

BEGRÜNDUNG
ZUR
SATZUNG DER STADT FEHMARN
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 135

IM ORTSTEIL KLAUSDORF FÜR EINEN BESTEHENDEN FERIENHOF,
ÖSTLICH DER DORFSTRAßE, WESTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT UND
DES WINDPARKS KLINGENBERG

- ENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- ☒ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Wasserver- / und -entsorgung	11
5.2	Müllentsorgung	12
6	Hinweise	12
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Archäologie	14
6.3	Hochwasserschutz	14
6.4	Grundwasserschutz	15
6.5	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee	15
6.6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	16
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
8	Kosten	16
9	Billigung der Begründung	16
10	Nr. 80 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn durch Berichtigung	17

ANLAGEN

1. B-Plan 135, 2. Änderung Fehmarn OT Klausdorf, Wasserwirtschaftliche Stellungnahme, Maas + Müller GbR Ingenieurbüro für Tiefbau, 30.04.2025

BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Stadt Fehmarn über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 im Ortsteil Klausdorf für einen bestehenden Ferienhof, östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Ostseeinsel Fehmarn ist bundesweit als Freizeit- und Tourismusinsel bekannt und bedient laut dem *„Tourismusentwicklungskonzept für die Ostseeinsel Fehmarn 2020“* vorrangig Familien mit Kindern und Camper. Nachdem die bestehenden Campingplätze in den letzten Jahren sukzessive qualitativ erweitert und modernisiert wurden, sollen nun die übrigen Beherbergungsangebote an zukünftige touristische Entwicklungen angepasst werden. Zentrale Rolle spielen hier kleinere ansässige Unternehmen, die eine Gästebeherbergung auf dem Bauernhof und damit mit einem landwirtschaftlichen Charakter anbieten. Bereits bestehende gemischt landwirtschaftlich-touristische Betriebe als auch bisher rein landwirtschaftliche Betriebe möchten sich in diesem Segment erweitern und damit die touristische Infrastruktur der Insel stärken und zukunftsfähig ausbauen. Im Jahr 2014 hat die Stadt Fehmarn dazu ein *„Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“* entwickelt und beschlossen.

Da das Tourismuskonzept 2020 der Stadt Fehmarn aus dem Jahr 2013 nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und die Insel heute vor veränderten Herausforderungen steht, wurde im Rahmen dieses Prozesses ein neues, zukunftsorientiertes Konzept erarbeitet. Das *„Tourismusentwicklungskonzept Fehmarn 2035“* bietet eine fundierte Grundlage zur Unterstützung der künftigen Tourismusplanung auf der Insel. In den vergangenen Jahren hat die touristische Entwicklung – insbesondere im Bereich Camping und Wohnmobilität – stark zugenommen. Dies führt in den Sommermonaten regelmäßig zu Belastungsspitzen, die sich unter anderem in einer kritischeren Haltung der Einheimischen gegenüber dem Tourismus sowie in zunehmenden Verkehrsproblemen äußern. Daraus ergibt sich die dringende Notwendigkeit, die Akzeptanz in der Bevölkerung zu sichern, den Tourismus nachhaltiger zu gestalten und Fehmarn als ganzjährig attraktive Destination weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 135 schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander eines landwirtschaftlichen Betriebes und Ferienwohnen. Im Zuge der 1.

Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 wurde ein Baufenster auf dem Hof erweitert, da der Vorhabenträger zwei Ferienhäuser an anderer Stelle auf dem Gelände errichten wollte.

Das Plangebiet ist heute bereits durch bestehende Ferienhäuser und Ferienwohnungen touristisch geprägt. Es handelt sich um einen etablierten Betrieb in Klausdorf, der sein Angebot aufgrund der hohen touristischen Nachfrage auf der Insel Fehmarn weiter ausbauen möchte. Der Vorhabenträger plant im Rahmen einer betrieblichen Weiterentwicklung die Umnutzung der bestehenden Scheune zu einem Hofhotel mit circa 16 bis 19 Zimmern. Die Umwandlung erweitert den Betrieb um ein qualitativ hochwertiges touristisches Angebot. Da die Landwirtschaft in der Vergangenheit bereits aufgegeben wurde, wird im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 die Art der baulichen Nutzung angepasst. Es wird ein sonstiges Sondergebiet – Ferienhof – nach § 11 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Änderung kann das auf die Beherbergung statt auf die Landwirtschaft ausgerichtete Konzept des Hofes zukünftig verfolgt werden. Die Kleintierhaltung und die Haltung von Pferden bleiben bestehen. Ebenfalls werden im Rahmen dieser Änderung die Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Terrassen und Balkone erhöht. Für das mittige Baufenster auf dem Flurstück 6/4 wird zur Umnutzung der Scheune eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass Außenterrassen und Balkone außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 9.165 m² groß. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.290 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat am die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ländlichen Raum. Der Ortsteil Klausdorf befindet sich im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunkträumen für Tourismus

