

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 135

DER STADT FEHMARN

**FÜR DAS GEBIET IM ORTSTEIL KLAUSDORF FÜR DIE ERWEITERUNG EINES BESTEHEN-
DEN FERIENHOFES UM WEITERE TOURISTISCHE WOHNHEITEN,
ÖSTLICH DER DORFSTRASSE,
WESTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT UND
DES WINDPARKS KLINGENBERG**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- 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 GEMEINDEVERTRETUNG (§ 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, FAX: 809097-11
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	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.5	Verkehr	10
3.6	Grünplanung	11
4	Immissionen / Emissionen	11
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Strom- und Gasversorgung	13
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	13
5.3	Müllentsorgung	14
5.4	Löschwasserversorgung	14
6	Hinweise	15
6.1	Bodenschutz	15
6.2	Archäologie	15
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
8	Kosten	16
9	Billigung der Begründung	16

Anlage 1: *„Immissionsschutz-Stellungnahme mit einer Ausbreitungsrechnung zu Geruchsimmissionen“, Az.: 751 K, Landwirtschaftskammer S-H, 26.02.2015*

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 135** der Stadt Fehmarn für das Gebiet im Ortsteil Klausdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, 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. Ziel des Konzepts war es auch, alle Antragsteller die einen Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren gestellt haben, zur Reflektion über ihr Baubegehren zu veranlassen, damit individuelle Konzepte formuliert werden, um so den Tourismus auf der Insel nachhaltig zu stärken. Im Rahmen der Anwendung/Umsetzung des „Beherbergungskonzeptes“ wurden alle Einzelvorhaben daher auf angemessene qualitative Merkmale und Verträglichkeit geprüft und bewertet und dann jeweils durch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses für eine Planung qualifiziert. Dadurch wird eine städtebaulich maßvolle und qualitativ angemessene Entwicklung der touristischen Angebote auf der Insel sichergestellt.

Im Zuge der eingangs erläuterten zukünftig geplanten touristischen Ausrichtung der Insel Fehmarn hat der Vorhabenträger zum Bebauungsplan Nr. 135 eine entsprechende Projektbeschreibung eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept 95 Punkte erzielt. Es handelt sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Betrieb in Klausdorf dessen Betreiber neben einer Schweinhaltung auch auf ca. 90 ha Ackerbau mit einer Biogasbeteiligung betreiben.

Der Vorhabenträger plant eine Umstrukturierung seines Betriebes. Der Wiederaufbau eines im Jahr 2011 abgebrannten Stallgebäudes auf dem Hof war aus emissions-schutzrechtlichen

Gründen nicht möglich, sodass die Schweinehaltung – auch vor dem Hintergrund der strengerer Haltungsbedingungen – nicht vergrößert werden wird. Im Zuge der Neuaufstellung des landwirtschaftlichen Betriebes sollen nun ein altes Stallgebäude und ein Güllebehälter abgerissen werden, um dann Ferienhäuser zu errichten. Der Vorhabenträger möchte den Betrieb durch acht Ferienwohneinheiten erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Klausdorf schaffen. Um eine geordnete städtebaulich arrondierte Entwicklung der Hofanlage zu erzielen, bedarf es einer Bauleitplanung die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebeneinander eines landwirtschaftlichen Betriebes und Ferienwohnen schafft.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.300 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 09.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. In den *Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung* soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn die eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II ordnet Klausdorf innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung* ein. 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.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 ordnet den östlichen Teil von Klausdorf innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung ein. Zudem verweist die Karte 2 auf Strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte in und um Klausdorf.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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

2 Bestandsaufnahme

Der landwirtschaftliche Betrieb mit Schweinehaltung, Ackerbau, Biogasbeteiligung sowie Hofcafé, Hofladen und Hofbäckerei betreibt nebenbei noch einen Beherbergungsbetrieb mit drei Ferienwohnungen. Geplant ist die Umstrukturierung des landwirtschaftlichen Betriebes indem die Schweinehaltung zukünftig aufgegeben wird. Der Hof besteht derzeit aus drei Stallgebäuden und einem Silobehälter sowie einem Beherbergungsbetrieb mit einem Ferienhaus und einem Wohnhaus in dem das Café und der Hofladen untergebracht sind. 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. Prägende Einzelbäume befinden sich ebenfalls entlang der Grundstücksgrenzen. Östlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb dessen Grün- und Freiflächen an das Plangebiet grenzen. Auch südlich des Planvorhabens schließt sich weitere Wohnbebauung gemischt mit landwirtschaftlichen Nutzungen an.



Ausschnitt Luftbild, Quelle: google.de/maps

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Dorfgebiet	9.160 m²
Verkehrsfläche	290 m ²
Gesamt:	9.450 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels den vorhandenen Ferienhof qualitativ und strukturell zu entwickeln ergeben sich keine Planungsalternativen. Das „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ gibt die Rahmenbedingungen für eine touristische Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Ferienhöfen weitestgehend vor. Es handelt sich hierbei um einen lang bestehenden Beherbergungsbetrieb, der weitere hochwertige Unterkünfte unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur auf den eigenen Hofflächen schaffen will. Ein räumlich-struktureller Zusammenhang zu dem Bestandsbetrieb muss zwingend gegeben sein, da sich die zusätzlichen Serviceeinrichtungen und Freizeitangebote ebenfalls auf dem Hof befinden. „Ferien auf dem Bauernhof“ definiert sich gerade über eine Hofanlage auf der alle erforderlichen Nutzungen eines Beherbergungsbetriebes untergebracht sind und fußläufig zu erreichen sind.

Auf dem Hof selbst bieten sich die gewählten Flächen an, da sie schon ausreichend durch bestehende Eingrünungen von den weitläufigeren Ackerflächen abgetrennt sind. Der Bau der geplanten Ferienhäuser stellt somit eine sinnvolle ortsplanerische Arrondierung auf den Hofflächen dar.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Tourismus

Das Land Schleswig-Holstein macht im Landesentwicklungsplan 2010 klare Vorgaben für eine gezielte regionale Weiterentwicklung von Tourismus und Erholung in den entsprechenden Entwicklungsgebieten. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Das „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ führt zum Thema Tourismus allgemein folgendes aus:

„Die hohe Bedeutung Fehmarns als Tourismusdestination – gerade in den beliebtesten Ferienmonaten Juli bis September – wird auch im regionalen Vergleich deutlich. Sowohl im Vergleich zum Kreis Ostholstein als auch zur schleswig-holsteinischen Ostsee insgesamt weist Fehmarn deutlich höhere Kennziffern auf. Weitere, im Rahmen der Bearbeitung ausgewertete Studien belegen einen zunehmenden Qualitätsanspruch der Urlaubsgäste. Damit verbunden ist auch die Bereitschaft, einen höheren (Übernachtungs-) Preis zu zahlen. Eine moderne Ausstattung der Ferienobjekte – insbesondere mit wertigen technischen Geräten – sowie eine ansprechende Anmutung der Unterkunft an sich nehmen einen hohen Stellenwert ein. Ferienhäuser werden immer häufiger mit mehr als einer Familie beziehungsweise mit mehreren Generationen einer Familie bewohnt. Der Aufenthalt in Häusern oder auf Bauernhöfen ist tendenziell beliebter als die Unterbringung in Ferienhaussiedlungen.“

Die vorliegende Planung setzt hier an und trägt zur Festigung und Weiterentwicklung der touristischen Strukturen auf der Insel bei. Zum einen werden die durch das Wirtschaftsministerium Schleswig-Holstein definierten Kernzielgruppen „Familien mit Kindern“, „Best Ager“ und „Anspruchsvolle Genießer“ bedient und zum anderen die daraus resultierenden Handlungsfelder Profilbildung als „Maritimes Urlaubsland“ und Optimierung der lokalen Strukturen berücksichtigt. Durch die Planung ergeben sich weitere positive Effekte, indem das Angebot gegenüber konkurrierenden Ferienorte verbessert und der ländliche Raum besser in die touristische Ausrichtung einbezogen wird. Durch die Weiterentwicklung von hochwertigen touristischen Einrichtungen auf den vorhandenen Bauernhöfen können zusätzliche Gästegruppen gewonnen und die Naturlandschaft mit dem dörflichen Charakter der kleinen Orte für einen naturorientierten Tourismus genutzt werden.

Gleichzeitig wird die landesplanerisch angestrebte Saisonverlängerung durch den Bau von Ferienhäusern mit der entsprechenden Ausstattung (Sauna, Kamin, Pool...) gefördert bzw. erst ermöglicht.

Neben Sonne und Strand müssen zur Imagebildung auch intakte Naturlandschaften und authentische dörfliche Strukturen mehr in den Fokus gerückt und damit zur imagebildenden Kommunikation genutzt werden. Dazu eignen sich hochwertig ausgestattete Ferienhäuser auf den (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieben in den jeweiligen Dorflagen hervorragend und können somit zu Erreichung der landesplanerischen Ziele beitragen.

