

8. 1. Änderung des B-Plans Nr. 5-BU der Stadt Fehmarn (ehem. Burg) für das Gebiet im Ortsteil Burg a. F. „Am Wiesenweg“ hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Aufgrund des aktuell hohen Bedarfs an Wohnraum ist die Stadt Fehmarn nicht gewillt, einer Nutzungsänderung von Wohnraum zu Ferienwohnungen zuzustimmen, wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- A. Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind oder
- B. die Planungsabsicht „Ferienwohnungen sind unzulässig“ im Bebauungsplan zwar erkennbar ist aber durch die aktuelle Klarstellung der BauNVO (§13a) nicht mehr rechtssicher durchgesetzt werden kann.

Der B-Plan Nr. 5-BU „Am Wiesenweg“ (Anlage 1) verfügt über wenige Festsetzungen:

- Vorhandene und geplante Bebauung ohne Baufenster
- Geschößzahl
- geplante private Grünflächen
- geplante Verkehrsflächen und Leitungsverläufe

Im nördlichen Teilgebiet ist zudem festgesetzt

- die bauliche Nutzung MI (Mischgebiet)
- Fassaden: Backstein rot
- Dachneigung 30-35°, Nebengebäude als Flachdach

Diese Festsetzungen treffen regelmäßig nicht auf ein durch das von einer Straße getrenntes Teilgebiet desselben B-Plans zu.

Nach Einschätzung des Fachbereichs Bauen und Häfen könnte der Kreis Ostholstein als Bauordnungsbehörde das Bauvorhaben aufgrund der Einfachheit des B-Plans nach §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilen und sich an dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets (§4 BauNVO) orientieren.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe

5. Tankstellen

In Allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe, zugelassen werden, zu denen nach §13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören.

Nach Aktenlage der Stadt Fehmarn handelt es sich um ein Wohngebiet, in dem ausschließlich Wohnnutzung stattfindet. Städtebauliches Ziel der Stadt Fehmarn ist der Erhalt von Wohnraum unter Beachtung des §4 BauNVO Abs. 1 und Abs. 2 bzw. §3 BauNVO Abs. 1, 2 und 4.

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs

1. für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Ge-

2. biets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 der Stadt Fehmarn ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Es wird um Beratung gebeten.

Beratung:

Frau Parge erläutert den Sachverhalt. Nach kurzer Beratung ergeht folgender

Beschluss:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-BU der Stadt Fehmarn (ehem. Burg) für ein Gebiet im Ortsteil Burg "Am Wiesenweg" wird aufgestellt.

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, der die im Plangebiet vorgefundene Nutzung berücksichtigt und dauerhaft Wohnraum sichert.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO soll wie folgt durchgeführt werden: Durchführung eines öffentlichen Termins in der Verwaltung.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs., 1 BauGB soll schriftlich erfol-

gen.

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. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

