

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 145**

#### **DER STADT FEHMARN**

**IM ORTSTEIL PUTTGARDEN AUF FEHMARN FÜR DIE  
ERWEITERUNG EINES BESTEHENDEN FERIEHHOFES UM WEITERE  
TOURISTISCHE WOHN EINHEITEN,  
ÖSTLICH UND SÜDLICH DER BÜRGERMEISTER-LANDT-STRASSE,  
WESTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN**

---

#### **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)
- 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**

|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkungen</b>                            | <b>4</b>  |
| 1.1       | Planungserfordernis / Planungsziele              | 4         |
| 1.2       | Rechtliche Bindungen                             | 5         |
| <b>2</b>  | <b>Bestandsaufnahme</b>                          | <b>7</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Begründung der Planinhalte</b>                | <b>10</b> |
| 3.1       | Flächenzusammenstellung                          | 10        |
| 3.2       | Planungsalternativen / Standortwahl              | 11        |
| 3.3       | Auswirkungen der Planung                         | 11        |
| 3.4       | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 13        |
| 3.5       | Verkehr                                          | 16        |
| 3.6       | Grünplanung                                      | 17        |
| <b>4</b>  | <b>Immissionen / Emissionen</b>                  | <b>19</b> |
| 4.1       | Lärm                                             | 19        |
| 4.2       | Geruch                                           | 20        |
| <b>5</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                       | <b>21</b> |
| 5.1       | Stromversorgung                                  | 21        |
| 5.2       | Gasversorgung                                    | 21        |
| 5.3       | Wasserver- / und -entsorgung                     | 21        |
| 5.4       | Müllentsorgung                                   | 23        |
| 5.5       | Löschwasserversorgung                            | 23        |
| <b>6</b>  | <b>Hinweise</b>                                  | <b>23</b> |
| 6.1       | Bodenschutz                                      | 23        |
| 6.2       | Archäologie                                      | 24        |
| 6.3       | Hochwasser-/Küstenschutz                         | 24        |
| 6.4       | Schifffahrt                                      | 25        |
| 6.5       | Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger | 26        |
| <b>7</b>  | <b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>      | <b>26</b> |
| <b>8</b>  | <b>Kosten</b>                                    | <b>27</b> |
| <b>9</b>  | <b>Billigung der Begründung</b>                  | <b>27</b> |
| <b>10</b> | <b>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>    | <b>28</b> |

**Anlagen:**

1. *„Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Untersuchung für eine Zufahrt zum B-Plan Puttgarden-Fehmarn 145“, Dipl.-Biol. Lutz, Hamburg, 03.05.2017*
2. *„Schalltechnische Stellungnahme infolge der Einwendungen der DB Netz AG vom 21.04.2017 und der Femern A/S vom 12.04.2017“, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 10.01.2018*
3. *„Immissionsprognose zur Abschätzung der Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 der Stadt Fehmarn“, Dr. Dorothee Holste, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Ottendorf, 18.06.2020*

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 145** der Stadt Fehmarn im Ortsteil Puttgarden auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich und südlich der Bürgermeister-Landt-Straße, westlich landwirtschaftlicher Flächen.

### **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. 145 eine entsprechende Projektbeschreibung eingereicht und gemäß dem Beherbergungskonzept 98 Punkte erzielt. Es handelt sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Betrieb in Puttgarden dessen Betreiber auf ca. 200 ha Ackerbau betreiben.

Der Vorhabenträger führt bereits neben dem landwirtschaftlichen Betrieb auch einen Beherbergungsbetrieb mit umfangreichen Serviceangebot. Hervorzuheben ist, dass bei allen Um-

bauten und Neubauten Wert auf den Erhalt der Hofstruktur gelegt wurde. Vorhandene Gebäude wurden aufwendig saniert und auch in traditionellen Nebengebäuden, die zuvor landwirtschaftlichen Nutzungen unterlagen, sind hochwertige Ferienunterkünfte und attraktive Serviceangebote entstanden.

Der Vorhabenträger möchte den Betrieb durch acht Ferienwohneinheiten erweitern und somit ein qualitativ hochwertiges Angebot in Puttgarden 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.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurde hinsichtlich der Geruchsimmissionen von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben (Schweinemast mit Biogasanlage, Legehennen-Freilandhaltung) sowie eines Recyclingbetriebes ein Gutachten „Immissionsprognose zur Abschätzung der Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 der Stadt Fehmarn“, Dr. Dorothee Holste, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Otten-dorf, 18.06.2020“ erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen. Zudem wurde für das Planvorhaben eine „Schalltechnische Stellungnahme infolge der Einwendungen der DB Netz AG vom 21.04.2017 und der Femern A/S vom 12.04.2017“ eines Gutachters eingeholt.

Der Bebauungsplan dient Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 3.400 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 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 Kapa-

zitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn die eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Zudem liegt Puttgarden auf der *Landesentwicklungsachse* Lübeck - Puttgarden und im Wirkungsbereich der festen Fehmarnbeltquerung. Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) ordnet Puttgarden 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 trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. als landwirtschaftliche Fläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung geändert.

