

STADT FEHMARN

NIEDERSCHRIFT öffentlicher Teil

über die 9. Sitzung des Bauausschusses
am Dienstag, den 16. Juli 2024, 18:00 Uhr
in der Mensa der Inselfschule Fehmarn, Burg auf Fehmarn, Kantstraße 1, Fehmarn

- Anwesend:** Bürgerliches Mitglied Kai Enseleit
Stadtvertreter Gunnar Gerth-Hansen
Stadtvertreter Wolfgang Griefahn
Vorsitzender Stadtvertreter Hinnerk Haltermann
Stadtvertreter Lars Hviid
Stadtvertreter Gunnar Mehnert
Stv. Vorsitzender Bürgervorsteher Holger Micheel-Sprenger
Bürgerliches Mitglied David Remling
Stadtvertreter Martin Heinrich Specht
Holger Wilder (ab 18.07 Uhr)
Stadtvertreter Jörg Josef Wohlmann
- Entschuldigt fehlt:** Marcel Heun (wurde vertreten durch Stadtvertreter Gerth-Hansen, Gunnar)
- Weiter anwesend:** Stadtvertreter Dirk Frehers
Erster Stadtrat Dirk Froberg
Stv. Bürgerliches Mitglied Alexander Lafrentz
Stadtvertreter Kai Schumacher
Behindertenbeauftragte Elwine Sievers-Tilsen
Regional- und Projektmanagement FFBQ Daniela Borgstädt
Jan Valentin Kuhnert, Kinder- und Jugendparlament ab 18.45 Uhr
Carina Bottke
Lars Laußat
Benjamin May
Sebastian Seidel
Bürgermeister Jörg Weber
- Protokollführerin:** Tanja Mähler
- Als Gäste anwesend:** Herr Nagel, Planungsbüro OH zu Top 6
Herr Joerg Arndt und Herr Martin Westphalen für FEMERN
LINK CONTRACTORS (FLC)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Mitglieder des Gremiums, alle anwesenden Gäste sowie die Vertreter der örtlichen Presse.

Er stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung zur heutigen Sitzung fest. Der Bauausschuss sei mit 11 anwesenden Mitgliedern beschlussfähig.

Die Tagesordnung lautet wie folgt:

A. Öffentlicher Teil:

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschrift über die letzte Sitzung
3. Mitteilungen im öffentlichen Teil
- 3a. Bauleitplanung der Stadt Fehmarn (2024-009.1)
hier: Statusmitteilung über in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren (Verfahrensschritte)
- 3b. Status Projekte Straßenbau und Erschließung (2024-141)
- 3c. Bebauungsplan Nr. 202 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Petersdorf am westlichen Ortsrand, nördlich des Kopenhagener Weges (L 209) und östlich des Umspannwerks - Freiwillige Feuerwehr Westfehmar - (2024-149)
hier: eingegangene Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
4. Straßen- und Kanalbau Petersdorf, 1. BA: Dänschendorfer Straße und Dreschkoppel: Fortschreibung Bauprogramm und Bildung weiterer Bauabschnitte (2023-204.2)
5. Erschließung B-Plan 126 "Nördliche Reiterkoppel" - Bauprogramm Straße und Kanal (2024-142)
6. Ergänzungssatzung Nr. 5 der Stadt Fehmarn für den Ortsteil Sahrendorf am südwestlichen Ortsrand, östlich der Straße nach Neue Tiefe (2024-153)
hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
7. Soziale Wohnraumförderung der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) (2024-155)
Hier: Priorisierung der Bauvorhaben auf der kommunalen Vorhabenliste
8. B-Plan Nr. 171 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet südlich des Ortsteils Gollendorf und nördlich der Ostsee, für eine Fläche am bestehenden Parkplatz westlich der Straße Gollendorf zum Deich - Reisemobilplatz (2024-147)
Hier: Prüfung einer Standortalternative
9. Stellplatzsatzung für die Stadt Fehmarn (2024-150)
10. Kommunalhafen Burgstaaken (2024-152)
Infrastrukturmaßnahme Ausbau der Hafenostseite
11. Hotelbauvorhaben auf der "Spielwiese", Burgtiefe (2024-151)
hier: städtebaulicher Vertrag, sanierungsrechtliche Genehmigung, Ankaufoption
finaler Vertragsstand
12. Bauvorhaben in einem Gebiet, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern; (2024-154)
hier: B-Plan Nr. 7-WF der Stadt Fehmarn, Orth - informelle Vorabstimmung
13. Anträge und Anfragen im öffentlichen Teil
19. Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe evtl. Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung

1. Einwohnerfragestunde

Die Behindertenbeauftragte Frau Elwine Sievers-Tilsen erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der geplanten Umbauarbeiten an dem öffentlichen Toilettengebäude an der Inselschule in Burg auf Fehmarn für die Einrichtung einer barrierefreien Toilette in zentraler Lage.

Herr May erläutert, dass für die Umbaumaßnahme keine Haushaltsmittel in diesem Jahr vorgesehen wären und erst im kommenden Haushaltsjahr nach Beschluss durch den Finanzausschuss eine bauliche Realisierung möglich sei.

Frau Elwine Sievers-Tilsen bittet außerdem um die Berücksichtigung einer Behindertentoilette in der Ortsmitte von Petersdorf und die Vorhaltung eines Behindertenparkplatzes in unmittelbarer Nähe.

Der Bauausschussvorsitzende Herr Haltermann erklärt, dass die Entwässerungs- und Straßenplanung im Ortsteil Petersdorf vorangetrieben wird und die Anmerkungen bei der Planung berücksichtigt werden sollen.

2. Niederschrift über die letzte Sitzung

Da keine Änderungen oder Ergänzungen vorliegen, wird die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 20. Juni 2024 festgestellt.

3. Mitteilungen im öffentlichen Teil

1. Herr May berichtet, dass im Fachbereich 6 Bauen und Häfen im August ein Personalwechsel im Team Bauleitplanung bevorsteht und Frau Mähler nicht mehr für die Stadt Fehmarn tätig sein werde. Eine personelle Nachbesetzung erfolge durch Frau Bottke, die seit dem 01.07.2024 für die Stadt Fehmarn tätig ist und die Verfahren des Themenfeldes Wohnraum übernehme und fortführen werde.
2. Herr May teilt mit, dass die Küstenschutzs Sofortmaßnahmen zwischen Südstrand und Meeschendorf inzwischen abgeschlossen werden konnten. Die Kosten der Maßnahme wurden vorerst von der Stadt Fehmarn getragen und sollen nun durch die beantragten Fördermittelgelder, deren Auszahlung noch aussteht, refinanziert werden. Eine entsprechende Genehmigung der Maßnahme werde momentan von der Verwaltung der Stadt Fehmarn eingeholt.
3. Herr May berichtet, dass auch die Markierungsarbeiten an den Straßenverkehrsflächen in den letzten Wochen abgeschlossen werden konnten und sich nun mit den Ausbesserungsarbeiten befasst werde. Die ersten Ausbesserungsarbeiten sollen bereits in den kommenden 14 Tagen durchgeführt werden; ein weiterer größerer Teil sei nach der Urlaubsperiode im September geplant.
4. Herr May teilt mit, dass momentan zwei Beteiligungsverfahren der Landesplanung durchgeführt werden. Einerseits geht es um die Teilfortschreibung „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (Entwurf Mai 2024), andererseits um die

Teilfortschreibung zum Thema „Windenergie an Land“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (Erster Entwurf Juni 2024). Die Fristen zur Einreichung der Stellungnahmen enden am 27.08.2024 für den „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ und am 09.09.2024 für das Thema „Windenergie an Land“.

Die Beratung und der Beschluss zu den Stellungnahmen der Stadt Fehmarn soll aufgrund der Sommerpause in der 10. Sitzung des Bauausschusses am 03.09.2024 erfolgen. Die Stellungnahme zum Wohnbaulichen Entwicklungsrahmen wird aufgrund des vorherigen Fristablaufs von der Verwaltung fristgerecht eingereicht und nachträglich in der regulären Sitzung des Bauausschusses im September bestätigt. Die Verwaltung wird die einzureichende Stellungnahme mit den Fraktionen vor Fristende vorabstimmen.

