

Vorlage 2017-212

Bau- und Umweltausschuss am 28.11.2017

**B-Plan Nr. 156 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Ostermarkelsdorf für die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes um weitere touristische Wohneinheiten am südlichen Dorfrand, beidseitig der Ortsdurchfahrtsstraße, nördlich des Schüttelschlaggrabens
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 der Stadt Fehmarn ist ein Antrag auf Bauleitplanung, um im Außenbereich Planungsrecht für die bauliche Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes zu erhalten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn ist das Erweiterungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Zur Flächennutzungsplanänderung wird auf die Vorlage 2017-211 des vorausgehenden Tagesordnungspunktes verwiesen. Die F-Plan-Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 der Stadt Fehmarn.

Im Jahr 2014 hat die Stadt Fehmarn ein „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ entwickelt und beschlossen. Zum einen möchte sie bereits bestehende gemischt landwirtschaftlich-touristische Betriebe als auch bisher rein landwirtschaftliche Betriebe durch Bauleitplanung unterstützen, um eine Erweiterung in diesem Segment zu ermöglichen und damit die touristische Infrastruktur der Insel zukunftsfähig ausbauen. Zum anderen ist es auch Ziel des Konzepts, alle Antragsteller, die einen Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren gestellt haben, zur Reflektion über ihr Baubeghen zu veranlassen, damit individuelle Konzepte formuliert werden, um so den Tourismus auf der Insel nachhaltig zu stärken.

Die Vorhabenträger besitzen in Ostermarkelsdorf einen landwirtschaftlich-touristischen Familienbetrieb, der sich mit einem touristischen Angebot „Ganzheitlicher & natürlicher Urlaub auf dem Biohof – Nature Homes Fehmarn: Urlaub – Seminare – Wellness“ auf Fehmarn ein Alleinstellungsmerkmal erarbeitet hat.

Die Nachfolgegeneration ist hat sich bereits in den Betrieb eingebracht und auch dort niedergelassen. Durch das erweiterte Angebot, dass die Nachfolgegeneration mitbringt, durch die Akzeptanz des Angebotes und die zunehmende Nachfrage sowie die bereits heute hohe Auslastung des Beherbergungsbetriebes, besteht der Wunsch und Bedarf nach einer baulichen Erweiterung zum Ausbau der Infrastruktur und zur Steigerung der Betten- sowie Übernachtungszahlen.

Der erste Entwurf der Projektbeschreibung wurde nach den Kriterien des „Konzepts zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ mit 76 von möglichen 90 Punkten bewertet, den Mitgliedern der AG Beherbergung durch die Verwaltung vorgestellt und zur Überarbeitung an den Vorhabenträger zurückgegeben.

Kritikpunkte waren

- die städtebauliche Anordnung der Baukörper, die von den in der Nähe gelegenen Siedlungsstrukturen auffällig abweichen,
- fehlende Angaben zu Art und Umfang der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhen, landwirtschaftliche Nutzung, u.a.)
- die fehlende planerische Darstellung aller textlich beschriebenen baulichen Anlagen und Flächennutzungen (Parkplatzverlegung, Außenanlagen, Erschließung)
- Beschreibung der Zimmer / Ausstattung / Bäder in Bezug zur jeweiligen Größe der Wohneinheiten
- Angaben zum zeitlichen Ablauf der Umsetzung von Infrastruktur und Wohneinheiten

Die überarbeitete Projektbeschreibung und ein neuer Lageplan (**Anlage 1**) liegen vor, berücksichtigen überwiegend vorgenannte Aspekte und das Konzept erreicht nach erneuter Auswertung die erforderliche Punktzahl für die Beratung um einen Aufstellungsbeschluss.

Städtebauliche Merkmale:

Ostermarkelsdorf besteht aus einer landwirtschaftlich gewachsenen Struktur die geprägt ist von regional typischen Scheunen und Bauernhäusern. Bemerkenswert ist die entlang der Ortsdurchfahrtsstraße dicht aneinander gereihete, sehr geordnete Bebauung und die eher schmalen, sich in die Tiefe nach Osten und Westen entwickelnden Grundstücke.

Die bauliche Entwicklung des Beherbergungsbetriebes greift diese vorhandene Struktur zum Teil auf und sieht westlich der Dorfstraße die Bebauung mit acht Ferienhäusern und einem Betreiberwohnhaus sowie östlich der Dorfstraße die Errichtung eines Seminar- und Tagungshauses vor.

Das Seminar- und Tagungshaus stellt einen Sonderbaukörper dar. Die Ferienhäuser sind eher ortsuntypisch zueinander versetzt, die Anordnung ist in sich aber geordnet. Die Firstrichtung orientiert sich an den Gebäuden mit Wohnnutzung im Ort.

Die Zuwegung erfolgt über eine Erschließungsachse nördlich der Ferienhäuser, was sich positiv auf den Flächenbedarf für Verkehrswege auswirkt.

Das Betreiberwohnhaus ist nördlich der Ferienhausbebauung und westlich des vorhandenen Pferdestalls platziert und fügt sich gut in die Umgebung ein.

Bauliche Ausstattung:

Bestand:

Zurzeit werden acht Unterkünfte in Form von Wohnungen angeboten. Die Wohnungsgrößen eignen sich für 2 – 5 Personen, wobei in über der Hälfte vier Personen Platz finden. Die durchschnittliche Fläche/Person beträgt 18qm, die Ausstattung ist ansprechend und modern, überwiegend mit Duschbad und Gäste-WC sowie mit vollwertigen Küchen ausgestattet.

Erweiterung:

Die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes sieht die Errichtung von vier mal zwei Haustypen vor (8 Häuser, 40 Betten):

Typ 1 – ca. 100 qm Wohnfläche – bis zu 4 Personen – 2 Schlafzimmer

Typ 2 – ca. 160 qm Wohnfläche – bis zu 6 Personen – 3 Schlafzimmer

Beide Haustypen bestehen aus einem Geschoss, die Firsthöhe beträgt max. 6,00 m, die Wohnfläche nur im Erdgeschoss angeordnet und daher ebenerdig, barrierefrei erreichbar. Die Ausstattung beinhaltet über den bestehenden Standard hinaus jeweils 2 Bäder, eine Sauna und einen Kaminofen. Die Wohnfläche beträgt 25 qm/Person. Ausstattung und Größe der Wohneinheiten sind die Basis, um die angestrebte 5****-DTV-Klassifizierung zu erreichen.

Die Bauweise wird an ökologischen Aspekten ausgerichtet (inkl. Gründach), die Außenanlagen folgen geomantischen Richtlinien.

Infrastruktur des Betriebes:

Die Vorhabenträger betreiben zurzeit

- acht Ferienwohnungen mit 30 Betten,
- Seminarräume
- Spielscheune
- gemeinschaftliche Aufenthaltsräume in den Hofgebäuden und auf den Außenanlagen
- Hofladen (Naturkost)
- Praxis für Yoga, Physiotherapie und Wellness
- Kursangebote für Koch-Workshops Meditation, Seminarangebot „ganzheitliche Lebensführung“

Die Angebote werden auch für nicht eigene Hof-Gäste bereitgestellt. Darüber hinaus finden externe Kursanbieter Räumlichkeiten auf dem Hof vor.

Zertifizierungen bestehen heute bereits für:

- Bioland-Betrieb
- DTV-Klassifizierung

Die Gäste werden umfangreich betreut, der Hof bietet ein großzügiges Serviceangebot und weitere gemeinschaftliche Aktivitäten über die Kursangebote hinaus.

Das gesamte Angebot ist saisonunabhängig und trägt damit wesentlich zur Belebung der Vor- und Nachsaison bei.

Zielgruppen sind überwiegend Alleinreisende und Paare aus der Altersgruppe der Best-Ager aber auch Familien mit Kindern, die sich der ganzheitlichen Gesundheit widmen.

Specials des Betriebes (u.a.):

- Themen-Hof mit Alleinstellungsmerkmal
- Angebot für eigene und nichteigene Hof-Gäste und Kursanbieter (Strahlkraft / Nutzen von Synergien)
- saisonunabhängiger Betrieb
- breit aufgestelltes Freizeitangebot über das Seminar- und Kursangebot hinaus
- Familienbetrieb mit breit gefächerten, themenbezogenen Qualifikationen
- Hofladen
- nachhaltiges, ganzheitliches und bereits etabliertes Konzept

Nach erfolgter Überarbeitung

- nimmt das Konzept annähernd die städtebaulich sehr geordnete Struktur des Ortsbildes auf,
- wurde die bauliche Ausstattung, Aufteilung und Nutzung in der Projektbeschreibung ausführlich beschrieben und
- ein Ausblick auf die Umsetzung des Vorhabens in vier Bauabschnitten gegeben.

Die Punktzahl der Auswertung hat sich damit insgesamt von 80 auf 87 von 90 möglichen Punkten erhöht und ist für eine Beratung im Bau- und Umweltausschuss über das Bauleitplanverfahren gemäß Konzept zur Entwicklung und Erweiterung von Beherbergungsbetrieben qualifiziert.

Dennoch bleibt anzumerken, dass die Mitglieder der Arbeitsgruppe Beherbergung sich abweichend vom ersten städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**) darüber hinaus für

- einen Lückenschluss zwischen dem Altenteil und der Scheune des bestehenden Betriebes und
- eine nach Westen ausgerichtete, sich an der ortsüblichen Bebauung orientierende Entwicklung der Baukörper in die Tiefe des Grundstücks

aussprachen.

Der überarbeitete Entwurf greift diese Anregung nur teilweise auf:

- als Lückenschluss wird ein Haus zwischen Altenteil und Scheune angeboten, was weiterhin ortsuntypisch viel Raum zwischen der Bebauung lässt;
- die Bebauung wird an die westliche Grundstücksgrenze herangeführt und entwickelt sich damit über die nachbarliche Bebauung (Wohnnutzung) hinaus.

Der Bauausschuss wird auch um Beratung über die Berücksichtigung der Anregungen zum städtebaulichen Entwurf aus der Arbeitsgruppe sowie um Beschlussfassung gebeten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 156 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Ostermarkelsdorf für die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes um weitere touristische Wohneinheiten am südlichen Dorfrand, beidseitig der Ortsdurchfahrtsstraße, nördlich des Schüttelschlaggrabens wird aufgestellt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 GO sind durchzuführen.
3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Mit dem Vorhabenträger, ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und aller Folgekosten (Erschließungs-/Ausgleichsmaßnahmen u.a.) abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss ermächtigt.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

28.11.2017

< > Ja < > Nein < > Enthaltung

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreter/Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Fehmarn, den 06.11.2017

(Jörg Weber)
Bürgermeister