

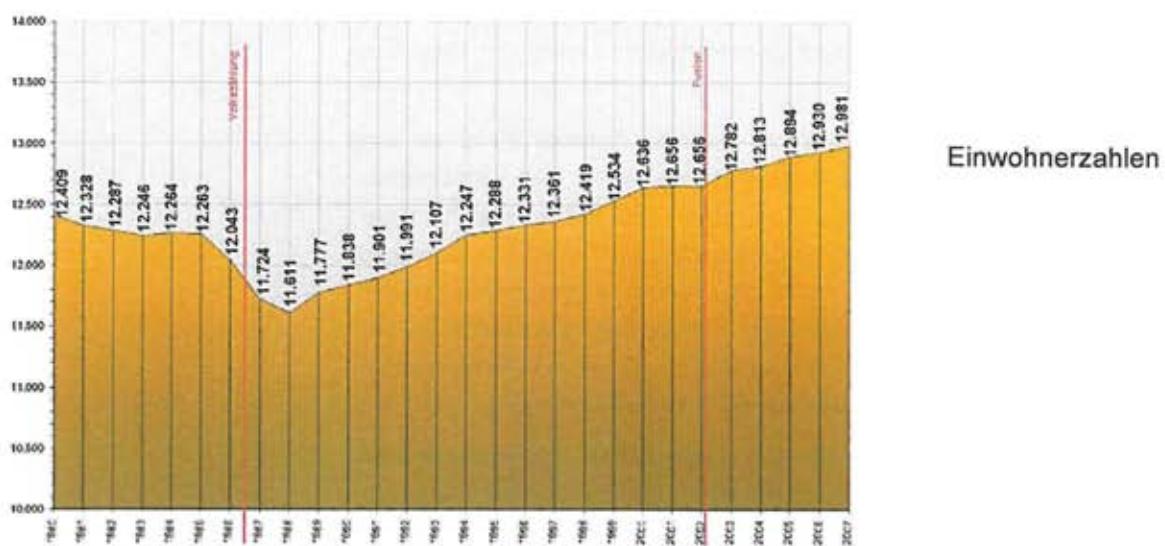
4 Begründung der dargestellten Nutzungen

4.1 Bevölkerung

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung 1980 bis 2007

Die nachfolgende Graphik gibt einen Überblick über die Entwicklung der Einwohnerzahlen³ in den Gemeinden Burg, Landkirchen, Bannesdorf und Westfehmarn von 1980 bis 2002 als Summe und in der Stadt Fehmarn nach der Fusion von 2003 bis 2007.



Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein für 1980-2003, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein für 2004-2007

Abb. 4: Einwohnerentwicklung auf Fehmarn 1980 bis 2007

Die Einwohnerzahlen sind im Zeitraum von 1980 bis 1988 zunächst gesunken und von 1989 bis heute kontinuierlich gestiegen. Die jährlichen Zuwächse seit 1989 schwanken leicht zwischen zumeist 0,2 und 1 %. Im Durchschnitt bewegen sich die jährlichen Zuwachsrate bei 0,5 %, was in absoluten Zahlen einem Zuwachs von etwa 60 Personen entspricht.

leichter Zuwachs

³ Die ausgewiesenen Daten beziehen sich ausschließlich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Gemeinde / Altgemeinde	Einwohner 1989	Einwohner 2002	Veränderung 02 zu 89	Veränderung 02 zu 89 in %	Einwohner 02/2008	Veränderung 02/08 zu 02	Veränderung 02/08 zu 02 in %
Burg	5.639	6.451	812	14,4	6.650	199	3,1
Landkirchen	2.147	2.252	105	4,9	2.484	232	10,3
Bannesdorf	2.218	2.151	-67	-3,0	2.169	18	0,8
Westfehmarn	1.773	1.802	29	1,6	1.781	-21	-1,2

Abb. 5: Einwohnerentwicklung in den Altgemeinden 1989 bis 2002 sowie 2002 bis Februar 2008

Im Jahrzehnt vor der Jahrtausendwende hat Burg mit deutlichem Abstand die sowohl prozentual als auch absolut größten Einwohnergewinne verzeichnet. Landkirchen konnte seine Einwohnerzahl im Zeitraum 1989 bis 2002 um fast 5 % steigern. Westfehmarn hatte nur leichte Zugewinne, während Bannesdorf im Osten der Insel Einwohner verloren hat.

Im kürzeren Zeitabschnitt von Ende 2002 bis Februar 2008 hat sich der Trend bezogen auf die Altgemeinden Burg und Landkirchen deutlich verändert.⁴ Während Burg etwa 3 % Einwohner hinzugewinnen konnte, hat die Altgemeinde Landkirchen ihre Einwohnerzahl um über 10 % vergrößert. Auch die beiden Altgemeinden Westfehmarn und Bannesdorf haben die Rangplätze getauscht. In den letzten Jahren hat Westfehmarn eine rückgängige Einwohnerzahl, während Bannesdorf geringfügige Gewinne aufweist.

Alles in allem kann man auf der Insel beobachten, dass der zentrale Ort Burg und die in direkter Nachbarschaft im Inselzentrum liegende Altgemeinde Landkirchen deutliche Einwohnergewinne aufweisen, während die im Westen und im Osten der Insel gelegenen ländlich geprägten Altgemeinden Westfehmarn und Bannesdorf durch Stagnationstendenzen charakterisiert sind.

Zuwachs in Burg und Landkirchen

⁴ Um Aussagen für die Entwicklung in den Altgemeinden ab 2003 treffen zu können, muss auf die Daten der Meldestelle zurückgegriffen werden. Diese Daten sind in der Summe nicht deckungsgleich mit den amtlichen Daten des statistischen Landesamtes. Trotz dieser statistischen Unschärfe ist so eine Aussage zum generellen Trend möglich und rechtfertigt dieses Vorgehen.

Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderung

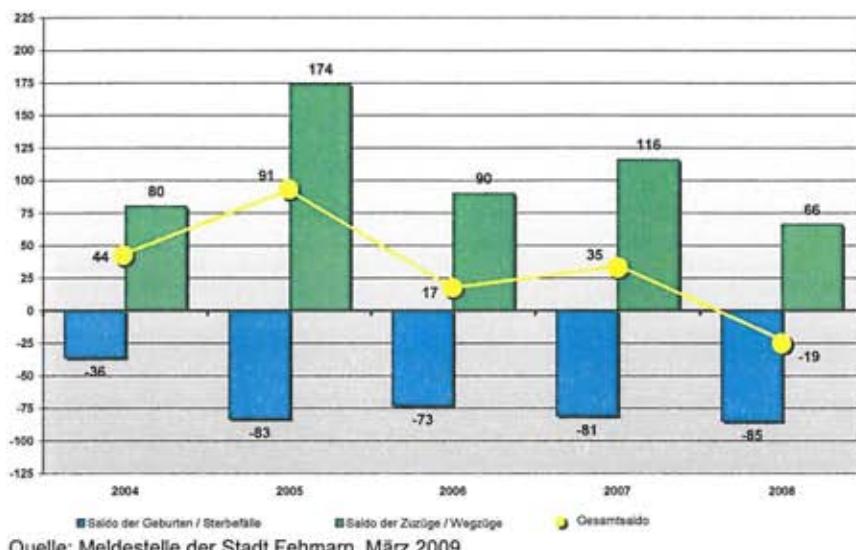


Abb. 6: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderung der Stadt Fehmarn, 2004 bis 2008

Die Geburtenzahlen⁵ bewegten sich im Zeitraum 2004 bis 2008 pro Jahr zwischen 100 und 89 mit sinkender Tendenz. Die Sterbefälle zwischen 136 und 176 pro Jahr lagen stabil höher als die Geburten, wodurch sich ein negatives natürliches Saldo ergibt. Dieses negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung beträgt im Durchschnitt – 65 pro Jahr, hat sich aber zuletzt bei – 80 Personen pro Jahr eingepiegelt.

sinkende Geburtenzahlen / hohe Sterbefallzahlen

Die Wegzüge von der Insel erreichen pro Jahr ein Niveau von etwa 600. Dieser Verlust kann jedoch durch Zuzüge deutlich wettgemacht werden, die in der Größenordnung von annähernd 700 liegen. Dadurch ergibt sich ein durchgängig positives Wanderungssaldo, das in den letzten Jahren zwischen 66 und 174 schwankt; im Durchschnitt kann man von 95 Personen ausgehen.

positives Wanderungssaldo

Im Ergebnis aus natürlicher Bevölkerungsbewegung und Wanderung ergibt sich im Zeitraum 2004 bis 2008 ein zumeist positives jährliches Gesamtsaldo (-19 in 2008 bis +91 in 2005) mit einem