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Mit der Maßnahme der Innenentwicklung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Durch den Abriss der Scheune und des Silobehälters und durch das Anlegen der Gartenflächen rund um die geplanten Ferienhäuser wird sich der Versiegelungsgrad auf den Hofflächen sogar verringern.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Die Zugriffsverbote 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. Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die Wärmeversorgung im Plangebiet erfolgt über die Biogasanlage außerhalb von Klausdorf. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3.3 Immissionen

Für das geplante Vorhaben wurde eine Immissionsschutz-Stellungnahme mit einer Ausbreitungsrechnung zu Geruchsimmissionen erstellt. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die Jahresgeruchsstunden im Bereich der geplanten Ferienhäuser zwischen 14,9% bis 19,7% liegen. Dazu wird in der Stellungnahme weiter ausgeführt, dass die eingangs genannte belastungsrelevante Kenngröße von 15% für Dorfgebiete überschritten wird, aber in Betracht der Ortsüblichkeit der Tierhaltung in diesem Einzelfall ein etwas höherer Immissionswert zugrunde gelegt werden kann. Demnach gilt für das Vorhandensein anderer Tierhaltungen in dem historisch gewachsenen Umgebungsbereich von Klausdorf eine höhere Akzeptanz gegenüber „ländlichen Gerüchen“ auf landwirtschaftlich geprägten Ferienhöfen. In vergleichbaren Beurteilungssituationen werden in diesen Fällen bis zu 20% an gewichteten Jahresstunden angesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen werden die Immissionswerte im Bereich der geplanten Ferienhäuser eingehalten.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, wie auf vielen anderen Ferienhöfen der Insel auch, Ferienwohnen mit landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der einzelnen Dorflagen zu kombinieren. In dem vorliegenden Fall bestehen auf dem landwirtschaftlichen Betrieb ein genehmigter Beherbergungsbetrieb, der sich durch zentrale Serviceräume und -angebote auszeichnet. Prägendes Merkmal ist hier das tägliche Frühstücksangebot im Hofeigenen Café was über den üblichen Brötchenservice hinaus geht. Zudem bietet der Hof neben Kinderbetreuung, Kinderspielzeugen und -plätzen und Treckerfahrten auch Stallführungen zu den Hoftieren mit Infoveranstaltungen an. Schlussendlich unterscheidet sich der Beherbergungsbetrieb im Plangebiet somit grundsätzlich von einem herkömmlichen Ferienhausgebiet, welches all diese Dienstleistungen nicht aufweisen kann. Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO ist somit ausgeschlossen. Die vorgefundene Nutzungsstruktur von einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie eines Beherbergungsbetriebes entspricht somit vollkommen einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Die Voraussetzungen für ein Baugebiet nach § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet –Landwirtschaft + Ferienwohnen-), die wesentliche Unterscheidung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, sind damit nicht gegeben.

Um den Charakter eines Ferienbauernhofes zu erhalten, werden störende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten in dem Dorfgebiet ausgeschlossen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,25 auf einen dorftypischen Versiegelungsgrad begrenzt. Im Bereich des Wohnhauses/Hofcafés wird eine großzügige Baugrenze gefasst, um zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Zudem werden für die Bestandsgebäude maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich wird die Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude durch maximale Firsthöhen festgesetzt. Für die geplanten Ferienhäuser ist ein Mix aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden geplant, wobei insgesamt eine Firsthöhe von 8,50 m eingehalten werden soll.

Zudem wird eine Überschreitung der Grundfläche um 100% für die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen festgesetzt, da landwirtschaftliche Hofflächen oft einen hohen Versiegelungsgrad diesbezüglich aufweisen.

Die für Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung die eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl um 15 % zulässt abgesichert.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird eine offene Bauweise für das Dorfgebiet festgesetzt, da die aufgelockerte Hofstruktur beibehalten werden soll.

Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich nur in zwei Bereichen: Ein L-förmiges Baufenster im Südosten für die geplanten Ferienhäuser und ein erweitertes Baufenster im nördlichen Bereich für eine Erweiterung oder Anbau des vorhandenen Wohnhauses bzw. Cafés.

Analog zu der Festsetzung für die Überschreitung für Balkone und Terrassen werden eben diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Um den besonderen Anforderungen der Ferieninsel Fehmarn in Bezug auf Ferien- und Dauerwohnen gerecht zu werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Absicherung, nach der die Bildung von Wohn- oder Teileigentum der Zustimmung der Stadt bedarf bzw. ausgeschlossen wird.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Ferienhofes erfolgt weiterhin über die bestehende westliche Zufahrt. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Die Planung sieht vor die umgebenden Knicks und prägenden Einzelbäume zu erhalten.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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).

Die Zugriffsverbote 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. Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. 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.

