

STADT FEHMARN

AUSZUG

aus der 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, den 03. Dezember 2020, 18:00 Uhr
in der Mensa der Inselfschule Fehmarn, Burg auf Fehmarn, Kantstraße 1, Fehmarn

A. Öffentlicher Teil

Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt erklärt sich Herr Lars Hviid als für befangen und verlässt den Sitzungssaal. Er wird vertreten durch das bürgerliche Mitglied Thomas Bührke.

15. B-Plan Nr. 180 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Westerbergen, nördlich der Feriensiedlung, östlich der Ostsee, südlich und westlich landwirtschaftlicher Flächen
hier: Aufstellungsbeschluss

Vortrag gemäß Vorlage 2020-184

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt erneut ein Antrag auf Bauleitplanung für eine Fläche nördlich der Ferienhaussiedlung Westerbergen vor. Die Überplanung der betreffenden Fläche wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.10.2019 bereits einmal beraten und abgelehnt (vgl. Vorlage 2019-223).

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von vier Wochenendhäusern, vgl. **Anlage 1**. Geplant ist die Umsetzung einer Firsthöhe (FH) von 9,00 m sowie einer Traufhöhe (TH) von 7,00 bis 7,50 m über Gelände. Weiterhin sollen die Wochenendhäuser eine Grundfläche von ca. 60 m² erhalten, wobei das Erdgeschoss nicht über Aufenthaltsräume verfügt, um dem Hochwasserschutz angemessen Rechnung zu tragen.

Wissend um den derzeitigen kritischen politischen Diskurs hinsichtlich der Planung bzw. Genehmigung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen und vor dem Hintergrund des Beschlusses des Fachausschusses in der Sitzung vom 17.09.2020 im Rahmen der Beratung zum Thema „Bezahlbarer Dauerwohnraum für die Stadt Fehmarn“ (vgl. Vorlage 2020-116) erklärt sich der Vorhabenträger bereit, 25 % der erschlossenen Grundstücksfläche – somit ein Grundstück – bzw. den Wert des erschlossenen Grundstücks der Stadt Fehmarn unentgeltlich für infrastrukturelle Maßnahmen zu über tragen. Darüber hinaus bietet der Vorhabenträger ebenfalls die Kostenübernahme für eine rechtliche Prüfung der Zulässigkeit des oben aufgeführten Angebots an.

Für die Beratung über die Aufstellung eines Bebauungsplans nördlich der Ferienhaussiedlung in Westerbergen sprechen folgende Gründe:

- Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fehmarn weist hier eine bebaubare Fläche mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Wochenendhäuser“ aus.

- Die im Zuge der Erstellung des „Masterplan Entwicklung Küstenstreifen“ gebildete AG Gewässerschutzstreifen, bestehend aus Politik und Verwaltung, hat sich für eine Überplanung der im FNP für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ausgesprochen.
- Die in Rede stehende Fläche befindet sich im 150 m breiten Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und § 80 Landeswassergesetz (LWG) und unterliegt einem Bauverbot. Nach den Übergangsvorschriften gemäß § 65 LNatSchG und § 113 LWG können (nur noch) bis Juni bzw. September 2021 für Flächen, die im FNP als bebaubare Flächen ausgewiesen sind, Bebauungspläne aufgestellt werden und das Bauverbot greift nicht.
- Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist als Ziel aufgeführt: „Wochenendhäuser dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Naherholung. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken, sind diese Gebiete im Anschluss an vorhandene oder geplante Bauflächen vorzusehen. Wochenendhausgebiete dürfen sich nicht bandartig an den Küsten und den Ufern von Flüssen, Seen und Kanälen entlang ziehen, sondern sind in die Tiefe zu staffeln.“
- Weiterhin wird als Grundsatz im LEP benannt: „Wochenendhausgebiete sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen. Größere Wochenendhausgebiete sollen durch Grünzonen in überschaubare Einheiten gegliedert werden. Die Grundfläche (GR) von Wochenendhäusern soll 70 Quadratmeter und die zulässige Geschossfläche 80 Quadratmeter nicht überschreiten.“

Den Vorgaben des Landesentwicklungsplans sowie den Empfehlungen der AG Gewässerschutzstreifen wird mit dem beantragten Vorhaben entsprochen.

