

**Planzeichnung - Teil A - M 1:500**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



**Zeichenerklärung zum - Teil A -**

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -

- I) FESTSETZUNGEN:**
- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- GE** Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
  - SO** Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum - (SO) (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OK ≤ 19,50 m ü. NN** Gebäudeoberkante in m über Normalhöhennull
  - GRZ 0,6** Grundflächenzahl innerhalb des Baufeldes bezogen auf das Baugebiet
  - GR 8.500 m²** Grundfläche innerhalb des Baufeldes des Baugebietes
  - I/II** Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- a** Abweichende Bauweise
  - o** Offene Bauweise
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne zulässige Ein- und Ausfahrten
  - Einfahrt nur hier zulässig
- 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 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Erhaltung: Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. Nr. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. Nr. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
  - St - Stellplätze**
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III bis V (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Vorhandene bauliche Anlagen
  - Zukünftig zurückzubauende Anlagen
  - 42/3 Flurstücksbezeichnung
  - 4,99 Höhenpunkt
  - Böschung
  - Baum
  - WP** Werbepylone
- III) Nachrichtliche Übernahmen**
- OD 1,058 km** Ohrtdurchfahrtsgrenze
  - Anbauverbot - 20 m zur Landesstraße - L 209 - (§ 29 SHWG)
- IV) Nachverordnungsrelevante Sortimente**
- zentrenrelevantes Sortiment:**
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren;
  - Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel);
  - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel;
  - Schnittblumen und kleinere Pflanzen;
  - Zeitungen und Zeitschriften.
- zentrenrelevantes Sortiment:**
- Parfümerie- und Kosmetikartikel;
  - Bekleidung, Wäsche;
  - Haus- und Heimtextilien;
  - Sportbekleidung und -schuhe;
  - Schuhe;
  - Medizinisch-orthopädischer Bedarf;
  - Bücher;
  - Papier- und Schreibwaren, Bürobbedarf;
  - Spielwaren;
  - Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat;
  - Unterhaltungselektronik, Tonträger;
  - Foto und Zubehör;
  - Optische und Akustische Artikel;
  - Uhren, Schmuck;
  - Lederwaren, Koffer und Taschen;
  - Musikalien, Musikinstrumente;
  - Fahrräder und Fahrradzubehör;
  - Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör);
  - Baby- / Kleinkindartikel (inkl. Kindersitze, -wagen).

**Text - Teil B -**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
- Als nahversorgungs- sowie zentrenrelevante Sortimente gelten gem. Einzelhandelskonzept - "Fehmarner Sortimentsliste" - für die Stadt Fehmarn (Fortsetzung vom Februar 2017):
- nahversorgungsrelevantes Sortiment:**
- zentrenrelevantes Sortiment:**