Für das geplante Vorhaben wurde eine Immissionsschutz-Stellungnahme mit einer Ausbreitungsrechnung zu Geruchsmissionen erstellt. Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet selbst plant eine Umstrukturierung und damit die Aufgabe der Schweinehaltung. Somit wurden in der Stellungnahme nur die benachbarten Nutztierhaltungen, Güllebehälter und die Biogasanlage betrachtet. Die Geruchsmissionshäufigkeiten dürfen nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für Dorfgebiete und Häuser im Außenbereich in der Regel

15% der Jahresstunden und für Wohngebiete 10% der Jahresstunden betragen. Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die Jahresgeruchsstunden im Bereich der geplanten Ferienhäuser zwischen 14,9% bis 19,7% liegen. Dazu wird in der Stellungnahme weiter ausgeführt, dass die eingangs genannte belästigungsrelevante Kenngröße von 15% für Dorfgebiete überschritten wird, aber in Betracht der Ortsüblichkeit der Tierhaltung in diesem Einzelfall ein etwas höherer Immissionswert zugrunde gelegt werden kann. Demnach gilt für das Vorhandensein anderer Tierhaltungen in dem historisch gewachsenen Umgebungsbereich von Klausdorf eine höhere Akzeptanz gegenüber „ländlichen Gerüchen“ auf landwirtschaftlich geprägten Ferienhöfen. In vergleichbaren Beurteilungssituationen werden in diesen Fällen bis zu 20% an gewichteten Jahresstunden angesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen werden die Immissionswerte im Bereich der geplanten Ferienhäuser eingehalten.

Windpark Klingenberg

Eine Entwicklung nach Osten in Richtung Windpark Klingenberg über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus erfolgt nicht. Es handelt sich dabei um ein älteres Windeignungsgebiet mit den seinerzeit erforderlichen Abständen von 500 m zum Siedlungsrand.





Da die Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplanes der Insel Fehmarn maßgeblich für die Ermittlung der zukünftigen Vorranggebiete für die Windenergienutzung ist, geht die Stadt Fehmarn von keinen Beeinträchtigungen aufgrund der Planung aus. Zudem befinden sich südlich des Plangebietes (rot markiert) bereits Wohnhäuser ungefähr auf gleicher Höhe zu den geplanten Ferienhäusern. Somit rückt die Planung nicht näher an den Windpark heran.

Es ist nicht beabsichtigt durch den Bebauungsplan Nr. 135 Betriebseinschränkungen oder ähnliches für den angrenzenden Windpark zu erzeugen. Vielmehr soll ein planerischer Konflikt verhindert werden, indem die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches gesteuert und somit auch begrenzt wird.

Für den Windpark gilt der Bebauungsplan Nr. 66, 2. Teilbereich. Bei den zukünftig geltenden Mindestabständen von 800 m zwischen Windeignungsflächen und Siedlungsrand ist eher mit einer Verbesserung der Immissionssituation in Klausdorf zu rechnen.

5 Ver- und Entsorgung

Die Wärmeversorgung im Plangebiet erfolgt über die Biogasanlage außerhalb von Klausdorf.

5.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn über das vorhandene bzw. zu ergänzende Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein der Kläranlage Burg a.F./ Klärwerk Burgstaaken zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet wird über das vorhandene und zu ergänzende Leitungsnetz abgeleitet. Der Vorhabenträger wird sich mit den Stadtwerken Fehmarn abstimmen und eine hydraulische Betrachtung der Entwässerungssituation vornehmen. Sollten sich Änderungen bezüglich der Einleitmengen ergeben, werden entsprechende Entwässerungsanträge oder Änderungen dieser durch die Stadtwerke Fehmarn gestellt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ableitungsmenge des Niederschlagswassers (Oberflächenwassers) vom Grundstück über die bereits vorhandene Hausanschlussleitung muss, durch Drosselung in Verbindung mit einer Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück, auf eine Abflussmenge von 1,2 l/s je angeschlossenen ha Fläche reduziert werden. Eine Prüfung ob das von versiegelt Flächen anfallende Niederschlagwasser vor Einleitung über einen LSR-Schacht (Leichtstoffrückhalteschacht) vorgereinigt werden muss ist ebenfalls im Vorfeld mit den Stadtwerken abzustimmen. Falls erforderlich kann dieses auch in einem kombinierten Bauwerk erfolgen (gem. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff))

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Zudem befindet sich in ca. 300 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle (Teich). Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h im Umkreis von 300 m für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Bei einem Brandschaden in 2011 sind unter anderem Öltanks verbrannt. Dabei ist Öl ausgelaufen und nur teilweise verbrannt. Die Bodenplatte des abgebrannten Stalls wurde nicht aufgenommen. Weil es aber 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.

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen 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. Boden-lockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde 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 Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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

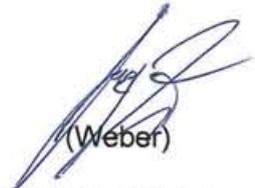
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 29.09.2016 gebilligt.

Burg a.F., 04. OKT. 2016




(Weber)
- Bürgermeister -

25. NOV. 2016

Der Bebauungsplan Nr. 135 ist am rechtskräftig geworden.