

**16. 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a.F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße
- Realschule/ehemaliges Krankenhaus
hier: 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB (2026-045.1)**

Aussprache:

Der Vorsitzende Herr Micheel-Sprenger berichtet laut Vorlage.
Es ergeben sich keine Einwendungen und es kommt zur Abstimmung.

Beschluss:

1. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß Satzung der Stadt Fehmarn über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a.F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße - Realschule/ehemaliges Krankenhaus - vom 17.05.2024 wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr und damit bis zum 16.05.2027 verlängert.
2. Hierzu wird mit der vorstehenden Begründung die als Anlage beigefügte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB beschlossen.
3. Die Satzung über die Verlängerung ist ortsüblich bekannt zu machen (§§17 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 2 BauGB).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorhabenträger aufzufordern innerhalb einer Frist von drei Monaten sein Planungsziel verbindlich und abschließend festzulegen. Sollte der Vorhabenträger dieser Aufforderung nicht fristgerecht nachkommen, wird die Verwaltung beauftragt das Bebauungsplanverfahren eigenständig und auf eigene Kosten durchführen.

Beratungsergebnis:
Stadtvertretung

19.03.2026

TOP 16

< 24 > Ja

< 0 > Nein

< 1 > Enthaltung

Bemerkung:

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

STADT FEHMARN
Der Bürgermeister

Vorlage 2026-045.1

Bauausschuss
Stadtvertretung am 19.03.2026

1. Änderung des B-Plans Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a.F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße
- Realschule/ehemaliges Krankenhaus
hier: 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a.F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße – Realschule/ehemaliges Krankenhaus gefasst (vgl. Vorlage 2022-234). Gegenstand der 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 ist die Änderung des Baugebietes in einem Teilgebiet des B-Plans Nr. 94, das als Mischgebiet gem. §6 BauNVO (MI) ausgewiesen ist, in ein Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO (WA). Diese Planungsabsicht entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Fehmarn und auch dem vom Vorhabenträger eingereichten Nutzungskonzept (10.11.2022), was letztendlich zum Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 geführt hat.

Am 07.05.2024 wurde durch die Stadtvertretung eine Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 der Stadt Fehmarn beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 17.05.2024 - Einen Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung - wirksam geworden. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt sie nach Ablauf von zwei Jahren am 17.05.2026 außer Kraft.

Inhaltlich wird auf die Vorlagen 2022-234 sowie Vorlage 2024-095 verwiesen.

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 der Stadt Fehmarn würde vereitelt oder wesentlich erschwert werden, wenn es in der Zwischenzeit zur Genehmigung von Bauanträgen und/oder Bauvoranfragen und damit zu einer Schaffung vollendeter Tatsachen käme, die im Widerspruch zu den verfolgten Planungszielen der Stadt Fehmarn stehen.

Deshalb bedarf es weiterhin der mit der Satzung vom 07.05.2024 erlassenen und am 17.05.2024 rechtskräftig gewordenen Veränderungssperre als Maßnahme zur Sicherung der Bauleitplanung.

Während der bisherigen Geltungsdauer der Veränderungssperre konnte das Bauleitplanverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 nicht abgeschlossen werden. Dies ist wesentlich darauf zurückzuführen, dass mit dem Vorhabenträger keine Einigung über die Planinhalte und Kostenübernahme erzielt werden konnte. Darüber hinaus befindet sich ein Bauantrag im schwebenden Antragsverfahren, dass ohne die 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 zulässig wäre, dieses aber nicht mehr mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Fehmarn vereinbar ist.

Anlagen zur Vorlage 2026-045.1:

- Anlage 1: 2026-045.1_1. Änderung des B-Plans Nr. 94_1. Verlängerung der Vsp._Satzung
Anlage 2: 2026-045.2_1. Änderung des B-Plans Nr. 94_1. Verlängerung der Vsp._Geltungsbereich

Auswirkungen auf die strategischen, operativen und klimapolitischen Ziele, sowie finanzielle Auswirkungen:

- a. Auswirkungen auf strategische und operative Ziele der Stadt Fehmarn:
Der Beschluss unterstützt das strategische Ziel "Wohnraum für Alle"
- b. Auswirkungen auf klimapolitische Ziele der Stadt Fehmarn:
/
- c. Finanzielle Auswirkungen:
/

Beschlussvorschlag:

1. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß Satzung der Stadt Fehmarn über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a.F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße - Realschule/ehemaliges Krankenhaus - vom 17.05.2024 wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr und damit bis zum 16.05.2027 verlängert.
2. Hierzu wird mit der vorstehenden Begründung die als Anlage beigefügte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB beschlossen.
3. Die Satzung über die Verlängerung ist ortsüblich bekannt zu machen (§§17 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 2 BauGB).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorhabenträger aufzufordern innerhalb einer Frist von drei Monaten sein Planungsziel verbindlich und abschließend festzulegen. Sollte der Vorhabenträger dieser Aufforderung nicht fristgerecht

nachkommen, wird die Verwaltung beauftragt das Bebauungsplanverfahren eigenständig und auf eigene Kosten durchführen.

