

# BEBAUUNGSPLAN NR. 85, 1. ÄNDERUNG DER STADT FEHMARN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 1. TELBEREICH	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN -CAMPING- UND WOCHENENDPLATZ -	§ 10 BauNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN -CAMPINGPLATZ -	§ 10 BauNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN -WOHNMOBILE -	§ 10 BauNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN -WOHNMOBILE -	§ 10 BauNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN -WOHNMOBILE -	§ 10 BauNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN -WOHNMOBILE -	§ 10 BauNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN -WOHNMOBILE -	§ 10 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	GR < 1000 m² GRUNDFLÄCHE	
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALNULL	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
	LÖSCHWASSERTEICH	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	SPIELPLATZ	
	CAMPINGPLATZEINGRÜNUNG	
	PARKANLAGE	
	STEILKÜSTE	
	STRAND	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (FUß- UND RADWEG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEGINNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE	
	III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN UND BAUVERBOTSZONE AN DER KÜSTE	§ 35 LNatSchG § 82 LWG
	VORHANDENE KNICKS	§ 21 LNatSchG

### Hinweise / Vermerke

- DIN-VORSCHRIFTEN
- Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Hafen, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- FOLGENDEN SCHUTZMASSNAHMEN SIND IM PLANGEBIET VORZUSEHEN:
  - Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtweg: NHN +2,50 m
  - Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,50 m
  - Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +3,00 m
  - Mindesthöhe für Lagerung wasserfest. Stoffe: NHN +3,00 m
 Von vorgenanntem kann abgewichen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Sicherungsmaßnahmen (bspw. Verschüttungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.
- HOCHWASSERRISIKOGEBIET
- Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW 200) gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- Die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten, soweit nachstehend keine Änderungen vorgenommen werden, unverändert fort.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
    - Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und der Erhaltung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Wochenendplätzen, die für Freizeitzwecke und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.
    - Zulässig sind:
      - Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
      - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
      - Anlagen für die Platzverwaltung, Technistationen für die Versorgungseinrichtungen.
      - Die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
      - Eine Wohnung für Aufsichtspersonen oder den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter.
      - Drei saisonale Personalunterkünfte.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
    - Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Wochenendplätzen, die für Freizeitzwecke und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.
    - Zulässig sind:
      - 480 Standplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime.
      - Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
      - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
      - Technistationen für die Versorgungseinrichtungen.
      - Die zur Deckung des täglichen Bedarfs und der Strandversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
      - Kleine bauliche Anlagen bis 16m² Grundfläche zur Aufnahme sanitärer Anlagen.
  - SONDERGEBIET 3 - CAMPINGPLATZ** (§ 10 BauNVO)
    - Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Wochenendplätzen, die für Freizeitzwecke und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.
    - Zulässig sind:
      - 41 Standplätze für Wohnmobile.
      - Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
      - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
      - Technistationen für die Versorgungseinrichtungen.
  - SONDERGEBIET 4 - CAMPINGPLATZ** (§ 10 BauNVO)
    - Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Wochenendplätzen, die für Freizeitzwecke und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.
    - Zulässig sind:
      - 15 Standplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime.
      - Von den 15 Standplätzen max. 15 Aufstellplätze für Campinghäuser entsprechend der Camping- und Wochenendplatzverordnung für einen wechselnden Personenkreis innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in den Flächen mit der Ziffer 2.
      - Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
      - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
      - Technistationen für die Versorgungseinrichtungen.
  - SONDERGEBIET 5 - WOHNMOBILE** (§ 10 BauNVO)
    - Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Wochenendplätzen, die für Freizeitzwecke und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.
    - Zulässig sind:
      - 15 Standplätze für Wohnmobile.
      - Von den 15 Standplätzen max. 15 Aufstellplätze für Campinghäuser entsprechend der Camping- und Wochenendplatzverordnung für einen wechselnden Personenkreis innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in den Flächen mit der Ziffer 2.
      - Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
      - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
      - Technistationen für die Versorgungseinrichtungen.
  - SONDERGEBIET 6 - CAMPING- UND WOCHENENDPLATZ** (§ 10 BauNVO)
    - Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Wochenendplätzen, die für Freizeitzwecke und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.
    - Zulässig sind:
      - 15 Standplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime.
      - Von den 15 Standplätzen max. 15 Aufstellplätze für Campinghäuser entsprechend der Camping- und Wochenendplatzverordnung für einen wechselnden Personenkreis innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in den Flächen mit der Ziffer 2.
      - Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
      - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
      - Technistationen für die Versorgungseinrichtungen.
  - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
    - Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Wochenendplätzen, die für Freizeitzwecke und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.
    - Zulässig sind:
      - 15 Standplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime.
      - Von den 15 Standplätzen max. 15 Aufstellplätze für Campinghäuser entsprechend der Camping- und Wochenendplatzverordnung für einen wechselnden Personenkreis innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in den Flächen mit der Ziffer 2.
      - Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
      - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
      - Technistationen für die Versorgungseinrichtungen.
  - ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
    - Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche < 1.400 m² im SO 3 kann ausnahmsweise für gewerblich genutzte nicht überdachte Außenterrassen um bis zu 10% überschritten werden.
  - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Überbaubare Grundstücksflächen
    - Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Der zulässige Umfang entspricht Textziffer 2.
    - Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
    - In den Sondergebieten sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze und Garagen für den Betreiber.

## PRÄAMBEL

- Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Trennskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb.ch
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.05.2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet südöstlich von Klausdorf, nördlich von Gahlendorf - Campingplatz Klausdorfer Strand - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 29.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 13.05.2020.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.08.2020 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 03.08.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 16.02.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.02.2021 bis 29.03.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.02.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.stadtfehmar.de](http://www.stadtfehmar.de) ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Burg a.F., den 3.8.2021
  - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen entfallen und planmäßig dargestellt sind.  
Oldenburg i.H., den 3.1.2021
  - Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Burg a.F., den 8.7.2021
  - Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.05.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Burg a.F., den 8.7.2021
  - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.  
Burg a.F., den 1.4.2021
  - Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 3.8.2021 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mit in am 1.4.2021 in Kraft getreten.  
Burg a.F., den 1.4.2021
- Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Fehmarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85

für ein Gebiet südöstlich von Klausdorf, nördlich von Gahlendorf - Campingplatz Klausdorfer Strand -

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000  
Stand: 06. Mai 2021

