

23. Ergänzungssatzung Nr. 4 der Stadt Fehmarn für den Ortsteil Strukkamp, für ein Gebiet am nördlichen Ortsausgang, westlich des Landgrabens
hier: Aufstellungsbeschluss

Vortrag gemäß Vorlage 2021-085

Sachverhalt:

Die Stadt Fehmarn hat in Ihrem Flächennutzungsplan die bebaubare Fläche für Strukkamp dargestellt (rote Fläche), der Gebietscharakter entspricht einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). (Anlage 1)

Bei der Beurteilung der Bebaubarkeit von Grundstücken nach § 34 BauGB (Innenbereich) ist die im F-Plan als bebaubar dargestellte Fläche nicht allein maßgeblich. Es wird u.a. auch die umliegende Bebauungs-/Siedlungsstruktur betrachtet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein am nördlichen Dorfrand gelegenes Flurstück. (Anlage 2)

Der Kreis Ostholstein beurteilt das Grundstück im Ergebnis als Außenbereich nach § 35 BauGB. Danach ist eine Bebauung privilegierten Vorhaben vorbehalten.

Der Stadt Fehmarn liegt ein Antrag auf Bauleitplanung vor. Die im F-Plan ausgewiesene Teilfläche des Grundstücks im Ortsteil Strukkamp, Flur 1, Flurstück 27 soll der Wohnbebauung zugänglich gemacht werden (Anlage 3).

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 BauGB durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Stadt Fehmarn hat sich der Instrumente der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bereits in einigen anderen Ortsteilen bedient, vorwiegend dort, wo aus Sicht der Stadt Fehmarn der städtebauliche Rahmen, in dem eine Entwicklung stattfinden soll, bereits im F-Plan definiert worden ist.

Das Planungsziel der Stadt Fehmarn bestünde in der Einbeziehung des Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strukkamp auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Fehmarn mittels Satzung nach § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB (Anlage 4).

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens kann entsprechend des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt werden, d.h. es wird lediglich eine Beteiligungs runde geben (statt zwei).

Es wird um Beratung über die städtebaulichen (Maß der baulichen Nutzung) und inhaltlichen (Art der baulichen Nutzung) Planungsziele gebeten. Im Beschlussvorschlag können beispielsweise aufgeführt werden:

In der Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden, das bedeutet folgende Regelungsinhalte stehen bspw. für die Ergänzungssatzung zur Verfügung:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- auf Landesrecht beruhende Regelungen können als Festsetzungen in die Ergänzungssatzung übernommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Bei fehlenden weitergehenden Festsetzungen wird ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) beurteilt. Es wird um Beratung über beabsichtigte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gebeten, die bereits im Beschlussvorschlag aufgeführt werden sollen.

Anlagen zur Vorlage 2021-085:

- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Auszug aus dem GIS, Luftbild
- 3 Konzeptstudie
- 4 Vorentwurf der Ergänzungssatzung Nr. 4

Beratung:

Der als Gast anwesende Planer Herr Nagel stellt den Sachstand der Planung vor. Die Präsentation ist als **Anlage** dieser Niederschrift beigefügt.

Herr Haltermann möchte wissen, ob der westlich gegenüberliegende Bereich zu der Abrandungssatzung hinzugenommen werden könne; Herr Nagel stimmt diesem zu.

Herr Eberle erkundigt ich nach der Möglichkeit, Zweitwohnungen auszuschließen.

Frau Unger weist ausdrücklich darauf hin, dass bei dieser Bebauung darauf geachtet werden solle, dass keine Ferienwohnungen und auch keine Zweitwohnungen entstehen. Sie bittet darum, dieses möglichst planungsrechtlich zu verankern. Wohnraum werde für die Einheimischen benötigt.

Herr Nagel klärt auf, dass der Ausschluss von Zweitwohnungen nach § 22 BauGB nur in touristischen Gebieten Anwendung findet.

Weiter möchte Frau Unger wissen, warum die Planung keinen städtischen Anteil vorsehe.

Herr Haltermann bittet auch dieses in der AG Wohnraum zu besprechen.

Herr May ergänzt, dass dem Vorhabenträger aufgegeben werde, der Stadt ein Angebot zu unterbreiten.

Beschluss:

1. Die Ergänzungssatzung Nr. 4 der Stadt Fehmarn für den Ortsteil Strukkamp, für ein Gebiet am nördlichen Ortsausgang, westlich des Landgrabens wird aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

Einbeziehung des Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strukkamp auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Fehmarn mittels Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Folgende Festsetzungen sollen u.a. Gegenstand der Ergänzungssatzung Nr. 4 werden:

- Ausschluss von Nutzungen nach § 13 a BauNVO (Ferienwohnungen)

- *die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 zwei Wohneinheiten*
 - *max. zulässige Grundfläche*
 - *max. zulässige Gebäudehöhe*
 - *Firstrichtung*
 - *auf Landesrecht beruhende Regelungen (gestalterische Festsetzungen)*
 - *...*
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
 3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
 4. Mit der Ausarbeitung der Planung ist ein qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen. Der Bürgermeister wird zum Vertragsabschluss ermächtigt. Private Vorhabenträger sind an den Planungs- und Folgekosten (Erschließungs- / Ausgleichsmaßnahmen u.a.) zu beteiligen.

Beratungsergebnis:

Bau- und Umweltausschuss

18.03.2021

TOP 23

< 11 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

Bemerkung:

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