

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.10 (EHM. GEMEINDE LANDKIRCHEN) DER STADT FEHMARN für drei Gebiete im Ortsteil Fehmarnsund

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000

FFH-Gebiet "Sundwiesen Fehmarn, 1532-321"



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	VON DER SATZUNG AUSGENOMMENER TEILBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	SONSTIGE SONDERGEBIETE - WERTF -	§ 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	§§ 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	OFFENE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGT	
	PARKPLATZ	

GRÜNFLÄCHEN

	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	SUKZESSIONSFLÄCHE	
	GEHÖLZSTREIFEN	
	SPORT- UND ERHOLUNGSWIESE	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
--	---------------	-------------------------

RECHTSGRUNDLAGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	VON DER SATZUNG AUSGENOMMENER TEILBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	BEZEICHNUNG DER MASSNAHMENFLÄCHE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE	
	HÖHENLINIEN	
	BÖSCHUNGEN	
	ZAUN VORHANDEN	

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET -	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG
	FFH-GEBIET "SUNDWIESEN FEHMARN, 1532-321"	
	BAUVERBOT AB DEICHENFUß (REGIONALDEICH)	§ 80 LWG
	DEICHSCHUTZSTREIFEN AM REGIONALDEICH	§ 65 LWG
	GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN	§ 35 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- #### 1.1 SONSTIGE SONDERGEBIETE - WERTF - (§ 11 BauNVO)
- Die Sonstigen Sondergebiete -Wertf- dienen vorwiegend der Unterbringung der für den Wertbetrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.
 - Zulässig sind:
 - Betriebsanlagen aller Art, Lagerhäuser und -einrichtungen sowie Lagerplätze der Wertf, soweit sie im unmittelbaren Bezug zu dieser Nutzung stehen.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und -einrichtungen
 - zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im SO -Wertf- südlich der Erschließungsstraße
 - sonstiges maritimes Gewerbe und Wertfnebenbetriebe
- #### 1.2 SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENLICH -FERIENSIEDLUNG- (§ 10 BauNVO)
- Das Sondergebiet - Feriensiedlung - dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.
- Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- #### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
- #### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
- Die zulässige Grundflächen in den SO -Wertf- südlich der Erschließungsstraße dürfen gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise durch die Grundflächen von Lagerflächen und -plätzen um bis zu 100% überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche im SO -Feriensiedlung- darf gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche im SO -Feriensiedlung- darf gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 30% überschritten werden.
- #### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
- #### 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
- Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig, Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - Innerhalb der SO -Wertf- sind Lagerflächen und -plätze auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig
- #### 4. MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im Teilbereich 2 beträgt 4.000 m²

- ### 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 1a BauGB)
- #### 5.1 MASSNAHMENFLÄCHEN
- Die Maßnahmenflächen M2 sind als extensive Grünlandflächen zu entwickeln. Eine landwirtschaftliche Nutzung die den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nicht entgegen steht, ist zulässig. Die Beweidung mit max. 1 Tier/ha (1 Rind/Pferd oder 3 Schafe) ist zwischen dem 1. Mai und dem 31. Oktober zulässig. Knicks und sonstige Gehölzbestände sind gegen Verbiss zu schützen. (Hinweise und Auflagen zur Beweidung siehe Begründung, Ziffer 3.6)
- In den Maßnahmenflächen ist der Umbruch, Nach- und Reparatursaat, zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, Ablagern von Materialien und Geräten, Wildfütterungen, Verwendung von Schädlings- und Unkrautvernichtungsmitteln sowie sonstiger Biozide und Düngung unzulässig. Vorhandene Drainagen sind zu zerstören.
- #### 5.2 BAUM- UND GEHÖLZBESTAND
- Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bau und Häfen, Orthstraße 22, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW 200) gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.03.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (ehem. Gemeinde Landkirchen) der Stadt Fehmarn, für drei Gebiete im Ortsteil Fehmarnsund, für den Teilbereich 1a, für den Bereich der Werft, nördlich der Marina und westlich der Wohnbebauung in Fehmarnsund, für den Teilbereich 2, für den zentralen Bereich zwischen den Erschließungsstraßen und nördlich der Wohnbebauung entlang des Ostseestrandes, für den Teilbereich 3, im östlichen Bereich von Fehmarnsund, für das Flurstück 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.09.2015 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord und im "Fehmarnsches Tagblatt".
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.09.2015 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 06.08.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 27.05.2016 bis zum 28.07.2016 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.05.2016 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord und im "Fehmarnsches Tagblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg a.F., den 23.03.2017

Oldenburg i.H., den 13.03.2017

Burg a.F., den 31.03.2017

Burg a.F., den 03.03.2017

Burg a.F., den 27.03.2017

Die Satzung ist mit dem Inhalt Auskunfts erteilt, sind am 23.03.2017 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord und im "Fehmarnsches Tagblatt" ortsüblich bekannt gemacht. 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 des Erläschens dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Inhalt Auskunfts erteilt, sind am 27.03.2017 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord und im "Fehmarnsches Tagblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 (EHM. GEMEINDE LANDKIRCHEN)

für drei Gebiete im Ortsteil Fehmarnsund für den Teilbereich 1a; für den Bereich der Werft, nördlich der Marina und westlich der Wohnbebauung in Fehmarnsund für den Teilbereich 2; für den zentralen Bereich zwischen den Erschließungsstraßen und nördlich der Wohnbebauung entlang des Ostseestrandes für den Teilbereich 3; im östlichen Bereich von Fehmarnsund, für das Flurstück 24