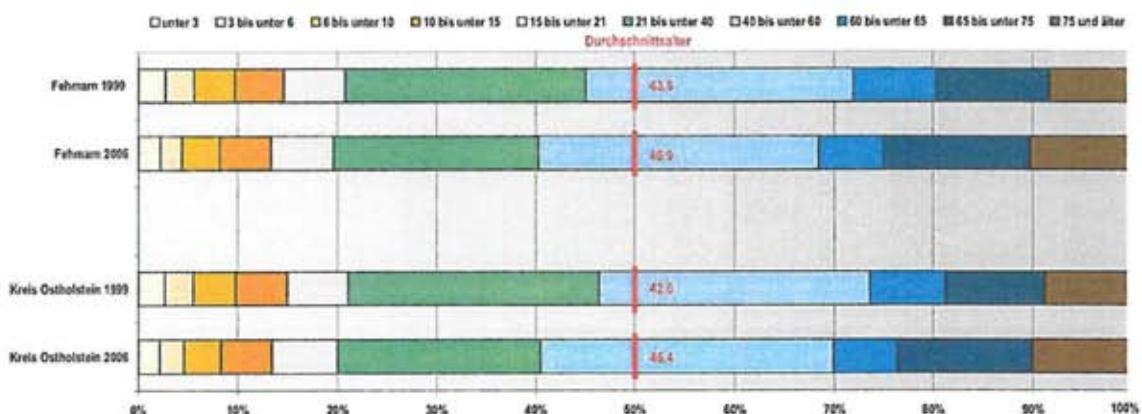
durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr bei 30 Personen

⁵ Es handelt sich um Daten des kommunalen Melderegisters, die gegenüber den amtlichen Statistiken leichte Abweichungen aufweisen. Da die amtlichen Daten auf gemeindlicher Ebene nicht so weit gegliedert und spezifiziert werden, wurde auf die kommunalen Daten zurückgegriffen.

Durchschnitt von 30 Personen.

Altersstruktur

Einen Schwerpunkt des demographischen Wandels stellen Veränderungen in der Altersstruktur dar.



Quelle: Statistikamt Nord, Bevölkerungsstatistik 111 / Fr. Kiemstedt, Kreis OH sowie eigene Berechnungen zum Durchschnittsalter

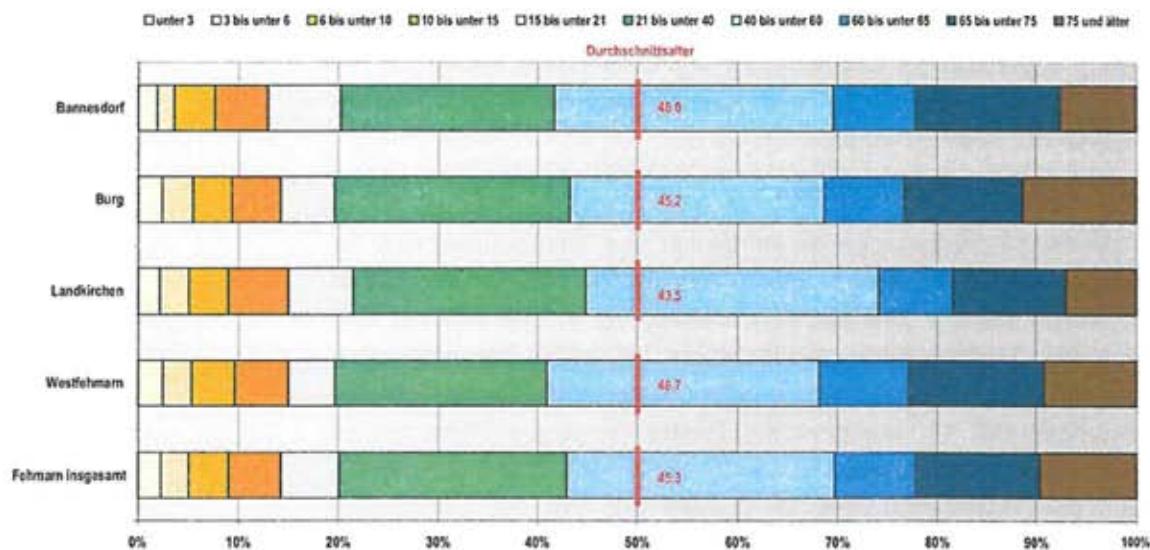
Abb. 7: Altersstruktur der Stadt Fehmarn sowie des Kreises Ostholtstein 1999 und 2006

In dem 7-jährigen Zeitraum von 1999 bis 2006 können deutliche Veränderungen in der Altersstruktur der Stadt festgestellt werden. Am deutlichsten wird der Trend der Alterung der Bewohnerschaft anhand des Durchschnittsalters⁶. Im Jahr 1999 war ein Inselbewohner im Durchschnitt 43,6 Jahre alt – 2006 dagegen schon 46,9 Jahre. Zum Vergleich das Durchschnittsalter für den Kreis Ostholtstein: 1999 mit 42,6 Jahren – 2006 mit 46,4 Jahren.

ältere Bevölkerung

In der Stadt Fehmarn haben vor allem die Altersgruppen älter als 65 Jahre ihren Bevölkerungsanteil erhöht, während die Altersgruppe der jungen Erwachsenen (21 bis unter 40 J. – das Familiengründungsalter) schrumpft. Weniger deutlich, aber dennoch spürbar, verringert sich auch der Anteil der Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen.

⁶ Da die Daten der einzelnen Alterskohorten nicht vorlagen, konnte das Durchschnittsalter nur überschlägig auf Grundlage der Altersgruppen ermittelt werden.



Quelle: Statistikamt des Kreises Ostholtstein / unter www.kreis-oh.de sowie eigene Berechnungen zum Durchschnittsalter

Abb. 8 Altersstruktur der Gemeinden Bannesdorf, Burg, Landkirchen und Westfehmarn 2002

Differenzen bezüglich der Altersstruktur bestehen auch zwischen den Altgemeinden der Stadt Fehmarn.⁷ Westfehmarn (46,7 Jahre) und Bannesdorf (46,0 Jahre) weisen das höchste Durchschnittsalter auf. Landkirchen hat die jüngste Bewohnerschaft auf der Insel. Bemerkenswert ist zudem der hohe Anteil der Hochbetagten in Burg, was auf die attraktive Infrastrukturausstattung und die beiden Pflegeheime und Seniorenwohnungen (in 2009 ca. 220 Personen) zurückzuführen ist.

viele Hochbetagte in Burg

Fazit:

Die Einwohnerentwicklung im Langfristzeitraum 1989 bis 2007 weist einen durchschnittlichen jährlichen Einwohnergewinn von 60 Personen auf. Bei der Betrachtung der vergangenen 5 Jahre ergibt sich insbesondere durch das negative Ergebnis des Jahres 2008 ein durchschnittliches Wachstum von nur noch ca. 30 Personen. Die Zuwächse ergeben sich durch Wanderungsgewinne, wodurch der Gestorbenenüberschuss mehr als kompensiert wird. Die Zuwächse finden vor allem in den Altgemeinden Burg und Landkirchen statt, während die Altgemeinden Westfehmarn und Bannesdorf in ihren Einwohnerzahlen stagnieren. Die Bewohnerschaft der Insel ist überaltert; mit deutlichem Abstand gegenüber dem Landesdurchschnitt, in geringerem Maße aber auch im Vergleich mit dem Kreis Ostholt-

Wanderungsgewinn
kompensiert
Geburtendefizit

Inselbevölkerung

⁷ Altersstrukturdaten der Altgemeinden liegen letztmalig für das Jahr 2002 vor.

stein. Der Trend der Alterung hält an. Die beiden stark ländlich geprägten Altgemeinden Westfehmarn und Bannesdorf haben die ungünstigste Altersstruktur, während Landkirchen die jüngste Bewohnerschaft der Insel aufweist.

ist überaltert

4.1.2 Bevölkerungsprognose

Für die Bevölkerungsprognose wurde der vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein am 22.11.2007 veröffentlichte Statistische Bericht „Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025“ herangezogen. Diese Prognose orientiert sich an der unteren Variante der Länderrechnungen der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder und setzt allerdings auf den aktuelleren Daten des Basiszeitpunktes 31.12.2006 auf. Für den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (Entwurf) wurde diese Bevölkerungsprognose ebenfalls zu Grunde gelegt.

11. koordinierte
Bevölkerungs-
vorausberechnung
als Basis

Eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Fehmarn im eigentlichen Sinne des Wortes ist nicht möglich. Die Kommune mit ihren ca. 13.000 Einwohnern ist zu klein, um statistisch abgesicherte Vorhersagen treffen zu können. Nachfolgend werden die Ergebnisse der o.g. Bevölkerungsprognose mit ihren Aussagen zum Kreis Ostholtstein verwendet, durch stadspezifische Annahmen ergänzt und so eine Vorhersage möglich.