Beratungsergebnis:

Bauausschuss

Stadtvertretung

19.03.2026

<	>	Ja	<	>	Nein	<	>	Enthaltung
---	---	-----------	---	---	-------------	---	---	-------------------

Bemerkung:

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

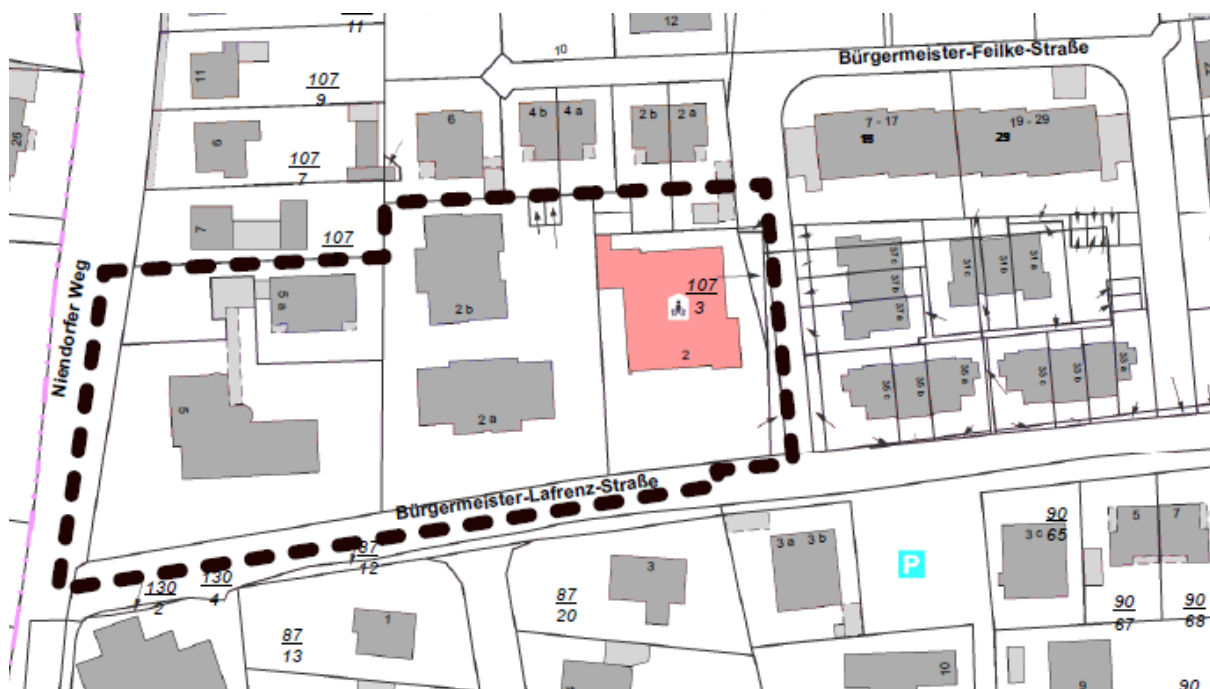
Fehmarn, den 18.03.2026

(Jörg Weber)
Bürgermeister

SATZUNG

Satzung der Stadt Fehmarn über die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß der Satzung der Stadt Fehmarn über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a.F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße – Realschule/ehemaliges Krankenhaus vom 17.05.2024

Die Stadtvertretung Fehmarn hat in ihrer Sitzung am 19.03.2026 aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), dass zuletzt durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Schleswig-Holstein vom 28.02.2003, zuletzt geändert am 25.07.2025 (GVBl. 2025 Nr. 121) folgende Satzung beschlossen:



§ 1 Verlängerung der Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß der Satzung der Stadt Fehmarn über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a.F., nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich Niendorfer Weg (K49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße – Realschule/ehemaliges Krankenhaus vom 17.05.2024 wird bis zum 16.05.2027 verlängert.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in der anliegenden Skizze, die Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 BauGB
 - Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten
 - erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Für bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen, an denen Änderungen vorgenommen werden sollen, können durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde und in Abstimmung mit der Stadt Fehmarn Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden.
- (4) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Satzung über diese 1. Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 69 des Landesverwaltungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juni 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.06.2025, GVOBl. 2025 Nr. 76). Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre beginnt mit dem zeitlichen Ende der Geltungsdauer gemäß § 4 der Satzung vom 17.05.2024. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 16.05.2027.