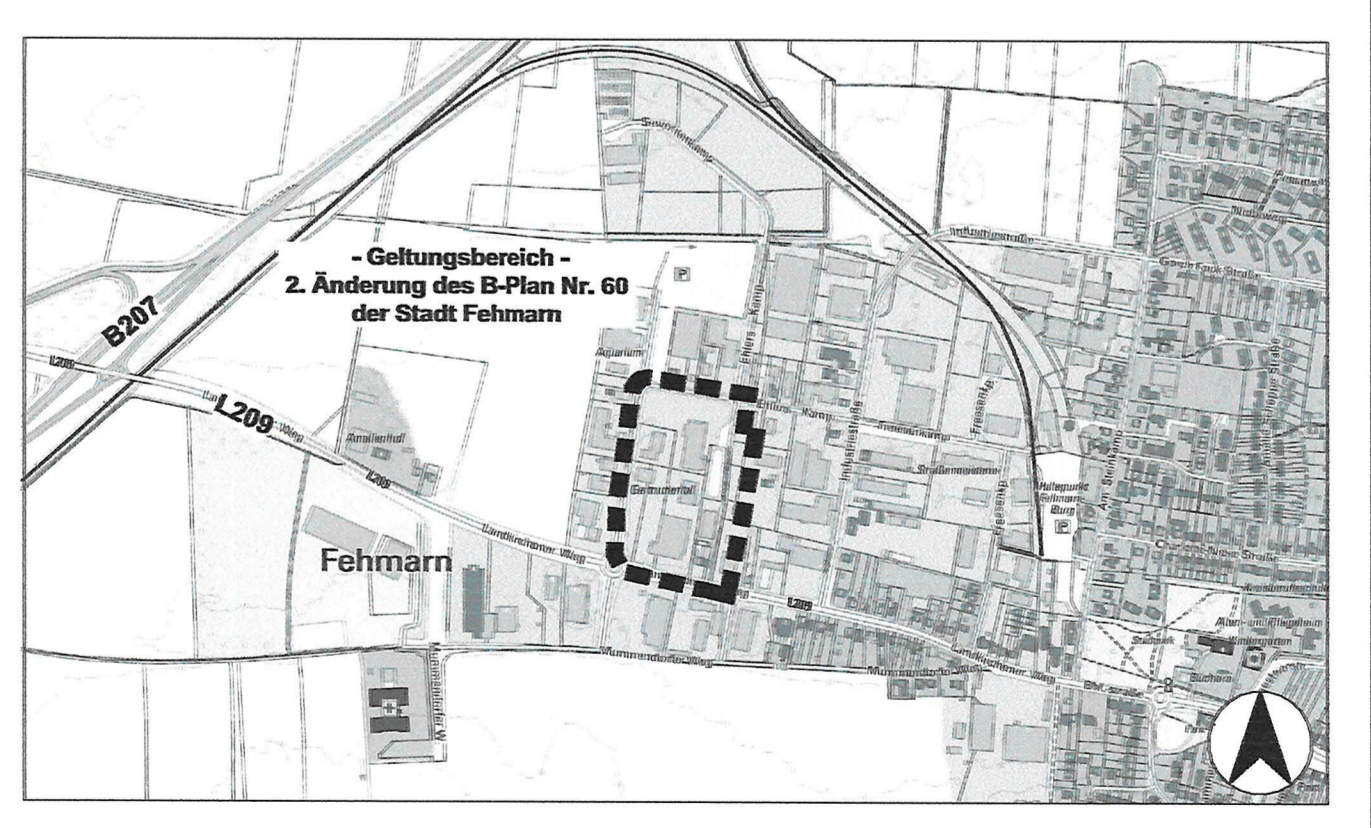
- 1.1 "Gewerbegebiete" (GE) (§ 8 BauNVO)**
- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen, nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) nicht Bestandteil des B-Plans und somit im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie gastronomische Einrichtungen wie Imbissstände ausgeschlossen.
- 1.1.3 Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Fehmarner Sortimentsliste (Fortsetzung vom Februar 2017), die in einer Größenordnung von weniger als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden;
  - Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrumrelevanten Sortimenten mit bis zu 800 m² VK und einem zentrenrelevanten Randsortiment von max. 10 % der Verkaufsfläche.
- 1.2 "Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum -" (SO) (§ 11 BauNVO)**
- 1.2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO) Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie gastronomische Einrichtungen wie Imbissstände, sind im Sonstigen Sondergebiet SO "Einkaufszentrum" nicht zulässig.
- 1.2.2 Das Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben aus dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment, gem. - Fehmarner Sortimentsliste - (Fortsetzung vom Februar 2017), für die Wohngebietsversorgung und die Versorgung von Touristen und Tagesbesuchern.
- Zulässig sind:
- folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte):
    - Discounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von max. 1.270 m²;
    - Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von max. 2.300 m².
  - folgende Einzelhandelsbetriebe:
    - Drogeriefachmarkt mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von max. 600 m²;
    - Getränkemarkt mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von max. 500 m².
  - der Verkauf des zentrenrelevanten Sortiments, gem. - Fehmarner Sortimentsliste - (Fortsetzung vom Februar 2017), auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes untergeordneten Flächen von max. 10 % der zulässigen betriebsbezogenen Verkaufsflächen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 21a und BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen; Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 und BauNVO)
- Abweichend von der offenen Bauweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise (a) auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, möglich.
- 4. Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Außenwerbeanlagen sind, mit Ausnahme von Sammelnahweisschildern (Werbepylone), nur am Ort der Leistung zulässig.
- 4.1 Sammelnahweisschilder (Werbepylone) sind an den gekennzeichneten Stellen an der Gertrudenthaler Straße, dem Ehlers Kamp, in der Einmündung der Gertrudenthaler Straße in den Landkirchener Weg sowie an der Zufahrt des Landkirchener Weges, bis zu einer Höhe von 4,50 m über der Geländeoberkante (GOK), zulässig.
- 4.2 An der Straßenseite des Landkirchener Weges gilt:
- Die Höhe von Schriftzügen darf 0,8 m nicht überschreiten, dabei darf die Oberkante der Werbeanlage die Traufe des dazugehörigen Gebäudes nicht überschreiten.
  - Sendemasten für fernmeldetechnische Anlagen dürfen die Firsthöhen der umstehenden Gebäude max. 1,00 m überragen.
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 5.1 Die innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb des Baugebietes SO "Einkaufszentrum" ist je angefanenem 10. Stellplatz ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen. Die festgesetzten Bäume sind auch bei Rückschnitten in ihrer natürlichen Wuchsform auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.5 Innerhalb des Baugebietes SO "Einkaufszentrum" sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.
- 5.6 Externe Kompensationsfläche (Ausgleichsmaßnahme): Als Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel - extensives Grünland - werden den Eingriffen in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) 1,310 qm auf dem Flurstück 36, Flur 3 der Gemarkung Albertsdorf, der Stadt Fehmarn zugeordnet.
- 6. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO-SH)
- 6.1 Dachform, -eindeckung und -farbe
- (1) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Solarzellen oder Sonnenkollektoren) sind zulässig.
- 6.2 Sichtbare Fassaden- und Dachflächen der "Schallschutzeinhausung" sind in Form, Farbgebung und Materialien entsprechend dem zugehörigen Hauptgebäude anzupassen.
- 7. Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Lärmpegelbereiche III bis V zu beachten. Es sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenlärm zu treffen. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Gebäuden müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) genügen:
- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Lärmpegelbereich (LPB) | Aufenthaltsräume     |
| LPB V                  | erf. R'w,res = 45 dB |
| LPB IV                 | erf. R'w,res = 40 dB |
| LPB III                | erf. R'w,res = 30 dB |
- Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) ist auf der Grundlage der als Technische Bestimmung bauseitlich eingeführten DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Juli 2016) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) zu führen.
- 7.2 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist,
- bei Nutzung des Kundenparkplatzes durch Kundenverkehr von 22.00 bis 6.00 Uhr, innerhalb des Bereiches "Schallschutzwand" eine Lärmschutzwand mit einer Länge von min. 17 m und einer Höhe von min. 1,50 m über Parkplatzniveau zu errichten. Das Gewicht der Lärmschutzwand muss mindestens 10 kg/m² betragen. Die Oberfläche muss nach Osten gem. DIN EN 1793-1 in Gruppe A3 (DLA = 8 bis 11 dB) schallschallschutzwand gestaltet werden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 (DLR 15 bis 24 dB) entsprechen.
  - bei Nachtanlieferung von 22.00 bis 6.00 Uhr, innerhalb des Bereiches "Schallschutzeinhausung", die Installation einer Einhausung im Bereich der Anlieferzone erforderlich. Die Anbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämmmaß min. R'w = 30 dB aufweisen. Die Anschlüsse der Einhausung an angrenzende Bauteile sowie den Boden sind fugendicht auszuführen. Zudem ist der Einbau einer Toranlage an der Westseite der Einhausung ist erforderlich. Das Tor muss ist während der Ladevorgänge zu schließen.
  - eine Nachtanlieferung von 22.00 bis 6.00 Uhr, von der Zufahrt des Wendehammers des Ehlers-Kamps aus, ist nicht zulässig.
- HINWEISE**
- DIN-Vorschriften**
- Soweit auf DIN-Normen oder technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese im Verwaltungsgebäude der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen (Burg auf Fehmarn, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn) während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.