Erster Schritt: Analogiebetrachtung zur Entwicklung im Kreis Ostholtstein

Tab. 1: Analogiebetrachtung der Einwohnerentwicklung der Stadt Fehmarn für 2010, 2015, 2020 und 2025 auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Kreis Ostholtstein

Jahr	Kreis Ostholtstein		Stadt Fehmarn	
			Annahmen in Analogie	
	Einwohner abs.	Veränderung zu 2006	Einwohner abs.	Veränderung zu 2006
Basis 2006	205.952		12.930	
2010	206.300	- 0,2 %	12.904	- 0,2 %
2015	204.900	- 0,5 %	12.866	- 0,5 %
2020	201.500	- 2,2 %	12.646	- 2,2 %
2025	196.800	- 4,4 %	12.361	- 4,4 %

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Statistischer Bericht vom 22.11.2007 „Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025“ sowie eigene Berechnungen

Zweiter Schritt: Stadtspezifische Annahmen

Im Gegensatz zum Kreis Ostholstein, der bereits im Jahr 2005 den Scheitelpunkt der Einwohnerentwicklung erreicht hat und seitdem stagniert bzw. leichte Verluste aufweist, kann die Stadt Fehmarn bis einschließlich des Jahres 2007 kontinuierlich mit Zuwachsen aufwarten. Eine Stagnation bzw. leichte Verluste sind allerdings auch auf der Insel, jedoch zeitversetzt zum Kreis zu erwarten.

Einwohnerentwicklung
Fehmarns – zeitversetzt
zum Kreis

Als wichtigste Gründe für die tendenziell günstigere Entwicklung der Stadt Fehmarn im Vergleich zum Kreis Ostholstein sind zu nennen:

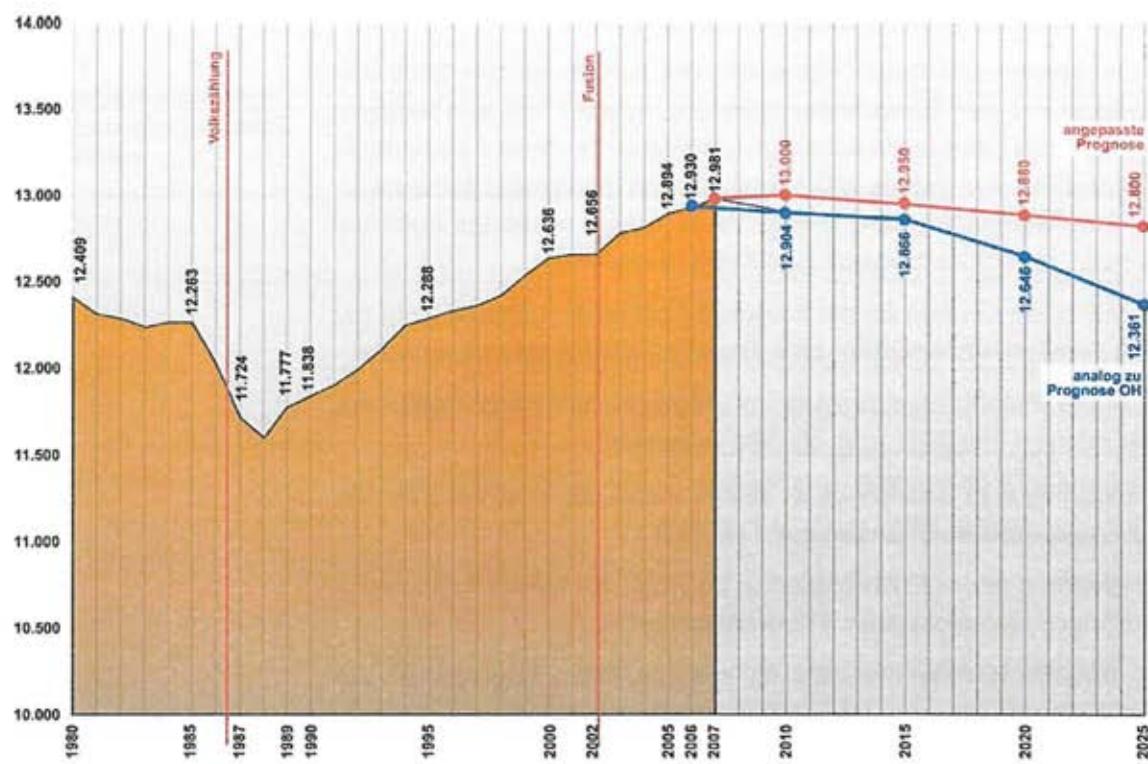
- höhere Wanderungsgewinne im Vergleich zum Kreis wegen der attraktiven Insellage (u.a. als Altersruhesitz),
- Erwerbsquelle Tourismus ist relativ stabil mit positiver Wirkung auf den Arbeitsstättenstandort Fehmarn,
- Schaffung neuer Erwerbsquellen im Zuge der festen Beltquerung mit der Folge steigender Arbeitsplatzzahlen.

Vor diesem Hintergrund wird für die Bevölkerungsprognose der Stadt Fehmarn bis zum Jahr 2025 von folgenden Annahmen ausgegangen:

Tab. 2: Bevölkerungsprognose Stadt Fehmarn bis 2025

	Einwohner	Veränderung gegenüber 2006
2007	12.981	0,4 %
2010	13.000	0,5 %
2015	12.950	0,1 %
2020	12.880	- 0,4 %
2025	12.800	- 1,0 %

Quelle: Annahmen der FIRU auf Basis Kreisprognose



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie eigene Berechnungen bzw. Annahmen

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung 1980 bis 2007 sowie Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt

Die amtlichen Einwohnerdaten des Statistikamtes Nord für die Jahre 2009 und 2010 sowie das Ergebnis für den Stichtag 30.09.2011 (12.996 Einwohner) bestätigen die dargestellte, angepasste Prognose für die Stadt Fehmarn.

Altersstruktur

Unabhängig von der Veränderung der Gesamteinwohnerzahl im Zeitverlauf vollziehen sich innerhalb der Bewohnerschaft starke strukturelle Verschiebungen in der Alterszusammensetzung. Für die nachfolgende Analogiebetrachtung wird erneut von der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes für den Kreis Ostholstein ausgegangen und die für den Kreis vorausgesagten veränderten Anteile der Altersgruppen werden auf die Stadt Fehmarn übertragen.⁸

Altersstruktur

⁸ Im Hinblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich die Stadt Fehmarn vom Trend der Entwicklung des Kreises absetzen kann. Bezuglich der Veränderungen in der Alterstruktur sind die Unterschiede zwischen Fehmarn und Kreis voraussichtlich marginal. Die Ansätze für den Kreis werden ohne Korrekturfaktor auch für die Stadt angenommen.

Tab. 3: Vorhersage zur Altersstruktur der Stadt Fehmarn 2015 und 2025 auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Kreis Ostholstein

Altersgruppen in Jahren	Kreis Ostholstein			Stadt Fehmarn					
	2006/ %	2015/ %	2025/ %	2006/ %	2006/ abs.	2015/ %	2015/ abs.	2025/ %	2025/ abs.
unter 3	2,1	1,8	1,75	2,2	284	1,8	233	1,75	224
3 bis unter 6	2,4	1,9	1,85	2,2	285	1,9	246	1,85	237
6 bis u. 10	3,7	2,9	2,6	3,8	491	2,9	376	2,6	333
10 bis u. 15	5,1	4,3	3,5	5,1	665	4,3	557	3,5	448
15 bis u. 21	6,5	6,0	4,8	6,2	802	6,0	777	4,8	614
21 bis u. 60	49,9	48,2	43,1	48,9	6317	48,2	6.242	43,1	5.517
60 bis u. 65	6,4	7,2	9,2	6,6	852	7,2	932	9,2	1.178
65 und älter	23,7	27,7	33,2	25,0	3234	27,7	3.587	33,2	4.250
Gesamt	99,8	100	100	100	12.930	100	12.950	99,9	12.801
Basisgröße							12.950		12.800

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Statistischer Bericht vom 22.11.2007 „Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025“ sowie eigene Berechnungen

Die Zahl der Kleinkinder wird weiter zurückgehen. Es ist davon auszugehen, dass auf Fehmarn im Jahr 2025 jährlich nur noch ca. 75 Kinder geboren werden. Einen deutlichen Rückgang wird die Zahl der Kinder im Grundschulalter erfahren: von 491 auf etwa 330 im Jahr 2025. Auch die Zahl der Menschen im Alter der Erwerbstätigkeit (21 bis unter 60 J.) wird von 2006 bis 2025 um etwa 800 zurückgehen. Die Altersgruppe der 60- bis unter 65-Jährigen vergrößert sich und wird voraussichtlich zu einem hohen Anteil weiterhin im Berufsleben stehen und das Defizit bei den jüngeren Erwerbspersonen zum Teil ausgleichen. Die Zahl der Menschen ab 65 Jahren wird sehr deutlich um etwa 1.000 Personen zunehmen; die Altersgruppe wird ihren Anteil von einem Viertel der Bewohnerschaft auf ein Drittel erhöhen.

Geburtenrückgang

mehr alte Menschen

Fazit:

Für den Zeithorizont des FNP – das Jahr 2025 – wird von einer Einwohnerzahl von **12.800 Einwohnern** ausgegangen. Die Verschiebungen in der Altersstruktur zuungunsten der Kinder und Ju-

Prognose: in 2025
12.800 Einwohner

gendlichen sowie der jungen Erwachsenen hin zu den Altersgruppen oberhalb von 60 Jahren werden zu geänderten Bedarfssituationen im Hinblick auf das Wohnen und die sozialen und sonstigen kommunalen Infrastrukturen führen.

