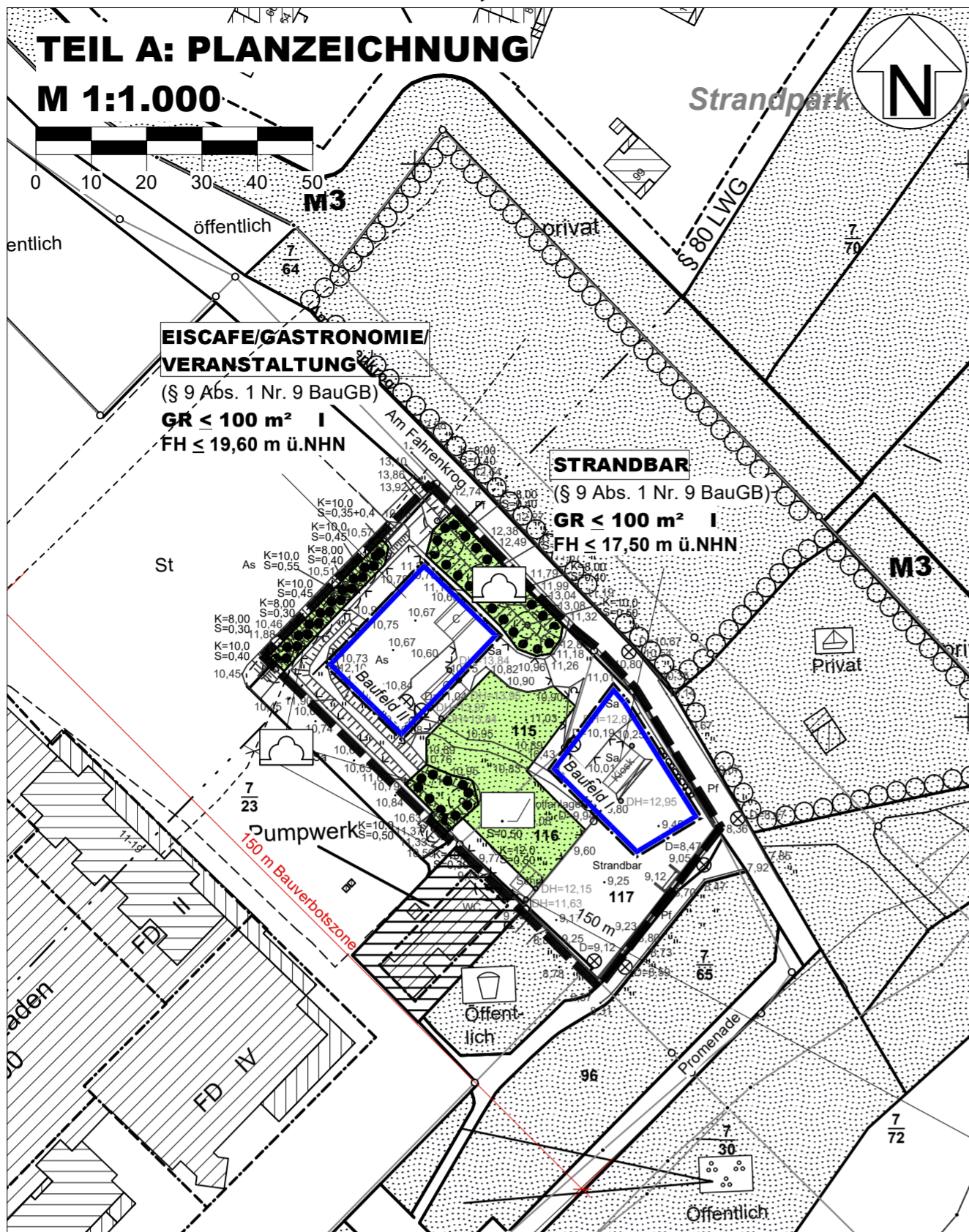


# BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 19. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SIERKSDORF

