

STADT FEHMARN

AUSZUG

aus der 34. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Donnerstag, den 28. April 2022, 19:00 Uhr

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

A. Öffentlicher Teil

5. 4. Änderung des B-Plans Nr. 9-BU der Stadt Fehmarn (ehemals Stadt Burg auf Fehmarn) westl. St. Jürgen/Tiefeweg/Staakensweg hier: Aufstellungsbeschluss

Vor Eintritt in den TOP erklären sich die Ausschussmitglieder Haltermann, Specht und Froberg für befangen und verlassen der Sitzungssaal. Vertreten werden sie durch SV`in Maaß und SV Ehlers. Für Ausschussmitglied Froberg war kein Vertreter/ keine Vertreterin anwesend.

SV`in Maaß übernimmt als ältestes Mitglied den Vorsitz.

Vortrag gem. Vorlage 2022-074

Sachverhalt:

Für den B-Plan Nr. 9-BU für das Gebiet westlich Sankt-Jürgen/Tiefeweg/Staakensweg, Erstaufstellung am 4.12.1970, gilt die BauNVO 1962 und ist bis heute anzuwenden. Anlässlich der Aufstellungsbeschlüsse zur Überführung der B-Pläne 12-BU und 5-BU in die BauNVO 2017 besteht die Überlegung den B-Plan Nr. 9-BU ebenfalls an die aktuelle Rechtslage anzupassen und gemeinsam zu beraten / zu beschließen.

Gegenstand der Änderung des B-Plans Nr. 9-BU wäre eine Klarstellung bezüglich der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die dafür herangezogene Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) zur Nachverdichtung im Innenbereich sowie über die Art der baulichen Nutzung zur Entwicklung und Erhalt des Dauerwohnraums. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 9-BU kann **Anlage 1** entnommen werden und entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplans (**Anlage 2**) ohne der bereits überplanten Bereiche (B-Plan Nr. 9-BU, 2. Änderung „Jugendherberge“, B-Plan Nr. 108 „Staakensweg/Strandalle“) und der in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 126 „nördlich der Reiterkoppel“).

Der Verwaltung lagen bereits mehrere Anträge auf Anpassung der GFZ, Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung von Baufenstern und Überschreitungen der maximalen Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen von Bauantragsstellungen vor. Nicht befreiend ist eine Abweichung von den Festsetzungen, wenn sie die Grundzüge der Planung betrifft. Die GFZ ist ein Grundzug der Planung. Daher muss für eine beabsichtigte Abweichung von den Grundzügen der Planung Planungsrecht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens hergestellt werden.

Nach der Überführung gilt die Berechnungsart der GFZ gem. § 20 BauNVO von 2017 – somit fließt nur die Fläche der Vollgeschosse in die GFZ-Berechnung ein. Dach- und Kellergeschosse die als Aufenthaltsflächen dienen, gelten nicht mehr als Vollgeschosse und werden somit nicht mit in die GFZ eingerechnet. Im Sinne der Nachverdichtung des Innenbereiches würde künftig ein Ausbau der Dachgeschosse zu Dauerwohnzwecken ohne Überschreitung

der GFZ ermöglich. Auch bleiben gem. § 20 BauNVO Absatz 4 bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14, **Balkone, Loggien, Terrassen** sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Eine tabellarische Gegenüberstellung der Bestimmungen der BauNVO 1962 und BauNVO 2017 hinsichtlich ihrer Bestimmungen zur GFZ-Berechnung ist beigelegt (**Anlage 3**).

Vereinbarkeit mit den strategischen und operativen Zielen vom 17.12.2020

- ☒ a. Der Beschluss unterstützt das strategische Ziel: „Wohnraum für alle“ (Handlungsfeld 7, Abs. 4)
- ☐ b. Der Beschluss ist Bestandteil des operativen Zieles
- ☐ c. Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf die strategischen und operativen Ziele

Anlagen zur Vorlage 2022-074

1. BP 9-BU_4Ä_AuB_Geltungsbereich
2. BP 9-BU_Ursprungsplan
3. BP 9-BU_4Ä_AuB_GFZ-Berechnung

Vergleich der GFZ-Berechnung der BauNVO 1962 mit BauNVO 2017

Beratung:

SV'in Maaß erläutert den Sachverhalt. Auf Nachfrage von Herrn Mehnert erläutert Herr May die Bearbeitungsreihenfolge der Bauleitplanverfahren und teilt mit, dass zu diesem TOP ein etwaiger Aufstellungsbeschluss dazu dient, dass die Verwaltung weiter agieren kann, auch hinsichtlich der Abstimmung mit dem Kreis OH.