3a. Bauleitplanung der Stadt Fehmarn

hier: Statusmitteilung über in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren (Verfahrensschritte) (2024-009.1)

Aussprache:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

3b. Status Projekte Straßenbau und Erschließung (2024-141)

Aussprache:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

3c. Bebauungsplan Nr. 202 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Petersdorf am westlichen Ortsrand, nördlich des Kopendorfer Weges (L 209) und östlich des Umspannwerks - Freiwillige Feuerwehr Westfehmar -

hier: eingegangene Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB (2024-149)

Aussprache:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

4. Straßen- und Kanalbau Petersdorf, 1. BA: Dänschendorfer Straße und Dreschkoppel: Fortschreibung Bauprogramm und Bildung weiterer Bauabschnitte (2023-204.2)

Aussprache:

Es ergeht folgender Beschluss:

Beschluss:

1. Das bereits beschlossene Bauprogramm soll auch bei baugrundbedingten Kostensteigerungen sowie unter Berücksichtigung des „Brutto-Netto-Fehlers“ in der seinerzeitigen Kostenschätzung umgesetzt werden. Die Umsetzung soll in Absprache zwischen Bürgermeister und Stadtwerken auf die Haushaltsjahre 2024 bis 2026, in Bauabschnitte gegliedert, erfolgen.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die zur Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der Maßnahme erforderlichen Verträge inkl. der zugehörigen Grundstücks- und Kreditverträge auch unter den in der Vorlage beschriebenen Aspekten abzuschließen.

Beratungsergebnis:

Bauausschuss

16.07.2024

TOP 4

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

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

5. Erschließung B-Plan 126 "Nördliche Reiterkoppel" - Bauprogramm Straße und Kanal (2024-142)

Aussprache:

Herr Laußat trägt den Sachverhalt vor und erläutert, dass die Ausbauquerschnitte aufgrund geringfügiger Änderungen nachträglich angepasst wurden und die überarbeiteten **Anlagen** dem Protokoll beigefügt werden.

Beschluss:

1. Das als Anlage beigefügte Bauprogramm wird beschlossen.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, das Bauprogramm im weiteren Planungsprozess gem. dem sich ggf. aus der Detaillierungsarbeit und etwaigen Genehmigungsaspekten ergebenden Änderungsbedarf anzupassen, sofern die Grundzüge der Programmatik nicht betroffen sind.
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme erforderlichen Genehmigungen zu beantragen.
4. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die zur Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der Maßnahme erforderlichen Verträge inkl. der zugehörigen

Grundstücks- und Kreditverträge sowie der Vereinbarungen mit den Ver- und Entsorgern abzuschließen.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Erschließungskosten durch entsprechende Umlegung auf die Baugrundstücke im Sinne der Erschließungssatzung zu refinanzieren.

Beratungsergebnis:

Bauausschuss

16.07.2024

TOP 5

< 11 > **Ja**

< 0 > **Nein**

< 0 > **Enthaltung**

Bemerkung:

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

**6. Ergänzungssatzung Nr. 5 der Stadt Fehmarn für den Ortsteil Sahrendorf am südwestlichen Ortsrand, östlich der Straße nach Neue Tiefe
hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss (2024-153)**

Aussprache:

Der als Gast anwesende Herr Andreas Nagel vom Planungsbüro Ostholstein präsentiert die Planunterlagen und erläutert den Verfahrensstand.

Bei den Bauausschussmitgliedern besteht der Wunsch zur Konkretisierung des geplanten Vorhabens durch den Vorhabenträger, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Anzahl der Wohneinheiten, die durch den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen begrenzt sind. Das Planungsinstrument der Ergänzungssatzung soll hinsichtlich der eingeschränkten Festsetzungsmöglichkeit auf Eignung überprüft werden.