Die Aufstellung einer Bauleitplanung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan heraus und ohne Einholung von Ausnahmegenehmigungen vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen kann nur noch innerhalb der oben benannten Übergangsfrist stattfinden. Das bedeutet nach heutigem Kenntnisstand, dass der Bebauungsplan im Juni 2021 Rechtskraft erhalten muss und zuvor das übliche frühzeitige und formale Beteiligungsverfahren zu durchlaufen hat. Hier ergibt sich ohne kurzfristige Einleitung der Bauleitplanung ein nicht aufzuholendes Zeitdefizit.

Der Vorhabenträger beantragt die Überplanung der in seinem Eigentum befindlichen Fläche. Die Verwaltung empfiehlt darüber hinaus die Überplanung der vollständigen im FNP als SO Wochenendhaus ausgewiesenen Fläche (vgl. **Anlage 2**), da diese sich nahezu vollständig im Gewässerschutzstreifen befindet und eine planungsrechtliche Absicherung zu einem späteren Zeitpunkt für wenig aussichtsreich erachtet wird.

Bei Überplanung der gesamten im Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche würden etwa acht Grundstücke mit jeweils knapp 300 m² Fläche gebildet werden können.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Beratung:

Frau Cronauge erläutert die angestrebte Planung.

Herr Herkommer stellt den Antrag, das Plangebiet um die Fläche bis zur Gemeindestraße zu erweitern, aber insgesamt auf 4 Gebäude zu begrenzen.

Der als Gast anwesende Stadtvertreter **Herr Kühl** möchte mit Blick auf die Lage des Vorhabengebietes im Hochwasserrisikobereich die Stadt frei von Kosten halten. **Herr May** versichert, dass dazu Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Frau Unger bittet um Klarstellung hinsichtlich der Definition von Wochenendhäusern. **Herr May** erläutert, dass es sich bei Wochenendhäusern um Objekte handelt, die nicht der Vermietung an Gäste zugänglich sind und sich durch gelegentliche Nutzung auszeichnen. Mithin handele es sich um klassische Zweitwohnungen.

Herr Mehnert erklärt, dass der Eigentümer des westlichen Seegrundstückes ihn angesprochen und darum gebeten habe, sein Grundstück mit in die Planung aufzunehmen.

Herr Haltermann ergänzt, dass im Sinne der Fairness alle Eigentümer etwas von der Überplanung haben sollten.

Herr Froberg sieht die Erweiterung der Fläche bis zur Straße positiv, dann jedoch mit einer Bebauung von nur 4 Gebäuden.

Darauf wirft **Herr Mehnert** ein, dass man am besten die gesamte Fläche vom Seegrundstück beginnend bis zur Straße überplanen solle und die Gebäudeanzahl von 8 möglichen auf 4 zuzüglich des Gebäudes auf dem bereits bebauten Seegrundstückes reduziere.

Der Vorsitzende lässt zunächst über seinen Antrag abstimmen, nur die beantragte Fläche mit 4 Gebäuden zu überplanen.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 1 Nein, 5 Enthaltungen.

Es entsteht Unstimmigkeit darüber, ob es richtig war, den genannten Antrag zur Abstimmung zu stellen, da weitere Anträge vorliegen, die ggf. weitergehender seien. Diverse Ausschussmitglieder seien von einer anderen Vorgehensweise ausgegangen.

Nach einer kurzen Sitzungsunterbrechung besteht Einvernehmen darüber, dass die Vorangehende Abstimmung nicht wirksam zustande gekommen und damit ungültig sei.

Herr Mehnert stellt daraufhin den Antrag, über die Fläche vom Seegrundstück bis hin zur Gemeindestraße mit einer größtmöglichen Bebauung von insgesamt 9 Gebäuden abzustimmen.

Der Vorsitzende lässt sodann über diesen Antrag abstimmen:

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 6 Nein, 0 Enthaltungen

Herr Fendt stellt darauf den Antrag, darüber abzustimmen, das Plangebiet sowohl um das Seegrundstück als auch um die Fläche zur Gemeindestraße hin zu erweitern (vgl. auch Darstellung im F-Plan) und insgesamt 5 Häuser bei gerechter Verteilung der Grundstücksgrößen zuzulassen

Auch hierüber lässt der Vorsitzende abstimmen:

Abstimmungsergebnis: 4 Ja, 3 Nein, 4 Enthaltungen.