4.2 Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf

Aktueller Wohnungsbestand

Tab. 4: Wohnungsbestand auf Fehmarn 1995 bis 2006

Anzahl der Wohnungen in	Ein-familien-häusern	Zwei-familien-häusern	Mehr-familien-häusern	Nicht-wohnge-bäuden	Insgesamt
31.12.1995	3.613	762	2.335	122	6.832
31.12.2000	3.786	856	2.747	179	7.568
31.12.2005	3.939	912	2.865	186	7.902
31.12.2006	3.962	932	2.915	186	7.995

Quelle: Gebäude- und Wohnungsbestandsstatistik 1995 bis 2006, Stadt Fehmarn

In einem Zeitraum von nur 11 Jahren hat sich die Zahl der Wohnungen um 1.163 bzw. um 17 % erhöht. Der Zuwachs hat sich weniger im Einfamilienhausbereich (nur ca. 10 % Zuwachs) als vielmehr bei den Zwei- und Mehrfamilienhäusern (jeweils größer 20 %) abgespielt. Nach wie vor dominiert das Wohnen im Einfamilienhaus mit einem Anteil von knapp 51 % den Wohnungsbestand; Wohnungen in Zweifamilienhäusern erreichen knapp 12 % und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern über 37 %.

hohe Zuwächse

Die nahezu 8.000 Wohnungen auf der Insel werden nur zu einem Teil von den Bewohnern mit Hauptwohnsitz auf Fehmarn genutzt. Etwa ein Viertel der Wohnungen werden anderweitig genutzt, wobei die Übergänge von der Nebenwohnung im engeren Sinne (für Ausbildung, für berufliche Zwecke) hin zur eindeutig touristisch genutzten Ferienwohnung mit wechselnder Bewohnerschaft fließend sind.



Quelle: Gebäude- und Wohnungsbestandsstatistik 2006 sowie Angaben der Stadt Fehmarn zu Einwohnern in Nebenwohnungen sowie zur Zweitwohnsitzsteuer 2009

Abb. 10: Annahmen zur aktuellen Nutzung des Wohnungsbestands in der Stadt Fehmarn

Auf Grund der schlechten Datenbasis kann nur angenommen werden, dass auf Fehmarn in einer Größenordnung von 2.000 bis 2.200 Wohneinheiten bestehen, die in der Wohnbestandsstatistik aufgeführt, aber vorwiegend für touristische Zwecke genutzt werden.

touristisch genutzte Wohnungen

Ein nennenswerter Leerstand von Wohnungen, die für das Dauerwohnen bestehen, ist nicht vorhanden.

kein Leerstand von Dauerwohnungen

Status quo der Wohnnutzung

Der Wohnungsbedarf kann nicht unmittelbar aus der Entwicklung der Einwohnerzahlen hergeleitet werden. Der konkrete Wohnungsbedarf entsteht durch Haushalte, die gemeinsam eine Wohnung nutzen.

Für das Jahresende 2007 wird für Fehmarn auf der Basis von Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein⁹ folgende Haushaltsstruktur und durchschnittliche Haushaltsgröße angenommen:

⁹ Statistische Angaben zu den Haushalten liegen auf kommunaler Ebene nicht vor. Deshalb muss mit Annahmen gearbeitet werden, die von Daten des Kreises und des Landes abgeleitet werden; hier: Privathaushalte in Schleswig-Holstein nach Gemeindegrößenklassen. Herangezogen werden Daten für die Gemeindegrößenklasse 5.000 bis 10.000 Einwohner. Die fusionierte Kommune mit 13.000 Einwohnern würde formal in eine andere Größenklasse einzuordnen sein mit deutlich städtischeren, kleineren Haushalten. Dies „verschleiert“ aber den eindeutig ländlicheren Charakter von Fehmarn.

Tab. 5: Haushaltsstruktur der Privathaushalte 2007 – für Fehmarn relevante Gemeindegrößenklasse in Schleswig-Holstein

Eine Person	Zwei Pers.	Drei Pers.	Vier + mehr Pers.	Alle Haushalte	Ø Haushaltsgröße
30,5 %	40,0 %	13,2 %	16,3 %	100 %	2,21
1.792	2.350	775	957	5.874	2,21

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Statistischer Bericht vom 13.11.2008 „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit in Hamburg und Schleswig-Holstein 2007 – 1% Mikrozensuserhebung“ nach Gemeindegrößenklassen, Anteile gemittelt

Die durchschnittliche Größe der Haushalte mit Hauptwohnsitz auf Fehmarn wird für 2007 mit 2,21 Personen je Haushalt angenommen. Dies wird abgeleitet aus Daten des Landes Schleswig-Holstein für Regionen mit einer für die Insel charakteristischen Siedlungsstruktur. Bezogen auf die Einwohner der Stadt Fehmarn zum Jahresende 2007 (12.981 Einwohner) ergibt sich eine angenommene Haushaltsstruktur auf der Insel, wonach von den 5.874 Haushalten deutlich über 4.000 Haushalte nur aus einer oder zwei Personen bestehen.

Haushaltsgröße

Prognose des Wohnungsbedarfs

Sowohl die Größe als auch die Struktur der Haushalte hat sich in den letzten Jahren verändert und wird sich auch zukünftig verändern. Generell gilt, dass die Haushalte bundesweit tendenziell immer kleiner werden; der Anteil der Einpersonenhaushalte nimmt deutlich zu, jener der Zweipersonenhaushalte steigt ebenso an – auf der anderen Seite sinkt der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen beständig. Gründe sind der Rückgang der Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der Lebenserwartung und ein Trend zu Single-Haushalten bzw. Zweipersonen-Haushalten auch im Altersabschnitt der klassischen Familienphase.

Haushalte werden immer kleiner

Tab. 6: Annahme zur Entwicklung der Haushalte der Stadt Fehmarn, 2007 bis 2025

	Einwohner	Haushaltsgröße	Haushalte	Veränderung Zahl der Haushalte zu 2007	
				absolut	relativ
2007	12.981	2,21	5.874	/	/
2010	13.000	2,18	5.963	+ 89	+ 1,5 %
2015	12.950	2,13	6.080	+ 206	+ 3,5 %
2020	12.880	2,08	6.192	+ 318	+ 5,5 %
2025	12.800	2,04	6.275	+ 401	+ 6,8 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Daten des Berichts „Demografischer Wandel in Deutschland – Heft 1: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern“, Ausgabe 2007, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Ausgehend von der vorhergesagten Einwohnerzahl für die Stadt Fehmarn in den Zeitschritten bis 2025 und unter Zugrundelegung einer sich stetig verkleinernden Haushaltsgröße ergibt sich zwischen 2007 und 2025 ein Anstieg der Haushaltszahl um 401. Dies entspricht einem Zuwachs um 6,8 % und bewegt sich im Rahmen des Korridors, der von Seiten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder für das Land Schleswig-Holstein vorausgesagt wird: von 2005 bis 2020 wird im Durchschnitt ein Zuwachs um 5 % erwartet.

Anstieg der Haushalte bis 2025 um ca. 400

Fazit

Aus der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung der Haushalte mit Hauptwohnsitz auf Fehmarn kann gegenüber dem Jahr 2007 für 2025 ein **zusätzlicher Wohnungsbedarf von etwa 400 Wohneinheiten** geschlussfolgert werden. Dieser Mehrbedarf muss mit weiteren Einflussgrößen wie der Wohnbestandsentwicklung, den vorhandenen Verdichtungspotenzialen im Innenbereich und den bauleitplanerisch bereits gesicherten Reserven abgeglichen werden.

Bedarf bis 2025:
400 Wohneinheiten

4.2.1 Darstellung der Wohnbauflächen

Die Darstellung der Flächen, die vorrangig dem Wohnen dienen sollen, erfolgt vorzugsweise als Wohnbaufläche. Darüber hinaus können in diesen Flächen nach § 4 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Nichtstörende andere Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind in den Flächen enthalten.

Verdichtungspotenziale und Reserven für das Wohnen

In den Ortsteilen der Stadt Fehmarn bestehen einerseits Verdichtungspotenziale in den Innenbereichen und andererseits Reserven in den für das Wohnen vorgesehenen Baugebieten von rechtsgültigen Bebauungsplänen.

Potenzielle für Wohnen in den Ortsteilen

Im Verfahren wurde von der Planungsabteilung des Kreises Ostholstein gefordert, in einigen Orten die in den alten F-Plänen dargestellten und zum großen Teil übernommenen Bauflächen, die noch nicht bebaut sind, zu reduzieren. Nach diversen Gesprächen wurden sowohl Flächen zurückgenommen als auch beibehalten, die Tabelle 7 wurde entsprechend angepasst. Insgesamt führen die Flächen, bei denen keine Einigung erzielt werden konnte, zu einer Erhöhung des Verdichtungspotenzials um 11 Wohneinheiten, dieses ist im Verhältnis zum Gesamtbedarf bzw. zum Gesamtangebot nicht erheblich.