und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Die Landesentwicklungsachse verläuft westlich an der Ortschaft Klausdorf vorbei.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt Klausdorf ebenfalls im Ländlichen Raum und im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Nordöstlich des Ortsteils Klausdorf befindet sich ein Eignungsgebiet für Windenergienutzung.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 trifft in seiner Karte 1, Blatt 2 keine Aussagen für das Plangebiet. Südöstlich befindet sich entlang der Küstenlinie ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Da das Plangebiet nicht als Sondergebiet entwickelt ist, wird dies im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans angepasst.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 zeigt die gesamte Hofanlage als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage eingefasst von Knicks.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135, 1. Änderung. Dieser setzt für den gesamten Hof ein MD-Gebiet mit einer GRZ von 0,25 und einer überwiegenden eingeschossigen Bauweise fest.

2 Bestandsaufnahme

Der Betrieb betreibt auf dem Hofgelände ein Hofcafé, eine Backstube und darüber hinaus noch einen Beherbergungsbetrieb mit mehreren Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Weiterhin bestehen auf dem Hof derzeit noch ein Wohnhaus, eine Scheune und ein Pferdestall. Neben dem Café befinden sich eine Außenterrasse sowie ein Bereich für Kleintierhaltung. Die Haltung von Pferden und Kleintieren sowie entsprechende Reitangebote sind kennzeichnend für den ländlich gelegenen Betrieb in Klausdorf. Die

Zufahrt auf den Hof erfolgt von Westen von der Dorfstraße aus. An der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verlaufen Knicks, wobei nur der östliche Knick fast vollumfänglich auf dem Baugrundstück selbst liegt. Unmittelbar östlich des Plangebiets schließt sich zunächst eine Pferdewiese an, gefolgt von Ackerflächen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb dessen Grün- und Freiflächen an das Plangebiet grenzen. Auch südlich des Planvorhabens schließt sich weitere Wohnbebauung gemischt mit landwirtschaftlichen Nutzungen an.



Abb.: Ausschnitt Luftbild mit Nutzungen, Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	9.163 m ²
Gesamt:	9.163 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Für das Plangebiet findet keine andere Standortwahl statt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 ist für den festgesetzten Geltungsbereich vorgesehen. Die Anpassung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind für eben dieses Gebiet bestimmt. Es handelt sich hierbei um einen lang bestehenden Beherbergungsbetrieb, der mit dem Hofhotel eine weitere hochwertige Unterkunft schaffen will. Auf dem Gelände befindet sich bereits eine etablierte touristische Nutzung (Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Café, Backstube, Kleintierhaltung, Pferdestall, Reitangebote). Die geplante Umnutzung der bestehenden Scheune zu einem Hofhotel erweist sich daher als sinnvolle Ergänzung und Weiterentwicklung des bestehenden Angebots.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nutzungsänderung, um in der bestehenden Scheune zukünftig ein Hofhotel unterzubringen, werden keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung erwartet. Die geplante Nutzungsänderung der Scheune sichert bestehende Strukturen, fördert den Tourismus auf der Ostseeinsel Fehmarn und schafft wirtschaftliche Impulse.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die einzigen Änderungen der Festsetzungen betreffen die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung sowie eine Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert fort.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zu einem Sonstigen Sondergebiet – Ferienhof - nach § 11 BauNVO geändert. Hintergrund dieser Änderung ist die Aufgabe des ursprünglich ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes, wodurch die für ein Dorfgebiet typische Mischung aus Wohnen und Landwirtschaft mit ansässigem landwirtschaftlichem Betrieb nicht länger gegeben ist. Die Haltung von Pferden und Kleintieren sowie entsprechende Reitangebote sind dennoch weiterhin kennzeichnend für den ländlich gelegenen Betrieb in Klausdorf.