Der Beschluss wird vertagt.

**7. Soziale Wohnraumförderung der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)
Hier: Priorisierung der Bauvorhaben auf der kommunalen Vorhabenliste (2024-155)**

Aussprache:

Es wird wie folgt beschlossen:

Beschluss:

Die Priorisierung der Vorhaben wird entsprechend Anlage 1 „Soziale Wohnraumförderung – Vorhabenliste“ beschlossen.

Weitere Bauvorhaben, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung gefördert werden sollen, können bis 31.07.2024 auf Antrag des Bauherrn auf der Vorhabenliste ergänzt werden, sofern bereits ein Bauantrag gestellt wurde.

Die Verwaltung wird beauftragt die endgültige Vorhabenliste am 01.08.2024 an das Referat Wohnraumförderung des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport weiterzuleiten.

Beratungsergebnis:
Bauausschuss

16.07.2024

TOP 7

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

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

**8. B-Plan Nr. 171 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet südlich des Ortsteils Gollendorf und nördlich der Ostsee, für eine Fläche am bestehenden Parkplatz westlich der Straße Gollendorf zum Deich - Reisemobilplatz
Hier: Prüfung einer Standortalternative (2024-147)**

Aussprache:

Frau Mähler erläutert den aktuellen Sachstand und den Anlass zur Verlegung der Vorhabenfläche an den Ortsrand. Die nachträglich eingereichte Anlage, die weitere Zuwegungsvarianten der neuen Fläche untersucht, wird dem Protokoll als **Anlage** hinzugefügt.

Herr Wilder hinterfragt die Eignung des alternativen Standortes für die Zielgruppe der Kite- und Windsportler und beantragt eine erneute Beratung im Tourismusausschuss.

Abstimmung: 5 Ja ; 5 Nein ; 1 Enthaltung

→ Der Antrag wird abgelehnt.

Der Vorsitzende lässt über die folgenden angepassten Beschlusspunkte einzeln abstimmen:

1. Der Bauausschuss hält die Fläche Nr. 3 (Anlage 2) für städtebaulich geeignet und befürwortet eine entsprechende Nutzung sowie die hierfür notwendige Ausweisung als Sondergebiet **„Camping – Wohnmobile“ „Reisemobilstellplatz“**

Abstimmung: 6 Ja ; 2 Nein ; 3 Enthaltungen

2. Zur Beurteilung der Zuwegungsvarianten soll ein qualifizierter Verkehrsplaner mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt werden.

Abstimmung: 10 Ja ; 0 Nein ; 1 Enthaltungen

3. Die Verwaltung wird beauftragt, in Kooperation mit dem Planungsbüro, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und die naturschutzrechtliche Eignung zu überprüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Abstimmung: 8 Ja ; 2 Nein ; 1 Enthaltungen

Bemerkung:

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

9. Stellplatzsatzung für die Stadt Fehmarn (2024-150)

Aussprache:

Der Tagesordnungspunkt wird von Herrn May mündlich vorgetragen.

Eine Stellplatzsatzung der Stadt Fehmarn wurde bereits am 31.03.2022 von der Stadtvertretung beschlossen. Da sich unmittelbar nach dem Beschluss wesentliche Änderungen der Rechtsgrundlage ergeben haben (insbesondere der Landesbauordnung SH), wurde von einer amtlichen Bekanntmachung nach der Stadtvertretung abgesehen.

In laufenden Bauleitplanverfahren wird die Stellplatzsatzung, vorbehaltlich möglicher Änderungen durch die Anpassung an die neue Rechtslage, bereits als Grundlage der Planung herangezogen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage, die Inhalte der Stellplatzsatzung überprüft und die Rechtsbezüge derzeit aktualisiert werden. In der 12. Sitzung der Stadtvertretung am 26. September 2024 soll eine neue Stellplatzsatzung beschlossen und anschließend ortsüblich bekannt gemacht werden.

Es wird kein Beschluss gefasst.

10. Kommunalhafen Burgstaaken Infrastrukturmaßnahme Ausbau der Hafenostseite (2024-152)

Aussprache:

Der Sachstand wird von Herrn May mündlich vorgetragen.

Für die Baumaßnahmen am Kommunalhafen in Burgstaaken wurden in der vergangenen Woche insgesamt 20 Nachträge eingereicht, mit einer Gesamtauftragssumme von 7,1 Millionen Euro (netto). Zur Vorbereitung des Beschlusses soll zuerst ein finanzieller Überblick erstellt werden.

Voraussichtlich können Haushaltsmittel im Budget 6 für Vorhaben, die in diesem Jahr nicht realisiert werden können, zur Verfügung gestellt werden.

Zur Finanzierung der Maßnahmen wurde bereits der Höchstbetrag der zur Verfügung stehenden Fördergelder vereinnahmt.

Es wird kein Beschluss gefasst.

**11. Hotelbauvorhaben auf der "Spielwiese", Burgtiefe
hier: städtebaulicher Vertrag, sanierungsrechtliche Genehmigung, Ankaufoption
finaler Vertragsstand (2024-151)**

Aussprache:

Nach kurzer Aussprache wird hierzu kein Beschluss gefasst.

Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt erklärt sich der als Gast anwesende Erste Stadtrat Dirk Froberg für befangen und verlässt den Sitzungssaal.

**12. Bauvorhaben in einem Gebiet, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen
Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern;
hier: B-Plan Nr. 7-WF der Stadt Fehmarn, Orth - informelle Vorabstimmung (2024-154)**

Aussprache:

Es ergeht nachfolgender Beschluss:

Beschluss:

1. Einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 7-WF wird wie beantragt auf Grundlage des § 31 Abs. 2 und 3 BauGB zugestimmt.
2. Auch wird die Durchführung der Planung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 7-WF der Stadt Fehmarn für die Ortslage Orth wird durch das Bauvorhaben „**Errichtung eines Wohnhauses mit Teilnutzung für eine öffentliche Toilettenanlage**“ weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert.

Der Bauausschuss sieht daher keinen Anlass für eine Antragstellung auf Zurückstellung der Entscheidung über das Baugesuch nach § 15 BauGB für längstens ein Jahr.

3. Nach erteilter Baugenehmigung soll die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 7-WF der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Orth, östlich des Hafenbeckens, nördlich des Gebäudes Am Hafen 6 a-e, westlich der Poststraße aufgehoben werden.

< 8 > Ja < 3 > Nein < 0 > Enthaltung

Bemerkung:

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

Der als Gast anwesende Erste Stadtrat wird wieder in den Sitzungssaal gerufen und über den Beschluss in Kenntnis gesetzt.

13. Anträge und Anfragen im öffentlichen Teil

Der Stadtvertreter Gunnar Gerth-Hansen erkundigt sich, ob zusätzlich zur Einwohnerfragestunde im öffentlichen Teil des Bauausschusses auch ein verwaltungsinterner Austausch mit der Behindertenbeauftragten Frau Elwine Sievers-Tilsen vorgesehen sei. Der Bürgermeister Herr Weber teilt daraufhin mit, dass ein regelmäßiger Termin mit Frau Elwine Sievers-Tilsen stattfindet und somit ein verwaltungsinterner Austausch jederzeit möglich sei.

19. Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe evtl. Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung

Der Vorsitzende schließt den nichtöffentlichen Teil der Sitzung und stellt die Öffentlichkeit wieder her.

Er gibt die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse bekannt.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Zu Top 15:

Es wurde beschlossen, dass die Vorzugsflächen weiter untersucht werden sollen.

Zu Top 16:

Der Verkauf der Grundstücksflächen wird dem Haupt- und Finanzausschuss empfohlen.

Zu Top 17:

Der Grundstückserwerb wird dem Haupt- und Finanzausschuss empfohlen.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung des Bauausschusses um 20:37 Uhr.

Protokollführerin:
(gez. Tanja Mähler)

Vorsitzender:
(gez. Stadtvertreter Hinnerk Haltermann)