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



## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2025 folgende Satzung über die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für ein Gebiet nordöstlich des Ferienparkes, nordwestlich der Promenade, südöstlich des Parkplatzes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 28.02.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 21.01.2025.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde infolge einer Bekanntmachung am 21.01.2025 in Form einer Auslegung in der Zeit vom 23.01.2025 bis 06.02.2025 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 25.11.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 26.02.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2025 bis einschließlich 05.05.2025 im Internet unter [www.amt-ostholstein-mitte.de](http://www.amt-ostholstein-mitte.de) und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.03.2025 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sierksdorf, den 18.08.2025 Siegel (Udo Gosch) -Bürgermeister-

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

Bad Schwartau, den 13.08.2025 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sierksdorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sierksdorf hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Sierksdorf, den 18.08.2025 Siegel (Udo Gosch) -Bürgermeister-

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

Sierksdorf, den 18.08.2025 Siegel (Udo Gosch) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 11.09.2025 durch Abdruck eines Hinweises in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" 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 12.09.2025 in Kraft getreten.

Sierksdorf, den 12.09.2025 Siegel (Udo Gosch) -Bürgermeister-

### Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Sierksdorf übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

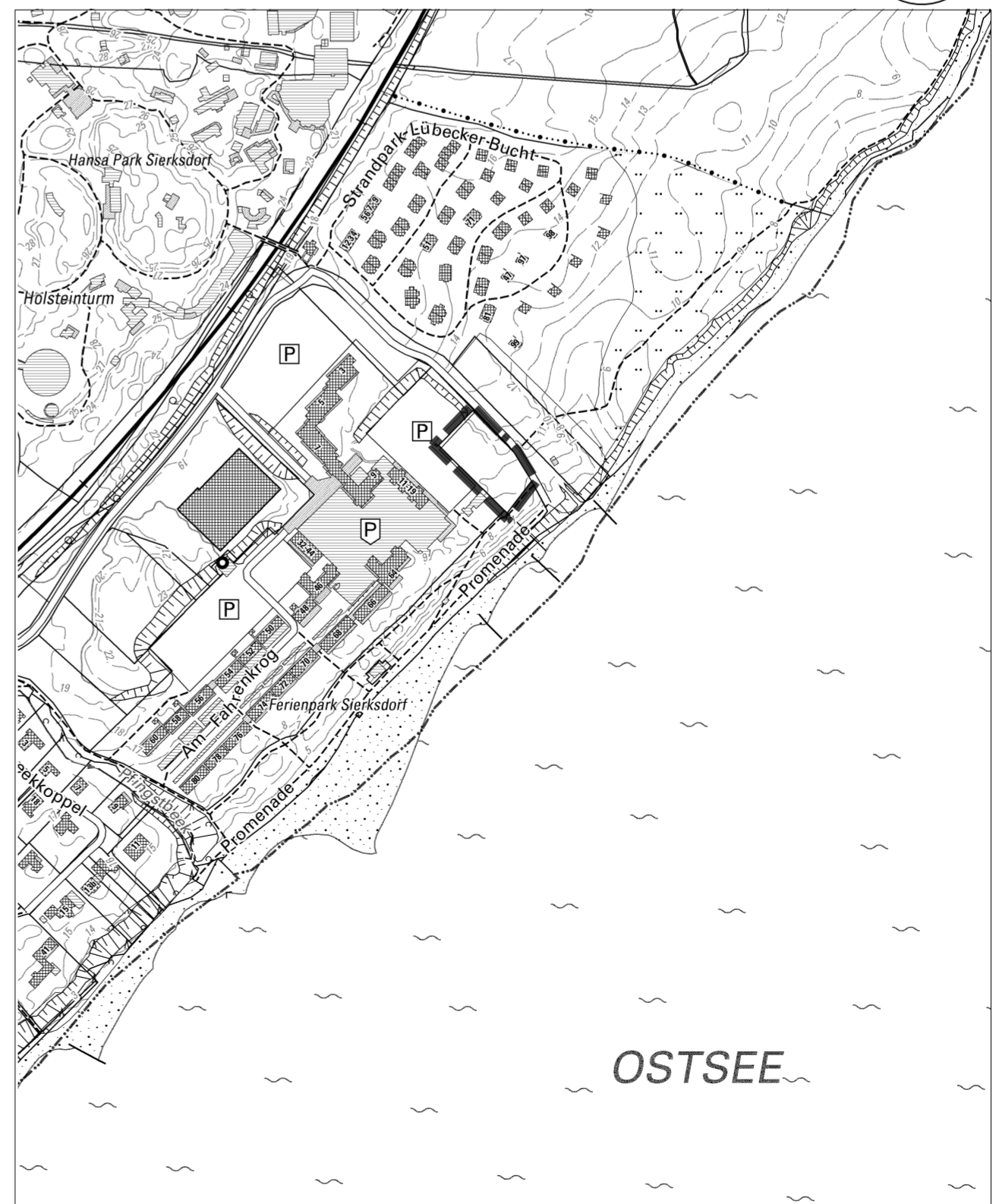
## SATZUNG DER GEMEINDE SIERKSDORF ÜBER DIE 19. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

