

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 131

DER STADT FEHMARN

**FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BLIESCHENDORF AUF FEHMARN
FÜR DIE ERWEITERUNG EINES BESTEHENDEN BAUERN- UND FERIEHHOFES
UM WEITERE TOURISTISCHE WOHNHEITEN, SÜDLICH DER K 43,
ÖSTLICH DER ORTSDURCHFAHRTSSTRASSE,
NÖRDLICH DES WIRTSCHAFTSWEGES,
WESTLICH DER FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- BLIESCHENDORF -**

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	7
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	8
3.3	Auswirkungen der Planung	8
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.5	Verkehr	14
3.6	Grünplanung	14
4	Immissionen / Emissionen	15
5	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Gasversorgung	15
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	15
5.4	Müllentsorgung	17
5.5	Löschwasserversorgung	17
6	Hinweise	17
6.1	Bodenschutz	17
6.2	Archäologie	18
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
8	Kosten	18
9	Billigung der Begründung	19
10	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	20

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 131** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Blieschendorf auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Bauern- und Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, südlich der K 43, östlich der Ortsdurchfahrtsstraße, nördlich des Wirtschaftsweges, westlich der Flächen für die Landwirtschaft - Blieschendorf -

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. 131 eine entsprechende Projektbeschreibung eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept 85 Punkte erzielt. Es handelt sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Betrieb in Blieschendorf dessen Büro, Werkstatt und Lagerräume sich auf dem Hof selbst und zwei weitere landwirtschaftliche Hallen im Außenbereich befinden. Der Vorhabenträger baut auf insgesamt 53 ha Acker Weizen, Raps und Ackerbohnen an. Zur Festigung der sekundären Einkommensmöglichkeit und der Altersabsicherung in Hinblick auf einen Generationswechsel ist nun die Erweiterung des zweiten

Standbeins geplant. Der Vorhabenträger möchte den Betrieb durch ein modernes Ferienhaus mit acht Ferienwohnungen erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Blieschendorf 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 der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 4.010 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 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 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.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II ordnet Blieschendorf innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung ein. Im Ordnungsraum Lübeck sowie in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 ordnet Blieschendorf innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung ein.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2012 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die öffentliche Wasserfläche wird zudem als Regenrückhaltebecken gekennzeichnet. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan zeigt den Großteil der Hoffläche als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hoflage. Der nördliche Teil des Hofes wird als Campingplatz dargestellt. Der Teich im Plangebiet wird als geschütztes Kleingewässer dargestellt. Ebenfalls gekennzeichnet sind einzelne Laubbäume sowie straßenbegleitende Knicks.

In ca. 1,6 km Entfernung südöstlich von Blieschendorf besteht das EU-Vogelschutzgebiet „Ostsee östlich Wagrien 1633-491“.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Blieschendorf, südlich von Landkirchen, westlich von Burgstaaken und östlich der E 47. Blieschendorf ist im Norden an die K 43 angebunden und wird durch eine Ortsdurchfahrt erschlossen. Diese führt dann im weiteren Verlauf nach Avenedorf im Südwesten und nach Wulfen im Südosten. Das Plangebiet selbst befindet sich im südöstlichen Bereich von Blieschendorf und umfasst den öffentlichen Teich, welcher als Regenrückhaltebecken und Löschwasserteich genutzt wird. Der Hof selbst umfasst neben dem alten Bauernhaus, Backhaus und der landwirtschaftlichen Halle auch Ferienwohnungen und eine Spielscheune. Insgesamt besteht der Beherbergungsbetrieb aus 24 Ferienwohnungen bzw. 107 Betten, die alle mit vier Sternen zertifiziert sind. Südlich des Teiches besteht derzeit ein Altenteilerwohnhaus.



Ausschnitt Luftbild, Quelle: <http://service.kreis-oh.de/flexviewer/>

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Gestüt, während im südwestlichen Bereich ein Acker-/Gemüsebaubetrieb vorhanden ist.

In der nachstehenden Tabelle ist die derzeitige Gesamtanzahl an vorhandenen Betten und Beherbergungsbetrieben in den einzelnen Ortschaften (entnommen aus dem „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“) zu entnehmen.

Orte	Beherbergungsbetriebe pro Ort	Anzahl Betten pro Ort
Albertsdorf	2	76
Altjellingsdorf	3	46
Avendorf	2	65
Bannedorf	1	22
Bisdorf	6	125
Blieschendorf	2	97
Bojendorf	4	118
Dänschendorf	6	156
Fehmamsund	2	59
Flügge	1	21
Gahlendorf	4	125
Gammendorf	4	118
Gollendorf	3	75
Hinrichsdorf	3	74
Katharinenhof	6	283
Klausdorf	5	252
Kopendorf	1	20
Landkirchen	2	44
Lemkendorf	5	129
Lemkenhafen	1	32
Meeschendorf	4	172
Mittelhof	1	12
Neuhof	1	36
Neujellingsdorf	2	56
Niendorf	1	20
Orth	1	29
Ostermarkelsdorf	1	26
Petersdorf	4	132
Presen	4	198
Puttgarden	7	175
Püttsee	1	18
Sahrensdorf	2	85
Sartjendorf	1	26
Schlagsdorf	3	44
Seelust	1	46
Staberdorf	7	300

Strukkamp	2	52
Sulsdorf	2	49
Teschendorf	1	48
Todendorf	3	89
Vadersdorf	6	182
Vitzdorf	2	64
Wenkendorf	5	131
Westemarkelsdorf	5	177
Wulfen	5	147
SUMMEN	135	4251

Zudem wird in der nachfolgenden Aufstellung deutlich, dass im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 127 – 136 ca. 557 zusätzlich Betten (überschlägig) verteilt auf insgesamt 12 Vorhabenträger in den einzelnen Ortsteilen geplant sind. Das entspricht durchschnittlich einem

Wert von 6,6 Betten je geplanter Wohneinheit. Dabei handelt es sich nicht um eine überdurchschnittliche Anzahl von Betten für ein Ferienhaus, insbesondere in Hinblick auf Familien mit Kindern oder einem Mehrgenerationen-Urlaub.

Orte	Beherbergungs- betriebe pro Ort	Anzahl Betten pro Ort	Geplante Erweiterun- gen pro Ort (Ferien- wohneinhei- ten)	Geplante Erweite- rungen pro Ort (Betten geschätzt)
Mummendorf (BP127)	0	0	8	56
Katharinenhof (BP 128)	6	283	11	61
Sahrensdorf (BP 129 + BP 133)	2	85	16	112
Avendorf (BP 130)	2	65	8	56
Blieschendorf (BP 131)	2	97	8	48
Westermarkels- dorf (BP 132)	5	177	16	112
Vitzdorf (BP 134)	2	64	4	24
Klausdorf (BP 135)	5	252	8	38
Staberdorf (BP 136)	7	300	5	50

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sonstiges Sondergebiet	11.340 m²
Verkehrsfläche	1.730 m ²
Grünflächen	1.110 m ²
Wasserfläche	1.460 m ²
Gesamt:	15.640 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Unter der Berücksichtigung des Planungsziels den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb 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 weitestgehend vor. Demnach wird für geplante Ferienunterkünfte von landwirtschaftlichen Betrieben ein betrieblicher und konzeptioneller Zusammenhang erforderlich. Zusätzlich ist eine gewerblich-touristische Nutzung sicherzustellen. Um das zu gewährleisten bedarf es der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes in enger Zuordnung zum landwirtschaftlichen Betrieb, da der betriebliche und konzeptionelle Zusammenhang gegeben sein muss. Standorte die näher am baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegen scheiden somit aus.

Auf dem Hof selbst bietet sich die nördliche Fläche an, da sie schon jahrelang intensiv als Campingplatz genutzt und durch die bestehende Bebauung ausreichend abgeschirmt ist. Die Bestandsgebäude bilden zusammen mit den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes eine in sich geschlossene Einheit am südöstlichen Enden von Blieschendorf. Der Bau von drei Ferienhäusern mit je zwei Ferienwohnungen auf den bestehenden Flächen stellt eine sinnvolle planerischer Nachverdichtung der Hofflächen dar. Zudem soll der Bereich südlich des Teiches, auf dem derzeit das Altenteilerwohnhaus besteht, zukünftig durch zwei Neubauten ersetzt werden. Dabei handelt es sich einerseits um ein weiteres Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen sowie andererseits um ein Wohnhaus für den Betriebsleiter bzw. ein Altenteilerwohnhaus. Zusammen mit dem Hof nördlich des Teiches bilden die Gebäude dann eine räumlich-funktionale Einheit.

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 Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermie-

den. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Planung ist nur mit geringen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Es werden derzeit intensiv touristisch genutzte Flächen auf der bestehenden Hofanlage in Anspruch genommen. Brachflächen, Baulücken nach § 34 BauGB und andere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der Ortschaften stehen zu Erreichung der Planungsziele nicht zur Verfügung.

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

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet hat keinerlei Tierhaltung (Schweine, Rinder etc.) und betreibt ausschließlich Ackerbau. Die landwirtschaftliche Halle im östlichen Plangebiet wird als Getreidelager und Maschinenhalle genutzt. Aufgrund des nicht gegebenen Nachtbetriebes und da auch keine Getreidetrocknung auf dem Hof stattfindet, ist von keinen erheblichen Immissionen aufgrund der aktiven Landwirtschaft auszugehen.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gestüt welches eine Vielzahl an Pferden vorhält. Konzeptionell ist der Ferienhof mit dem Gestüt verbunden, da aktiv mit der Nähe und der Möglichkeit des Reitens geworben wird. Zudem bestehen zwischen dem geplanten Neubau von Ferienwohnungen und dem Gestüt bereits ein Großteil der restlichen Wohneinheiten des Ferienhofes. Zukünftig werden sich die acht zusätzlichen Einheiten in einer noch größeren Entfernung zum Gestüt befinden als die bestehenden. Mit Immissionen aufgrund des Gestüts ist somit nicht zu rechnen, auch vor dem Hintergrund, dass es bisher keinerlei Probleme diesbezüglich gab. Die Stadt Fehmarn geht somit von einer Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet aus.

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. Die Baunutzungsverordnung lässt Ferienwohnen nur in Gebieten nach § 10 BauNVO, Sondergebiete die der Erholung dienen zu. Demgegenüber stehen die dörflichen Emissionen die aufgrund von landwirtschaftlichen Betrieben in Dorfgebieten nach § 5 Baunutzungsverordnung in der Regel zu erwarten sind. In den letzten Jahren hat sich auf Fehmarn entsprechend der vorhergehenden Ausführungen eine besondere Nutzungsstruktur entwickelt die sich in den Baugebieten §§ 2-10 BauNVO so nicht wiederfindet.

Vorraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist, dass es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für die Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu entwickeln, was die landwirtschaftlichen Betriebe mit den touristischen geprägten Unterkünften, die gerade die Nähe zu der landwirtschaftlichen Prägung suchen kombiniert. Im Ergebnis wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur durch ein Sonstiges Sondergebiet - Landwirtschaft + Ferienwohnen - nach § 11 BauNVO möglich. Das SO - Landwirtschaft + Ferienwohnen - vereinbart diese beiden gegensätzlichen Nutzungen und schafft somit ein neues Baugebiet, was sich wesentlich von den anderen Baugebieten der BauNVO unterscheidet:

(1) *Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und touristischen Nutzungen.*

(2) *Zulässig sind:*

- 1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe*
- 2. 24 Ferienwohnungen*
- 3. maximal drei Ferienhäuser mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und max. zwei Wohneinheiten je Ferienhaus im Baufeld I*
- 4. maximal ein Ferienhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und ein Betreiberwohnhaus (Altenteiler) im Baufeld II*
- 5. eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen*
- 6. Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangebote*
- 7. Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung*
- 8. Stellplätze*

Durch diese Festsetzungen wird eine sehr individuelle Nutzungsstruktur erreicht, die sich von allen sonstigen Baugebieten deutlich unterscheidet. Störende Intensivtierhaltung, die z.B. in Dorfgebieten nach § 5 Baunutzungsverordnung noch zulässig ist, wird ausgeschlossen, um den touristischen Zielen nicht zu widersprechen.

Herkömmliches Dauerwohnen ist innerhalb dieser Sondergebiete grundsätzlich nicht zulässig, um eine klare Abgrenzung zu anderen Baugebieten zu erreichen. Ausgenommen davon sind Betreiberwohnungen, die für den gewerblich-touristischen Betrieb erforderlich sind. Zudem wird die maximale Anzahl der Ferienhäuser im Plangebiet gemäß dem „Konzept zur Entwicklung von Beherbergungsbetrieben auf der Insel Fehmarn“ auch insgesamt acht gedeckelt, um eine behutsame und angemessene Entwicklung zu gewährleisten.

Die Stadt Fehmarn möchte gemäß dem Beherbergungskonzept allen Vorhabenträgern die Möglichkeit einräumen ihre bestehenden Ferienbauernhofbetriebe um maximal acht weitere Ferienwohneinheiten zu erweitern. Maßgebliches Ziel ist die Steuerung der quantitativen und qualitativen Entwicklungen im Bereich der touristischen Beherbergung auf der Insel. Nicht gewollt hingegen, ist die ungedeckelte Weiterentwicklung der Einheiten bzw. Betten ohne konzeptionellen Hintergrund. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Fehmarn dazu entschieden explizit acht Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen als eigenständigen Punkt im Zulassungskatalog der Sondergebiete aufzuführen. Die in der Vergangenheit bereits genehmigten Ferienwohneinheiten, sei es als Beherbergungsbetrieb oder als Ferienhaus werden lediglich abgesichert und ebenfalls eigenständig im Zulassungskatalog aufgeführt. Gegebenenfalls wäre die Erweiterung um acht weitere Ferienwohneinheiten auch als Erweiterung des Beherbergungsbetriebes zu sehen, wobei sich nach aktueller Rechtsprechung Probleme im Baugenehmigungsverfahren ergeben haben. Um hier die spätere Genehmigung nicht zu erschweren und auch klar ablesbare Planungsziele vorzugeben, hat die Stadt Fehmarn sich für eine derartige Festsetzungssystematik entschieden.

Im Bereich südlich des Teiches besteht derzeit das Altenteilerwohnhaus welches zu dem landwirtschaftlichen Betrieb gehört und zukünftig durch zwei Neubauten ersetzt wird. Dabei handelt es sich einerseits um ein weiteres Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen sowie andererseits um ein Wohnhaus für den Betriebsleiter bzw. ein Altenteilerwohnhaus. Zusammen mit dem Hof nördlich des Teiches bilden die Gebäude dann eine räumlich-funktionale Einheit.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch einzelne Grundflächen für jedes Baufenster bestimmt. Zudem werden für die bestehenden Ferienwohnungen in den Altgebäuden maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Für den baulichen Bestand im westlichen Bereich sowie

für die neuen Baubereiche werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude durch maximale Firsthöhen festgesetzt.

Die für Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung die eine Überschreitung die zusätzliche 380 m² Grundflächen zulässt abgesichert. Die Überschreitung der Grundflächen für Terrassen und Balkone wird auf alle überbaubaren Grundflächen im Plangebiet angewendet. Dabei sind die bestehenden Terrassen und Balkone des Beherbergungsbetriebes zu berücksichtigen. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger.

Derzeit besteht auf dem Baugrundstück südlich des Teiches ein Altenteilerwohnhaus, welches zukünftig durch ein Ferienhaus mit zwei Wohneinheiten und weiterhin mit einem Altenteilerwohnhaus bebaut werden soll. Demnach ist es nötig eine höhere Grundfläche auszuweisen. Zudem entspricht diese Planung vollumfänglich den Zielen der Nachverdichtung und somit den Grundsätzen des §1a BauGB. Denn alternativ würde nur die Inanspruchnahme benachbarter Landwirtschaftlicher Flächen in Frage kommen und gerade dies soll durch die Vergrößerung der Bebauungsmöglichkeiten auf den Bestandsflächen verhindert werden.

Der Landesentwicklungsplan S-H 2010 führt zur verstärkten Innenentwicklung folgendes aus: „Zur Schonung von Freiflächen und Landschaft soll im Rahmen einer verstärkten Innenentwicklung auf eine Aktivierung noch ungenutzter bebaubarer Flächen sowie die Reaktivierung von Flächen und leer stehender Bausubstanz hingewirkt werden [...] Hauptanliegen einer ökologisch orientierten Innenentwicklung sind Sicherung und Erhalt nicht besiedelter Flächen als Grünräume, die für das ökologische Gefüge in der Gemeinde und die Erholung der Bevölkerung von Bedeutung sind.“

Eine Erhöhung der Grundfläche entspricht somit vollkommen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da dadurch noch ungenutzte, bebaubare Flächen aktiviert werden können. Zudem handelt es sich bei den derzeitigen Gartenflächen auch nicht um Grünräume, die für das ökologische Gefüge in der Gemeinde oder für die Erholung der Bevölkerung von Bedeutung sind, da im Umfeld ausreichend solcher Flächen vorhanden sind.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird eine offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt, da die aufgelockerte Dorfstruktur beibehalten werden soll. Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich nur in im Bereich der Baufenster „Baufeld I“ und „Baufeld II“. Wobei im Bereich des Baufeld II bereits heute schon ein Altenteilerwohnhaus besteht.

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 für den Bereich nördlich des Teiches 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 Zufahrt zum Hof erfolgt über die Ortsdurchfahrtsstraße westlich vom Hof. 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 Planvollzugs ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

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).

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

Auf der Hoffläche auf der die neuen Ferienhäuser entstehen sollen, befinden sich keine Gehölze. Die im Plangebiet am Rand vorhandenen Knicks und Anpflanzungen bleiben erhalten.

3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die Planung sieht vor die straßenbegleitenden Knicks und Gehölze weitestgehend zu erhalten.

Die Grünflächen rund um das öffentliche Regenrückhaltebecken werden mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

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.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gestüt welches eine Vielzahl an Pferden vorhält. Konzeptionell ist der Ferienhof mit dem Gestüt verbunden, da aktiv mit der Nähe und der Möglichkeit des Reitens geworben wird. Zudem bestehen zwischen dem geplanten Neubau von Ferienwohnungen und dem Gestüt bereits ein Großteil der restlichen Wohneinheiten des Ferienhofes. Zukünftig werden sich die acht zusätzlichen Einheiten in einer noch größeren Entfernung zum Gestüt befinden als die bestehenden. Mit Immissionen aufgrund des Gestüts ist somit nicht zu rechnen, auch vor dem Hintergrund, dass es bisher keinerlei Probleme diesbezüglich gab. Die Stadt Fehmarn geht somit von einer Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet aus.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.3 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 Orth zugeführt.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers welches auf den bestehenden Flächen anfällt wird auch weiterhin über die vorhandenen Leitungen in das Regenrückhaltebecken südöstlich des Ferienbauernhofes entsorgt. Eine Umlegung der Leitungen und Einleitung in das städtische Regenrückhaltebecken ist unverhältnismäßig. Das aufgrund der Planung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser wird hingegen zukünftig in das städtische Regenrückhaltebecken geführt. 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 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 Niederschlagswasser 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)).

- Sofern die Einleitung von anfallendem Regenwasser in ein Verbandsgewässer des WBV Avendorf a.F. vorgesehen ist, ist hierfür bei der zuständigen Behörde eine Einleiterlaubnis zu beantragen. Falls eine solche bereits vorliegen sollte, ist diese anzupassen. An diesem Verfahren ist der WBV Avendorf a.F. erneut zu beteiligen.
- Im Rahmen des entsprechenden Wasserrechtsverfahrens ist zu klären, inwieweit eine Regenwasserklärung erforderlich wird. Durch das Vorhaben dürfen keine Belastungen von Verbandsgewässern und —anlagen verursacht werden.
- Die Gewässer des WBV Avendorf a.F. sind für den landwirtschaftlichen Abfluss in Höhe von 1,2 l / (s x ha) ausgelegt. Sofern eine Einleitung in ein Verbandsgewässer vorgesehen ist, ist die Einleitungsmenge auf diesen Abfluss zu drosseln.
- Sofern eine Einleitung in ein Verbandsgewässer vorgesehen ist, sind für die Notüberläufe vorgesehener Regenrückhaltebecken (RRB) möglichst seltene Jährlichkeiten bei der Dimensionierung zugrunde zu legen. Durch das Anspringen eines Notüberlaufes darf es zu keiner hydraulischen Überlastung eines Verbandsgewässers kommen. Sämtliche Einleitstellen sind entsprechend zu befestigen. Die Wirksamkeit vorgesehener Rückhaltemaßnahmen ist nachzuweisen.
- Ggfs. erforderliche Regenklärbecken (RKB) und / oder Regenrückhaltebecken (RRB) sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.), entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sowie den einschlägigen Regelwerken der Wasserwirtschaft zu errichten.

- Dem WBV Avendorf a.F. dürfen durch das Vorhaben keine Kosten entstehen. Das bedeutet im Besonderen, dass bei geplanten Einleitungen in schöpferkentrwässerte Verbandsgewässer der Verursacher entsprechend an den Betriebs- und Unterhaltungskosten des Schöpfwerkes sowie zukünftig ggfs. erforderlichen werdenden Kosten für einen Neubau des Schöpfwerkes entsprechend dem Kostenverteilungsschlüssel zu beteiligen ist. Sollten durch geplante Einleitungen in Verbandsgewässer zukünftig aufgrund fehlender hydraulischer Kapazitäten Gewässerausbaumaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten hierfür vom Verursacher der Einleitung zu tragen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Ein Hydrant befindet sich im westlichen Straßenraum, direkt vor dem Bauernhaus. Zudem ist das öffentliche Regenrückhaltebecken mit einer Löschwasserentnahmestelle ausgestattet und dient somit als Löschwasserteich. 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 für zwei Stunden im Umkreis von 300 m 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

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des

ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: 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 Gemeinde 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., den 30. APR. 2018




(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 131 ist am ... 27. APR. 2018 rechtskräftig geworden.

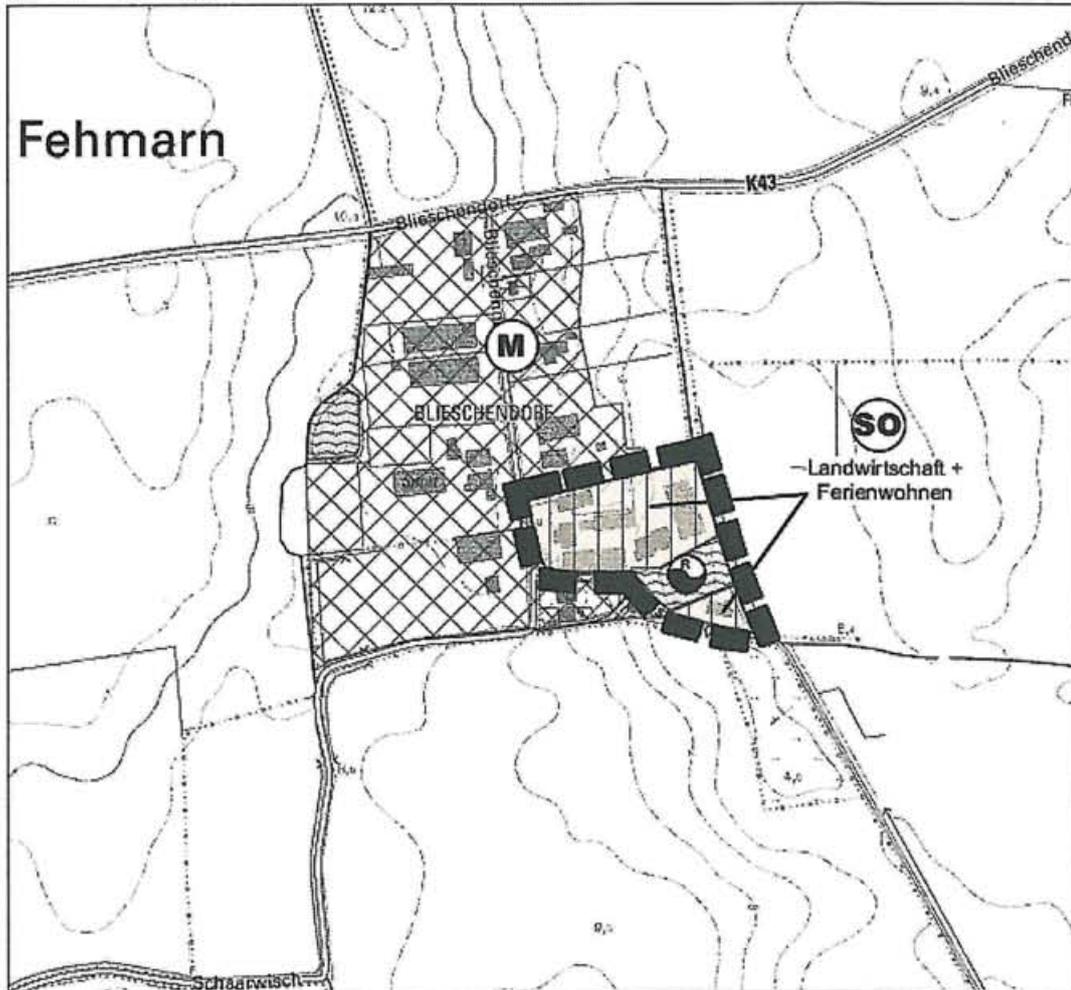
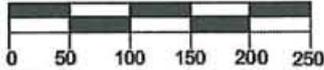
10 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

**27. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER STADT FEHMARN
DURCH BERICHTIGUNG**

für ein Gebiet im Ortsteil Blieschendorf für die Erweiterung eines bestehenden Bauern- und Ferienhofes
um weitere touristische Wohneinheiten, südlich der K 43, östlich der Ortsdurchfahrtsstraße,
nördlich des Wirtschaftsweges, westlich der Flächen für die Landwirtschaft - Blieschendorf -
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 131 der Stadt Fehmarn, der mit Wirkung vom 27. APR. 2018 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes - Landwirtschaft + Ferienwohnen -.

Burg a.F., den 30. APR. 2018



Stad Fehmarn
- Der Bürgermeister -