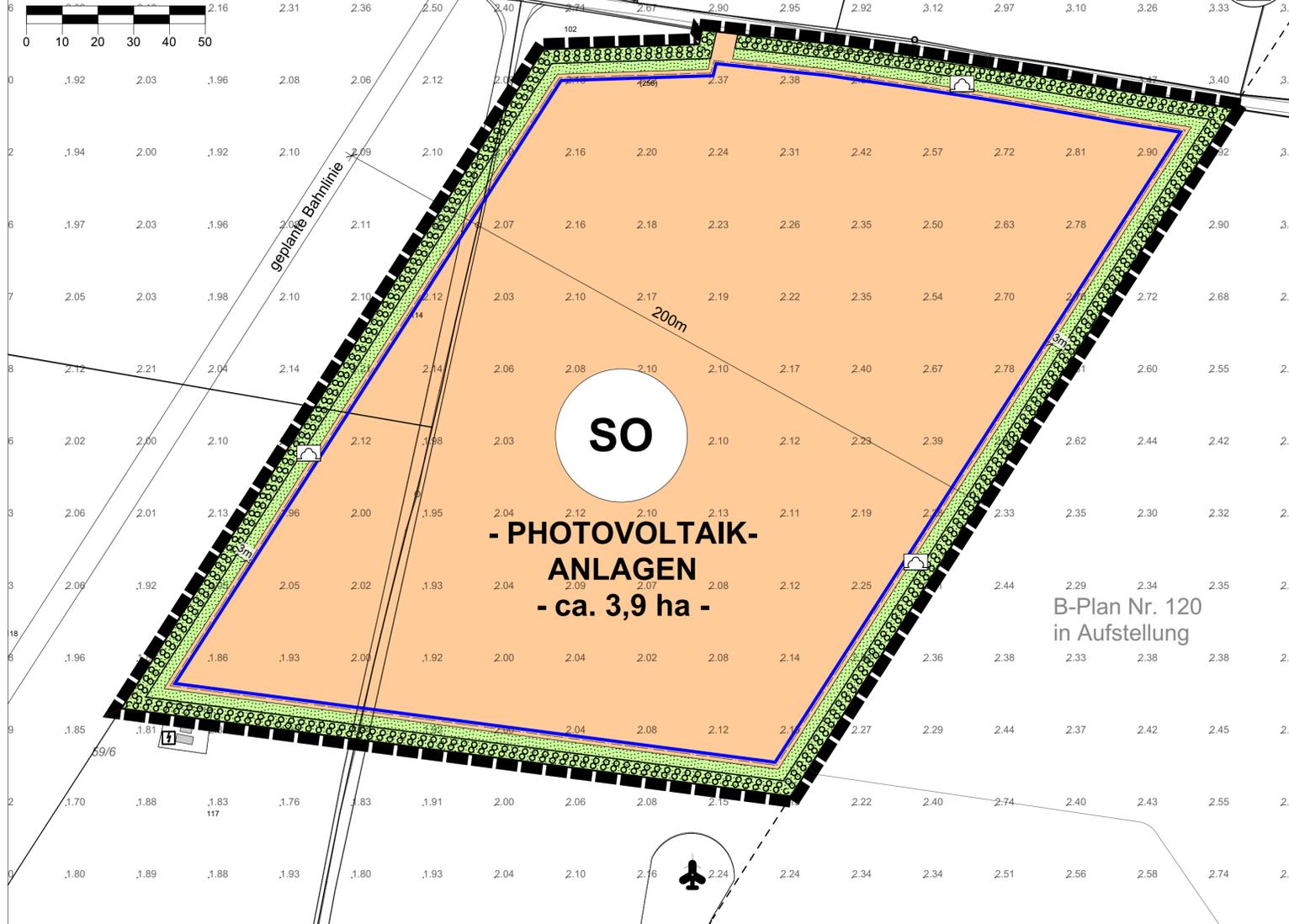


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 199 DER STADT FEHMARN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



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



## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 12 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 für ein Gebiet östlich von Puttgarden und der Bahntrasse Lübeck - Puttgarden, westlich von Marienleuchte, südlich der Straße Rethen und nördlich Windpark Presen - Photovoltaik-Freiflächenanlagen -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 14.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Fehmarn www.stadtfehmar.de sowie Abdruck im "Fehmarnsches Tagesblatt" am 14.04.2023.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
- 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und weiteren Bestandteilen des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Fehmarn www.stadtfehmar.de sowie Abdruck im "Fehmarnsches Tagesblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter 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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, a.F., den ..... Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

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

xxx, den ..... Siegel (xxx) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet und im zentralen Internetportal des Landes erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck im "Fehmarnsches Tagesblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes, am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den ..... Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Fehmarn, den ..... Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises im "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 ..... in Kraft getreten.

