

STADT FEHMARN

AUSZUG

aus der 27. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, den 14. Juni 2021, 18:00 Uhr

in der Mensa der Inselfschule Fehmarn, Burg auf Fehmarn, Kantstraße 1, Fehmarn

A. Öffentlicher Teil

7. 1. Änderung des B-Plans Nr. 12-BU (ehemalige Gemeinde Burg a. F.) der Stadt Fehmarn für ein Gebiet zwischen Blieschendorfer Weg, Wiesenweg und Weidenweg

hier: Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Vortrag gem. Vorlage 2021-131

Sachverhalt:

Anlässlich eines Bauvorhabens zum Ausbau des Dachgeschosses im Teilgebiet WA nördlich Am Wiesenweg wurden die Festsetzungen GRZ und GFZ des B-Plans Nr. 12 der Stadt Burg/Fehmarn überprüft.

Für den B-Plan Nr. 12 der Stadt Burg/Fehmarn für das Gebiet Wiesenweg und Sundchaussee, Erstaufstellung am 19.12.1970, gilt die BauNVO 1962 – danach zählen auch die Aufenthaltsräume des Nichtvollgeschosses zur GFZ. Das führt dazu, dass das Dachgeschoss aufgrund der niedrigen GFZ in der Regel nicht ausgebaut werden dürfte.

Die baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet entsprechen den Festsetzungen des B-Plans Nr. 12-BU, es gibt keine bauordnungswidrigen Nutzungen. Seit Inkrafttreten der BauNVO 2017 unter Aufnahme des § 13 BauNVO kommt es regelmäßig zu von den ursprünglich beabsichtigten Planungszielen der Stadt Fehmarn abweichenden Entscheidungen bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben. Um dem strategischen Ziel der Stadt Fehmarn, Dauerwohnraum zu schaffen und zu erhalten, zu entsprechen, wird verwaltungsseitig die vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 12 empfohlen, um die Planungsabsicht des Ursprungsplans an die aktuelle Rechtslage anzupassen.

Mit der Anpassung der Städtebaulichen Ziele des Ursprungsplans an eine Neufassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Klarstellungen des § 13 der BauNVO von 2017 wird der gesamte Bebauungsplan in die BauNVO 2017 überführt. Damit gilt auch die Berechnungsart der GFZ gem. § 20 BauNVO von 2017 – es fließen nur Vollgeschosse in die GFZ-Berechnung ein – so dass das Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss nun regelmäßig zu Dauerwohnraum ausgebaut werden kann.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, so dass eine frühzeitige Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entfallen kann. Mit nachfolgendem Beschluss kann die formale Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit veranlasst werden.

Anlagen zur Vorlage 2021-131

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 (vormals der Stadt Burg/Fehmarn) der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg a. F. für das Gebiet Wiesenweg und Sundchaussee, Entwurf, Stand 12.05.2021

- 2 Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 12, Entwurf, Stand 12.05.2021
- 3 Ursprungsplan des B-Plans Nr. 12 der Stadt Burg/Fehmarn, Erstaufstellung 19.12.1970 *für Textteil und Begründung muss aus technischen Gründen ausnahmsweise auf den B-Server verwiesen werden:* <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Fehmarn/Bebauungsplan/65/65>

Vereinbarkeit mit den strategischen und operativen Zielen vom 17.12.2020

- ☒ a. Der Beschluss unterstützt das strategische Ziel: HF Wohnraum für alle (3) Dauerwohnraum erhalten
- ☐ b. Der Beschluss ist Bestandteil des operativen Zieles:
- ☐ c. Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf die strategischen und operativen Ziele.

Beratung:

Frau Parge erläutert den Sachverhalt und teilt mit, dass bei Aufnahme von zusätzlichen Änderungen / Planinhalten ein ordentliches B-Plan Verfahren erforderlich ist. Als Konsequenz wäre dann heute nur der Aufstellungsbeschluss zu fassen. Auf Nachfrage teilt Frau Parge mit, dass es sich bei der Festsetzung der Zulässigkeit für Ferienwohnungen im nördlichen Bereich um einen redaktionellen Fehler handelt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen sowie der untergeordneten Nutzung von Ferienwohnungen und kleinen Beherbergungsbetrieben gem. § 13 a BauNVO i.V.m § 3 BauGB in den einzelnen Teilgebieten entsteht eine ausführliche Diskussion. Frau Parge teilt mit, dass eine grundsätzliche Aussage zur untergeordneten Ferienwohnnutzung für die Verwaltung sehr wichtig wäre, um mit der Steuerung von Dauerwohnraum fortzufahren.

Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die auf eine Änderung der GFZ angewiesen sind, teilt Frau Parge mit, dass für den Kreis Ostholstein das Signal des Aufstellungsbeschlusses ausreichend ist.

Herr Eberle bittet bei der nächsten Beratung die Art der Nutzung in den benachbarten Gebieten (BP 12-BU und BP 5 BU) in der Sitzungsvorlage gegenüberzustellen.

Es ergeht sodann folgender

Beschluss:

1. Der B-Plan Nr. 12 der Stadt Burg/Fehmarn für das Gebiet Wiesenweg und Sundchaussee, Erstaufstellung am 19.12.1970, soll wie folgt geändert werden:

Neufassung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
Festsetzung und Überführung des B-Plans in die aktuelle Rechtslage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017

Redaktionelle Anpassung der Gebietsbezeichnung in „B-Plan Nr. 12 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg a. F. für das Gebiet Wiesenweg und Sundchaussee“.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

Die Stadt Fehmarn setzt sich kritisch mit der Zusammensetzung und der Nutzung des vorhandenen Wohnraums auseinander und nutzt rechtliche

Möglichkeiten, diesen als Dauerwohnraum zu erhalten, ihn zu Dauerwohnraum zu entwickeln bzw. ihn zu diesem zurückzuführen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung der Planung sowie mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Mit dem Vorhabenträger sind die erforderlichen Ergänzungen des Städtebaulichen Vertrags zur Übernahme der Planungskosten und aller Folgekosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

14.06.2021

TOP 7

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

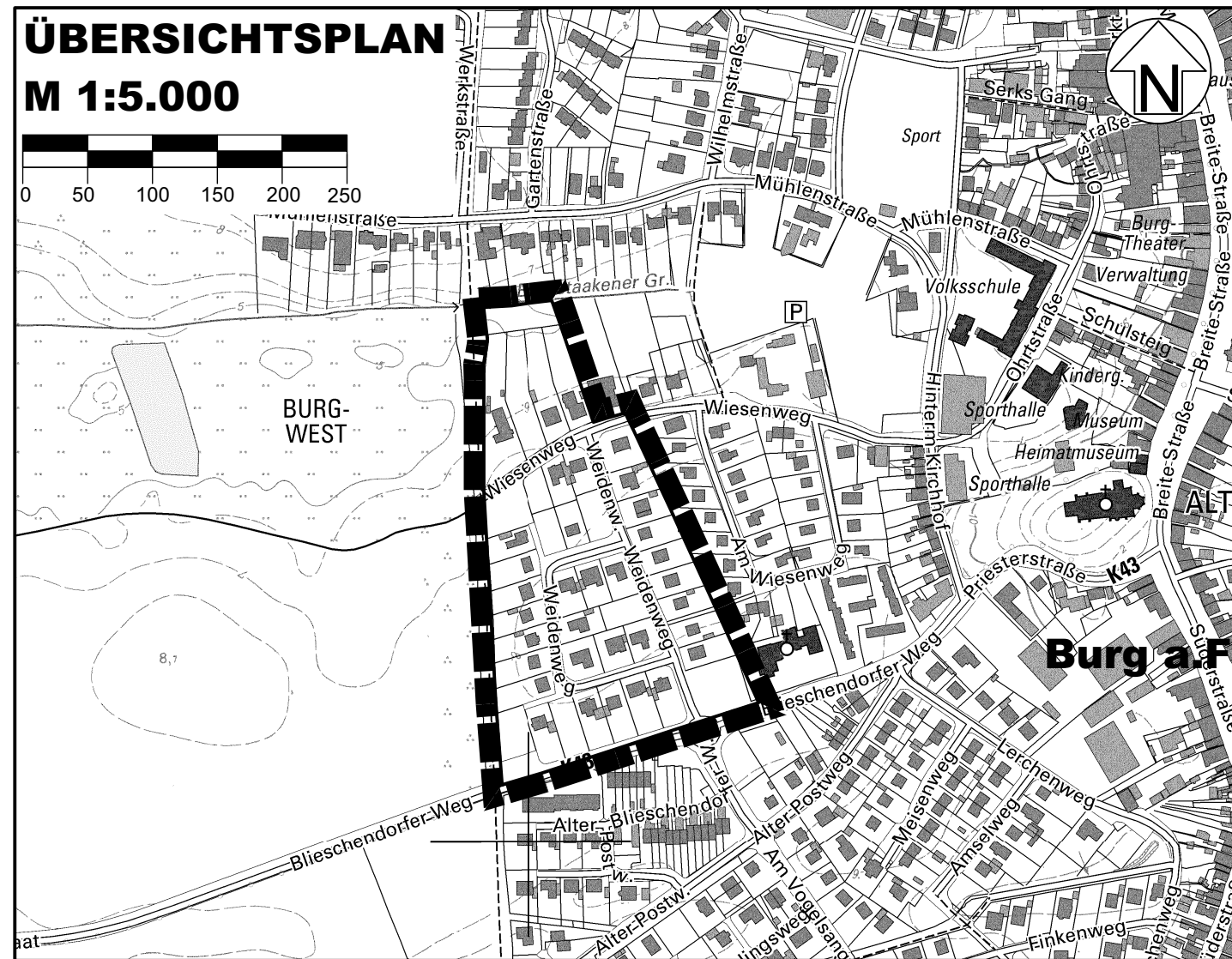
Bemerkung:

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

Fehmarn, den 13. Juli 2021

Für die Richtigkeit der Abschrift:

i.A.



■ ■ ■ ■ ■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Art der baulichen Nutzung werden durch folgende Festsetzungen neu gefasst:

1.1 REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

Die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

1.2 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind in einem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein,
Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung der Stadt Fehmarn für ein Gebiet zwischen Blieschendorfer Weg (K 43), Wiesenweg und Weidenweg, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom XX.XX.XXXX. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am XX.XX.XXXX.
2. Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom XX.XX.XXXX wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Bau- und Umweltausschuss hat am XX.XX.XXXX den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am XX.XX.XXXX durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber)
-Bürgermeister-

6. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am XX.XX.XXXX geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B) am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber)
-Bürgermeister-

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber)
-Bürgermeister-

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber)
-Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Fehmarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für ein Gebiet zwischen Blieschendorfer Weg (K 43), Wiesenweg und Weidenweg

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung und
Behördenbeteiligung-

Stand: 12. Mai 2021

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN BLIESCHENDORFER WEG (K 43),
WIESENWEG UND WEIDENWEG

**- ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND
BEHÖRDENBETEILIGUNG -**

VERFAHRENSSTAND:

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	6
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Auswirkungen der Planung	9
3.2	Grünplanung	9
4	Ver- und Entsorgung	10
5	Hinweise	10
5.1	Bodenschutz	10
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
7	Kosten	10
8	Billigung der Begründung	11

BEGRÜNDUNG

Zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet zwischen Blieschendorfer Weg (K 43), Wiesenweg und Weidenweg.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 12 (BU – der ehemaligen Stadt Burg) ist 1970 in Kraft getreten, womit die Rechtsgrundlage der BauNVO 1962 gilt. Das gesamte Gebiet wurde fast vollständig als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Nur ein kleiner Teilbereich für vier Baugrundstücke nördlich des Wiesenweges wurde als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und seit Jahren gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes mit Einzelhäusern bebaut, die vollständig als Dauerwohnung genutzt werden.

Eine Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen, wie es in vielen Tourismusorten in Deutschland gängig ist, ist auch hier zu erwarten. Durch die seit einigen Jahren sehr

stark gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen, entstehen oft unverhältnismäßig viele Ferienunterkünfte (teils ohne Bauantragstellung). Teilweise sind ganze Gebäude mit mehreren Einheiten ausschließlich zum Zwecke der Vermietung als Ferienwohnung innerhalb von Wohngebieten entstanden. Daraus ergeben sich in der Regel immer Konflikte und städtebauliche Spannungen. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen und vor allem Reinen Wohngebiets droht verloren zu gehen.

Anwohner, die ein Baugrundstück in einem Wohngebiet errichten, befinden sich teilweise von nahezu ausschließlicher Ferienwohnnutzung umgeben. Eine Nachbarschaft kann so nicht entstehen, da Feriengäste sich nur für sehr kurze Zeiträume aufhalten. Erschwerend kommen auch unterschiedliche Lebensweisen dazu. Feriengäste leben einen anderen Tagesrhythmus, schlafen häufig länger und halten sich abends länger auf der Terrasse auf. Zudem zeigt sich auch, dass bei einer zu hohen Anzahl an mehreren kleinen Ferienwohnungen die öffentlichen Parkplätze oft zu knapp sind.

Ziel der Planung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Fehmarn war es ausreichend Wohnraum bzw. Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird bei einer unverhältnismäßig hohen Anzahl von Ferienwohnungen nicht erreicht. Die Stadt Fehmarn möchte ausdrücklich die untergeordnete Nutzung von beispielsweise Einliegerwohnungen zur Ferienvermietung erlauben bzw. weiterhin zulassen. Im Gegenzug die Umwandlung von Wohnhäusern in Ferienhäuser oder die Neuerrichtung von Ferienhäusern im Plangebiet zukünftig ausgeschlossen werden.

Eine planungsrechtliche Lösung der Konflikte war in der Vergangenheit kaum möglich. Fragen zur Interpretation des Planungsrechts blieben zunächst ungeklärt. Diese Praxis des Nebeneinanders von Dauer- und Ferienwohnen trat durch Rechtsstreitigkeiten in den letzten Jahren in den Fokus. Der Bundesgesetzgeber nahm sich der Problemlage an und novellierte im Mai 2016 die Baunutzungsverordnung. In § 13a Satz 1 BauNVO ist nun geklärt, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet auch Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind. In § 13a Satz 2 BauNVO wird zudem geklärt, dass im Reinen Wohngebiet Ferienwohnungen ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind, allerdings nur in untergeordneter Bedeutung. In der 13.05.2017 in Kraft getretenen Fassung der Baunutzungsverordnung ist klargestellt, dass der Begriff der nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch Ferienwohnungen umfasst. Auch können Ferienwohnungen ausnahmsweise als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. Nr. 1 BauNVO bzw. als kleine Beherbergungsbetriebe nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genehmigt werden. Dieses gilt auch rückwirkend für bestehende Bebauungspläne.

Eine Beschreibung der tatsächlichen quantitativen Nutzungen im Bebauungsplangebiet lässt sich nicht abschließend feststellen. Darstellbar ist aber, dass im Bereich der Wohngebiete bisher keine genehmigten Ferienwohnungen vorhanden sind.

Daher greift die Stadt Fehmarn die neuen gesetzlichen Änderungen / Klarstellungen auf und definiert die zulässigen Nutzungen im Plangebiet neu bzw. ergänzt diese um weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Es ist Planungsziel der Stadt Fehmarn, keine Ferienwohnungen im Quartier zuzulassen, da die oben beschriebenen Spannungen nicht entstehen sollen. Zugleich soll unter Erhaltung der Wohngebiete die Entwicklung neuer Ferienwohnungen nur als untergeordnete Nutzung zulässig sein. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein und im Reinen Wohngebiet kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sein. (§ 3 Abs. 3 Nr. 1, § 4 Abs. 3 Nr. 1, §13a, §1 Abs. 6 u. 10 BauNVO). Im Gegenzug werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO als eigenständige Gebäude oder Räume (als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) im Allgemeinen Wohngebiet zukünftig ausgeschlossen. Im Reinen Wohngebiet sind derartige Ferienwohnungen als eigenständige Räume oder Gebäude ohnehin nicht zulässig.

Gleichzeitig werden Umstellungen älterer Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten und Nebenanlagen an die neuen Rechtsgrundlagen angepasst.

Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Erhaltung von Wohnraum für die Bevölkerung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 4,7 ha groß. Die Größe der bereits zulässigen Grundflächen beträgt mit insgesamt ca. 8.200 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2020 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Unterzentrums Burg* sowie im *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*. Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung zeichnen sich wie die Ordnungsräume durch einen erheblichen Siedlungsdruck, eine hohe Siedlungsdichte sowie ein, wenn auch nur zeitweilig, hohes Personenaufkommen aus. Die Schwerpunkträume

erfordern daher ebenfalls ordnende Maßnahmen für die Siedlungstätigkeit und zur Sicherung der für den Tourismus und die Erholung wichtigen Freiräume.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Burg dar. Zudem verweist der Regionalplan in seiner Nebenkarte ebenfalls auf einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Das Vorhaben entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 (BU – der ehemaligen Stadt Burg) von 1970. Das gesamte Gebiet wurde fast vollständig als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Nur ein kleiner Teilbereich für vier Baugrundstücke nördlich des Wiesenweges wurde als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich gilt noch die BauNVO von 1962.

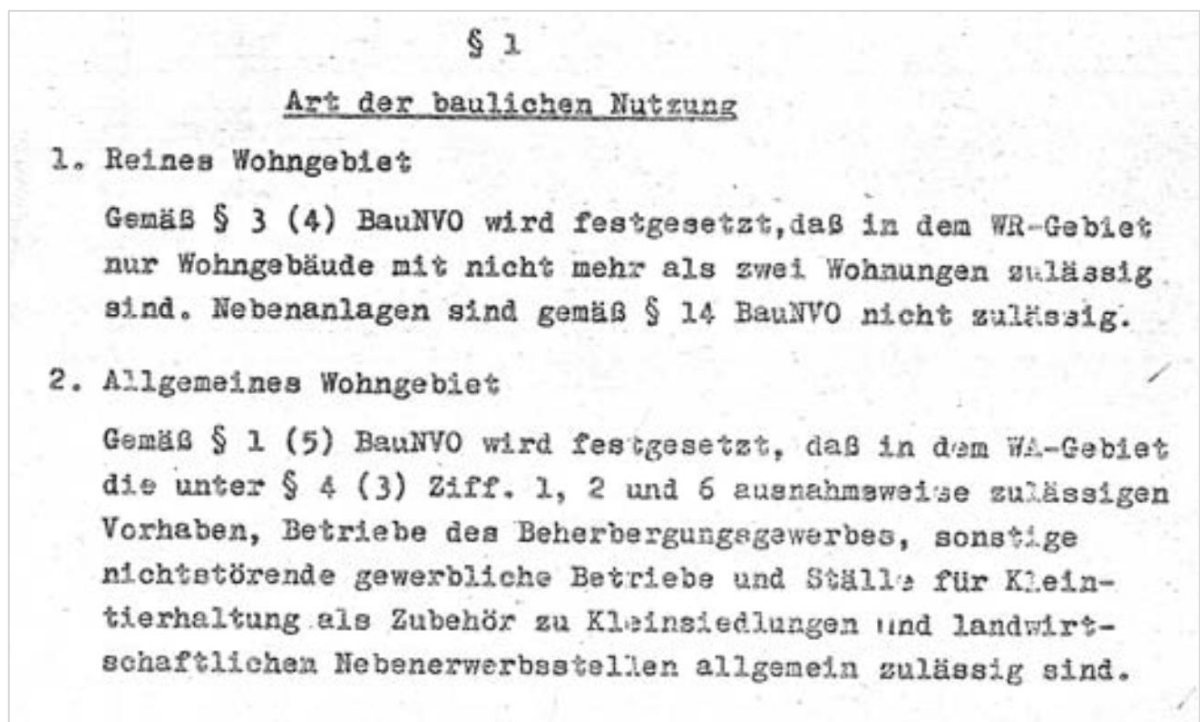


Abb.: Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 12 BU, 1970

Der Ursprungsplan regelt für das **Reine Wohngebiet** die Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude sowie den generellen Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Die Regelung zu den Wohneinheiten wurde auf der damals geltenden Rechtsgrundlage § 3 Abs. 4 BauNVO (1962) getroffen.

Für die vier Baugrundstücke im **Allgemeinen Wohngebiet** wurde eine Differenzierung der Art der Nutzung vorgenommen. Es wurden die eigentlich nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1, 2 und 6 BauNVO (1962): Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als allgemein zulässig erklärt.

2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 4,7 ha groß und umfasst am westlichen Ortsrand von Burg das Wohngebiet zwischen Blieschendorfer Weg und Wiesenweg, die Bebauung beidseitig des Weidenweges.