§ 5 Hinweise

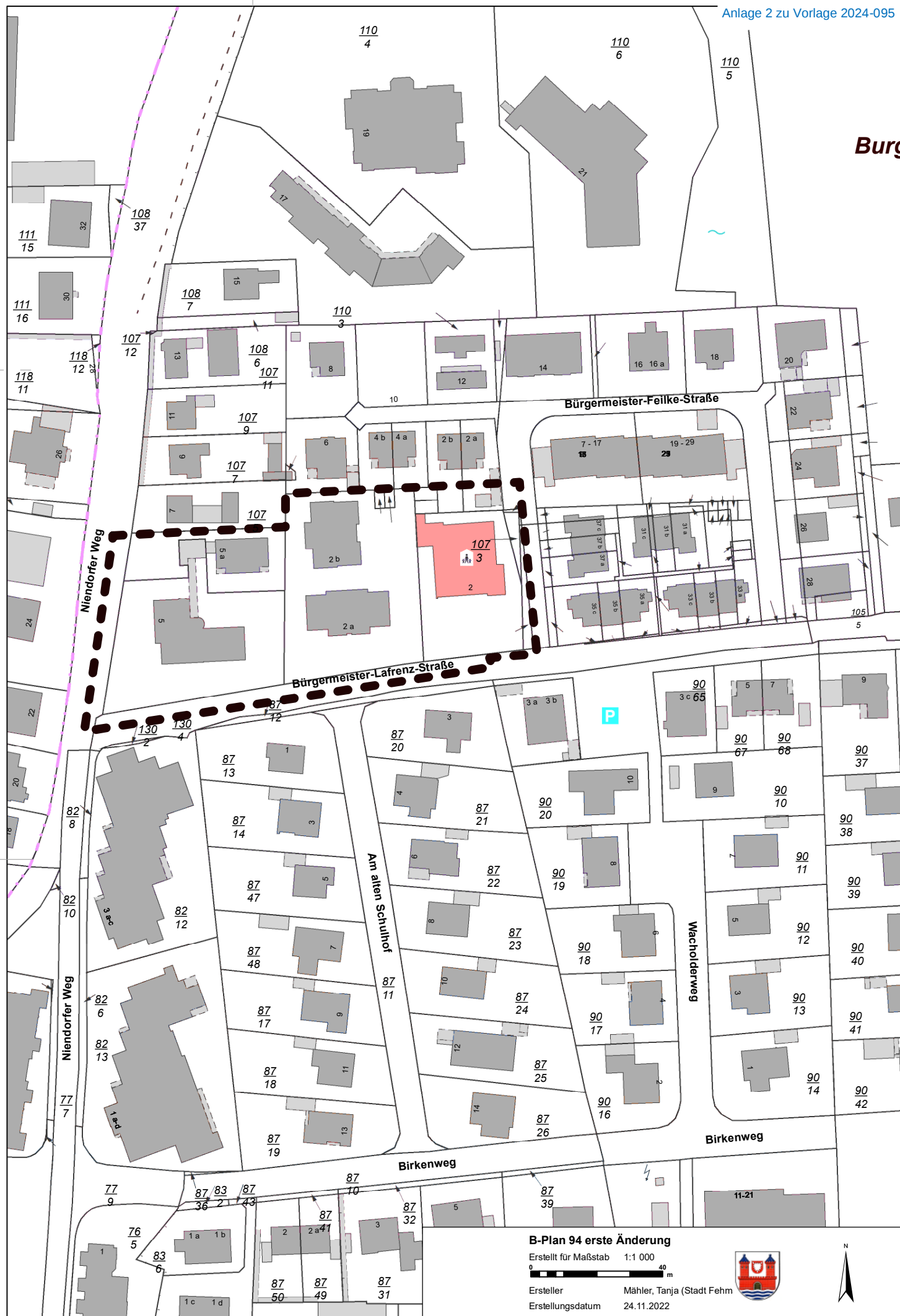
Die Satzung über die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden bei der Stadtverwaltung Fehmarn, Burg auf Fehmarn, Bahnhofstr. 5, Fachbereich Bauen und Häfen, Zimmer 36, 23769 Fehmarn, eingesehen werden. Zusätzlich wird die Satzung über die Veränderungssperre in das Internet unter der Adresse <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Fehmarn/karte> eingestellt. Jeder kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre gemäß § 18 BauGB und die Vorschriften des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplanung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Fehmarn, den 24.02.2026

Stadt Fehmarn
Der Bürgermeister



B-Plan 94 erste Änderung

Erstellt für Maßstab 1:1 000

0 40 m

Ersteller Mähler, Tanja (Stadt Fehm

Erstellungsdatum 24.11.2022