Es ergeht sodann folgender

Beschluss:

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9-BU der Stadt Fehmarn (ehemals Stadt Burg auf Fehmarn) westl. St.-Jürgen/Tiefeweg/Staakensweg wird aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Neufassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des § 20 der BauNVO von 2017 und somit Anpassung des B-Plans Nr. 9-BU an die aktuelle Rechtslage mit dem Zweck der Nachverdichtung im Innenbereich.
 - Neufassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit dem Zweck der Entwicklung und des Erhalts von Dauerwohrraum im Innenbereich.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ abgesehen.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

28.04.2022

TOP 5

< 10 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen: Ausschussmitglieder Haltermann, Froberg und Specht. Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Die Herren Haltermann, Specht und Froberg betreten sodann wieder den Sitzungssaal. Frau Maaß gibt den gefassten Beschluss zu TOP 5 bekannt und übergibt den Vorsitz wieder an Herrn Haltermann.

Fehmarn, den 10. Juni 2022

Für die Richtigkeit der Abschrift:

i.A.

Erklärung der Planzeichen

DARSTELLUNG ohne NORMCHARAKTER

- vorhandene Grenzen
- Höhenschichtlinien
- vorhandene Bebauung

2. Nachrichtliche Festsetzungen

Sichtdraht

3. Festsetzungen

- Grenze des Bebauungsgebietes
- Grenze für Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Art der baulichen Nutzung
- Geschoßflächenzahl
- Außengestaltung B-Bauweise M-Mischbau
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Dachneigung; Dachform; Dachstuhl
- geschlossene Bauweise
- Dachform, Firstrichtung
- Gebäudeform nicht zwingend
- Baulinie
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Grundstücksnummer
- freistehende Garage zulässig, Standort nicht zwingend, siehe 5.5 der Satzung
- Garagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen
- abzubrechende Gebäude
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- öffentliche Parkplätze
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- neue Parzellengrenzen
- fortfallende Parzellengrenzen
- Straßenflächen des Ortsverkehrs
- Ksp
- Hindernisplatz
- nicht freileitungs- und bebauungsplanmäßig
- BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF § 9 (1) 1 f. B. BAUG

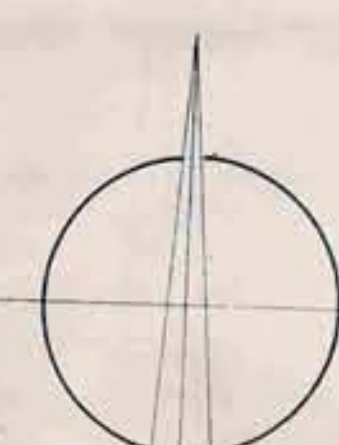
Geändert gemäß Genehmigungsbescheid vom 9.8.1968 durch Stadtverordnetenbescheid vom 11.11.1968

SATZUNG

DER STADT BURG AUF FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.9

TEIL A PLANZEICHNUNG M 1:1000

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24.1.1950 (GVBl. Schl. H. S. 25) und der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 27.1.1967 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet westlich St. Jürgen/Tiefweg/Staakensweg, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.



BEBAUUNGSPLAN NR.9 WESTL. ST. JÜRGEN/TIEFEWEG/ STAAKENSWEG M 1:1000

Entworfen und aufgestellt nach § 58.9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960
Burg auf Fehmarn, den 20.3.1964
Magister/Verfasser
Bürgermeister/Seitbaumeister

Der Entwurf des Planes mit Text und Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 in der Zeit vom 2.7.1965 bis 2.8.1965 nach vorheriger Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Bedenken und Anregungen sind nicht geltend gemacht worden und durch Beschluß der Stadtvertretung vom 27.1.1967 ausgedrückt worden.
Stadt Burg auf Fehmarn
Der Magistrat

Der Entwurf des Planes mit Text und Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG v. 23.6.60 erneut in der Zeit v. 29.7.66 - 29.8.66 nach vorheriger Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Bedenken und Anregungen sind geltend gemacht und durch Beschluß der Stadtvertretung v. 27.1.1967 ausgedrückt worden.
Stadt Burg auf Fehmarn
Der Magistrat