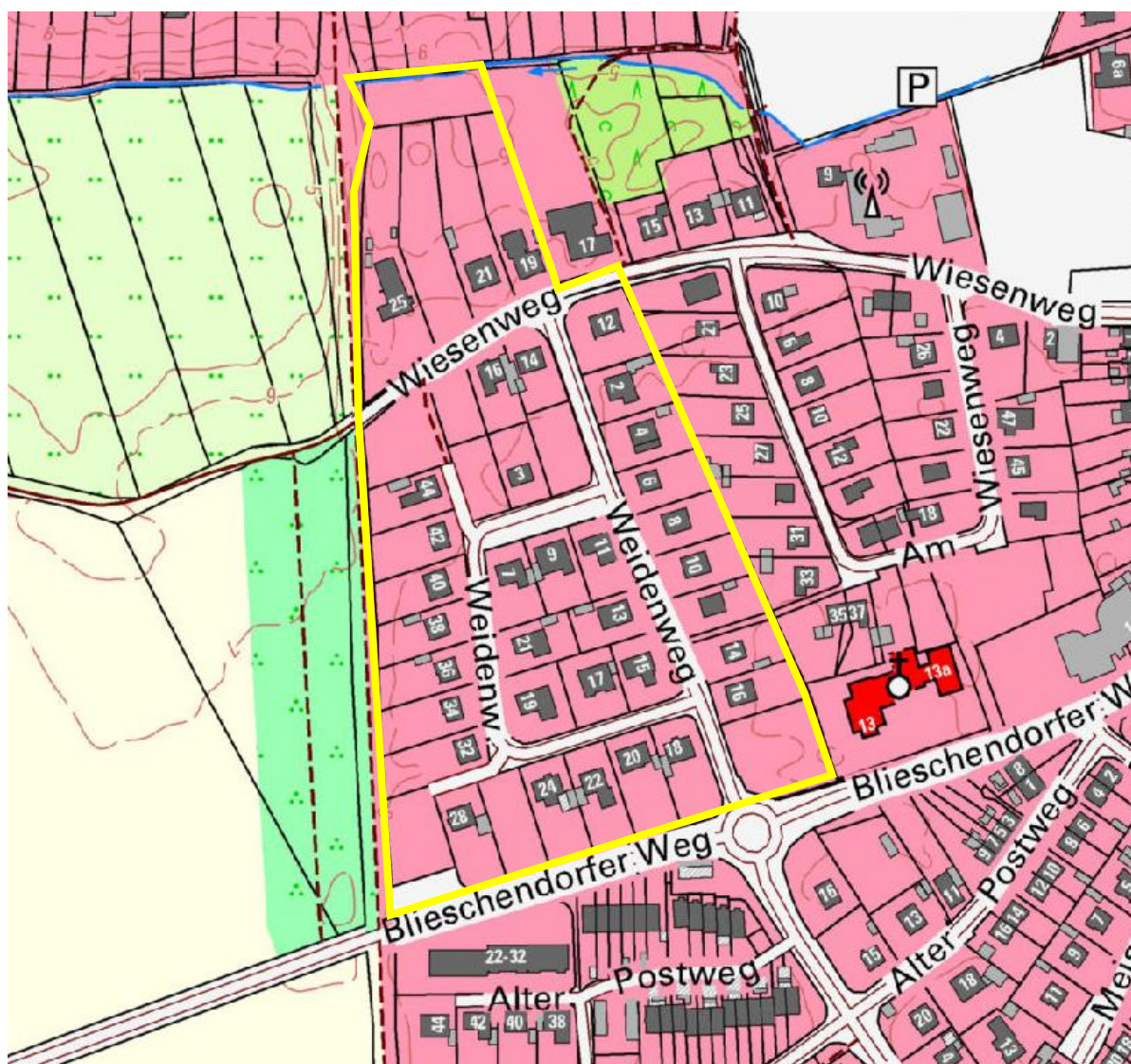


Abb.: Topografische Karte (Digitaler Atlas Nord) mit Geltungsbereich (gelbe Linie)

Westlich des Wohngebietes schließt sich eine Kleingartenanlage an, während sich in allen anderen Richtungen weitere Wohnbebauung anschließt. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und seit Jahren gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes mit Einzelhäusern bebaut, die vollständig als Dauerwohnung genutzt werden.

3 Begründung der Planinhalte

Im Rahmen einer textlichen Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung wird folgendes geregelt:

Reines Wohngebiet

1. Untergeordnete Ferienwohnungen (Räume) sind weiterhin als „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nur ausnahmsweise zulässig bzw. sind „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Es handelt sich bei dieser Festsetzung um eine Klarstellung, da der Ursprungsplan keine gesonderte Regelung zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes traf und diese damit seit jeher nur ausnahmsweise zulässig waren. Klargestellt wird hier, dass unter den Begriff der kleinen Beherbergungsbetriebe nun auch die untergeordneten Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO fallen.

Allgemeines Wohngebiet

1. Untergeordnete Ferienwohnungen (Räume) sind zukünftig als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ allgemein zulässig bzw. sind „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ allgemein zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
2. Neue Ferienwohnungen (als eigenständige Gebäude oder Räume) sind als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zukünftig unzulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die Stadt Fehmarn möchte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auch weiterhin die Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulassen. Das berücksichtigt nun klarstellend, dass zukünftig auch Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes und damit nur als untergeordnete Nutzung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO zugelassen werden können. Neu bzw. klarstellend geregelt wird hingegen, dass eigenständige Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO als Räume oder Gebäude zukünftig nicht mehr zulässig sein sollen. Weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben im Allgemeinen Wohngebiet aber sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Ziel der Festsetzungen ist die Förderung des Dauerwohnens im Gebiet und der Ausschluss von zusätzlichen eigenständigen Ferienwohnungen im Plangebiet (in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung).

Die Stadt Fehmarn hat auf Grundlage der Baunutzungsverordnung das Recht, die ausnahmsweise zulässigen eigenständigen Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht weiterhin für zulässig zu erklären. Die grundlegende Befugnis, bestimmte Arten der nach der BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen für nicht zulässig zu erklären, folgt aus § 1 Abs. 9 BauNVO.

Planerischer Wille der Stadt ist es, keine eigenständigen Ferienwohnungen - weder im Wege der Neuerrichtung noch der Nutzungsänderung - im Allgemeinen Wohngebiet zuzulassen. Eigenständige Ferienwohnungen sieht die Stadt Fehmarn vorrangig in den strandnäheren Bereichen der Insel vor (zum Beispiel am Südstrand), in denen der Tourismus gefördert werden soll. Die erforderliche städtebauliche Begründung dafür ergibt sich aus den eingangs beschriebenen städtebaulichen Spannungen und nicht erreichten Planungszielen der Stadt Fehmarn.