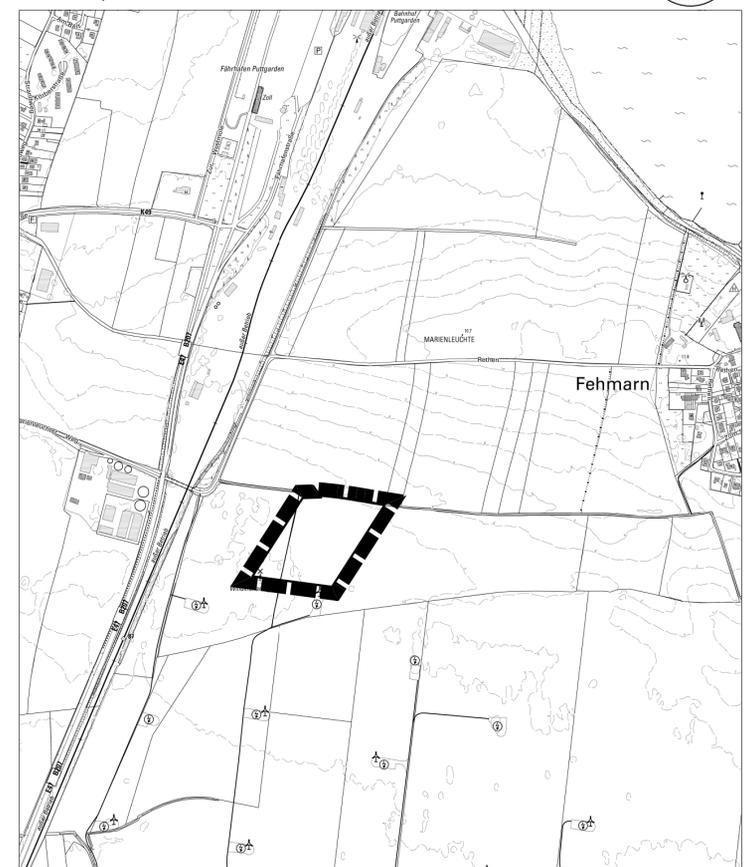
Fehmarn, den ..... Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 199

für ein Gebiet östlich von Puttgarden und der Bahntrasse Lübeck - Puttgarden, westlich von Marienleuchte, südlich der Straße Rethen und nördlich Windpark Presen - Photovoltaik-Freiflächenanlagen -

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

Stand: 30. April 2024



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

### I. FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**so** SONSTIGE SONDERGEBIETE - PHOTOVOLTAIKANLAGEN -

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

--- BAUGRENZE

### GRÜNFLÄCHEN

--- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

--- KNICKSCHUTZSTREIFEN

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

--- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- FLURSTÜCKSGRENZEN

35 1 --- FLURSTÜCKSBZEICHNUNG

--- BÖSCHUNG

--- 200m PRIVILEGIERUNG VON PV-ANLAGEN AN AUTOBAHNEN UND MEHRGLEISIGEN SCHIENENSTRECKEN

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- (1) Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete der Zweckbestimmung - Photovoltaikanlagen - dienen der Errichtung von Photovoltaikanlagen und den dazugehörigen Anlagen und Errichtungen.
  - (2) Zulässig sind:
    1. Photovoltaikanlagen,
    2. notwendige Wechselrichtergebäude,
    3. Trafogebäude,
    4. notwendige Nebenanlagen (Monitoringcontainer, Zählstationen, Mittelspannungsschaltstation etc.),
    5. Anlagen zur Speicherung von Energie,
    6. Anlagen zur Wasserstoffelektrolyse,
    7. Anlagen zur Löschwasserbereitstellung,
    8. ein umlaufender, bis zu 2,60 m hoher Zaun. Die Zaununterkante muss mindestens 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren für Kleintiere zu ermöglichen.

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

- (1) Innerhalb des Sondergebietes dürfen max. 26.500 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen überstellt werden. Dies entspricht einer GRZ von 0,8.
- (2) Die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet darf max. 3,60 m über vorhandenem Gelände betragen. Ausschließlich die Höhe der Wechselrichtergebäude sowie der Masten für Überwachungskameras dürfen max. 4,0 m über vorhandenem Gelände betragen.
- (3) Der Mindestabstand der Unterkante der Modultrische zum vorhandenen Gelände beträgt 0,80 m.

### 3. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICH)

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- (1) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Heckenanpflanzungen zu entwickeln (Ausgleich, Hinweise und Artenliste siehe Begründung).
  - (2) Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind als extensives Grünland zu entwickeln.
  - (3) Als Zusatznutzung im Sondergebiet ist dieses als extensives Grünland zu nutzen.

### 4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

- (1) Eine Beleuchtung der Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

### 5. BEFRISTETE UND BEDINGTE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Die Nutzung des Plangebietes oder Teile des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet ist zulässig bis zu einem Jahr nach Außerbetriebnahme der PV-Freiflächenanlage. Die Fläche ist anschließend zu renaturieren und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

### HINWEIS:

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke  
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

**Außenbeleuchtung**  
Zum Schutz von wildlebenden Tierarten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu beschränken.