Es ergeht somit folgender Beschluss:

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 180 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Westerbergen, nördlich der Feriensiedlung, östlich der Ostsee, südlich und westlich landwirtschaftlicher Flächen wird mit der beschlossenen Änderung aufgestellt.
Planungsziel ist die Herleitung von Baurecht für Wochenendhäuser auf Grundlage der im Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn ausgewiesenen bebaubaren Fläche (Sondergebiet Wochenendhäuser).
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 als öffentlicher Termin in der Verwaltung durchgeführt werden.
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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich erfolgen.
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 sind die erforderlichen städtebaulichen Verträge zur Übernahme der Planungskosten und aller Folgekosten (Erschließungs-/ Ausgleichsmaßnahmen u.a.) abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:**Bau- und Umweltausschuss****03.12.2020****TOP 15**

< 5 > Ja

< 2 > Nein

< 4 > Enthaltung

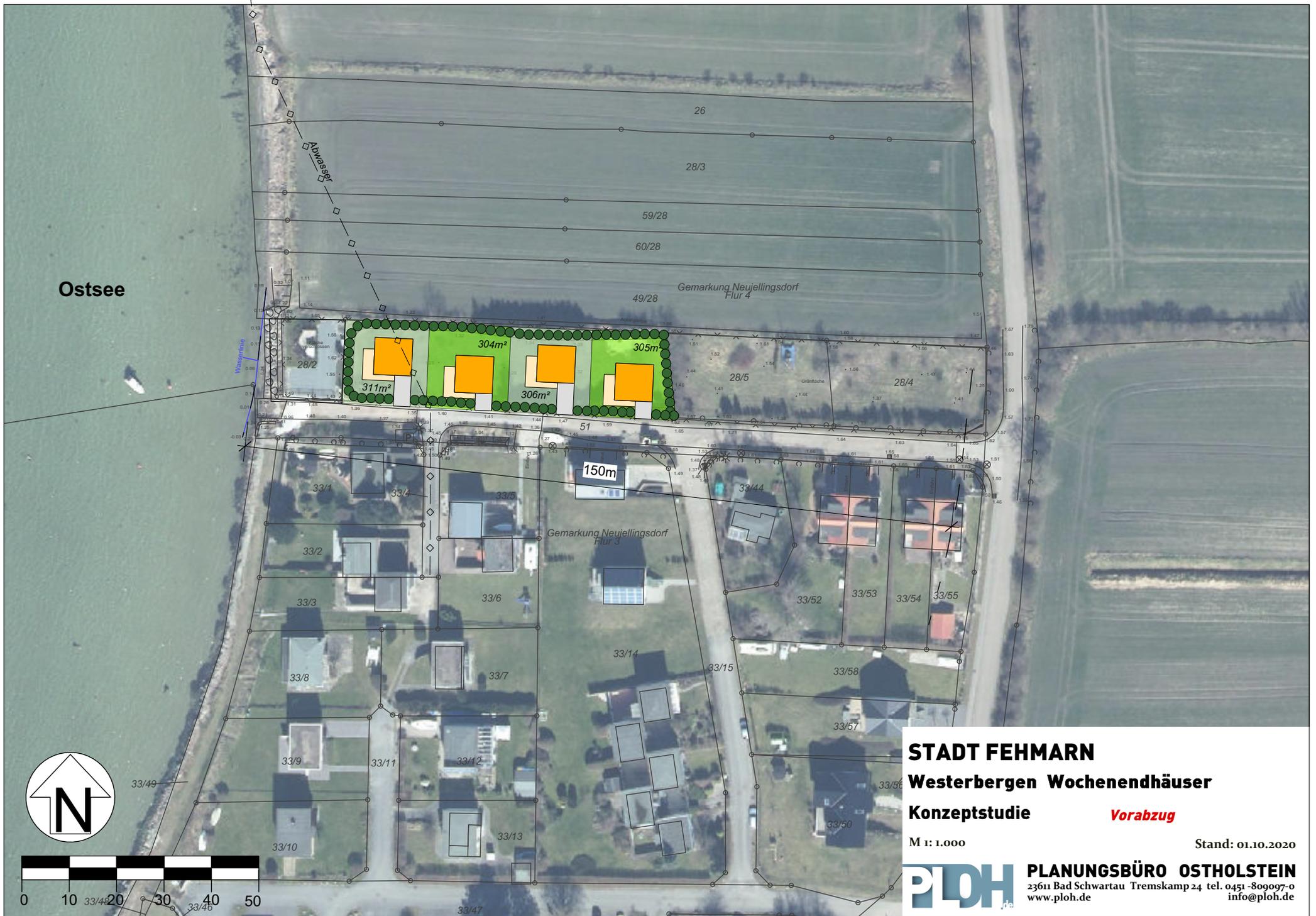
Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO war folgender Stadtvertreter/Ausschussmitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; er war weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Stadtvertreter Lars Hviid. Er wurde vertreten durch das bürgerliche Mitglied Thomas Böhcke.

