

# STADT FEHMARN

## Beglaubigter Protokollauszug

aus der 8. Sitzung der Stadtvertretung

am Dienstag, den 07. Mai 2024, 17:30 Uhr

im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes, Burg auf Fehmarn, Bahnhofstraße 5,  
Fehmarn

### A. Öffentlicher Teil

**5. 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: Erlass einer Veränderungssperre (Satzung) (2024-095)**

#### Aussprache:

Herr May berichtet zur Vorlage.

#### Beschluss:

1. Für das mit dem 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 übereinstimmende Gebiet (**Anlage 2**) wird eine Veränderungssperre erlassen.
2. Hierzu wird unter Berücksichtigung des oben geschilderten Sachverhalts eine Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung (**Anlage 1**) beschlossen.
3. Die Satzung über die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis:  
Stadtvertretung

07.05.2024

TOP 5

< 19 > Ja

< 0 > Nein

< 0 > Enthaltung

#### Bemerkung:

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

**Beschlussfähigkeit und Abstimmung:**

Gesetzliche Mitgliederzahl:	28
Davon anwesend:	19
Dafür - Stimmen:	19
Dagegen - Stimmen	0
Stimmenthaltungen:	0

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Fehmarn, den 22. Mai 2024

Für die Richtigkeit der Abschrift:  
Im Auftrag



Lurz

**STADT FEHMARN**  
**Der Bürgermeister**

**Vorlage 2024-095**

**Stadtvertretung am 07.05.2024**

**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: Erlass einer Veränderungssperre (Satzung)**

**Sachverhalt:**

Inhaltlich wird zugleich auf die Vorlage Nr. 2022-234 verwiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2022 den Aufstellungsbeschluss für die 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 gefasst (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 („Ml“) ausgewiesen ist, in ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA). Diese Planung 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

*Die Stadt Fehmarn hat im März 2021 ein Wohnungsmarktkonzept erstellt. In diesem Zusammenhang prüft sie mögliche Potenziale zur Entwicklung von Wohnflächen im bebauten Siedlungszusammenhang.*

*Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des B-Plans Nr. 94 soll gegenwärtig leerstehende Räumlichkeiten zu Dauerwohnraum entwickelt werden können. Einer gewerblichen Nutzung soll eine nur noch untergeordnete Bedeutung zugewiesen werden. Dabei ist insbesondere beabsichtigt, im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 ein Allgemeines Wohngebiet und die in einem solchen Gebiet nach*

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als nicht zulässig und
- § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe i.V.m. § 13a BauNVO Ferienwohnungen und sogenannten kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO als nicht zulässig festzusetzen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 der Stadt Fehmarn unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wenn es in der Zwischenzeit zur Genehmigung von Bauanträgen / Bauvoranfragen, die im Widerspruch zu dem verfolgten Planungsziel der Stadt Fehmarn stehen und damit zu einer Schaffung vollendeter Tatsachen käme, bedarf es zusätzlicher Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung.

Zur Sicherung des Planungsziels bei der Durchführung der Planung hält die Stadt Fehmarn daher den Erlass einer Veränderungssperre für erforderlich. In der nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vorzunehmenden Abwägung darüber, welches Instrumentarium zur Sicherung der Planung eingesetzt werden soll, ist der Veränderungssperre nach § 14 BauGB Vorzug zu geben.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94.

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

- a. Auswirkungen auf strategische und operative Ziele der Stadt Fehmarn:  
Sicherung der Bauleitplanung für das strategische Ziel "Wohnraum für alle"
- b. Auswirkungen auf klimapolitische Ziele der Stadt Fehmarn:
- c. Finanzielle Auswirkungen:

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das mit dem 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 übereinstimmende Gebiet (**Anlage 2**) wird eine Veränderungssperre erlassen.
2. Hierzu wird unter Berücksichtigung des oben geschilderten Sachverhalts eine Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung (**Anlage 1**) beschlossen.
3. Die Satzung über die Veränderungssperre ist gem. § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Beratungsergebnis:**  
Stadtvertretung

07.05.2024

TOP 5

< > Ja < > Nein < > Enthaltung

**Bemerkung:**

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

Fehmarn, den 25.04.2024

(Jörg Weber)  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

**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 (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße - Realschule/ehemaliges Krankenhaus.**

Die Stadtvertretung Fehmarn hat in ihrer Sitzung am 07.05.2024 aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist) und § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 64 LVO vom 27.10.2023 (GVOBl. S. 514) folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 07.12.2022 beschlossen, 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 (K 49), südlich des Wohn- und Pflegezentrums und westlich der Wohnbebauung an der Bürgermeister-Feilke-Straße - Realschule/ehemaliges Krankenhaus aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

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

### **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

*[1] Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,*

*Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB sind:*

*Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.*

*[2] erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.*

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

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.

