



# Kommuneplantillæg 2

Udvidelse af Bagenkop Kro (den tidligere maritime efterskole)



LANGELAND  
KOMMUNE

## 11. Bagenkop

---



## Tillæg 2 til Kommuneplan for 2021-2033

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der kan gennemføres et planarbejde, der gør det muligt, at den nedlagte efterskole i Bagenkop, kan få en bredere anvendelse end den, der er mulighed for i dag. Konkret har ejeren anmodet om at få et plangrundlag til at anvende ejendommen til værelsesudlejning i forbindelse med af driften af Bagenkop Kro.

Der er sideløbende med nærværende tillæg 2 til Kommuneplan 2021-2033 udarbejdet en lokalplan - "Lokalplan 129 Udvidelse af Bagenkop Kro".

Med tillæg 2 ændres anvendelsen til ferie-og fritidsområde.

### Forhold til anden planlægning

#### Kommuneplan 2021-2033

Området er udlagt i kommuneplan 2021 som område til offentlige formål - "Skoleformål" i ramme 11.O.4.

Med tillægget tilføjes ny ramme - 11.F.7.

Der bevares en del af 11.O.4, svarende til blå markering på kortet til venstre.

#### Lokalplaner

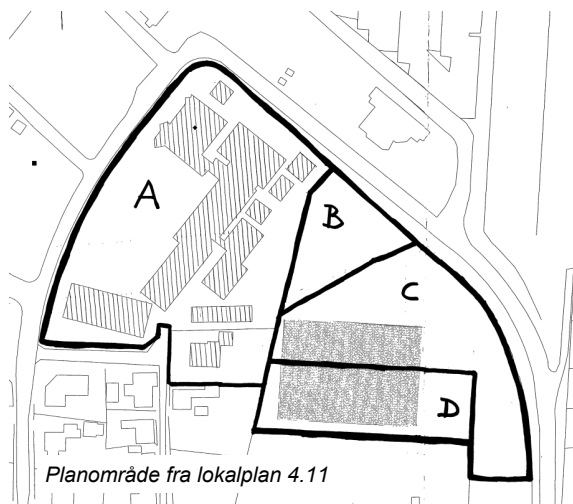
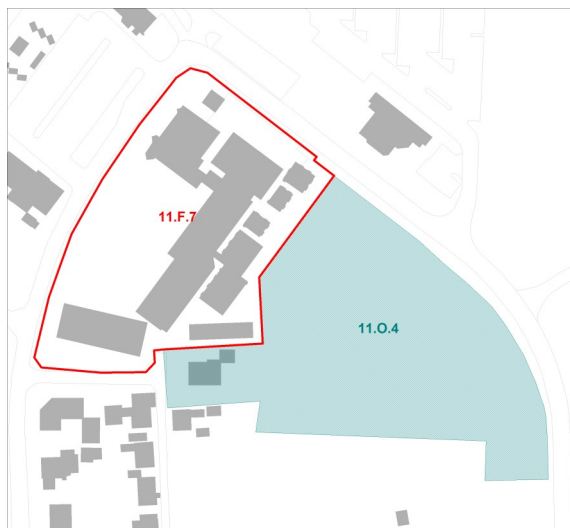
Planområdet er i dag omfattet af lokalplan 4.11. Hovedparten af område A i lokalplan 4.11 forventes ophævet af ny lokalplan 129. Lokalplan 129 behandles sideløbende med kommuneplantillæg 2 som et selvstændigt punkt.

#### Turistpolitiske overvejelser

Indsatsen på turistområdet skal overordnet set, bidrage til, at øge turismen, så der samtidig opnås flere positive effekter for Langeland på en bredere front.

En positiv udvikling i turismen skal også være med til at øge interessen for bosætningen på Langeland, understøtte handel og erhverv, herunder udviklingen af flere rekreative tilbud, oplevelser m.m.

En styrkelse af turismen vil betyde en endnu større tiltrækning af turister og besøgende, en stigning i forbruget, et øget udbud af kultur- og fritidsaktiviteter lokalt m.m. Aktiviteterne skal konkret komme både borgere og de besøgende til gode.





## 11. Bagenkop

Langeland har allerede i dag mange gode og professionelt anlagte faciliteter og aktiviteter målrettet turisterne.

Visionen er, at Langeland har noget helt særligt at byde på for moderne mennesker, familier og fremtidens erhverv.

Antal flere gæster og turister til "Bagenkop Kro" vil medføre en afledt effekt i form af flere potentielle besøgende til de øvrige attraktioner på hele Langeland.

Den langsigtede effekt vil være medvirkende til at øge Langelands attraktionsværdi generelt, ligesom de lokale vækst og beskæftigelsesmuligheder vil blive forbedret.

Sammenfattende ses det pågældende tiltag at være i harmoni med strategier, planer og andre aktiviteter på turismeområdet.

### Kirkebeskyttelse

Området er berørt af kirkebyggelinjen fra Bagenkop Kirke, som er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygning der skal beskytte mod, at der opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken, jf. Lov om naturbeskyttelse, §19, lov nr. 884 af 18. august 2004.

Planen strider ikke mod denne bestemmelse, idet byggeriet ikke må overskride 8,5 m i højden og bygningerne allerede er opført og der er primært tale om ændret anvendelse.

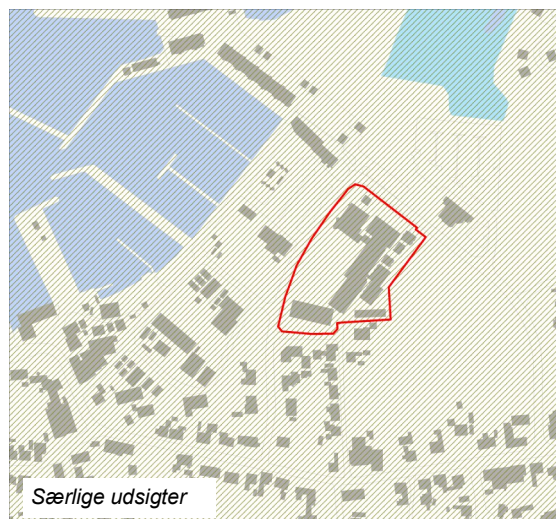
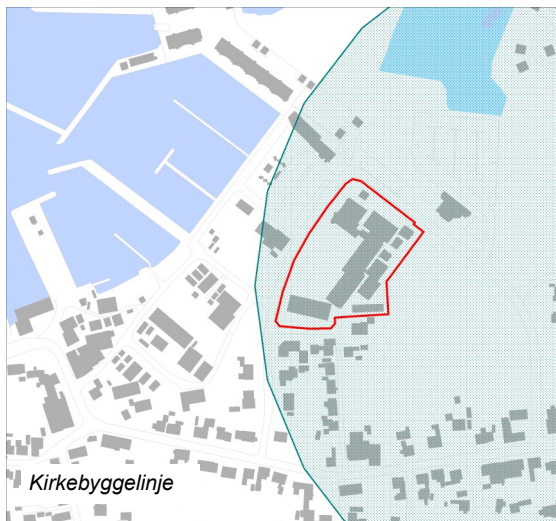
### Landskab - Særlige udsigter

Planens areal er beliggende i et område, der i kommuneplanen (retningslinje 8.2.4) er udpeget som område med "Særlige udsigter". I områder med særlige udsigter, skal de mest værdifulde udsigtskiler og sigtelinjer så vidt muligt friholdes for arealanvendelse, tekniske anlæg eller byggeri, der vil påvirke de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og visuelle sammenhænge mellem landskabet og farvandet omkring Langeland og på langs af kystlandskabet. Planområdet er i dag udbygget med den tidligere maritime efterskoles bygninger. Disse ændrer anvendelse til værelse i forbindelse med Bagenkop Kros drift.

Det vurderes, at planen områder ikke vil kunne påvirke de særlige udsigter.

### Zonestatus

Området er beliggende i byzonen og forbliver i byzonen.



## 11. Bagenkop

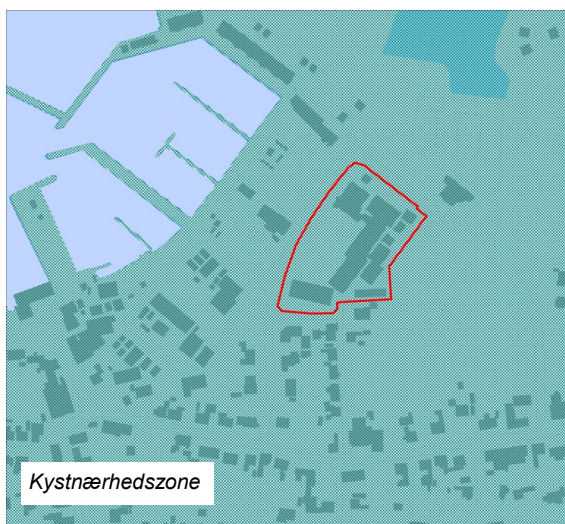


### Klima

Planområdet er beliggende inden for et område, der forventes oversvømmet ved en 100 års hændelse i 2050. I henhold til kommuneplan 2021-2033 - afsnit 7.2 - skal der ved nybyggeri inden for risikoområderne foretages en konkrete vurdering af anvendelse og oversvømmelsesrisiko.

### Kystnærhedszonen

Arealet er beliggende i den bynære del af kystnærhedszonen. Ved opførelse af byggeri over 8,5 m i højden, skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Der må iflg. rammen samt bestemmelserne i lokalplan 129 max bygges op i 8,5 m højde.



Planområdet er beliggende udenfor strandbeskyttelseslinjen.

### Sommerhusloven

Lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. med senere ændringer.

Hotelvirksomhed, der opfylder sommerhuslovens hotelbegreb, kræver ikke en udlejningstilladelse efter sommerhusloven. Afgørende for hotelbegrebets opfyldelse er, at der er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering. Det er således et krav, at hotellet rummer en reception samt særskilte serveringsfaciliteter, hvor gæsterne har mulighed for at indtage mindst ét af dagens hovedmåltider, f.eks. morgenmad.

Serverings- og overnatningsfaciliteterne skal være placeret således, at afstanden mellem bygningerne ikke er større end, at hoteldriften kan anses som ét samlet anlæg. Hvis der til hotellet er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, kræver udlejningen tilladelse efter sommerhusloven.

### Tilknyttede huse eller hytter

Hvis der til disse virksomheder er knyttet huse eller hytter, og disse udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, kræver udlejning af disse tilladelse efter sommerhusloven.

Ved afgørelsen af, om der bør meddeles tilladelse til udlejning, lægges der vægt på en helhedsvurdering af det samlede anlæg, herunder om hotellets hytter og huse er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehus. Efter praksis gives der kun

## 11. Bagenkop

---

udlejningstilladelse, hvis der er en afstand på ikke mere end ca. 5 meter mellem de enkelte hytter eller huse.

### **Kulturhistoriske forhold og bevaringsinteresser**

#### **Kystkulturmiljø**

Området er beliggende udenfor et af de 4 kystkulturmiljøområder, som er udpeget i kommuneplanen. Den sydlige og østlige del af området grænser dog op til et kystkulturmiljø.

#### **Arkæologiske interesser**

Området er udbygget, således forventes der ikke at ske gravearbejde.

### **Naturbeskyttelse**

#### **Natura 2000**

Lokalplanområdet er beliggende i Bagenkop by udenfor Natura 2000 områder. Der er Fuglebeskyttelsesområde, Habitatområde og Ramsarområde tæt på lokalplanområdet. Da planen kun indebærer at udnytte eksisterende bygninger til anden anvendelse og da lokalplanområdet er placeret udenfor Natura 2000-netværket, er det vurderet, at lokalplanen ikke vil betyde påvirkning af Natura 2000 områder eller udpegningsgrundlag herfor. Natura 2000 områder eller deres udpegningsgrundlag vil derfor ikke blive skadet som følge af lokalplanen.