Die Errichtung eines Hofhotels in der ehemaligen Scheune des Betriebes unterstreicht den wandelnden Charakter des Gebietes. Bereits vorhandene Beherbergungsangebote im Plangebiet sollen dadurch weiter ausgebaut und gestärkt werden. Der Standort im Ortsteil Klausdorf bietet aufgrund der Lage und der Nähe zur Küstenlinie ein hohes Potenzial für eine nachhaltige touristische Nutzung.

Zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Neuausrichtung des Hofes wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erforderlich. Die Festsetzung dieses Baugebiets ermöglicht es, die zukünftige Entwicklung des Areals gezielt auf den Betrieb von Beherbergungseinrichtungen auszurichten. Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes geht mit einem veränderten und auf das Plangebiet angepassten Nutzungskatalog einher. Mit dem neuen Zulässigkeitsskatalog dieser 2. Änderung werden sowohl die Umwandlung der Scheune in das Hofhotel als auch alle bereits bestehenden baulichen Anlagen abgesichert. Die Änderung dient dem Tourismus und trägt zur Nachnutzung landwirtschaftlicher Anlagen bei.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie Überschreitungen durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen werden im Zuge dieser 2. Änderung entsprechend angepasst und erhöht. Die Erhöhung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen hängen mit der Umwandlung der Scheune in das Hofhotel zusammen. Die Planung des Hofhotels verfügt über entsprechende Balkone und Terrassen. Die Erhöhung der Überschreitung durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ergibt sich aus der großen Hoffläche, den neu geplanten Stellplätzen und der Berücksichtigung der weiteren Nebenanlagen.

Zudem wird für das mittige Baufenster auf dem Flurstück 6/4 eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse innerhalb dieses Baufenster von bislang einem auf zwei Vollgeschosse erfolgt im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung der Scheune zu einem Hofhotel. Bei dem entsprechenden Baufenster handelt es sich um das mittig gelegene Baufenster auf dem Flurstück 6/4, für das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 eine maximale Firsthöhe von 21,00 m ü. NHN. festgesetzt wurde.