für ein Gebiet nordöstlich des Ferienparkes, nordwestlich der Promenade, südöstlich des Parkplatzes

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 25. Juni 2025



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

### I. FESTSETZUNGEN

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

RECHTSGRUNDLAGEN § 9 Abs. 7 BauGB

**BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

**STRANDBAR** STRANDBAR

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 16 BauNVO

**GR ≤ 100 m²** GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß

**I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

**FH ≤ 19,6 m** MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

**ü. NHN** ÜBER NORMALHÖHENNULL

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**BAUGRENZE**

§§ 22 und 23 BauNVO

**GRÜNFLÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**PRIVATE GRÜNFLÄCHE**

**GEHÖLZSTREIFEN**

**KLEINGOLFANLAGE**

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

§ 9 Abs. 6 BauGB

**150 m BAUVERBOTSZONE SEEWÄRTIG OBERE BÖSCHUNGSBERKANTE STEILUFER**

§ 82 LWG

**150 m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN LANDWÄRTS VON MITTELWASSERLINIE DER OSTSEE**

§ 35 LNatSchG

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**

**FLURSTÜCKSGRENZEN**

**FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG**

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen gelten, soweit zutreffend, unverändert fort. Zusätzlich gelten folgende Festsetzungen:

- BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

### 1.1 STRANDBAR

Zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft (Strandbar) mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen und eine überdachte Terrasse bis 150 m².

### 1.2 EISCAFE/GASTRONOMIE/VERANSTALTUNG

Die Fläche dient der Unterbringung eines Eiscafés inklusive Veranstaltungsräumen.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb des Eiscafés
- Eine Schank- und Speisewirtschaft mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen
- Veranstaltungs- und Tagungsräume
- Betriebsräume zur Adventure Kleingolfanlage
- Eine überdachte Terrasse bis 150 m²

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) Die innerhalb der Baufläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzte max. zulässige Grundfläche in Baufeld I und Baufeld II darf um die Grundfläche einer überdachten gastronomisch genutzten Außenterrasse um jeweils max. 150 m² überschritten werden.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Überdachte Außenterrassen in einem Umfang nach Textziffer 2 sind nicht außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nicht überdachte, gastronomisch genutzte Außenterrassen sind auch außerhalb der Baufläche mit besonderem Nutzungszweck zulässig.

### 4. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO) Im Plangebiet sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straße "Am Fahrenkrog" Nebenanlagen unzulässig.

### 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Gehölze auf festgesetzten Flächen mit Bindungsgeboten sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### HINWEISE:

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Ostholstein-Mitte, Am Ruhstal 2, 23744 Schönwalde am Bungsberg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**Hochwasserrisikogebiet:** Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6).

Für Bauvorhaben im Nahbereich des Steilufers besteht eine grundsätzliche Genehmigungspflicht nach § 80 Abs. 1 LWG, sofern nachteilige Wirkungen nicht bereits im Rahmen der jeweiligen Bauwerksplanung ausgeschlossen werden können. Über die Zulässigkeit entscheidet die untere Küstenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die jeweilige bauliche Anlage baurechtlich genehmigungsfrei oder verfahrensfrei ist, ist der Antrag direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

Die Vorschriften der §§ 80, 81 und 82 LWG sind zu beachten. (s. Ziffer 6.3 der Begründung)

Die Vorschriften des § 39 und § 44 BNatSchG zu beachten. (s. Ziffer 5.2.4 der Begründung)