Anzahl der Wohnungen

Nach der BauNVO von 1977 war es zudem möglich, für Reine Wohngebiete die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen. Die aktuelle BauNVO gibt diese Festsetzungsmöglichkeit nur noch auf Basis des Baugesetzbuches her (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB). Somit erfolgt mit dieser Änderung ebenfalls eine klarstellende Übernahme dieser Festsetzung auf Basis der aktuellen Rechtsgrundlage.

Nebenanlagen § 14 BauNVO

Der Ursprungsplan hat für das Reine Wohngebiet eine Festsetzung getroffen, nach der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gänzlich unzulässig sind. Ein derartiger rigoroser Ausschluss lässt sich nach heutiger Rechtslage schwer begründen und entspricht auch nicht der aktuellen Situation im Plangebiet. Zukünftig unterliegt die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO der aktuellen BauNVO, nach der diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Grundflächenzahl BauNVO 1962 / 2017

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl wurden nach BauNVO 1962 die Flächen von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie die Flächen von Balkons, Loggien und Terrassen nicht berücksichtigt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird zukünftig die Anwendung der BauNVO 2017 bei der Ermittlung der Grundflächenzahl maßgeblich sein. Da im überwiegenden Teil des Plangebietes Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gänzlich ausgeschlossen waren, erwartet die Stadt Fehmarn hier keine Überschreitung der max. zulässigen

Grundflächen im Plangebiet, auch wenn zukünftig nur die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich ist.

Geschossflächenzahl BauNVO 1962 / 2017

Des Weiteren wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die BauNVO 2017 bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl zur Anwendung kommen. Da der Ursprungsplan nach der BauNVO 1962 aufgestellt wurde, galt bisher, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen sind. Diese Regelung wird durch die derzeitige Handhabung abgelöst, so dass beispielsweise ein Ausbau des Dachgeschosses noch möglich ist.

3.1 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung der 1. Bebauungsplanänderung geht die Stadt Fehmarn davon aus, dass der Gebietscharakter eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebietes zukünftig gewahrt bleibt. Die Anwendung der aktuellen BauNVO zieht zudem auch keine erheblichen baulichen Veränderungen nach sich.

3.2 Grünplanung

3.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

3.2.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Auswirkungen ergeben sich jedoch nicht, da ausschließlich Änderungen der Art der baulichen Nutzung erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht grundlegend verändert. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Auswirkungen ergeben sich jedoch nicht, da ausschließlich Änderungen der Art der baulichen Nutzung erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht grundlegend verändert.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am gebilligt.

