

TEXT (TEIL B)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Tourismus (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet 'Tourismus' dient zu dem Zweck des Tourismus wie z.B. Ferienwohnungen, Veranstaltungs- und Konferenzräume, Schank- und Speisewirtschaften sowie für Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

1.1.2 Zulässig sind:

- Ferienwohnungen und Gästezimmer
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außensitzbereiche
- Veranstaltungsräume, Konferenzräume, Verwaltungsräume, Lagerräume
- Wellnessräume
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr sowie erforderliche Nebenanlagen

1.1.3 Im Teilbereich 2 des Sondergebietes 'Tourismus' sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz für Wohnmobile

(§ 10 Abs. 5 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet 'Campingplatz für Wohnmobile' dient zu dem Zweck der Erholung, der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

1.2.2 Zulässig sind:

1. Standplätze für Wohnmobile sowie deren Zufahrten, Fahrgassen und Wendemöglichkeiten;
2. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Campingplatzes für Wohnmobile (Strom, Frischwasser, Hausmüll, Brauchwasser, Fäkalien, Kabelanschluss, Internet etc.);
3. Anlagen für sanitäre Einrichtungen;
4. Anlagen für die Platzverwaltung;
5. die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden;
6. Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung als untergeordnete Nebenanlagen zum Campingplatz für Wohnmobile;

1.2.3 Auf Standplätzen, die größer als 180 m² sind, ist für je zwei Standplätze ein gemeinsames Sanitärgebäude mit einer Grundfläche von max. 9 m² und einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

1.2.4 Standplätze mit einer Größe von über 180 m² sind nur im Teilbereich 2 des Sondergebietes 'Campingplatz für Wohnmobile' zulässig.

1.2.5 Unzulässig ist das Abstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen.

1.2.6 Eine ganzjährige Aufstellung und Nutzung des Platzes von Wohnmobilen ist zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Innerhalb des SO-Tourismus gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).

- 2.2 Innerhalb des SO-Campingplatz für Wohnmobile ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 8,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt.
- 2.3 Innerhalb des SO-Campingplatz für Wohnmobile ist die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) auf max. 3,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt.
- 2.4 Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-Tourismus (Teilbereich 2) gilt nur für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 2.5 Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-Campingplatz für Wohnmobile darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Standplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50.000 m² überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Außensitzbereiche von Gastronomiebetrieben sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Die Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden.

4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Gebäude im SO-Tourismus darf nicht mehr als 50 cm über dem angrenzenden vorhandenen Gelände liegen.
- 4.2 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen im SO-Campingplatz für Wohnmobile darf nicht mehr als 50 cm über dem angrenzenden vorhandenen Gelände liegen.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Grünfläche 'Sport und Freizeit' ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Freizeitgestaltung wie Tennisplätze, Boulebahnen, Bolzplätze, Spielplätze zulässig.
- 5.2 Innerhalb der Grünflächen 'Parkanlage' ist unter Beachtung des bestehenden Baumbestandes die Herstellung von Wegen und Sitzplätzen zulässig. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.
- 5.3 Innerhalb der Grünflächen 'Campingplatz' ist die Herstellung von Spielplätzen, Wegen und Sitzplätzen zulässig. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 6.3 Die jeweils im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit gebietseigenen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen.

- 6.4 Für die Oberflächenbefestigung im SO-Campingplatz für Wohnmobile sowie im Teilbereich 2 des SO-Tourismus sind wasserdurchlässige Materialien oder wassergebundene Decken zu verwenden. Für die Hauptfahrwege ist auch eine Pflasterung mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zulässig.
- 6.5 Die Standplätze für Wohnmobile im SO-Campingplatz für Wohnmobile dürfen auf einer Breite von max. 3 m mit wasserdurchlässigen Materialien oder wassergebundenen Decken befestigt werden.
- 6.6 Innerhalb der Grünfläche 'Obstwiese' sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 mindestens 80 Obstbäume alter Sorten als Hochstämme mit mindestens 10 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind ein bis dreimal pro Jahr nach dem 1. Juli zur Offenthaltung zu mähen. Alternativ kann auch eine Beweidung mit Schafen erfolgen. In diesem Fall sind die Obstbäume vor Verbiss zu schützen.
- 6.7 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 mind. 8 Gehölzinseln mit jeweils ca. 150 m² Größe aus gebietseigenen, standortgerechten Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80 - 100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60 - 100 cm hoch zu verwenden. Das Grünland ist ohne den Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln extensiv zu pflegen. Die Offenthaltung des Grünlandes erfolgt über eine Beweidung mit 1,5 GVE/ha oder alternativ per Mahd nach dem 01. Juli eines Jahres. Die Fläche ist durch einen ortsüblichen Koppelzaun zu den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen.
- 6.8 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 geschlossene Bepflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80 - 100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60 - 100 cm hoch zu verwenden.
- 6.9 Innerhalb des SO-Tourismus (Teilbereich 1) sind mindestens 12 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 12-14 cm zu verwenden.
- 6.10 Innerhalb des SO-Tourismus (Teilbereich 2) sind mindestens 26 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 12-14 cm zu verwenden.
- 6.11 Innerhalb des SO-Campingplatz für Wohnmobile sind mindestens 205 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 12-14 cm zu verwenden.
- 6.12 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Fenster von schutzbedürftigen Räumen im nördlichsten Gebäude mit Ferienwohnungen im Plangeltungsbereich müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.

Auf eine raumlufttechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann nördlich der 45 dB(A)-Isophone nachts verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der K 61 abgewandten Gebäudeseite besitzen.

- 7.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

8 Festsetzungen zum Hochwasserschutz § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- 8.1 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit Wohnnutzung muss auf mindestens NHN + 3,00 m liegen.
- 8.2 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens NHN + 2,50 m liegen.
- 8.3 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 8.1 oder 8.2 fallen muss auf mindestens NHN + 3,00 m liegen.
- 8.4 Die Höhe der Oberkante von Verkehrs- und Fluchtwegen muss auf mindestens NHN + 2,50 m liegen.
- 8.5 Wassergefährdende Stoffe müssen in einer Höhe von mindestens NHN + 3,00 gelagert werden.

9 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- 9.1 Dachform und Dachneigung
- 9.1.1 Im Sondergebiet 'Tourismus' sind die Hauptdächer der Gebäude nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48 Grad zulässig. Nebendachflächen sind bis zu 15 % der Grundfläche Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
- 9.1.2 Im Sondergebiet 'Campingplatz für Wohnmobile' sind die Hauptdächer der Gebäude nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad zulässig. Nebendachflächen sind bis zu 15 % der Grundfläche Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
- 9.1.3 Für Gründächer gelten die Vorschriften der Dachneigung nicht.
- 9.1.4 Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
- 9.2 Dacheindeckung
- 9.2.1 Im Sondergebiet 'Tourismus' sind für Dacheindeckungen nur Dachziegel, Metall- oder Bitumeneindeckungen sowie Grün- oder Reetdächer zulässig. Glänzende oder stark reflektierende Materialien sind hierbei unzulässig.
- 9.2.2 Im Sondergebiet 'Campingplatz für Wohnmobile' sind für Dacheindeckungen nur Metalleindeckungen oder Gründächer zulässig. Glänzende oder stark reflektierende Materialien sind hierbei unzulässig.
- 9.2.3 Das Anbringen von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ist zulässig. Im Bereich des Sondergebietes 'Tourismus' unterliegt die Errichtung von Solaranlagen dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH.
- 9.2.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
- 9.2.5 Die Sanitärgebäude im Teilbereich 2 des Sondergebietes 'Campingplatz für Wohnmobile' sind nur mit einem Gründach zulässig.

9.3. Außenwandgestaltung

9.3.1 Im Sondergebiet 'Tourismus' sind nur Fassaden aus Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine) und Holz zulässig.

9.3.2 Im Sondergebiet 'Campingplatz für Wohnmobile' sind nur Fassaden aus Holz zulässig.

10 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

10.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

11 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) BauGB)

11.1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natrium- dampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

12 Hinweise

12.1 Denkmalschutz

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Hofanlage Dorotheental für die meisten Maßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden muss. Das gilt mindestens für die Errichtung von Anlagen und Gebäuden, Gestaltungsmaßnahmen von Wegen und Straßen und größeren Pflanzmaßnahmen.

12.2 Waldabstand

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Gemäß § 24 LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Sofern seitens der Bauaufsicht keine brandschutztechnischen Bedenken hinsichtlich der später zu errichtenden Gebäude bestehen, stellt die untere Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes um 10 Meter in Aussicht. Die Ausnahme ist im konkreten Bauantragsverfahren zu beantragen.

12.3 Artenschutz

12.3.1 Bei Gehölzbeseitigungen sind folgende Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen:

- Bauverbotszeit Gehölzbrüter: 01.03. bis 30.09.
- Bauverbotszeit Fledermäuse / Tagesverstecke und Sommerquartiere: 01.03. bis 30.11.
- Bauverbotszeit Fledermäuse / Winterquartiere: ganzjährig, ökologische Baubegleitung erforderlich.

12.3.2 Bei Gebäuderückbauten und -umbauten sind folgende Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen:

- Bauverbotszeit Schwalben u. Sperlinge: 15.03 bis 15.09.

- Bauverbotszeit sonstige Gebäudebrüter: 15.03. bis 31.08.
 - Alternativ für Brutvögel: Besatzkontrollen, Vergrämungsmaßnahmen und ökologische Baubegleitung.
 - