

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, Ertaufstellung 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 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, Ertaufstellung 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.