



Gemarkung Burg
Flur 14
Gemeinde Fehmarn, Stadt



Text – Teil B –
Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 – 15 BauNVO)
 - SONDERGEBIETE, DIE DER ERHÖLUNG DIENEN – CAMPINGPLATZ – SOWIE – FERIEHÄUSER – UND – HOTEL – (§ 10 BauNVO)
 - Zulässig sind im Bereich Campingplatz:
 - 805 Standplätze für die Nutzung für Zelte, Wohnwagen einschl. Mobilheime und Wohnmobile
 - Zulässig sind 9 Ferienwohnungen (Bestand)
 - Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
 - Anlagen für die Platzverwaltung, Technostationen für die Versorgungsrichtungen.
 - Die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Plangebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
 - Zulässig sind im Bereich 50 Ferienhäuser 60 Ferienhäuser mit einer Grundfläche bis 70 qm für eine touristische Nutzung.
 - Zulässig ist ein Hotelbetrieb mit 66 Zimmern in zwei Gebäudekomplexen.
 - Für den Aufwuchs- und Betriebsinhaber und den Betriebsleiter sowie Mitarbeiter sind 4 Wohnungen zulässig.
 - NEBENANLAGEN
 - Als Nebenanlagen sind in den Sondergebieten nur zulässig:
 - Vorzäune
 - Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO
 - Bauliche Anlagen, die der Einrichtung von Sport- und Spielflächen dienen
 - Überdachte Sommerstationen für Wertstoffe und Restmüll
 - Logen
 - TOURISTISCHE NUTZUNG
 - Die Ferienhäuser sowie der Hotelbetrieb sind zu 100 % touristisch zu nutzen.
 - MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Für Golf + Hotel (Bauflächen 1) wird eine Mindestgrundstückgröße von 7.000 qm, für das Bettenhaus (Bauflächen 2) von 2.600 qm und für die Ferienhäuser (Bauflächen 4) von 22.000 qm festgesetzt.
 - SICHERUNG DER FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)
 - Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohneigentumsgesetz) unterliegt der Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit der Stadt Fehmarn.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - In den Sondergebieten sind überdachte Stellplätze und Garagen für PKW nicht zulässig.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - OBERFLÄCHENGESTALTUNG IN DEN SO-CAMPING-GEBIETEN
 - Standplätze sind mit Rosen oder in einer anderen Vegetationsdecke zu gestalten. Sie dürfen im Bereich der Fahrzeugstandplätze für PKW/Camper mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
 - GESTALTUNG DER STANDPLÄTZE
 - Standplätze sind mit Rosen oder in einer anderen Vegetationsdecke zu gestalten. Sie dürfen im Bereich der Fahrzeugstandplätze für PKW/Camper mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
 - AUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE IN DEN SO-CAMPING-GEBIETEN
 - § 92 (1) Nr. 3 LBO
 - Die Außenwände von Gebäuden sind überwiegend einheitlich aus Klinker oder Holz herzustellen. Das Dach ist mit einer Neigung von 20-45° auszubilden.
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 1a BauGB)
 - Die Maßnahmenflächen sind an ihren Grenzen durch einen Zaun abzugrenzen.
 - HOCHWASSERSCHUTZ (9 Abs. 6a BauGB)
 - Der Planbereich liegt z.T. unter +3,50 m ü. NN. Er ist zum Binnensee hin mit einem Sommerdeich ausgestattet eingedeicht. In Sicht auf mögliches Binnenhochwasser und Ostseehochwasser, handelt es sich für die gekennzeichneten Flächen um einen Risikobereich.
 - GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN
 - Anlagen/Erhalten von Blumen, Sträußern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Gebührlichen (Grünflächen "Schirm- und Begleitgrün") und Knicks sind innerhalb des Planbereichs dauerhaft zu sichern. Als Maßnahmen, die den Fortbestand der Gehölze gefährden wie Verdrängung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind gem. DIN 18920 zu unterlassen. Pflegemaßnahmen sind im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen durchzuführen.
 - Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.
 - Im Planbereich sind zum Zeitpunkt der Planerstellung 1574 Stück Einzelebäume vorhanden. Diese sind in der vorh. Anzahl zu erhalten.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf den bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Planbereichs werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Sukzession ohne wirtschaftliche Nutzung
 - Pflege der Fläche als Grünland
 - Pflege der Fläche als Grünland, kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, Erhalt und Pflege der Sicht- und Windschutzpflanzung mit dem Ziel der Stabilisierung und Erhaltung der Funktion
 - Strandbereich (Sand-Kiesflächen und Wiese)
 - Sukzession, Pflegemaßnahmen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - Die geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG innerhalb des Planbereichs sind vor Zerstörung oder sonstiger erheblicher Beeinträchtigung zu schützen.
 - Die Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 33 der Flur 1, Gemarkung Struckomp der Stadt Fehmarn werden der natürlichen Entwicklung überlassen. Gekennzeichnet sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
 - Rückhaltung für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Auf den Planbereichsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird entsprechend der "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkalkulation" vor Ort behandelt.
 - Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
 - Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planbereichs sind die Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich und auf den Flurstücken 33 der Flur 1, Gemarkung Struckomp, Stadt Fehmarn zuzuordnen.