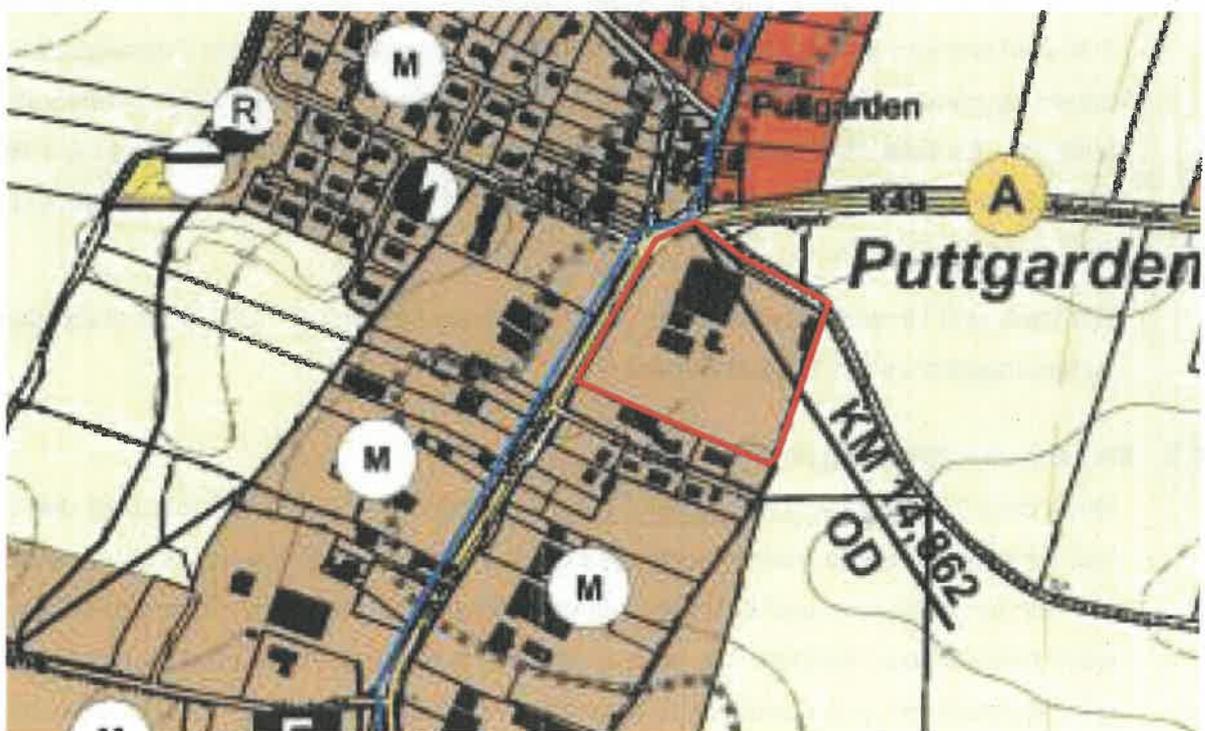


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn mit Geltungsbereich

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn von 2007 zeigt fast die gesamte Hofanlage als gemischte Nutzung, Dorfbebauung, Hofanlage eingefasst von einem Knick in Süden. Die verbleibenden Hofflächen im südöstlichen Bereich werden als mesophiles Grünland dargestellt. Nördlich des Plangebietes wird eine Grünfläche mit einem geschützten Kleingewässer dargestellt. Östlich grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen.

Im Rahmen eines Vertrages zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Königreich Dänemark vom 3. September 2008 wurde der Bau der Festen Fehmarnbeltquerung vereinbart. Am 18.10.2013 wurde ein Planfeststellungsantrag der Vorhabenträger der Festen Fehmarnbeltquerung gestellt und durch den Planänderungsantrag vom 13. Juni 2016 weiter konkretisiert. Auf deutscher Seite wurde der Planfeststellungsbeschluss am 31.01.2019 von der zuständigen Planfeststellungsbehörde in Schleswig-Holstein erlassen. Danach erfolgte im März 2019 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Diese wurden durch acht Klagen beim Bundesverwaltungsgericht Leipzig beklagt. Im nächsten Schritt werden die Klagen verhandelt. Auch die Anbindung der Schiene und der Straße wird durch Planfeststellungsverfahren abschnittsweise geplant und teilweise beklagt. Das Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 145 hat keinen Einfluss auf die Gesamtplanung zur Festen Fehmarnbeltquerung.

## 2 Bestandsaufnahme

Der landwirtschaftliche Betrieb mit Ackerbau betreibt nebenbei noch einen Beherbergungsbetrieb mit neun Ferienwohnungen.



Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle google.de/maps

Die landwirtschaftlichen Hallen befinden sich östlich des Plangebietes und stellen sich als Getreidehalle im Süden und Maschinenhalle im Norden dar. Östlich dieser beiden Hallen verläuft auf der gesamten Länge ein Knick, der die Hofanlage zur freien Landschaft abschirmt. Das Plangebiet wird von Westen über die bestehende Hofzufahrt von der Bürgermeister-Landt-Straße aus erschlossen. Zentral auf dem Hof besteht zudem eine ehemalige landwirtschaftliche Halle die bereits als Spielscheune genutzt wird. Südlich davon befindet sich neben dem Bauernhaus weiterer älterer Gebäudebestand, indem sich die Ferienwohnungen befinden.

Der südöstliche Bereich der Hofanlage ist durch großflächigen Gehölzbestand und den Hausgarten gekennzeichnet. Südlich des Spielplatzes besteht zudem ein Teich der seinerzeit als Klärteich errichtet wurde und nun als Regenrückhaltebecken dient. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine weitere Hofzufahrt, die derzeit zu den landwirtschaftlichen Hallen nach Osten führt. Nördlich dieser Zufahrt schließt sich ein weiteres kombiniertes Regenrückhaltebecken und Löschteich an. Südlich des Plangebietes schließt sich fast ausschließlich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an. Innerhalb der Ortschaft befindet sich südwestlich ein Recyclingbetrieb und südlich im Außenbereich liegt eine Schweinemast mit Biogasanlage am Anlagenstandort. Auf östlich an das Plangebiet angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche sollen künftig vier Mobilställe zur Legehennen-Freilandhaltung aufgestellt und bewirtschaftet werden. Es wurde eine Immissionsprognose zur Abschätzung der Geruchsimmissionen erstellt.

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                    |
| Bannesdorf       | 1                             | 22                    |
| Blasdorf         | 6                             | 125                   |
| Blieschendorf    | 2                             | 97                    |
| Bojendorf        | 4                             | 118                   |
| Dänschendorf     | 6                             | 156                   |
| Fehnmamsund      | 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          |
| Wenkerdorf        | 5          | 131         |
| Westermarkelsdorf | 5          | 177         |
| Wuffen            | 5          | 147         |
| <b>SUMMEN</b>     | <b>135</b> | <b>4251</b> |

Zudem wird in der nachfolgenden Aufstellung deutlich, dass im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 127 – 156 ca. 740 zusätzlich Betten (überschlägig) verteilt auf insgesamt 17 Vorhabenträger in den einzelnen Ortsteilen geplant sind. Das entspricht durchschnittlich einem Wert von 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 | Beherbergungsbetriebe pro Ort | Anzahl Betten pro Ort | Geplante Erweiterungen pro Ort | Geplante Erweiterungen pro Ort (Betten geschätzt) |
|------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
|------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|

|                                        | (Ferienwohneinheiten) |     |    |     |
|----------------------------------------|-----------------------|-----|----|-----|
| Mummendorf (BP127)                     | 0                     | 0   | 8  | 58  |
| Katharinenhof<br>(BP 128 + BP 154)     | 6                     | 283 | 18 | 108 |
| Sahrensdorf<br>(BP 129 + BP 133)       | 2                     | 85  | 16 | 104 |
| Avendorf (BP 130)                      | 2                     | 65  | 8  | 56  |
| Blieschendorf<br>(BP 131)              | 2                     | 97  | 8  | 37  |
| Westermarkelsdorf<br>(BP 132 + BP 146) | 5                     | 177 | 16 | 108 |
| Vitzdorf (BP 134)                      | 2                     | 64  | 4  | 24  |
| Klausdorf (BP 135)                     | 5                     | 252 | 8  | 38  |
| Staberdorf<br>(BP 136)                 | 7                     | 300 | 5  | 50  |
| Todendorf<br>(BP 140)                  | 3                     | 89  | 8  | 44  |
| Puttgarden (BP 145)                    | 7                     | 175 | 8  | 40  |
| Dänschendorf<br>(BP 153)               | 6                     | 156 | 8  | 32  |
| Ostermarkelsdorf<br>(BP 156)           | 1                     | 26  | 8  | 40  |

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| SO Ferienbauernhof   | 13.680 m <sup>2</sup>       |
| Wasserflächen        | 570 m <sup>2</sup>          |
| Verkehrsflächen      | 610 m <sup>2</sup>          |
| Verkehrsgrünflächen: | 300 m <sup>2</sup>          |
| Grünflächen          | 4.090 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt:</b>       | <b>19.250 m<sup>2</sup></b> |
|                      | <b>1,9 ha</b>               |

### 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 Ferienorten 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.

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.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der teilweise bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bauleitplanung, die sich überwiegend auf die maßvolle Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen beschränkt, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete 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) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **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 oder in direkter Nachbarschaft dieser innerhalb der einzelnen Dorflagen zu kombinieren. Die Baunutzungsverordnung lässt Ferienwohnen nur in Gebieten nach § 10 BauNVO, Sondergebiete die der Erholung dienen zu. In Sondergebieten, die der Erholung dienen sind im Allgemeinen höhere Ansprüche an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen als z. B. in Wohn-, Misch- oder Dorfgebieten. Beurteilungsgrundlagen hierfür sind u. a. die TA Lärm und die DIN 18005.