Tab. 7: Verdichtungspotenziale im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Altgemeinde / Ortsteil	Anzahl Baugrund- stücke	Ortsteil	Anzahl Baugrund- stücke
Westfehmarn			
Petersdorf	10	Pützsee	1
Bojendorf	6	Sulsdorf	3
Schlagsdorf	6	Orth	2
Dänschendorf	16	Gollendorf	7
Lemkendorf	5	Lemkenhafen	2
Westermarkelsdorf	5	Wenkendorf	-
Summe Westfehmarn			61

Altgemeinde / Ortsteil	Anzahl Baugrund- stücke	Ortsteil	Anzahl Baugrund- stücke
Landkirchen			
Gammendorf	10	Wulfen	8
Vadersdorf	8	Albertsdorf	2
Bisdorf	3	Westerbergen	-
Hinrichsdorf	3	Strukkamp	4
Neujellingsdorf	3	Blieschendorf	3
Landkirchen	8	Avendorf	7
Teschendorf	5	Fehmarnsund	-
Summe Landkirchen			64
Bannesdorf			
Todendorf	6	Gahlendorf	3
Puttgarden	8	Vitzdorf	9
Marienleuchte	9	Katharinenhof	3
Presen	5	Meeschendorf	7
Klausdorf	8	Staberdorf	10
Bannesdorf	15	Sahrensdorf	5
Niendorf	10	Ostermarkelsdorf	2
Summe Bannesdorf			100
Summe Burg und Burgstaaken			26
Summe aller Ortsteile			251

Quelle: Bestandsaufnahme im April 2009

Diese 251 potenziellen Baugrundstücke können im FNP-Zeitraum bis 2025 jedoch nur zu einem gewissen Anteil als realistische Größe angesetzt werden, weil

potenziell
251 Baugrundstücke

- die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf fehlt,
- Binnenpotenziale in einem Teil der ländlichen Ortsteile vom Markt nicht akzeptiert werden.

Deshalb wird eine Quote von ca. 40% angesetzt.

Quote ca. 40%

Nach Beurteilung der Kriterien „Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer“ und „Marktakzeptanz“ ist für den FNP-Zeitraum von einem Verdichtungspotenzial im Innenbereich in Höhe von 100 Baugrundstücken auszugehen.

= 100 Baugrundstücke

Reserven in rechtsgültigen Bebauungsplänen

In einigen rechtsgültigen Bebauungsplänen gibt es noch freie Baugrundstücke.

Tab. 8: Wohnbauland – Reserven in B-Plänen

Ortsteil / Bezeichnung	Baugebiete für das Wohnen	Baugebiete für gemischte Nutzungen mit Wohnanteil
	Bauplätze	Bauplätze
B-Plan Nr. 68 Reiterkoppel Burg v. 7.8.07	20	
B-Plan Nr. 15 Ortszentrum Landkirchen v.27.8.98	1	
B-Plan Nr. 83 Petersdorf Meiereikoppel	30	
B-Plan Nr. 84 Dänschendorf v. April 09		12
Summe		63

63 Bauplätze
in B-Plänen

Bedarf für Wohnbauflächenentwicklung

Die nachfolgende Tabelle beziffert die einzelnen Einflussgrößen, die bei der Wohnungsbedarfsschätzung eine Rolle spielen:

Tab. 9: Wohnungsbedarf

Wohnungen	Zuwachs	Abnahme
Veränderung Anzahl (Einwohner) - Haushalte	400	
Ersatzbedarf für Zweitwohnungen (Verdrängung durch Zunahme der Zweitwohnsitze zu Lasten des Kernwohnungsbestands; saldiertes Ergebnis)	50	
Ersatzbedarf für Abriss, Zusammenlegung ¹⁰ (für EFH-/ZFH-Bestand jährlich 0,1 %; für MFH jährlich 0,3 %)	260	
Aufbau einer Mobilitätsreserve ¹¹ (in Höhe von 1 % des Wohnungsbestands)	80	
Reserven in Bestandsgebäuden (sofern in Nebengebäuden vorhanden, dann ausschließlich Nutzung für Ferienwohnungen)		0
Innenbereichspotenziale § 34 (realistisch für FNP-Zeitraum; bei Wahrung des siedlungsstrukturellen Charakters)		100
Reserven in B-Plänen (rechtskräftig; Erschließung und Bebaubarkeit gesichert)		63
Saldo des angenommenen Wohnungsbedarfs	627	

¹⁰ Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010; 2.5.1 Wohnungsbedarf G (2)

¹¹ Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010; 2.5.1 Wohnungsbedarf G (2)

Verteilung der geplanten Wohnbauflächen

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele für das Unterzentrum Burg, den „ergänzenden“ Orten Landkirchen und Petersdorf sowie den Vorgaben für den ländlichen Raum wird zunächst die folgende Flächenverteilung als Ziel formuliert:

- Anteil von ca. 50 % der Wohneinheiten (= 314 WE) im zentralen Ort Burg. Dieses entspricht bei einer Dichte von 14 WE/ha ca. 22,5 ha.
- Anteil von etwa 25 % in den beiden Ortsteilen Landkirchen und Petersdorf. Dieses entspricht bei einer Dichte von 12 WE/ha ca. 13 ha.
- Anteil von etwa 25 % für die ca. 40 Dörfer. Dieses entspricht ca. 13 ha.

Verteilung
Wohnbau land

Struktur und Stufenplanung des zu schaffenden neuen Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand muss den sich ändernden Haushalts- und Altersstrukturen angepasst werden. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern für die klassische Familie mit Kindern wird zurückgehen. Wohnangebote für die ältere Generation werden stärker nachgefragt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann von folgenden Veränderungen in der Struktur ausgegangen werden:

- EFH/ ZFH für Familien mit Kindern bis 2025 - Abnahme des Bedarfs
- Altersgerechter Wohnraum mit Serviceangeboten und guter Infrastrukturausstattung bis 2025 – Zunahme des Bedarfs
- Ausbau der Serviceangebote für Ältere ermöglicht das Wohnen im eigenen Einfamilienhaus bis ins hohe Alter
- Generationsübergreifende Angebote als Pilotprojekte schaffen und als Maßnahme zur Akquisition neuer Bewohner gezielt ausbauen (z.B. Pilotprojekt Blieschendorfer Weg)

Struktur der
Wohnformen

Durch eine zweigeteilte Stufenplanung soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden, dass der Rahmen neu zu entwickelnder Wohnbauflächen in Höhe von 48,5 ha nicht bereits zu Beginn des FNP-Planungszeitraums ausgeschöpft wird. Ein schrittweises Vorgehen veranlasst die Kommune zudem, den Blick nicht ausschließlich auf die Neubaupläne zu richten, sondern sich ganz gezielt auch der Entwicklung der Potenziale der Innenentwicklung zu widmen. Vor diesem Hintergrund sollen über neue Bebauungspläne

- in einem 1. Schritt: bis Ende 2015 lediglich Baurechte für max. 30 ha Wohnbauflächen geschaffen werden,

2 Zeitstufen

Gesamt-
Wohnbaufläche
48,5 ha

30 ha bis 2015

- in einem 2. Schritt, beginnend ab 2014, Baurechte für die weiteren Wohnbauflächen vorbereitet werden.

Nachfolgend werden sowohl die **neuen Wohnbauflächen** als auch **neue gemischte Bauflächen** aufgelistet, die auch dem Wohnen dienen können.

Tab. 10: Bauflächenpotenzial gemäß Darstellungen des F-Planes für W, M, Stand 14.06.2012¹²

Nr.	Ort	W in ha	M in ha	Bauflächenpotenzial
1	Burg-Nordost	1,50	0,57	
	Burg-Süd mit Burgstaaken	26,34	10,01	
	Zwischensumme	27,84	10,58	
2	Petersdorf	1,67	2,18	
	Landkirchen	5,24	4,66	
	Zwischensumme	6,91	6,84	
3	weitere Orte			
	Vadersdorf		1,20	
	Dänschendorf	2,28		
	Bisdorf	0,86		
	Lemkendorf	1,13		
	Bannesdorf	1,62	0,58	
	Puttgarden	1,32	1,26	
	Lemkenhafen	0,70		
	Strukkamp		0,36	
	Wulfen	0,74		
	Meeschendorf		0,89	
	Niendorf	0,54		
	Zwischensumme	9,19	4,29	
	Gesamtsumme	44,94	21,71	

¹² Die Lage der Bauflächen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass

- im zentralen Ort Burg 35% der geplanten M-Flächen zum Wohnen genutzt werden,
- in den anderen Ortslagen 50% für Wohnungen in Anspruch genommen werden.

Es wird eine reduzierte Wohnnutzung in den M-Flächen der Stadt Burg angenommen, da sich die 3 Mischgebiete in Burgstaaken nahe des Hafens befinden und sich in den Mischgebieten auch yachthafenaffines, nicht störendes Gewerbe ansiedeln soll/wird.