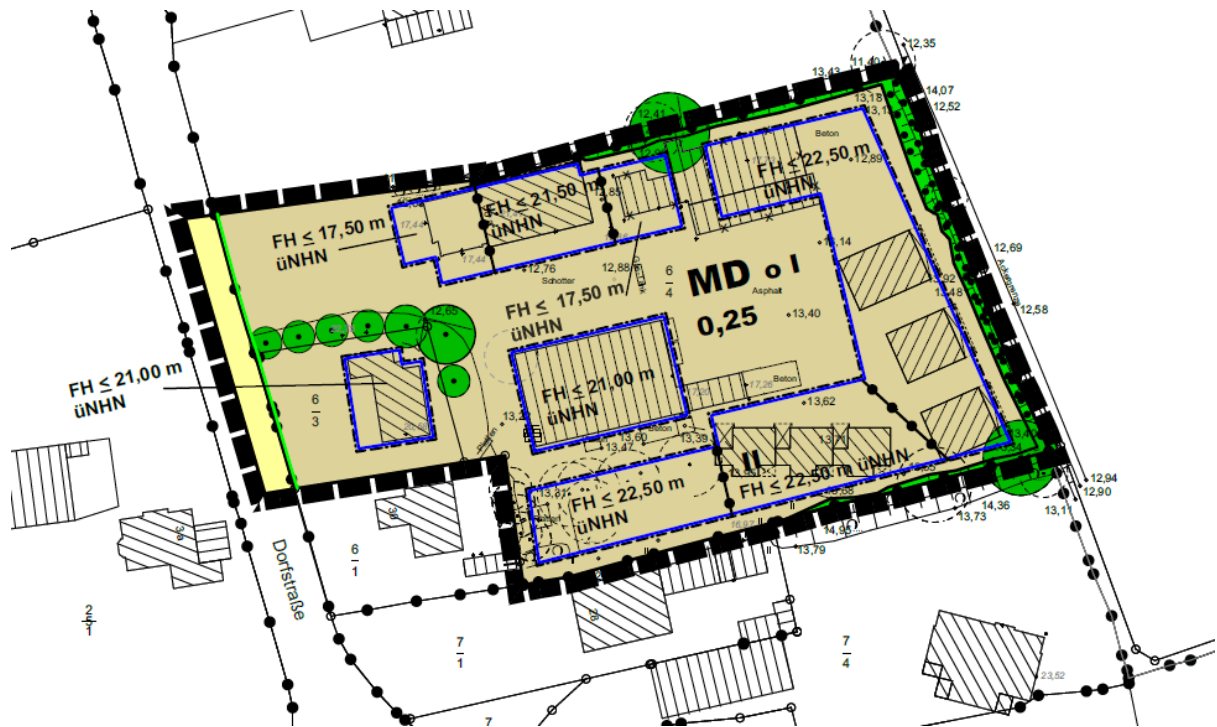


Abb.: Planzeichnung der Satzung der Stadt Fehmarn über den Bebauungsplan Nr. 135, 1. vereinfachte Änderung

3.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Ebenfalls wird festgesetzt, dass Außenterrassen und Balkone außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig sind. Hierbei bleiben bauordnungsrechtliche Belange unberührt. Mit der Festsetzung werden die im Zusammenhang mit dem Hofhotel geplanten Terrassen und Balkone berücksichtigt.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Änderung nicht betroffen. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende westliche Zufahrt. Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angeschlossen.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, neue Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Die Grünplanung ist durch die Änderung nicht betroffen. Alle Festsetzungen der Grünplanung aus dem Ursprungsplan gelten unverändert fort.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Im Plangebiet können durch die Umnutzung der ehemaligen Scheune zu einem Hofhotel gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermäuse betroffen sein.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor der

Umnutzung der Scheune eine fachkundige Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden könnten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Verbreitungsgebietes der Haselmaus. Andere geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Dem Plangebiet mit der neu festgesetzten Art der baulichen Nutzung, dem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO, wird der Schutzanspruch des Dorfgebiets nach § 5 BauNVO zugrunde gelegt. Trotz der Einordnung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, orientiert sich die Zielsetzung des Hofes an der Beherbergung in der dörflich geprägten Umgebung des Ortsteils Klausdorf. Das Konzept des Ferienhofes wird auch in Zukunft durch eine landwirtschaftliche Einbindung der nicht wesentlich störenden Tierhaltung bestimmt. Daher wird der Schutzanspruch eines Dorfgebietes als angemessener Maßstab herangezogen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserver-/ und -entsorgung

Durch die geplante Umnutzung der Scheune in ein Hofhotel mit circa 16 bis 19 Zimmern vergrößert sich die Schmutzwassermenge im Plangebiet. Das Schmutzwasser wird zentral über den ZVO entsorgt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz der zentralen Kläranlage zuzuführen. Die Erschließung kann nur als gesichert gelten, wenn weitere Anschlüsse zur Schmutzwasserbeseitigung an die örtliche Kläranlage im Rahmen ihrer zulässigen Auslastung vorgenommen werden.

Eine detaillierte Erschließungsplanung erfolgt in der Regel im Rahmen der Ausführungsplanung und nicht auf Bebauungsplanebene. Demzufolge ist die gesicherte Erschließung im Rahmen des Bauantrags darzulegen.

Hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers wurde eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme (B-Plan 135, 2. Änderung Fehmarn OT Klausdorf, Wasserwirtschaftliche Stellungnahme, Maas + Müller GbR Ingenieurbüro für Tiefbau, 30.04.2025) eingeholt.

Im Rahmen der Stellungnahme wird folgendes zum anfallenden Oberflächenwasser erläutert:

„Die Erhöhung der Grundflächenzahl gemäß B-Plan 135, 2. Änderung führt zu höheren Abflüssen bei der Einleitstelle 3. Mit einer im B-Planbereich vorgesehenen Regenrückhaltung werden die erhöhten Abflussspitzen zurückgehalten, so dass die genehmigte Einleitmenge unverändert bleibt und damit eine Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung entfallen kann. Diesem grundsätzlichen Konzept ist von den Stadtwerken Fehmarn (SWF) als der zuständigen Stelle für eine zukünftige Entwässerungsgenehmigung am 23.4.2026 zugestimmt worden. [...] Gem. Berechnung sind rd. 25 m³ Regenrückhaltevolumen herzustellen. Das Regenrückhaltevolumen kann in Form von oberirdischen Mulden oder einer unterirdischen Stauraumanlage oder einer Kombination davon hergestellt werden. Die Planung und die konkrete Bemessung der Regenrückhalteanlage erfolgen im Rahmen eines Bauantrages und der Aufstellung eines Entwässerungsantrages, der den SWF zu gegebener Zeit vorgelegt wird, durch die SWF geprüft und genehmigt wird. Mit der vorgesehenen Regenrückhaltung kann die vorhandene wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser an der Einleitstelle Nr. 3 Klausdorf unverändert bestehen bleiben. [...] Genehmigende Stelle für einen später einzureichenden Entwässerungsantrag mit detaillierter Prüfung der Entwässerung und Rückhaltung sind die SWF.“

Soweit erforderlich, sind vertragliche Vereinbarungen über die Herstellung des Regenrückhaltevolumens zu treffen.

5.2 Müllentsorgung

Alle anfallenden Abfälle, auch diejenigen welche während der Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß den abfallrechtlichen Maßgaben und unter Berücksichtigung der Satzung des ZVO über die Entsorgung von Abfällen im Kreis Ostholstein, einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen, oder im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung wieder zu verwenden.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Aus der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 wird der folgende Hinweis übernommen: Es wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit einem Brandschaden im Jahr 2011 auf dem Plan-Grundstück unter anderem Öltanks verbrannt sind. Dabei ist Öl ausgelaufen und nur teilweise verbrannt. Die Bodenplatte des abgebrannten Stalls wurde nicht aufgenommen. Weil es aber ist nicht auszuschließen ist, dass Öl in den Boden unterhalb der Platte gelangt ist, ist bei Baumaßnahmen in diesem Bereich mit belastetem Boden zu rechnen, der gesondert entsorgt werden muss. Aus diesem

Grund ist die untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen, falls dieser Bereich von Bauarbeiten betroffen ist.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.). Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist das Material vorher entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet. Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden. Bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung ist die Anlage vollständig zurückzubauen und die Fläche zu entsiegeln. Der Baubeginn bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises anzuzeigen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein 2023 in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.2 Archäologie

Das Plangebiet befindet sich teilweise in dem archäologischen Interessengebiet Nr. 2, daher ist hier mit einem erhöhten Aufkommen archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG SH verwiesen: Wer Kulturdenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.3 Hochwasserschutz

Hinweise zum Hochwasserschutz werden übernommen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135:

Bauverbote gemäß § 82 Abs. 1 LWG bestehen nicht. Gemäß § 82 Abs. 1 LWG dürfen bauliche Anlagen

- in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und bis zu 25 m vom Fußpunkt der Innenböschung von Regionaldeichen,
- im Deichvorland,
- in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seeseitigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles
- sowie in den Risikogebieten nach § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG))

nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies trifft in diesem Fall nicht zu, da hier kein Landesschutzdeich bzw. Regionaldeich und auch kein Deichvorland in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Des Weiteren liegt das Plangebiet in ausreichender

Entfernung zu den Küstenlinien der Insel Fehmarn und derzeit auch in keinem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet. Die für die Bewertung maßgeblichen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten können im Hochwasser-Sturmflut-Informationssystem Schleswig-Holstein (www.hsi.schleswig-holstein.de oder www.umweltdaten.landsh.de) eingesehen werden.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet weder im Bereich eines Deiches / Deichschutzstreifen gemäß § 66 Abs. 1 LWG i. V. m. § 70 Abs. 1 LWG noch werden grundlegende Belange des § 80 LWG und des § 81 LWG (Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen an der Küste) berührt.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch künftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Fehmarn Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz ersetzt.

6.4 Grundwasserschutz

Folgende Hinweise des Grundwasserschutzes sollten beachtet werden:

Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen.

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden. (Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch Hydrauliköl).

6.5 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

6.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte der Satzung entstehen der Stadt keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am..... gebilligt.