Demgegenüber stehen die dörflichen Emissionen die (auch) aufgrund von (angrenzenden) 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 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO zu entwickeln, was die (angrenzenden) landwirtschaftlichen Betriebe mit den touristisch geprägten Unterkünften, die gerade die Nähe zu der landwirtschaftlichen Prägung suchen kombiniert. Im Ergebnis wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur durch ein Sonstiges Sondergebiet – Ferienbauernhof - nach § 11 BauNVO möglich. Das Sonstige Sondergebiet vereinbart diese beiden grundsätzlich verschiedenen Nutzungen miteinander und schafft somit ein neues Baugebiet, was sich wesentlich von den anderen Baugebieten der BauNVO unterscheidet:

Das Sonstige Sondergebiet -Ferienbauernhof- dient der Fremdenbeherbergung auf einem landwirtschaftlichen Betrieb mit dem Ziel des Dorferlebnisses. Der Begriff Dorferlebnis bezieht sich vor allem auf die enge Verknüpfung der Beherbergung der Urlaubsgäste mit dem regionaltypischen Dorfleben. Diese touristische Ausrichtung möchte Dörfer und Ortsteile in ländlichen Regionen als attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum für Einwohner erhalten und gleichzeitig Urlaubsgästen die gesuchte Feriendidylle in einer authentischen Umgebung bieten. Gerade Kleinvermieter spielen dabei eine tragende Rolle, zumal dies oft mit Kooperationen mit gastronomischen Betrieben, die ein regionales Speiseangebot zur Verfügung stellen (z.B. Hofacfé, Brötchenservice / Bäckerei, hofeigene Eier und Honig, Grillabende), einhergeht. Darüber hinaus werden oft regionale Kultur- und Naturerlebnisse (z.B. Hofführungen, Tierfütterungen, Treckerfahrten, Stockbrotbraten, Getreidebestimmung) angeboten, die den Gästen vor allem auch die landwirtschaftlichen Aspekte des Dorflebens näherbringen. Dieses Angebot und diese Ausrichtung unterscheidet sich klar von einem üblichen Hotelurlaub und ist nur durch das „Wohnen direkt auf dem Hof“ zu erzeugen.

Zulässig sind in den Sondergebieten neben den bestehenden Beherbergungsbetrieben auch die geplanten Ferienhäuser in Nachbarschaft zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben. 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.

Durch die Einführung des § 13a BauNVO besteht auch die Möglichkeit das Plangebiet als Misch- oder Dorfgebiet auszuweisen und die geplanten Ferienhäuser als sonstige Gewerbegebiete zuzulassen. Dadurch besteht allerdings keine Möglichkeit mehr einen differenzierten Zulässigkeitskatalog festzusetzen, wie auch eine Begrenzung der Ferienhäuser in Anzahl und Größe vorzunehmen, um eine behutsame und angemessene Entwicklung zu gewährleisten. Auch eine Begrenzung der Betreiberwohnungen, maximal zulässige Verkaufsflächen für Hofläden und insgesamt die touristische Ausrichtung des Bauernhofes kann nicht gesteuert werden, wenn auf die Festsetzung eines Sondergebietes verzichtet wird.

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“ gedeckelt, um eine behutsame und angemessene Entwicklung zu gewährleisten. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung, die nur eine max. Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> je Ferienhaus und auch nur eine Wohneinheit in einem Ferienhaus zulässt. Hier soll einem Übermaß an Ferienwohneinheiten gemäß dem Beherbergungskonzept vorgebeugt werden.

### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch differenziert festgesetzte Grundflächen auf einen dorftypischen Versiegelungsgrad begrenzt. Zudem werden für die Bestandsgebäude maximal ein bis zwei Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude durch maximale Firsthöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude liegen zwischen 10 und 15 m über NHN, das entspricht einer Gebäudehöhe von 6 bis 9 m über dem Gelände. Im südöstlichen Baufenster wird für die Neubauten eine Firsthöhe von max. 13 Metern über NHN festgesetzt, was in etwa 9 Metern über Gelände entspricht.

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienbauernhof - wird eine maximale Grundfläche für die Ferienhäuser von 150 m<sup>2</sup> je Haus ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine durchaus übliche Größe, da das Angebot auf der Insel Fehmarn für Ferienhäuser für größere Familien (mit mehreren Generationen) relativ begrenzt ist. Das entspricht aber durchaus dem Nachfrageverhalten der Gäste. Dem möchte der Vorhabenträger nachkommen und plant somit größere Häuser, auch im Hinblick auf die Möglichkeit Sauna und Schwimmbecken zu integrieren.

Die für Ferienhäuser typischen Balkone und Terrassen werden durch eine Festsetzung, die eine Überschreitung der maximalen Grundflächen um insgesamt weitere 300 m<sup>2</sup> zulässt, abgesichert. Die Überschreitung der Grundflächen für Terrassen und Balkone wird auf alle überbaubaren Grundflächen im Plangebiet angewendet. Dabei werden die bestehenden Terrassen und Balkone mit einer Grundfläche berücksichtigt. Die Verteilung der einzelnen Terrassen obliegt dem Vorhabenträger.

Weiterhin wird eine Überschreitung für eine gastronomisch genutzte Außenterrasse um bis zu 100 m<sup>2</sup> ebenfalls zugelassen.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Grundsätzlich wird eine offene Bauweise für das Sonstige Sondergebiet festgesetzt, da die aufgelockerte Dorfstruktur beibehalten werden soll. Neue Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich nur in Baufeld I für die geplanten Ferienhäuser.

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 oder Bruchteilseigentum der Zustimmung der Stadt bedarf bzw. ausgeschlossen wird.

Um die besondere Bebauungsstruktur in Puttgarden zu erhalten werden differenzierte Firsthöhenfestsetzungen für die bestehende und geplante Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus werden weitere baugestalterische Vorgaben für die zukünftige Bebauung des Plangebietes gemacht.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Die Haupteerschließung der Hofanlage erfolgt weiterhin über die westlich verlaufende Bürgermeister-Landt-Straße. Zudem ist es vorgesehen, dass die Urlauber die Ferienhäuser über eine neue Zufahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze anfahren. Das Betreiberwohnhaus wird über die bestehende landwirtschaftliche Hofzufahrt erschlossen. Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Sofern die Anlegung und/oder Änderung der beiden vorhandenen Zufahrten zur Kreisstraße 49 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-

SH), Niederlassung Lübeck, für den Bau bzw. Ausbau dieser Zufahrten entsprechende prüf-fähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Feuerwehruzufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen und sind durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

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

## **3.6 Grünplanung**

Die Planung sieht vor den umfangreichen Baumbestand im südwestlichen Bereich, schützenswerte Einzelbäume sowie die Knicks entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze zu erhalten. Private Grünflächen werden teils als Hausgarten festgesetzt.

Der zu bebauende Bereich im Baufeld I stellt sich derzeit als intensiv genutzte und gepflegte Hofkoppel/Tierweide dar.

### **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). 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.

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,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte 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.

Konkret ist der Abriss von Bestandsgebäuden nicht geplant und innerhalb der Baufenster befinden sich keine Bäume mit Potential von Fledermausquartieren.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

#### Geplante südliche Zufahrt

Für die geplante Zufahrt im Süden des Plangebietes wurde eine Potenzialanalyse angefertigt, da eine geringe Anzahl an Baumbestand entfernt werden muss. (*„Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Untersuchung für eine Zufahrt zum B-Plan Puttgarden-Fehmarn 145“, Dipl.-Biol. Lutz, Hamburg, 03.05.2017*)

Die Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen von weit verbreiteten Brutvogelarten und weiteren Arten, die hier zur Nahrungssuche herfliegen. Fledermäuse haben keine Quartiere im Untersuchungsgebiet.

Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder Beschädigung

ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die ökologischen Funktionen bleiben wegen der Ausweichmöglichkeiten in Grünflächen der Umgebung erhalten.

Das Vorhaben verstößt nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG.

#### 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. Südlich im Außenbereich liegt eine Schweinemast mit Biogasanlage am Anlagenstandort. Auf einer östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sollen künftig vier Mobilställe zur Legehennen-Freilandhaltung aufgestellt und bewirtschaftet werden. Darüber hinaus befindet sich süd-westlich innerhalb der Ortschaft ein Recycling-Betrieb.

##### 4.1 Lärm

Es liegt eine „Schalltechnische Stellungnahme infolge der Einwendungen der DB Netz AG vom 21.04.2017 und der Femern A/S vom 12.04.2017“ vor, die Anlage zur Begründung ist.

###### „Einstufung der Gebietsnutzung im Sinne des Lärmschutzrechts

*Für den Neubau von Verkehrswegen gilt die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als bindende Rechtsvorschrift, deren in § 2 festgesetzte Immissionsgrenzwerte eingehalten werden müssen. [...]*

*... zur Einstufung der Schutzkategorie wird deutlich, dass nach Aufstellung des B-Planes Nr. 145: Eine Einstufung in die höchste Schutzkategorie 1 nicht möglich ist, da kein Kurheim vorliegt und eine Einstufung in die Schutzkategorie 2 der Wohngebiete ebenfalls nicht gegeben ist, da ein Ferienhausgebiet entsprechend der Rechtsprechung in die Schutzkategorie 3 Dorfgebiete einzustufen ist. [...]*

*In der städtebaulichen Planung wird empfohlen das Beiblatt 1 der DIN 18005 mit seinen Orientierungswerten als konkretisierende Beurteilungsgrundlage heranzuführen. [...] Ein Ferienhausgebiet, [...], bedürfte nächtliche Orientierungswerte von 40 dB (A) gegenüber Verkehrslärm und 35 dB (A) gegenüber benachbarten Gewerbebetrieben. Würde eine solche Einstufung erfolgen, müsste sich der B-Plan Nr. 145 nicht allein mit dem Lärm der obigen Verkehrswege auseinandersetzen, sondern ebenso mit dem Verkehrslärm der Kreisstraße K 49 und eventuellen Gewerbebenutzungen in den anliegenden Misch- und Dorfgebieten. Es wäre weiterhin zu prüfen, ob die sonstigen weitergehenden zulässigen Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaft, der Sport- und Freizeitangebote oder der Verkaufseinrichtungen ebenso mit den zulässigen Ferienhäusern, die durch wechselnde Nutzer belegt sind und*

*der vorhandenen Nachbarschaft verträglich sind. Auch Ferienwohnungen und -häuser werden gemäß § 13a der BauNVO als Gewerbebetriebe eingestuft.*

*Vor dem Hintergrund dieser Nutzungsmischung und der Eingliederung in ein als Dorfgebiet genutztes Umfeld wäre der B-Plan Nr. 145 aus hiesiger Sicht sowohl als emittierende und gleichfalls schutzbedürftige Anlage einzustufen. Dies würde auch für die Bauleitplanung eine Einstufung als Mischgebiet nahelegen. [...]*

Darüber hinaus führt der Gutachter im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung aus, dass das seinerzeit durchgeführte Planänderungsverfahren zur Fehmarnbeltquerung und den damit verbundenen Lärmtechnischen Untersuchungen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 der Schutzkategorie „Dorfgebiet, MD“ zugeordnet hat. Die bestehenden Häuser der Bürgermeister-Landt-Straße 22b und 24 sind dabei repräsentativ für die geplanten Baufelder zu berücksichtigen. Die Schalltechnische Berechnung zum Planänderungsverfahren zur Fehmarnbeltquerung hat die Beurteilungspegel für die Bestandsbebauung ermittelt und kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsgrenzwert der 16 BImSchV von 54 dB (A) für Misch-/Dorfgebiete unterschritten wird (Es werden Wohngebietswerte erreicht). Der für die städtebauliche Planung anwendbare Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005 von 50 dB (A) für Verkehrslärm wird in der Nacht ebenfalls unterschritten.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass eine gesonderte schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms aus dem Neubau der Fehmarnbeltquerung nicht erforderlich wird, da diese Beurteilung bereits mit den Planänderungsunterlagen erfolgt ist.

## **4.2 Geruch**

Das Gutachten „Immissionsprognose zur Abschätzung der Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 der Stadt Fehmarn“ ist Anlage zur Begründung.

Es wurden als mögliche Verursacher von Geruchsimmissionen im Umfeld der Plangebietes vier Anlagen ermittelt:

- Betrieb 1: Mobile Legehennenställe
- Betrieb 2: Biogasanlage
- Betrieb 3: Schweinemastanlagen
- Betrieb 4: Recyclingbetrieb

Der Recyclingbetrieb ist als nicht relevante Emissionsquelle einzuordnen, die Tierhaltungsbetriebe (Schweine und Legehennen) sowie die Biogasanlage wirken als relevante Belastungsquelle. Die Eignung der Wohnnutzung mit Bezug zur Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein wurde daraufhin beurteilt.

Im Ergebnis wird die belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung im Plangebiet vom Immissionswert der GIRL für Mischgebiete von 0,10 unterschritten. Für den Bereich der künftigen Wohnbauflächen (Ferienwohnungen) beträgt die Gesamtbelastung 0,07.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Bei der Gesamtbewertung ist zudem zu beachten, dass im Plangebiet bereits ein Beherbergungsbetrieb vorhanden ist und im Umfeld weitere Betriebe und Wohnungen vorhanden sind. Auch gehört es zu den Planungszielen der Stadt Fehmarn gemischt genutzte landwirtschaftlich-touristische Betriebe als wichtiger Bestandteil der touristischen Infrastruktur der Insel zu stärken und zukunftsfähig auszubauen. Insgesamt sollen die räumlichen Standortbedingungen verbessert und die Verflechtungsstrukturen gestärkt werden, um so das touristische Angebot zu verbessern.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist abzustimmen, um spätere Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energiestrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Die Kosten der Schutzmaßnahmen haben - soweit nicht anders vereinbart - die Veranlassenden der Bepflanzung zu tragen. Im Planungsbereich können Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein.

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die SH Netz AG.

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss und ggf. Erweiterung an das vorhandene Netz des Zweckverbandes Ostholstein. Details der Entwässerung sind mit dem ZVO

abzustimmen wie z. B. Einleitmengen, Kapazität Vakuumentwässerung, etc. In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen:

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen. Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen der Leitungen, ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen, jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m, zwischen diesen Kabeln und den vorhandenen Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Es gelten, je nach Funktion, die Abstände der technischen Normen, Regeln und sonstige Vorschriften, z. B. DIN, DVGW, etc.. Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassen und Umliegen von Leitungen und Kabel, wird durch die ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Fehmarn.

#### Oberflächenwasser

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den in der Ortslage vorhandenen NW-Kanal. Auf dem Grundstück ist bereits ein Rückhaltebecken vorhanden. Dieses muss gegebenenfalls baulich angepasst werden. Die maximale Einleitungsmenge in den Kanal, ist auf 1,2 l/s pro angeschlossene ha versiegelter Fläche, vor Ableitung, zu drosseln. Das falls, aus dem Ergebnis der hydraulischen Berechnung, zu planende bzw. bauende RRB ist per Notüberlauf an das vorhandene Kanalnetz der SWF anzuschließen. Ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche NW Kanalnetz wird seitens der Stadtwerke Fehmarn ausgesprochen. 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.

Für versiegelte Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser gem. den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) ist erforderlich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum

Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten. Die Frage der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Verbandsvorfluters bzw. die notwendige Rückhaltung ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Fehmarn Nord-Ost im Vorwege einvernehmlich zu klären.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren“ gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Es liegt eine Löschwasserbescheinigung mit Datum vom 12.03.2019 vor, die eine Löschwassermenge von 114 m<sup>3</sup> / h über einen Zeitraum von 2 Stunden am nächstgelegenen Hydranten nachweist. Auf dem Hof besteht ein Regenrückhaltebecken, welches als Löschwasserteich genutzt werden könnte. Die Löschwasserentnahme aus dem Löschwasserteich (Regenrückhaltebecken) muss gemäß DIN 14210 ausgebaut werden und damit auch mit einer mind. 2,00 m Wassertiefe sowie frostfreien Wasserentnahmestelle versehen sein.

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

### **6 Hinweise**

#### **6.1 Bodenschutz**

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. Bodenlockerung). 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

Der überplante Bereich befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. 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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## 6.3 Hochwasser-/Küstenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 der Stadt Fehmarn liegt landseitig des vorhandenen Landesschutzdeiches „Nördliche Seenniederung“, aber außerhalb der 50m-Bauverbotszone gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 1 LWG. Das Plangebiet liegt jedoch im nördlichen Bereich teilweise unterhalb der Höhenlinie von NHN + 3,50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee) und somit in einem hochwassergefährdeten Bereich. Eine potentielle großräumige Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das landseitig des Landesschutzdeiches liegende Gebiet kommt nur insoweit zum Tragen, sofern es bei einer Ostseesturmflut zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt. Insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg (Klimawandel!) kann der Wasserstand der Ostsee vermehrt höher eintreten und es besteht dann eine deutlich größere und häufigere Gefahr von Ostseehochwasser und Ostseesturmflut.

Seit der Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) mit Wirkung vom 09. September 2016, durch die die neuen Regelungen zu Hochwasserrisikogebieten etc. eingeführt worden sind, haben sich in der Verwaltungspraxis der Küstenschutzbehörde die maßgeblichen Entscheidungskriterien für Ausnahmegenehmigungen weiterentwickelt. Die bis zum 08. September 2016 ausgesprochenen Empfehlungen zum hochwassersicheren Bauen haben weiterhin Bestand, da sich an den wasserwirtschaftlichen Randbedingungen keine Änderungen ergeben haben; insbesondere ist mit einem steigenden Meeresspiegel (Klimawandel!) zu rechnen. Die behördlicherseits zu fordernden Mindesthöhen für Gebäude und Nutzungen orientieren sich jetzt am sogenannten Referenzwasserstrand  $HW_{200}$ , der für den Bereich Puttgarden auf der Insel Fehmarn bei NHN + 2,20 m liegt. Das bedeutet, dass bei einer Gewerbenutzung eine Höhe von NHN + 2,20 m und bei einer Wohnraumnutzung sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen eine Höhe von mindestens NHN + 2,70 m (Referenzwasserstand + 0,50 m Sicherheitszuschlag) eingehalten werden sollte. Das Land Schleswig-Holstein schlägt für seine Küstenschutzmaßnahmen auf den Referenzwasserstand noch einen Klimazuschlag von 0,50 m auf, um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und vorausschauend zu planen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,70 m
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,20 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,70 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,20 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

Bei Unterschreitung der Höhe von + 3,20 m NHN für Wohnräume zum dauernden Aufenthalt für Menschen werden weitere Maßnahmen beispielhaft vorgeschlagen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.)
- evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb („Ankerlast“)
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Menschen durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Stadt Fehmarn und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen und gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

## 6.4 Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **6.5 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger**

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit Schreiben vom 29.09.2020 mit:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Planung haben wir keine Bedenken, folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Es besteht keine Verpflichtung Seitens der Telekom Campingplätze, Ferien-/Wochenendhäuser, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom Technik GmbH unter den nachstehenden Kontaktdaten erforderlich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn).