**Verfahrensvermerke**

- Für ein Gebiet:**
- "Im Ortsteil Burg auf Fehmarn, nördlich des Landkirchener Weges, östlich der Gertrudenthaler Straße, südlich des Ehlers Kamp und westlich der Industriestraße - Erweiterung Einzelhandelsmärkte -"
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn vom 30.06.2022 folgende Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 für das genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Fehmarn vom 28.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.11.2019 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" sowie im "Fehmarnschen Tageblatt".
  - Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.11.2019 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.11.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 14.06.2021 den Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 19.07.2021 bis 19.08.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.07.2021 in den "Lübecker Nachrichten" sowie im "Fehmarnschen Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
  - Kiel, den 2. AUG. 2022
  - Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
  - Burg auf Fehmarn, den 1. JULI 2022
  - Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
  - Burg auf Fehmarn, den 9. JULI 2022
  - Der Beschluss der 2. Änderung B-Plans Nr. 60 durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2. AUG. 2022 ortsüblich durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" sowie im "Fehmarnschen Tageblatt" 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen der dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit hin am 2. SEP. 2022 in Kraft getreten.
  - Burg auf Fehmarn, den 2. SEP. 2022

**SATZUNG DER STADT FEHMARN**  
**Burg auf Fehmarn**  
**Kreis Ostholstein**  
**über die**  
**2. Änderung des B-Plans Nr. 60**  
**der Stadt Fehmarn**

"Für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, nördlich des Landkirchener Weges, östlich der Gertrudenthaler Straße, südlich des Ehlers Kamp und westlich der Industriestraße - Erweiterung Einzelhandelsmärkte -"



**Satzungsbeschluss**

Übersichtskarte - M 1:10.000

**Entwurf**  
**Stand: 21. Januar 2022**

**Planungsbüro Brandes**  
 Maria-Goeppert-Straße 3  
 23562 Lübeck  
 Tel.: 0451/3072085  
 info@kbcbrandes.de