 1 BauGB) und in einem Gebiet, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen (§33 BauGB).

Die damaligen vorgesehenen Festsetzungen im Entwurf des B-Plans für das betreffende Grundstück sind der **Anlage 2** zu entnehmen (GRZ 0,75 / GFZ 2,2 / SD).

Diese Festsetzungen wurden bei der Erstellung des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Westfehmarn im weiteren Verlauf nicht berücksichtigt. Der Kreis Ostholstein stellt nun eine Baugenehmigung erst in Aussicht, wenn dieses Versäumnis nachgeholt wird und fordert die Stadt Fehmarn auf, einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B-Plans Nr. 7-WF zu fassen, in dem sie erklärt, dass die Wiederherstellung des Gebäudes in zum Bestand unveränderter Form ihren Planungszielen entspricht.

Es wird um Beratung gebeten.

### **Beratung:**

#### **Herr Herkommer erscheint wieder im Sitzungssaal.**

Frau Parge stellt die angestrebte Planung vor und erklärt die Eilbedürftigkeit. Sie erläutert, dass es aus Zeiten der ehemaligen Gemeinde Westfehmarn eine Baugenehmigung gebe mit der Auflage, eine Bauleitplanung aufzustellen, um die Geschossflächenzahl zu übernehmen. Dieses sei jedoch bis heute nicht geschehen und soll auf diesem Wege nachgeholt werden. Der Kreis Ostholstein bestehe auf die Bauleitplanung und verweigere bis dahin die Baugenehmigung bzw. die Wiedererrichtung des Gebäudes.

#### **Herr Haselhorst erscheint wieder im Sitzungssaal.**

Der Bürgermeister ergänzt, dass es sich ähnlich wie beim Klärwerk verhält, wo die geforderte Ersatzbepflanzung nicht erfolgt sei. In diesem Fall werde die Baugenehmigung signalisiert, sobald ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden sei.

Es wird sodann wie folgt beschlossen:

### **Beschluss:**

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7-WF der Stadt Fehmarn für die Ortslage Orth wird aufgestellt. Der unter Punkt 1. geschilderte Sachverhalt und die daraus resultierenden Festsetzungen für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 7-WF der Stadt Fehmarn entsprechen den Planungszielen der Stadt Fehmarn und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO sind durchzuführen.
3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Mit dem Vorhabenträger, ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und aller Folgekosten (Erschließungs-/Ausgleichsmaßnahmen

u.a.) abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

**Beratungsergebnis:**

**Bau- und Umweltausschuss**

**12.10.2017**

**TOP 7**

**< 10 > Ja**

**< 0 > Nein**

**< 0 > Enthaltung**

**Bemerkung:**

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

**Herr Haltermann übergibt sodann den Vorsitz wieder an Herrn Herkommer.**

B - PLAN NR. 7 DER GEMEINDE WESTFEHMARN • KRS. OH

-für den Bereich des Ortsteiles Orth einschließlich Kommunahafen  
Gebietsbezeichnung : "Ortsteil Orth"



M 1 : 500

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for building types, roads, and green spaces.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for utility lines and other infrastructure.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for landscape elements and site features.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for technical drawing elements.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for site-specific details.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for site-specific details.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for site-specific details.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for site-specific details.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for site-specific details.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for site-specific details.

STRASSEN - WEGEPROFILE M 1 : 100

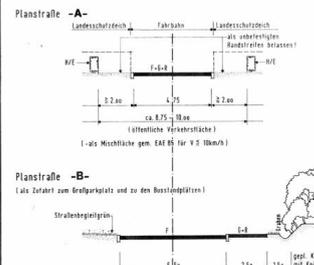
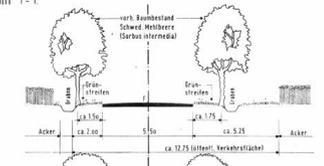


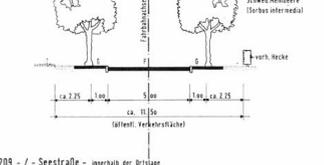
Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for road features and infrastructure.

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for road features and infrastructure.

