# BEBAUUNGSPLAN NR. 93, 1. ÄNDERUNG DER STADT FEHMARN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1:1.000

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

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.05.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93, 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Fehmarn für Teilgebiete im Ortsteil Wulfen, südöstlich des Wulfener Hals Weges, Campingplatz Wulfener Hals, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05.08.2020 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 31.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 16.02.2021 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegegeben 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 30. MRZ. 2021 — Siegel — (Uwe Weber) Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und katastermäßig richtig dargestellt sind.

Oldenburg i.H., den 31. MAI 2021 — Siegel — - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. 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.

9. 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 (einfachen) Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den 07. MAI 2021 — Siegel — (Uwe Weber) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Burg a.F., den 10. MAI 2021 — Siegel — (Uwe Weber) Bürgermeister

11. 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 10. JUNI 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, Entschädigungsansprüche 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 mithin am 10. JUNI 2021 in Kraft getreten.

Burg a.F., den 11. JUNI 2021 — Siegel — (Uwe Weber) Bürgermeister

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 93 der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Fehmarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

**I. FESTSETZUNGEN** — **RECHTSGRUNDLAGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO
- SO — SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN -CAMPING- — § 10 BauNVO
- Bauhof — NUTZUNGEN DER GEBÄUDE

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GR < 150m² — GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- GH < 15 m ü.NHN — MAX. GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o — OFFENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE

**VERKEHRSFLÄCHEN** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

**GRÜNFLÄCHEN** — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- WASSERSPIELPLATZ
- BADESTRAND

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES** — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- WASSERFLÄCHEN

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
- 22/5 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- BÖSCHUNG

**III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- 150M - GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN / BAUVERBOTSZONE — § 35 LNatSchG, § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG
- § — GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP — § 21 LNatSchG, § 30 BNatSchG

**IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- NATURA-2000-SCHUTZGEBIET

**V. KENNZEICHNUNGEN**
- FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET)

## TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2017

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

**1.1 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN - CAMPING -** (§ 10 BauNVO)

(1) Die Campingplatzgebiete dienen zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, Ferienwohnungen und für sportliche sowie sonstige Freizeitzwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:
1. im Teilbereich 2:
- die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Plangebietes dienenden Läden
- eine Rezeption
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für die Platzverwaltung, Technikstationen für die Versorgungseinrichtungen
- eine Wohnung für den Aufsichts- und Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter
- Sanitäranlagen
- Anlage für sonstige Freizeitgestaltung (Indoor-Spielanlagen, Animation)

2. im Teilbereich 3:
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung (Schwimmbad, Wellnesseinrichtungen)
- 3 Ferienwohnungen (Bestand)
- Sanitäranlagen
- Standplätze
- Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind
- Kleine bauliche Anlagen zur Aufnahme von sanitären Anlagen

3. im Teilbereich 5:
- Standplätze
- Sanitäranlagen
- Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind
- Anlagen für die Platzverwaltung, Technikstationen für die Versorgungseinrichtungen

**1.2 NEBENANLAGEN**
Als Nebenanlagen sind in den Sondergebieten nur zulässig:
- Vorzelte
- Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO
- Grillplätze
- Bauliche Anlagen, die der Einrichtung von Sport- und Spielflächen dienen
- Überdachte Sammelstationen für Wertstoffe und Restmüll
- Lagerplätze
- Gerätehäuser bis 10m³

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1 ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Im Teilbereich 2 dürfen die maximal zulässigen Grundflächen im Sondergebiet - Camping - ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten, nicht überdachten Außenterrassen insgesamt um bis zu 200 m² überschritten werden.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
(1) 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.
(2) In den Sondergebieten sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

**4. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
Die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen innerhalb der Grünfläche "Badestrand" ist unzulässig.

**5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

**5.1 OBERFLÄCHENGSTALTUNG IN DEN SO-CAMPING-GEBIETEN**
Die Fußwege und die Erschließungswege zu den einzelnen Standplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder als wassergebundene Decken auszubilden. Die Haupterschließungswege dürfen versiegelt werden.

**5.2 GESTALTUNG DER STANDPLÄTZE**
Standplätze sind mit Rasen oder in einer anderen Vegetationsdecke zu gestalten. Ausgenommen sind die unter Ziffer 1.3 genannten Nebenanlagen.

**5.3 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE IN DEN SO-CAMPING-GEBIETEN**
Dächer: Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Für die aktive Nutzung der Sonnenenergie kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgewichen werden.

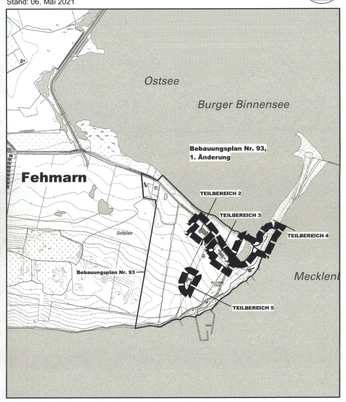
**6. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)
Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum, sowie die Begründung von Bruchteileigentum unterliegt der Genehmigung der Stadt Fehmarn.

### Hinweise / Vermerke

1. DIN-VORSCHRIFTEN
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ
Folgende Schutzmaßnahmen sind im Plangebiet vorzusehen:
- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,40 m
- Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,40 m
- Mindesthöhe für Lagerung wassergef. Stoffe: NHN +2,90 m
- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung/ zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen: NHN +2,90

Von vorgenannten kann abgewichen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Sicherungsmaßnahmen (bspw. Verschüttungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.
3. HOCHWASSERRISIKOGEBIET
Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW 200) gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

# SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93

für Teilgebiete im Ortsteil Wulfen, südöstlich des Wulfener Hals Weges, Campingplatz Wulfener Hals

**ÜBERSICHTSPLAN**
**M 1: 5.000**
Stand: 06. Mai 2021