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, werden als richtig bescheinigt.
Burg auf Fehmarn, den 25.2.1966
Bürgermeister

Dieser Plan einschließlich Text und Begründung ist gemäß § 10 BBauG v. 23.6.1960 in der Zeit vom 2.7.1965 bis 2.8.1965 nach vorheriger Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Bedenken und Anregungen sind geltend gemacht und durch Beschluß der Stadtvertretung vom 27.1.1967 ausgedrückt worden.
Burg auf Fehmarn, den 2.9.1965
Stadt Burg auf Fehmarn
Der Magistrat
Bürgermeister

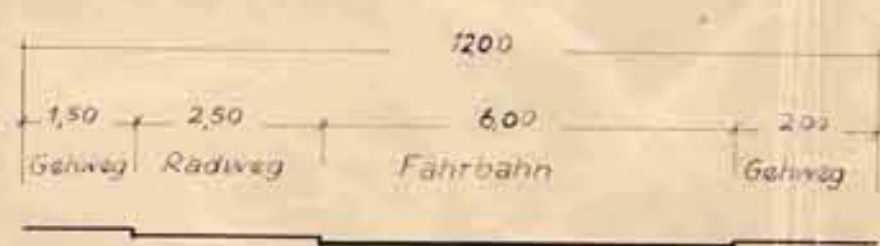
Dieser Plan einschließlich Text und Begründung ist gemäß § 10 BBauG v. 23.6.60 in Ergänzung des Beschlusses v. 27.1.1967 von der Stadtvertretung am 27.1.1967 als Satzung beschlossen worden.
Burg auf Fehmarn, den 31.1.1967
Stadt Burg auf Fehmarn
Der Magistrat
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde nach § 11 BBauG mit Erlaß des Innenministers vom 9.8.1968 (Az. II.8c-80/68) erteilt.
Burg auf Fehmarn, den 19.8.1968
Bürgermeister

Die im Genehmigungsbescheid enthaltenen Auflagen wurden durch Beschluß der Stadtvertretung vom 1.11.1968 erfüllt. Die Erfüllung wurde mit Erlaß des Innenministers vom 7.10.1968 bestätigt.
Burg auf Fehmarn, den 24.11.1970
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Text und Planzeichnung sowie beigefügter Begründung, ist am 4.12.1970 mit der erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegt vom 7.12.1970 an öffentlich aus.
Burg auf Fehmarn, den 15.12.1970
Bürgermeister