#### **Beskyttede naturtyper (§ 3)**

Der er ikke arealer med beskyttede naturtyper, jf. Naturbeskyttelseslovens §3, inden for området.

#### **Bilag IV-arter**

Der er ikke egnede levesteder for Bilag IV-arter inden for planområdet og Bilag IV arter eller deres levesteder vil derfor ikke blive skadet som følge af planen.

#### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, har Langeland Kommune screenet kommuneplantillæg 2 for miljømæssige forhold.

Det er vurderet at planen ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet og Kommunalbestyrelsen har vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering. Screeningen foreligger i et selvstændigt notat og kan ses og udleveres ved henvendelse til afdelingen for Teknik og Miljø, Fredensvej 1, 5900 Rudkøbing, email: [hgm@langelandkommune.dk](mailto:hgm@langelandkommune.dk).





Er der ønske om at klage over afgørelsen, kan klage indsendes til Planklagenævnet via Klageportalen, inden klagefristen udløber. Klagefristen er 4 uger og regnes fra datoen for denne offentliggørelse.

Planklagenævnet påbegynder først behandlingen af en klage, når gebyret er modtaget. Gebyr for indbringelse af klager er fastsat til 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for organisationer og virksomheder.

En klage bliver afvist, hvis klagefristen ikke er overholdt, hvis klageren ikke er klageberettiget, eller hvis klagen vedrører spørgsmål, som ikke kan påklages til Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelser er endelige og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.

For yderligere information og for klagevejledning i øvrigt henvises til Planklagenævnet hjemmeside [www.http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

### Vedtagelsespåtegninger

Forslag til kommuneplantillæg 2 er på mødet den 13. december 2021 af Langeland kommunalbestyrelse vedtaget til offentliggørelse fra den 7. januar 2022 til den 4. marts 2022.

  
Tonni Hansen  
borgmester

  
Jani Hansen  
kommunaldirektør

Kommunalbestyrelsen på Langeland har den 25. april 2022, vedtaget kommuneplantillæg 2 endeligt.

  
Tonni Hansen  
borgmester

  
Jani Hansen  
kommunaldirektør



# 11. Bagenkop

## 11.F.7 Udvidelse af Bagenkop Kro

<b>Generelle anvendelse *</b>	Ferie- og fritidsområde.
<b>Specifik anvendelse *</b>	Kro, hotellejligheder, restauration, konferencecenter, skole, institutioner, pleje formål, idræt, sport og faciliteter i tilknytning alle de nævnte hertil samt parkering. Liberalt erhverv, der passer naturligt ind i området.
<b>Områdets anvendelse</b>	
<b>Bebyggelsesomfang og udformning</b>	
<i>Rammen regulere IKKE bebyggelsesomfang</i>	
<i>Maksimal bebyggelsesprocent (%)</i> :	40
<i>Maks. andel (%) af grundareal som må bebygges:</i>	
<i>Rumfangsbestemmelser (m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>):</i>	
<i>Maks. etageareal (m<sup>2</sup>):</i>	
<i>Maks. antal etager:</i>	2
<i>Maks. bygningshøjde (m):</i>	8,5 m
<b>Udstykning *</b>	
<i>Rammen indeholder ikke bestemmelser om min. udstykning</i>	X
<i>Min. udstykning:</i>	
<i>Må ikke udstykkes:</i>	
<b>Opholds- og friarealer</b>	
<b>Oversvømmelses og erosions vurdering og risiko</b>	Planområdet er beliggende inden for et område der forventes oversvømmet ved en 100 års hændelse i 2050. Iht retningslinjer i 9.2 - skal der ved nybyggeri inden for risikoområderne foretages en konkrete vurdering af anvendelse og oversvømmelsesrisiko.
<b>Infrastruktur</b>	
<b>Særlige forhold</b>	
<b>Beskyttelse af kulturmiljø og natur</b>	
<b>Lokalplaner mm. indenfor rammen</b>	Lokalplan 129 - Udvidelse af Bagenkop Kro
<b>Zone *</b>	Byzone



# 11. Bagenkop