Herr Hviid wird wieder in den Sitzungssaal gerufen; ihm wird das Ergebnis der Beschlussfassung mitgeteilt und er nimmt im Folgenden wieder an der Sitzung teil.

Fehmarn, den 14. Januar 2021
Für die Richtigkeit der Abschrift:
i.A.



Ostsee

Abwasser

Wasserweg

26

28/3

59/28

60/28

49/28

28/2

28/5

51

150m

Gemarkung Neujiellingsdorf Flur 3

33/14

33/15

33/16

33/17

33/18

33/19

33/20

33/21

33/22

33/23

33/24

33/25

33/26

33/27

33/28

33/29

33/30

33/31

33/32

33/33

33/34

33/35

33/36

33/37

33/38

33/39

33/40

33/41

33/42

33/43

33/44

33/45

33/46

33/47

33/48

33/49

33/50

33/51

33/52

33/53

33/54

33/55

33/56

33/57

33/58

33/59

33/60

33/61

33/62

33/63

33/64

33/65

33/66

33/67

33/68

33/69

33/70

33/71

33/72

33/73

33/74

33/75

33/76

33/77

33/78

33/79

33/80

33/81

33/82

33/83

33/84

33/85

33/86

33/87

33/88

33/89

33/90

33/91

33/92

33/93

33/94

33/95

33/96

33/97

33/98

33/99

33/100

33/101

33/102

33/103

33/104

33/105

33/106

33/107

33/108

33/109

33/110

33/111

33/112

33/113

33/114

33/115

33/116

33/117

33/118

33/119

33/120

33/121

33/122

33/123

33/124

33/125

33/126

33/127

33/128

33/129

33/130

33/131

33/132

33/133

33/134

33/135

33/136

33/137