05.07.2018

TOP 8

< 10 > Ja

< 0 > Nein

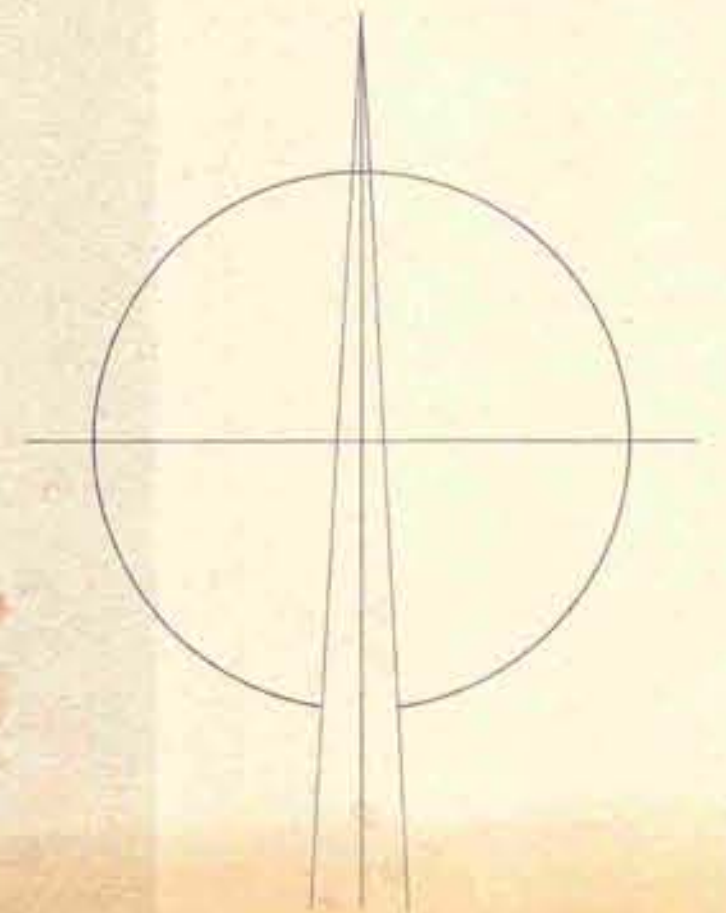
< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO war folgendes Ausschussmitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; es war weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Martin Specht

STADT BURG AUF FEHMARN



BEBAUUNGSPLAN NR. 5 AM WIESENWEG GEMARKUNG BURG NR. 25 AUSZUG AUS FLUR 17 M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Planungsgebietes im Bebauungsplan
- vorhandene Grundstücksgrenzen (Katastergrenzen)
- fortfallende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- ① Geschosßzahl
- Garagen und Nebengebäude
- geplante Fahrbahn - Ausbau
- geplanter Gehweg - Ausbau
- gepl. öffentl. Grünstreifen (Baumbewuchs)
- gepl. Parkplätze, Parkstreifen
- gepl. private Grünflächen (Rasen u. Ziersträucher)
- gepl. Schmutzwasserleitung
- gepl. Regenwasserleitung
- Hochspannungsleitung
- schlechter Baugrund
- Höhenlinien
- Fußweg



Entworfen und aufgestellt
nach § 58.9 des Bundesbaugeset-
zes (BBauG) vom 23.6.1960

Burg/Fehmarn, den 18.5.1962
Magistrat Planverfasser

[Signature]
Bürgermeister Stadtbaumeister

Der Entwurf des Planes nebst
Begründung hat gemäß § 2 (6)
BBauG vom 23.6.1960 in der Zeit
vom 6.7.62 bis 5.8.1962
nach vorheriger Bekanntma-
chung zu jedermanns Einsicht
ausgelegen. Bedenken und An-
regungen sind nicht geltend
gemacht worden.

Stadt Burg/Fehmarn
Der Magistrat
[Signature]

Die Darstellung des gegenwärtigen
Zustandes sowie die der
Festlegungen der neuen städte-
baulichen Planung werden
als richtig bescheinigt.

Burg/Fehmarn, den 13. Sep. 1962
[Signature]
Katasteramt

Dieser Plan einschließlich der
Begründung ist gemäß § 10
BBauG v. 23.6.1960 am 31.8.1962
von der Stadtvertretung als
Satzung beschlossen worden.

Burg/Fehmarn, den 31.8.1962
Stadt Burg/Fehmarn
Der Magistrat
[Signature]
Bürgermeister

Genehmigt
gemäß Erlass vom 12.1.1963
12.106.73/04-18.01 (5)

Kiel, den 5. Nov. 1963

Minister für Arbeit,
Sozial- und Jugendangelegenheiten
[Signature]

Dieser Plan nebst Begründung
ist gemäß § 12 BBauG vom
23.6.1960 am 7. Jan. 1964
mit Bekanntmachung der Ge-
nehmigung öffentlich ausge-
legt und an diesem Tage in
Kraft getreten.

Stadt Burg/Fehmarn
Der Magistrat
[Signature]
Bürgermeister