Straßenprofile M 1:100

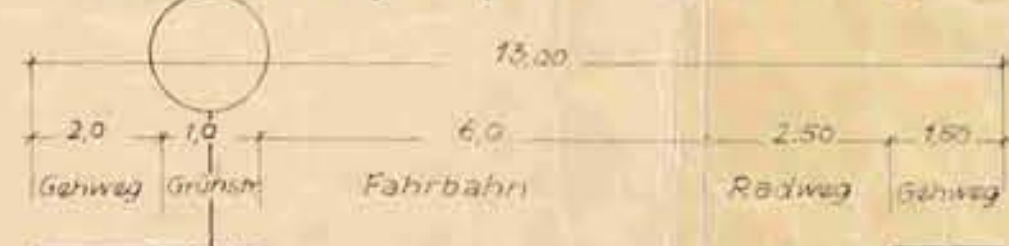


Profil Tiefweg d-d

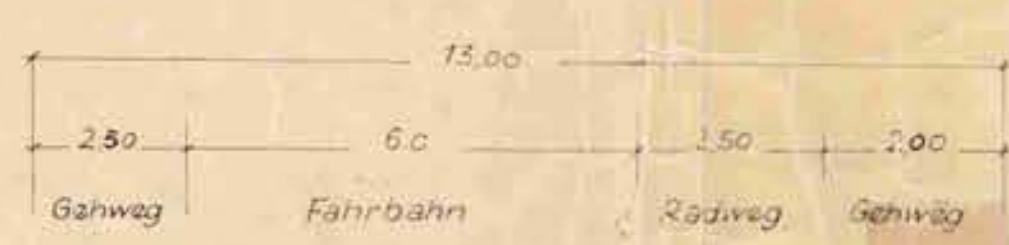


Profil Straßen ABCDE

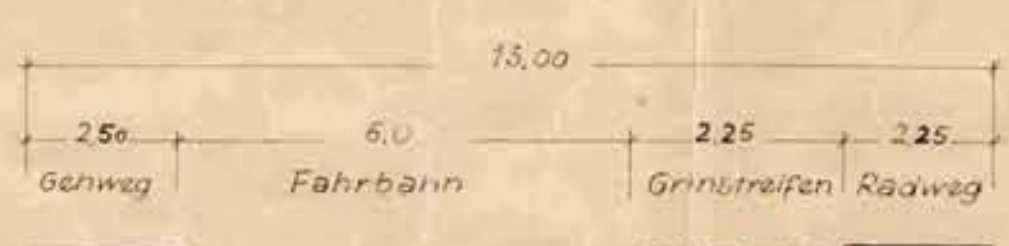
Gelöst bis zum Bürger-Binnen-See zum B. Nr. 9 gehörend (Regenwasser-Vorflut)



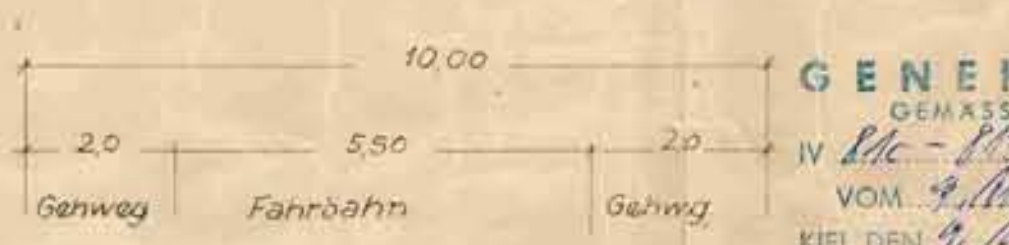
Profil Mathildenstr. a-a



Profil b-b



Profil c-c



Profil Kapellenweg

Gegenstand der 4. Änderung des B-Plans Nr. 9-BU der Stadt Fehmarn würde die Anpassung der GFZ-Berechnung auf Grundlage der heute gültigen BauNVO sein. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft galt die BauNVO 1962 und ist bis heute anzuwenden.

Berechnung der GFZ gem. BauNVO 1962	Berechnung der GFZ ab BauNVO 1990
§ 20 Geschossflächenzahl, Geschossfläche	§ 20 Vollgeschoss , Geschossflächenzahl, Geschossfläche (1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
(1) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.	(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
(2) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Werden im Dachraum oder in Kellergeschossen Aufenthaltsräume zugelassen, so sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.	(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.
(3) Balkone sowie bauliche Anlagen und Gebäudeteile, deren Grundflächen nach § 19 Abs. 4 und 5 nicht angerechnet werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.	(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Das Planungsrecht des B-Plans Nr. 9-BU der Stadt Fehmarn sieht folgendes vor:

Die maximal bebaubare Grundfläche – obwohl nicht festgesetzt – wäre 0,3. Sie ergibt sich aus der festgesetzten GFZ 0,3 und einer 1-Geschossigkeit ohne Aufenthaltsräume im Dachgeschoss.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss und Ausschöpfung der max. GFZ von 0,3 verringert sich unter Anwendung der BauNVO von 1962 automatisch die tatsächliche Grundfläche (GR/GRZ, bebaute Fläche).

Die Anwendung der aktuellen BauNVO 2017 bezogen auf die GFZ würde diesen Mechanismus in Verbindung mit der GRZ entkoppeln. Es wären bei Ausschöpfung der GFZ im Vollgeschoss (=Erdgeschoss) zusätzlich Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (=kein Vollgeschoss) möglich, ohne dass Sie in der Berechnung berücksichtigt werden müssen und im Gegensatz zur Anwendung der BauNVO von 1962 –zwingend eine Verringerung der Grundfläche zur Folge haben.

Da im Ursprungsplan eine Dachneigung von 40° vorgegeben ist, ist es nicht abwegig, dass bei Planaufstellung von einer durchschnittlich geringeren Grundfläche ausgegangen wurde, da Aufenthaltsräume im Dachgeschoss üblich und vorgesehen waren und zur GFZ hinzuzählten.