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 Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch mit Ablauf der Zweijahresfrist (§ 17 „Geltungsdauer der Veränderungssperre“ BauGB) nach ihrem in Kraft treten.

#### **§ 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 12, 23769 Fehmarn, eingesehen werden. Zusätzlich wird die Satzung über die Veränderungssperre ins Internet unter der Adresse [www.b-plan-services.de/bplanpool/Fehmarn/Karte](http://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 Satzung 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.

Fehmarn, den

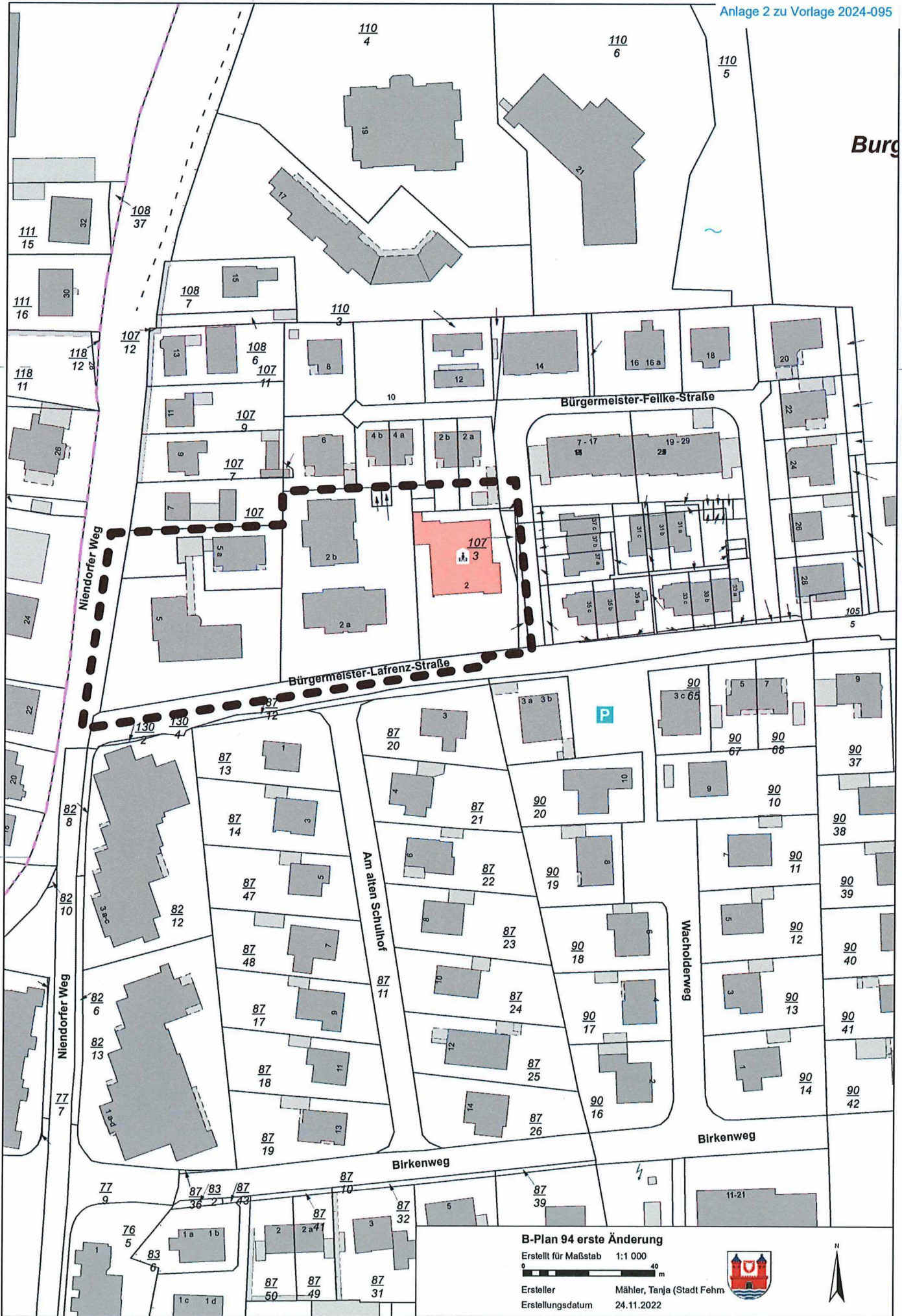
Stadt Fehmarn

Der Bürgermeister

(L.S.)

gez. Jörg Weber

Burg



**B-Plan 94 erste Änderung**

Erstellt für Maßstab 1:1 000



Ersteller Mähler, Tanja (Stadt Fehm)

Erstellungsdatum 24.11.2022