Burg a.F.,

Siegel

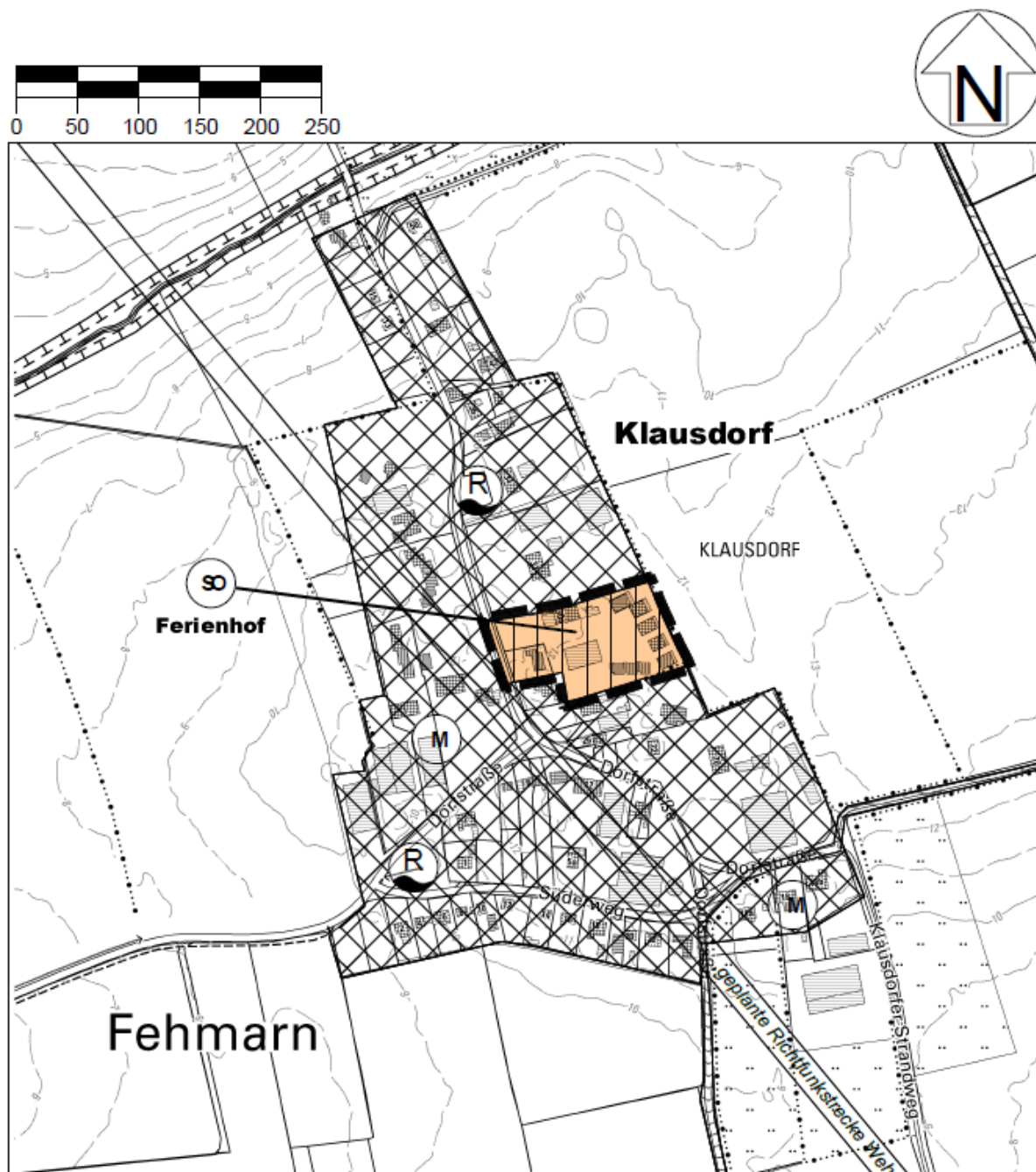
(Jörg Weber)

- Bürgermeister –

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 ist am rechtskräftig geworden.

10 Nr. 80 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn durch Berichtigung

im Ortsteil Klausdorf für einen bestehenden Ferienhof, östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 der Stadt Fehmarn, der mit Wirkung vom Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung Sonstiges Sondergebiet -Ferienhof-.

Burg a.F.,

Siegel

(Jörg Weber)

- Bürgermeister –