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31  
23554 Lübeck

Alternativ kann die Kontaktaufnahme auch über die E-Mail-Adresse:

T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de erfolgen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit Schreiben vom 01.10.2020 mit:

Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com) Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com). Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com) Ob eine Erschließung mit Erdgas erfolgt, steht in Abhängigkeit des gesamten Energiebedarfes und muss in unserem Hause vorher geprüft werden. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

## **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 25.03.2021 gebilligt.

Burg a.F., 17. MAI 2021



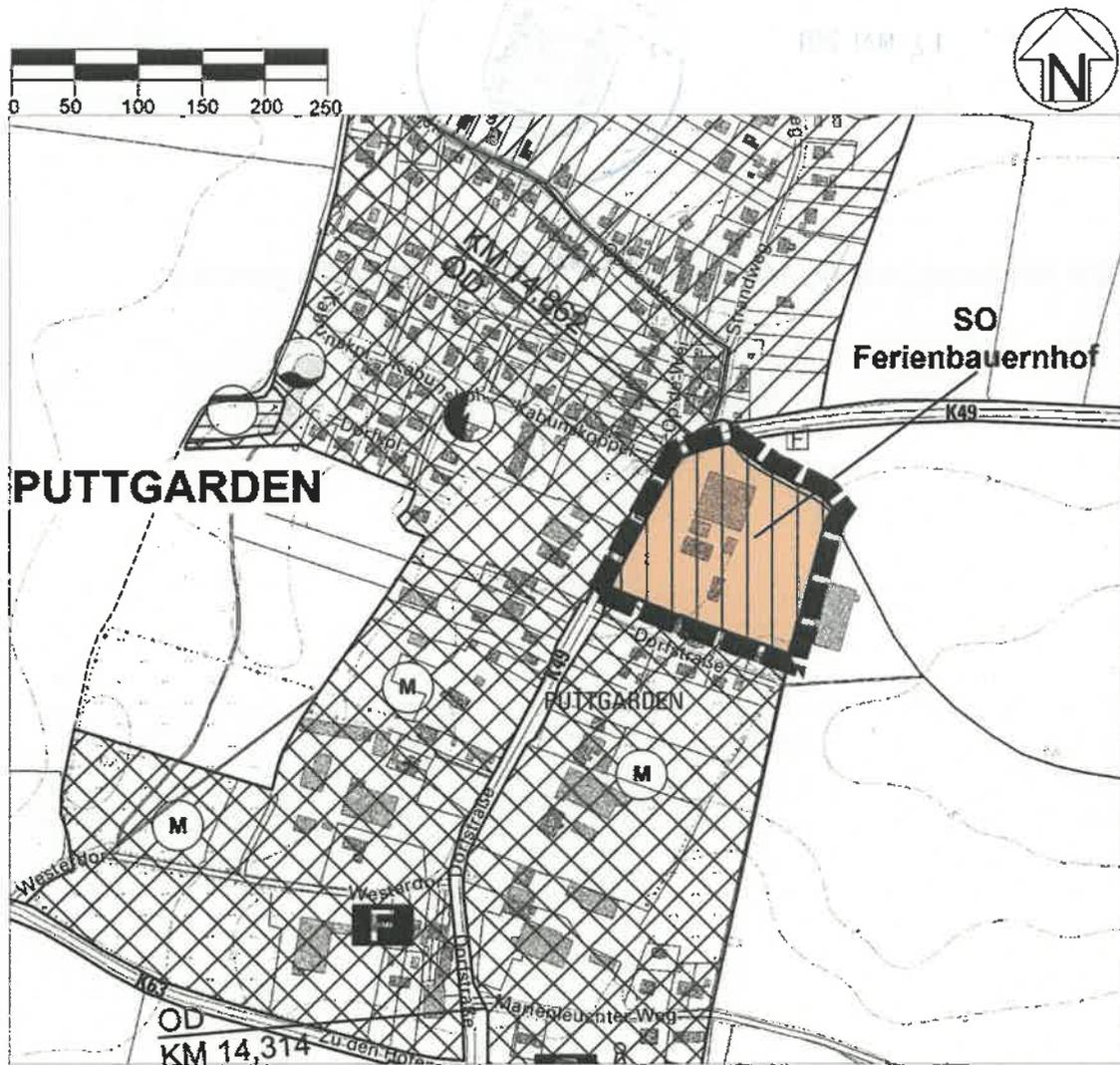
  
(Weber)  
-Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 145 ist am 15. MAI 2021 rechtskräftig geworden.

### 10 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

#### 32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FEHMARN DURCH BERICHTIGUNG

im Ortsteil Puttgarden auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich der Dorfstraße, südlich der Fährhafenstraße, westlich landwirtschaftlicher Flächen nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 145 der Stadt Fehmarn, der mit Wirkung vom .....1.5. MAI 2021..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes - Ferienbauernhof -

Burg a.F., 17. MAI 2021



(Weber)  
-Bürgermeister -