Somit ergibt sich folgendes Wohnbauflächenpotenzial:

Tab. 11: Wohnbauflächenpotenzial

Orte	Flächengrö- ße, Darstellung	Faktor	Gesamt- fläche
Burg	27,84 ha W 10,58 ha M	1,00 0,35	27,84 ha <u>3,70 ha</u> 31,54 ha
Petersdorf/ Landkirchen	6,91 ha W 6,84 ha M	1,0 0,5	6,91 ha <u>3,42 ha</u> 10,33 ha
Dörfer der Insel	9,19 ha W 4,29 ha M	1,0 0,5	9,19 ha <u>2,15 ha</u> 11,34 ha
Gesamtsumme			53,21 ha

Verteilung der Wohn-
bauflächen

Gegenüber der Prognose für den Wohnungsbedarf und dem formulierten Ziel für die Verteilung der Neuausweisung von Wohnbauflächen auf der Insel ergeben sich zu den Darstellungen im F-Plan folgende Abweichungen:

Abweichungen
Ziel - Darstellungen

Tab. 12: Gegenüberstellung Prognose Wohnbauflächenbedarf und Darstellungen im F-Plan

Orte	Ziel		Darstellungen im F-Plan	
Burg	46%	22,5 ha	59%	31,54 ha
Petersdorf, Landkirchen	27%	13 ha	20%	10,33 ha
Dörfer	27%	13 ha	21%	11,34 ha
Summen	100%	48,5 ha	100%	53,21 ha

Dem Unterzentrum Burg wurde gegenüber dem formulierten Ziel prozentual ein größerer Anteil der Flächen für Wohnnutzungen zugewiesen als den umliegenden Orten. Die Erhöhung der Wohnflächen in Burg von 22,5 ha auf 31,54 ha erfolgte unter dem Gesichtspunkt der Stärkung der Zentralität, aber auch unter der Zielsetzung, mit einem erhöhten Angebot an Wohnbauflächen die Attraktivität der Stadt in der Region – einschließlich des südlichen Teiles von Dänemark – zu erhöhen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gemäß LEP 2010 in den zentralen Orten eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus möglich ist.

Stärkung des zentralen
Ortes Burg

Der seit einiger Zeit zu beobachtende **Vermietung von „Ferienwohnungen“ in Wohngebieten** wird die Stadt Fehmarn entschieden entgegentreten. Sie wird auch weiterhin die in den B-Plänen festgesetzten Nutzungen durchsetzen. Bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne wird das Problem der unzulässigen Ferienwohnungen in Wohngebieten besonders beachtet und werden restriktive Festsetzungen und Hinweise formuliert. Touristische Wohnnutzungen sollen sich möglichst ausschließlich auf die dafür geplanten Sondergebiete beschränken. Nur so ist es u.a. möglich, das Projekt DE HOBEN zu stärken und eine verlässliche Ortsplanung zu installieren.

Ferienwohnungen in
Wohngebieten

4.2.2 Darstellung der gemischten Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben. Sie treten überwiegend in den Dörfern und im Zentrum der Ortslage Burg auf.

gemischte Bauflächen

Mit der anhaltenden Umstrukturierung in der Landwirtschaft werden sich die ehemals von den landwirtschaftlichen Betrieben geprägten Dörfer weiter verändern. Die Darstellung als gemischte Baufläche lässt eine Umnutzung der nicht mehr in Betrieb befindlichen Höfe zu Wohn- und/oder Gewerbezwecken zu.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist es späterhin möglich, bei Bedarf den landwirtschaftlichen Betrieben mit der Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) einen Vorrang gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen.

Die Gesamtfläche der neu ausgewiesenen gemischten Bauflächen betragen 21,71 ha, für Nicht-Wohnnutzungen stehen ca. 12,45 ha zusätzlich zur Verfügung (vgl. Tab. 10 und 11).

Das Planungsamt des Kreises sieht die dargestellte Wohnbaufläche südlich der Ortslage Lemkendorf als Splittersiedlung an und akzeptiert lediglich die vorhandene nördliche Bebauung als im Flächennutzungsplan auszuweisende Baufläche. Aus ortsplanerischer Sicht ist dieses zunächst nachvollziehbar.

Aus Sicht der Stadt Fehmarn ist es unbedingt erforderlich, die westlich der Straße „Middeldor“ gelegene Fläche in einer Bautiefe im Flächennutzungsplan zu belassen, um auch den Kindern der Einwohner Lemkendorfs eine Baumöglichkeit im Ort zu bieten. Dieses gilt umso mehr, als mit der Darstellung von privaten Grünflächen innerhalb der Ortslage eine mögliche Bebauung im Bestand reduziert wird.

4.2.3 Emissionen

Auf der Grundlage der von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Daten wurde überprüft, bei welchen geplanten Wohnbauflächen und geplanten gemischten Bauflächen ein Konflikt mit Tierhaltungsbetrieben entstehen könnte.

Konflikt Wohnnutzung
mit Tierhaltungsbetrieben

In folgenden Ortslagen gibt es Betriebe mit Schweinehaltungen in der Nähe von geplanten Bauflächen o.g. Kategorie:

- Vadersdorf,
- Puttgarden,
- Bannesdorf,
- Dänschendorf.

Lediglich in Vadersdorf überstreichen zwei **volle** Immissionsschutzkreise die geplanten Bauflächen im Norden. In Puttgarden, Bannesdorf und Dänschendorf reichen die vollen Kreise nicht an die Bauflächen heran bzw. enden kurz davor.

Bei der Aufstellung von B-Plänen ist jeweils konkret zu prüfen, ob

eine Betroffenheit der dann auszuweisenden Baugebiete gegeben ist. Sollte dieses, wie bei Vadersdorf, gegeben sein, ist zu entscheiden, ob eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) vorgenommen wird, um die 50%-Regelung in Anspruch nehmen zu können. Dieses bedeutet dann die Einbeziehung des Tierhaltungsbetriebes in den B-Plan und die Bevorzugung der Landwirtschaft im Verhältnis zur störungsempfindlicheren Wohnnutzung im Plangebiet.

50%-Regelung

Die Immissionsschutzkreise in den betroffenen Ortslagen sind in der Anlage 1 zur Begründung und in der folgenden Abbildung dargestellt.

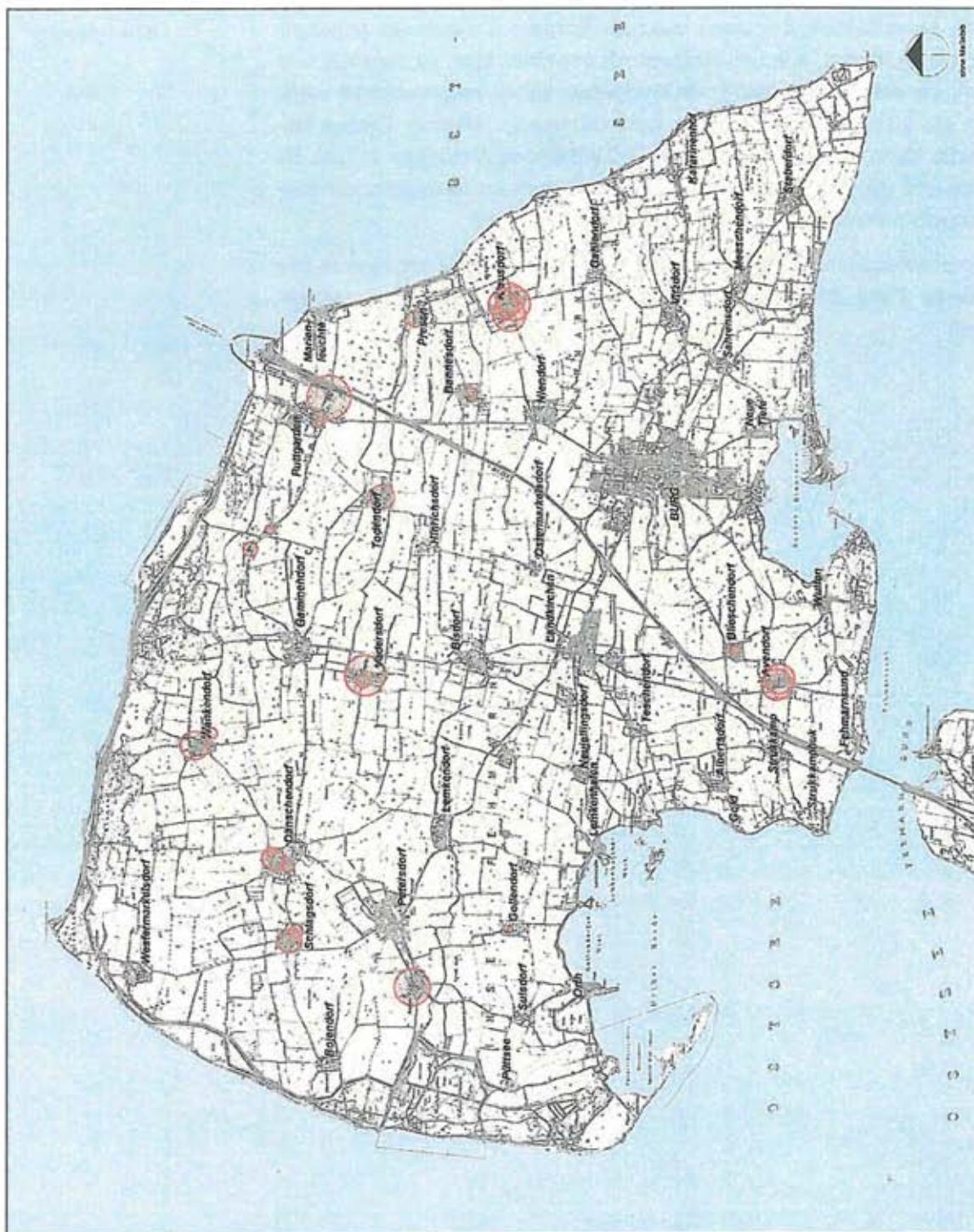


Abb. 11: Immissionsschutzkreise Tierhaltungsbetriebe (100%)