L 209 - außerhalb der Ortsteile (102) Schnitt 1-1



L 209 - im Bereich der Bauwerke Schnitt 2-2



L 209 - im Bereich der Bauwerke Schnitt 3-3

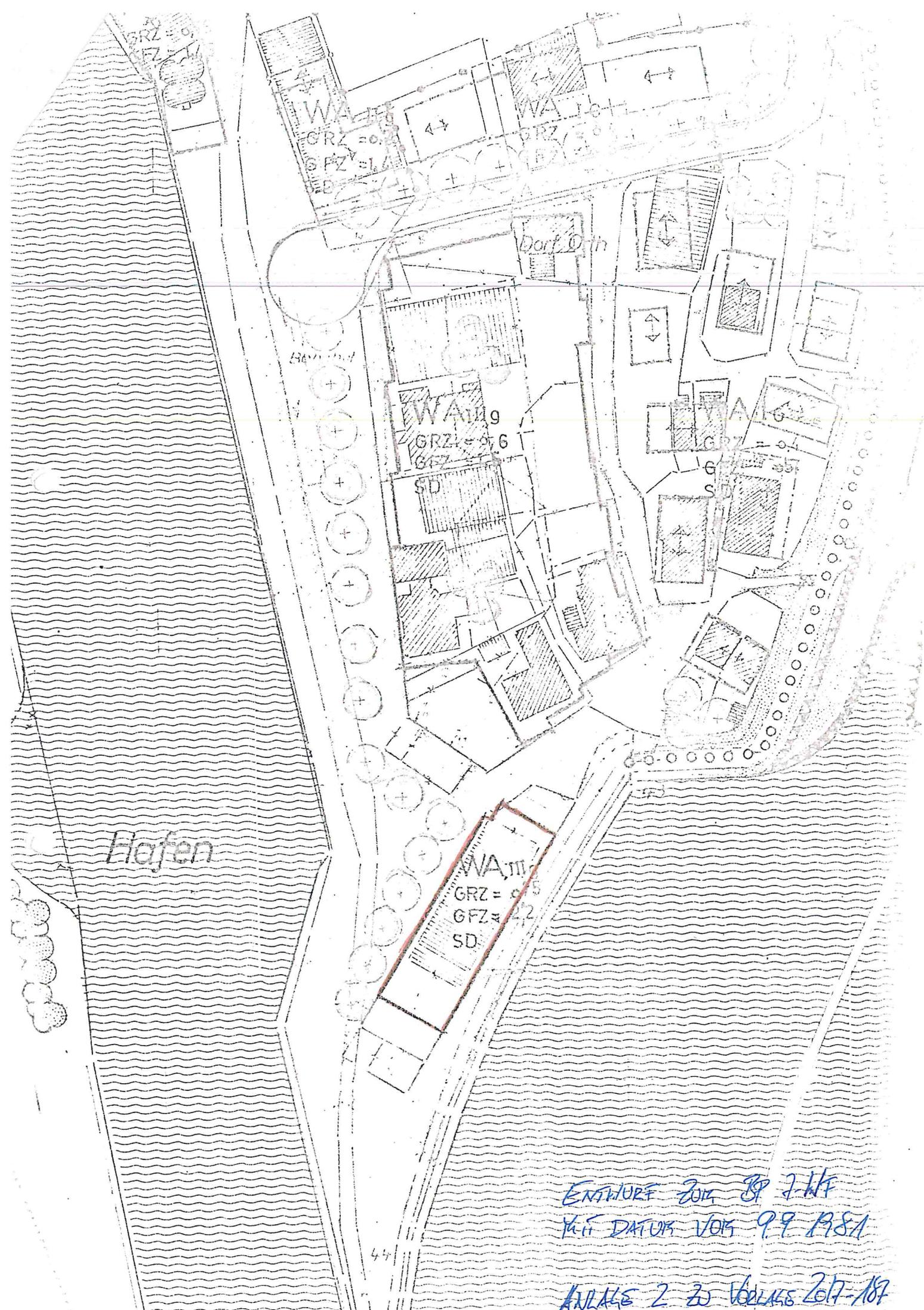


PLANZEICHNERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for building types and site features.

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Administrative information including scale (M 1:500), date (26.12.12), and contact details for the planning office.



Hafen

Dorf

Wahl  
GRZ = 0.6  
GFZ = 2.2  
SD

Wahl  
GRZ = 0.5  
GFZ = 2.2  
SD

ENTWURF ZUM 2. WF  
MIT DATUM VOM 9.9.1981

ANLAGE 2 ZU VOLLZUG 207-107

44