Planzeichenerklärung (nach der PlanzV90)

- Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung – BauNVO –)
 - SO: Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) hier: Campingplatz
 - SO: Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) hier: Ferienhäuser
 - SO: Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Golfplatz
 - SANITÄR: Nutzung der Gebäude hier: Sanitärgebäude
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - max. Grundfläche, tw. Differenzierung gem. Text
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - zulässige Gesamthöhe hier z.B. 19,00 über Normal-Null
 - Bauweise, Baullinien, Bauzonen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - Bauzone
 - Verkehrsfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfahrten (bis zur Schranke)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14)
 - Abfallbehälter
 - Fläche für Trafe
 - Fläche für Pumpwerk und Hochwerttechnik
 - Regenrückhaltebecken (Offener Graben)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
 - private Grünflächen, zugänglich für die Öffentlichkeit
 - Spielfeld
 - Sport- und Spielflächen / Golf
 - Bodestelle
 - Bootslagerplatz (kleine Sportboote)
 - Strandwiese
 - Dauergrünfläche z.B. in Biotopen
 - Schirm- und Begleitgrün (Bepflanzung mit Blumen und Sträußern)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserflächen
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Überschwemmungsgebiet Risikogebiet Binnenhochwasser und Ostseehochwasser
 - 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)
 - Knickabschnitte/Liniengrün als Zsurr § 21 Abs. 1 LNatSchG
 - 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG)
 - Biotop mit Erhaltungsgebot gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG
 - Sonstige Planzeichen
 - GS: Stellplätze PKW Besucher und Gäste
 - Gr: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.93 (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Ab: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - II: 100m Schutzstreifen gem. § 61 BNatSchG
 - III: Darstellung ohne Normcharakter
 - vorh.: Flurstücksgrenzen
 - Nr.: des vorh. Flurstücks
 - B: Bepflanzung auf dem Campingplatz
 - W: Wege im Campingplatzbereich
 - H: Haupterschließungswege auf dem Campingplatz
 - 1: Bezeichnung des Baufensters
 - V: Vorh. bauliche Anlagen

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 28.11.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt am 25.02.2014 und in den Lübecker Nachrichten erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.03.2014 durchgeführt worden.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 16.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.2014 bis 08.12.2014 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 29.10.2014 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Fehmarn, den ... 2014 ...
6. Der katastermäßige Bestand am ... 2014 ... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Lübeck, den ... 2014 ...
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Fehmarn, den ... 2014 ...
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.12.2014 von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.12.2014 gebilligt.
- Fehmarn, den ... 2014 ...
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Fehmarn, den ... 2014 ...
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden im FT am ... und im LV am ... ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abgrenzung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Stillschließen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit ... rechtsverbindlich geworden.
- Fehmarn, den ... 2014 ...

Satzung der Stadt Fehmarn
über den
Bebauungsplan Nr.93
für das Gebiet "Ortsteil Wulfen, Campingplatz
Wulfener Hals – Golfhotel und Ferienhäuser"
der ehemaligen Gemeinde Landkirchen a. F.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414, ber. BGBl. 1998 I S.137), und § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVBl. S.1-1, S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.93 für das Gebiet im "Ortsteil Wulfen, Campingplatz Wulfener Hals – Golfhotel und Ferienhäuser" bestehend aus der Planzeichnung – Teil A – und dem Text – Teil B – erlassen. Mit dieser Planung werden die Bebauungspläne Nr. 6 (einschl. der Änderungen) und Nr. 13 der ehemaligen Gemeinde Landkirchen aufgehoben.

Beurteilungsstand: 16.12.2013/07.01.2014/13.01.2014/05.01.2014/24.03.2014/15.04.2014/25.04.2014/22.07.2014/04.08.2014/27.08.2014/29.08.2014/09.09.2014/30.09.2014/20.11.2014/04.02.2015

Planverfasser
Dipl.-Ing. Ernst Pothast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon 04331-62266