Nördlich der geplanten Wohnbaufläche in Bisdorf befindet sich eine Schießanlage. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Vorsitzenden des Vereins im Oktober 2011 weist das Gebäude des Schießstandes einen ca. 63 m langen, oberirdischen Tunnel auf, der den Austrittskanal dämmt. Draußen ist am Ende der insgesamt ca. 100 m langen Schießbahn nur ein leichtes „Plopp“ zu hören, wenn die Kugel in den Sandwall eintritt. Eine Lärmbelästigung der angrenzenden Bewohner ist somit ausgeschlossen. Eine nähere Überprüfung erfolgt im B-Plan-Verfahren.

Schießanlage Bisdorf

Im Nahbereich von Freileitungen soll bei der Errichtung von Wohngebäuden, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen zum Aufenthalt von Menschen ein seitlicher Mindestabstand von

- 5 m bei einer Spannung von weniger als 110 kV,
- 10 m bei einer Spannung von 110 kV,
- 15 m bei einer Spannung von 220 kV,
- 20 m bei einer Spannung von 380 kV

Mindestabstand
zu Freileitungen

zu den äußeren Leitern nicht unterschritten werden oder die Einhaltung der Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte nach den §§ 3 und 4 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BlmSchV) vor einer entsprechenden Bebauung nachgewiesen werden.

4.3 Wirtschaft, Gewerbe

4.3.1 heutige Situation

Branchen- und Erwerbsstruktur

Die wirtschaftliche Basis der Insel sind der Tourismus und die Landwirtschaft. Weitere wichtige Säulen sind der Fährhafen, die Stromproduktion durch Windenergieanlagen und die Kutterfischerei in Burg.

Wirtschaftliche Basis

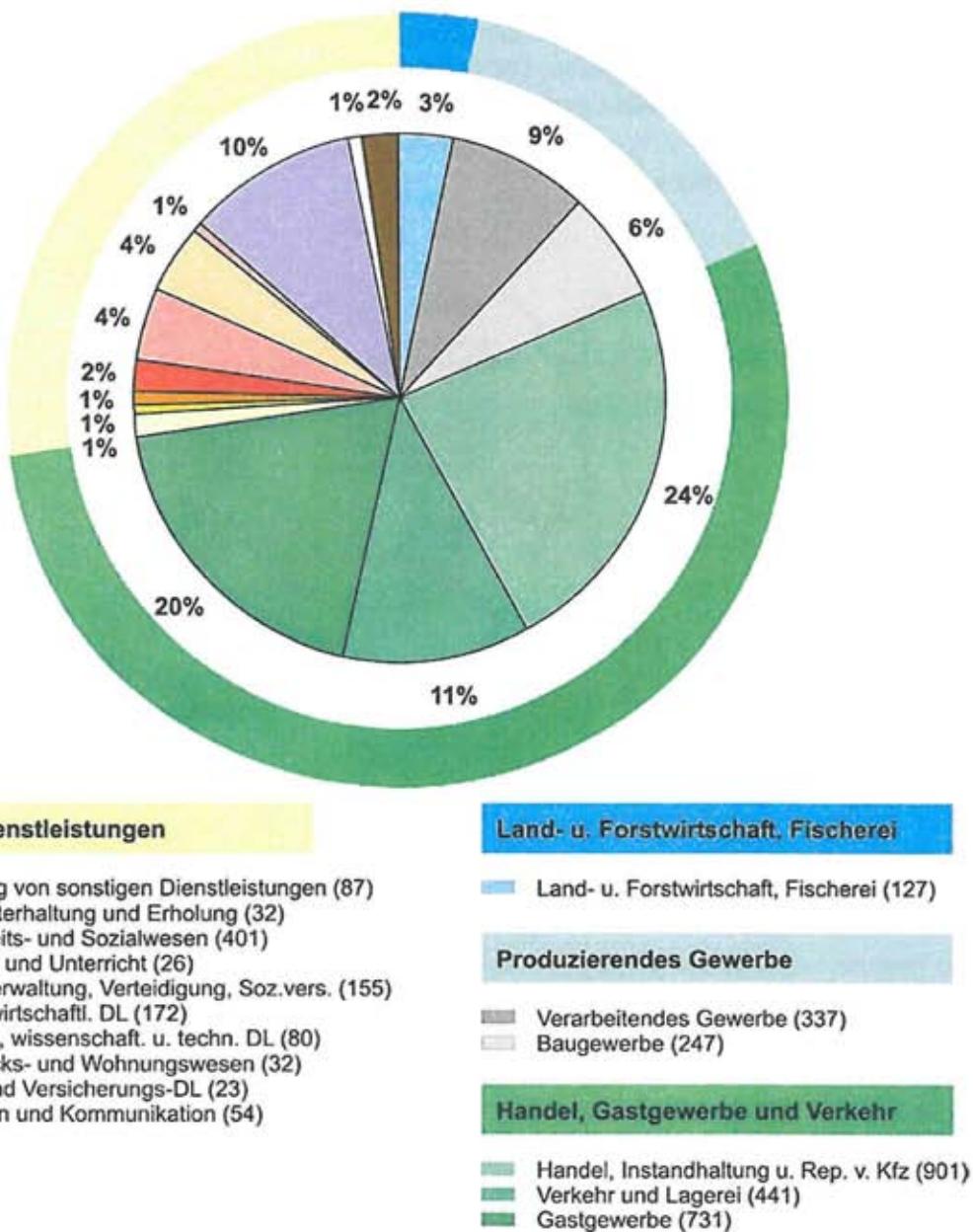
Durch den Wegfall der Duty-free-Regelung am Fährbahnhof kam es zu einer Reduktion des Arbeitsplatzangebots auf der Insel. Allerdings ist der sogenannte Grenzhandel für die skandinavische Kundenschaft mit über 10.000 m² Verkaufsfläche auch ein wichtiges Standbein Fehmarns für den Arbeitsmarkt.

Die Inselklinik Fehmarn der Sana Kliniken Ostholstein GmbH ist aktuell geschlossen, wird aber am westlichen Siedlungsrand von Burg neu entstehen und damit auch eine wichtige Erwerbsquelle

darstellen.

Arbeitsmarkt

Von den Mitte des Jahres 2008 knapp 13.000 Einwohnern sind 3.861 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil von knapp 30 %. Der Anteil der Erwerbspersonen ist höher, da auch weitere Erwerbstätigkeiten ohne Sozialversicherungspflicht existieren. Am Arbeitsort Fehmarn bestehen Mitte 2008 3.910 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Nordost

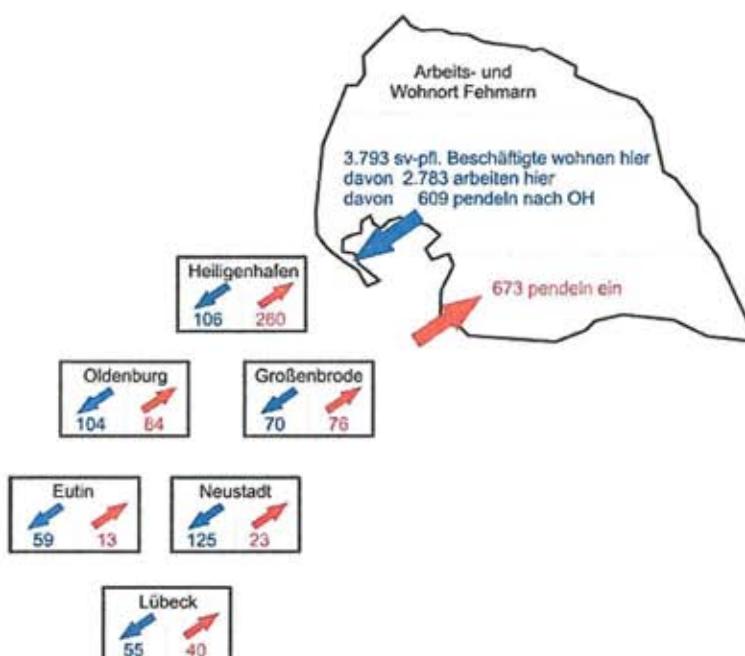
Abb. 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Fehmarn nach Wirtschaftsabschnitten am 30.6.2008

Der Arbeitsmarkt der Insel Fehmarn wird vom Wirtschaftsabschnitt „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ dominiert. In diesem Bereich gehen 55 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, das entspricht 2.073 Personen, ihrer Arbeit nach. Auch der sonstige Dienstleistungsbereich hat mit 27 % einen hohen Anteil.