33/138

33/139

33/140

33/141

33/142

33/143

33/144

33/145

33/146

33/147

33/148

33/149

33/150

33/151

33/152

33/153

33/154

33/155

33/156

33/157

33/158

33/159

33/160

33/161

33/162

33/163

33/164

33/165

33/166

33/167

33/168

33/169

33/170

33/171

33/172

33/173

33/174

33/175

33/176

33/177

33/178

33/179

33/180

33/181

33/182

33/183

33/184

33/185

33/186

33/187

33/188

33/189

33/190

33/191

33/192

33/193

33/194

33/195

33/196

33/197

33/198

33/199

33/200

33/201

33/202

33/203

33/204

33/205

33/206

33/207

33/208

33/209

33/210

33/211

33/212

33/213

33/214

33/215

33/216

33/217

33/218

33/219

33/220

33/221

33/222

33/223

33/224

33/225

33/226

33/227

33/228

33/229

33/230

33/231

33/232

33/233

33/234

33/235

33/236

33/237

33/238

33/239

33/240

33/241

33/242

33/243

33/244

33/245

33/246

33/247

33/248

33/249

33/250

33/251

33/252

33/253

33/254

33/255

33/256

33/257

33/258

33/259

33/260

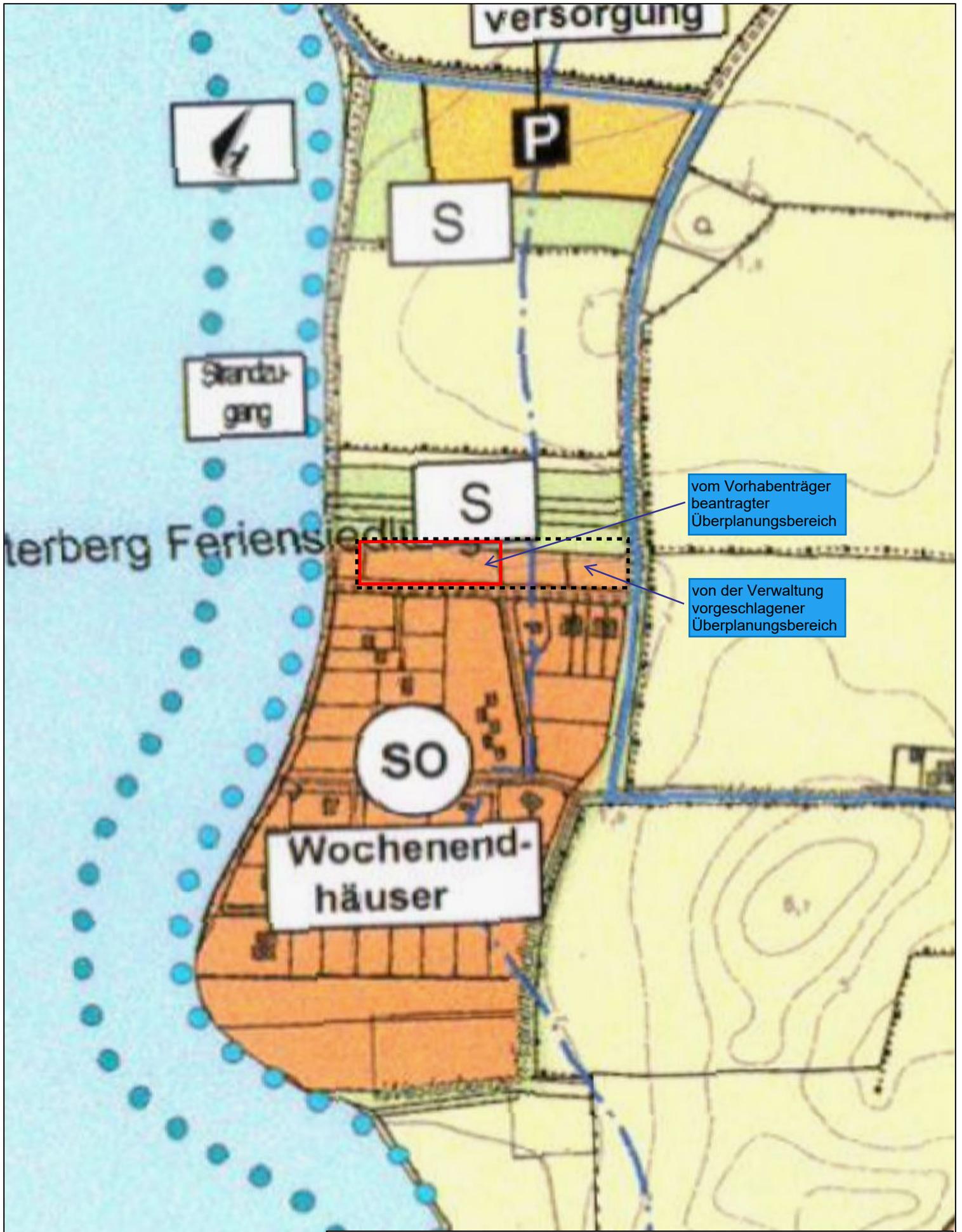
33/261

33/262

33/263

33/264

33/265



vom Vorhabenträger
beantragter
Überplanungsbereich

von der Verwaltung
vorgeschlagener
Überplanungsbereich

Datenauszug	
Erstellt für Maßstab	1:2 500
Ersteller	Gast
Erstellungsdatum	16.10.2020