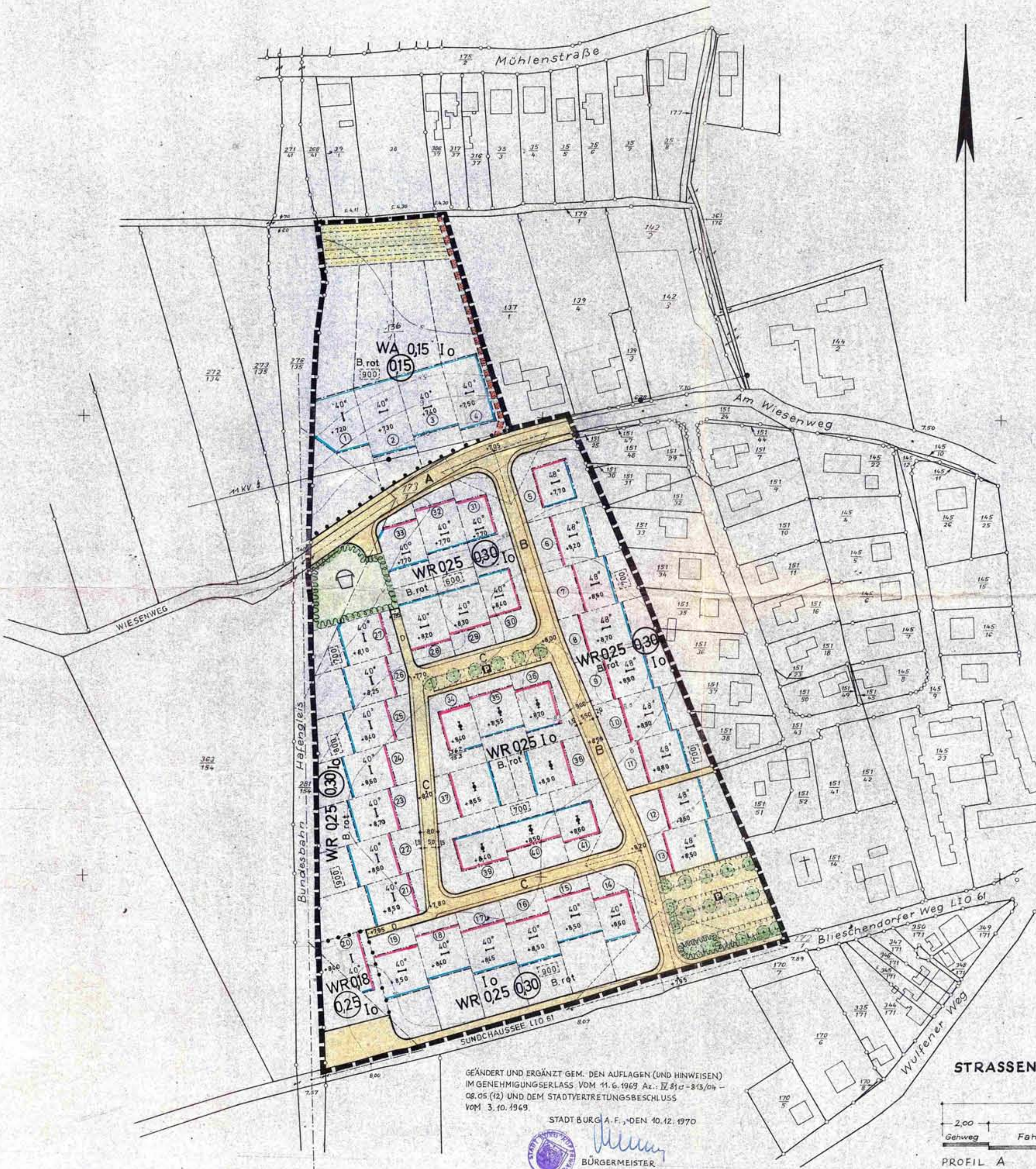
Burg a.F.,

Siegel

(Jörg Weber)

- Bürgermeister –

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist am rechtskräftig geworden.



GEÄNDERT UND ERGÄNZT GEM. DEN AUFLAGEN (UND HINWEISEN) IM GENEHMIGUNGSERLASS VOM 11.6.1969 AZ. IV 81c-813/04 - OR.05 (12) UND DEM STADTVERTRETUNGSBESCHLUSS VOM 3.10.1969.

STADT BURG A.F. DEN 10.12.1970



Maßstab 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN Anordnungen normativen Inhalts

1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BBauG)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) Bau NVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Bau NVO)

0,25 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Bau NVO)

0,30 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 Bau NVO)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

— Baulinie, auf der zu bauen ist (§ 23 Bau NVO)

— Baugrenze, die nicht überschritten werden darf (§ 23 Bau NVO)

— Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

0 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1c BBauG)

+ 7,40 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)

+ 7,40 Höhenlage der baulichen Anlage OKEF NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen Gehweg, Fahrbahn, Gehweg

□ öffentliche Parkflächen

5. FLÄCHEN FÜR BESEITIGUNG VON ABWASSER UND ABFALLSTOFFEN

— Flächen für masch. Räumung des Vorflutgrabens (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG)

6. GRÜNFLÄCHEN

— öffentlicher Kinderspielplatz

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

— Flächen für Regenentwässerungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

— Bäume

— Gehölzpflanzungen bis zu 3,0 m hoch

— Gehölzpflanzungen bis zu 0,50 m hoch

9. AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG)

40° Dachneigung, — Flachdach, ohne sichtbare Neigung

B.rot Backstein rot, dunkelbraune Dachpfannen

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

— vorhandene Grundstücksgrenze

— vorhandene Flurstücksbezeichnungen

— Höhenlinien

— vorhandene Elt.-Freileitung (11 kV)

— in Aussicht genommene Zuschnitte der Grundstücke

— künftig fortfallende Grundstücksgrenze

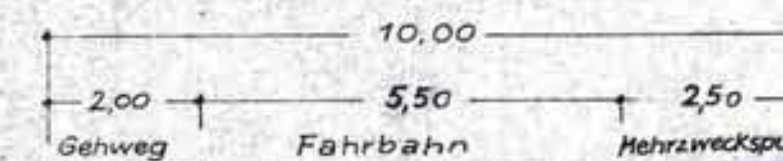
— Parzellennummer

— Sichtdreiecke Bundesbahn

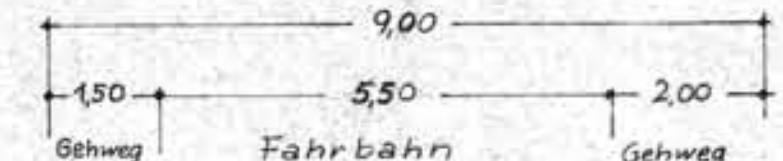
— Sichtdreiecke an Straßenflächen

ES GILT DIE BAUNVO 1962 BGBl. I S. 429

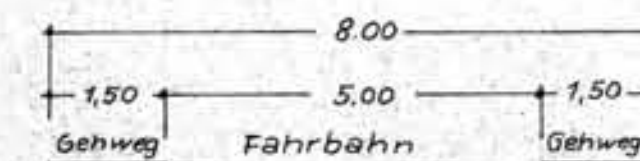
STRASSENPROFILE M 1:100



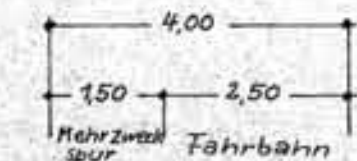
PROFIL A



PROFIL B

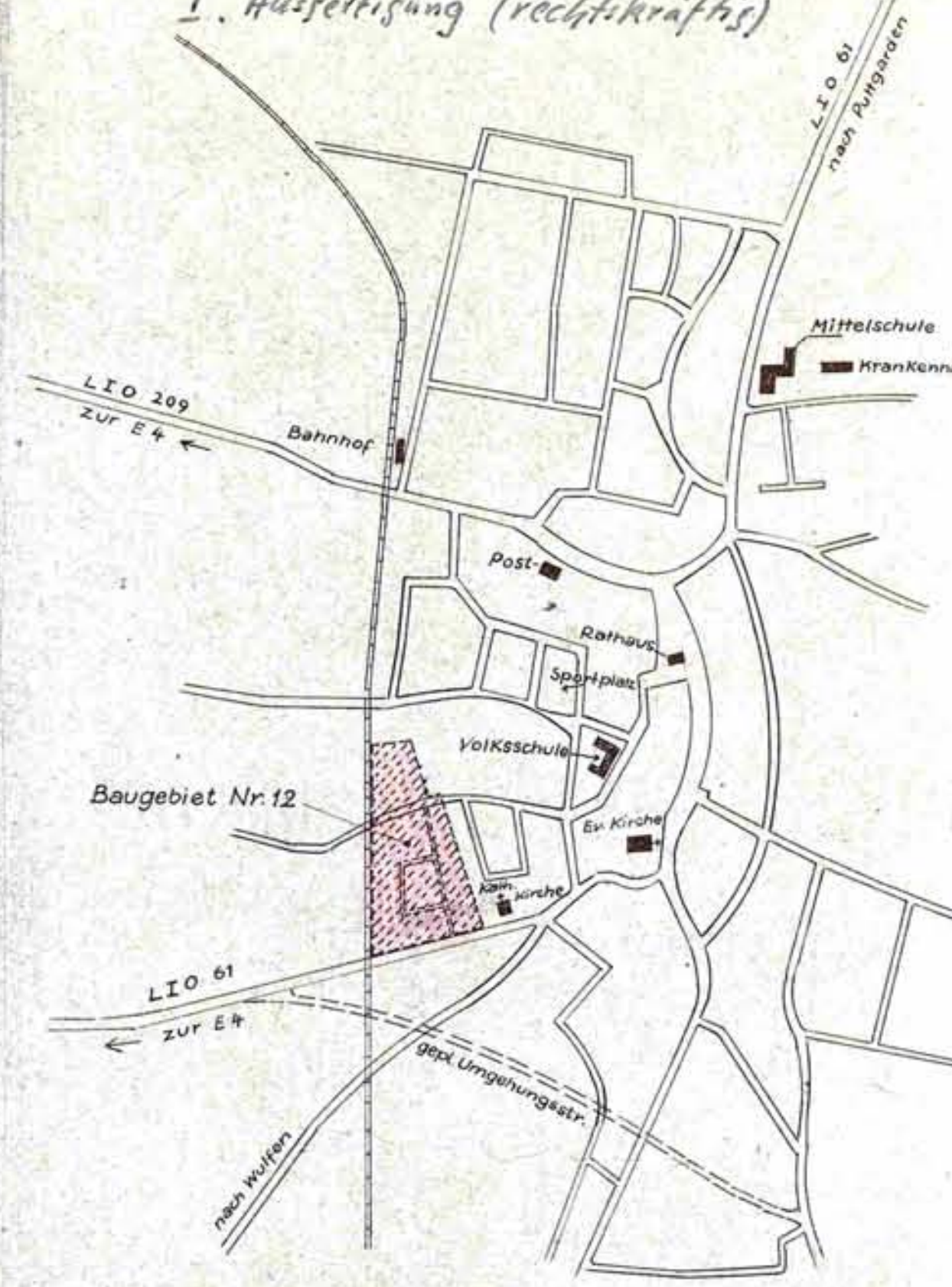


PROFIL C



PROFIL D

I. Ausfertigung (rechtskräftig)



ÜBERSICHTSPLAN BURG/FEHM

M 1:10 000

SATZUNG DER STADT BURG/FEHM. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WIESENWEG UND SUNDCHAUSSEE

AUFGRUND DES § 10 BUNDESBAUGESETZ (BBauG) VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) UND DES § 1 DES GESETZES ÜBER BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN VOM 10.4.1969 (GVBl. I S. 559) IN VERBINDUNG MIT § 10 VOM 9.12.1960 UND § 9 ABS. 2 BBauG WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG VOM 6.9.1968 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WIESENWEG UND SUNDCHAUSSEE, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND TEXT (TEIL B) ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M 1:1000

ENTWORFEN UND AUFGESTELLT NACH §§ 8 UND 9 BBauG AUF DER GRUNDLAGE DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER STADTVERTRETUNG V. 22.1.67

BURG A.F. DEN 15.1.68

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND TEXT SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT V. 8.7.68 BIS 9.8.68 NACH VORHERIGER AM 28.6.68 ABGESCHLOSSENER BEKÄNNTUNG MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN UND BEDEKEN IN DER AUSLEGEPRÜFUNG GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. BURG A.F. DEN 12.8.68

BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMASSSTAB BESTAND AM 1.1.68 SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STADTBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHENKT. KATASTERAMT 15.1.1969

DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 6.9.68 GEBILLIGT. BURG A.F. DEN 9.9.68

BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND TEXT WURDE NACH § 11 BBauG MIT ERLAß DES INNENMINISTERS VOM 11.8.1969 AZ. IV 81c-813/04-1 ERTEILT. STADT BURG AUF FEHM DEN 3.10.1969

BÜRGERMEISTER

DIE IM GENEHMIGUNGSERLASS ENTHALTENEN AUFLAGEN WURDEN DURCH BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 3.10.1969 ERFÜLLT. DIE ERFÜLLUNG WURDE MIT ERLAß DES INNENMINISTERS VOM 2.3.1970 AZ. IV 81c-813/04-04 AS (12) BESTÄTIGT.

STADT BURG AUF FEHM DEN 10.12.1970

BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG UND TEXT SOWIE DIE BEIFÜGTE BEGRÜNDUNG SIND AM 12.12.1970 MIT DER ERFOLGTEN BEKÄNNTUNG DER GENEHMIGUNG IN KRAFT GETRETEN UND LIEGEN VOM 12.12.1970 AN ÖFFENTLICH AUS

BÜRGERMEISTER