Arbeitsmarkt

Das produzierende Gewerbe ist mit fast 600 Beschäftigten (entspricht 15 %) auf der Insel vertreten. Die Land- und Fischwirtschaft macht trotz ihrer Präsenz in der Landschaft und in den Ortslagen nur einen geringen Anteil von 3 % an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten der Kommune aus.

Pendler



Quelle: Informationsangebot der Statistikstelle der Bundesagentur für Arbeit für 11/2005

Abb. 13: Pendlerbeziehungen zwischen Fehmarn und dem Kreis Ostholstein

Fehmarn weist einen leichten Einpendlerüberschuss auf. Dies zeigt sich sowohl im Verhältnis mit den anderen Kommunen des Kreises Ostholstein als auch bei der Betrachtung der Pendler, die über die Kreisgrenze pendeln. Zusätzlich zu den über 600 Ein- bzw. Auspendlern innerhalb des Kreises sind überschlägig weitere 400 Personen, die über die Kreisgrenzen hinweg sowohl ein- als auch auspendeln (Mitte 2008: 1.080 Einpendler insgesamt; 1.031 Auspendler insgesamt).

leichter Einpendlerüberschuss

Vorhandene Gewerbestandorte/-flächen

Die größten Gewerbeflächen gibt es im Unterzentrum Burg/Burgstaaken mit einer Fläche von ca. 32,27 ha. Weitere kleinere Flächen finden sich in Lemkenhafen (1,21 ha) und Bannesdorf (2,85 ha).

Gewerbeflächen im Bestand

Die Gewerbeflächen in Burg/Burgstaaken versorgen eindeutig die

gesamte Insel, die anderen Flächen sind überwiegend aus der jeweils örtlichen Situation entstanden, wenn ein ortsansässiger Betrieb sich vergrößern und/oder Bewohner des Ortes einen neuen Betrieb im Ort gründen wollte.

In den oben genannten Gewerbegebieten gibt es keinerlei Reserveflächen für gewerbliche Ansiedlungen.

Keine Reserven im Bestand

4.3.2 Entwicklung für den örtlichen Bedarf

Es ist grundsätzlich zwischen einem übergeordneten Bedarf, der sich nach der fundamental neuen Position Fehmarns im europäischen Verkehrsnetz nach Erstellung der festen Beltquerung einstellen wird, und dem lokalen Bedarf zu unterscheiden.

Der örtliche Bedarf für die gewerbliche Entwicklung ortsansässiger Betriebe ist vor allem im Ortsteil Burg gegeben. Folgende Nachfragen für Gewerbegebiete in der Stadt Fehmarn wurden im ersten Halbjahr 2009 gestellt und es konnten keine entsprechenden Flächen angeboten werden:

- Interessent für Lagerhallennutzung – 5.000 m²
- Interessent für Lagerhallennutzung – 5.300 m²
- Interessent für Wohnmobile / Spezialanfertigungen – 9.000 m²

Für den lokalen Bedarf sollten für den FNP-Zeitraum ca. 5 ha vorgehalten werden.

5 ha für örtlichen Bedarf

4.3.3 Entwicklung überörtlicher Bedarf

Gemäß des LEP 2010 können entlang der Landesentwicklungsachse Hamburg – Puttgarden bzw. Kopenhagen / Malmö Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung dargestellt werden. Auf Fehmarn bieten sich hierfür die Standorte Burg-West und Puttgarden an. Da sich die o.g. Achse mit der Beltquerung noch in der Diskussion befindet und sich die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt Fehmarn noch nicht konkretisieren lassen, stellen die neuen gewerblichen Bauflächen im Nordwesten von Burg und in Burgstaaken eine Angebotsplanung in einer Größenordnung von ca. 25 ha dar, die das Ziel der Vernetzung mit dem skandinavischen Raum unterstützt. Die Standorte sollten ganz gezielt ein eigenes Profil entwickeln. Diese Profilentwicklung („Branding“) kann auf der FNP-Ebene nicht geleistet werden.

Landesentwicklungs-
achse

Gewerbegebiete von übergeordneter Bedeutung sind in den Regionalplänen festzulegen. Durch den neuen Landesentwicklungsplan ergibt sich die Notwendigkeit zur Anpassung des Regionalplans.

überörtlicher Bedarf

Für den FNP-Zeitraum sollten für den überörtlichen Bedarf gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von bis zu 50 ha planerisch

vorbereitet werden. Dazu ist die Möglichkeit der Umnutzung von Teilflächen des Fährhafens Puttgarden zu prüfen.

Weitere, die Beltquerung unterstützende Ziele und Planungen sind im „Exkurs“ der Begründung formuliert.

4.3.4 Darstellung der gewerblichen Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können Gewerbegebiete oder Industriegebiete aufnehmen. Bisher sind Gewerbegebiete angedacht, eine endgültige Festlegung erfolgt jedoch in den verbindlichen Bauleitplanverfahren.

Gewerbliche Ansiedlungen sind ebenfalls in gemischten Bauflächen möglich.

Im F-Plan sind folgende Neuausweisungen dargestellt:

Tab. 13: Bauflächenpotenzial gemäß Darstellungen des F-Planes für Gewerbe (vgl. Tabelle 10)

Nr.	Ort	G in ha	M in ha	
1	Burg			
	Burg-Nord	1,05	0,37 ¹³	
	Burg-Nordost			
	Burg-Nordwest	24,06		
	Burg-Süd mit Burgstaaken		6,51 ¹³	
	Zwischensumme	31,99		gewerbliche Bauflächen
2	Petersdorf	0,70	1,09 ¹⁴	
	Landkirchen	3,30	2,33 ¹⁴	
	Zwischensumme	7,42		
3	weitere Orte			
	Dänschendorf		0,75 ¹⁴	
	Vadersdorf		0,60 ¹⁴	
	Bannesdorf	0,85	0,29 ¹⁴	
	Puttgarden		0,63 ¹⁴	
	Strukkamp		0,18 ¹⁴	
	Meeschendorf		0,44 ¹⁴	
	Zwischensumme	3,74		
	Gesamtsumme	43,15		

¹³ 65% der Gesamtflächen M

¹⁴ 50% der Gesamtflächen M

Aus der Tabelle ist deutlich ablesbar, dass der weitaus überwiegende Teil der Neuausweisungen (74%) im zentralen Ort Burg / Burgstaaken erfolgt, um das wirtschaftliche Zentrum der Insel weiter zu stärken. Die Flächen in Petersdorf, Landkirchen etc. dienen dem örtlichen Bedarf und ergänzen vorhandene gewerblich genutzte Flächen. In den Dörfern besteht zusätzlich die Möglichkeit, auf den vorhandenen Hoflagen Gewerbe anzusiedeln. Hierdurch erhöht sich das Potenzial.

Überwiegend
Neuausweisungen in
Burg

4.3.5 Sonderbauflächen/Sondergebiete Einzelhandel etc.

Entsprechend des 2009 erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Fehmarn sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten künftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Burger Innenstadt zugelassen werden. Dieser Grundsatz gilt auch für kleinere Betriebsgrößen, wenn sie zentrenrelevante Sortimente anbieten. Für eine funktionierende Nahversorgung sind ergänzend die Nahversorgungsstandorte Landkirchen und Petersdorf mit ihrer jeweiligen Ortsmitte vorgesehen.

Konzentration auf Burger
Innenstadt

Lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten können außerhalb der genannten Innenbereichsstandorte angesiedelt werden. Hierfür ist der Sonderstandort Landkirchener Weg in Burg vorgesehen.

Nahversorgung auch in
Landkirchen und Peters-
dorf

Der Grenzhandel auf Fehmarn ist per Definition als eine Sonderform des Einzelhandels anzusehen. Das Sortiment dient nicht der Deckung des qualifizierten Grundbedarfs der Einwohner. Die Märkte an den Standorten Landkirchener Weg und Puttgarden („schwimmender Markt“) sind in ihren Verkaufsflächen begrenzt und bezüglich des Sortiments auf grenzhandelstypische Warengruppen eingeschränkt. Dadurch wird einer Schädigung der Burger Innenstadt vorgebeugt.

Im Zusammenhang mit dem Bau der festen Beltquerung muss der Aspekt des Cross-Border-Shopping erneut diskutiert werden, da gerade in diesem Bereich Chancen Fehmarns zur Partizipation an den wirtschaftlichen Effekten der festen Beltquerung liegen.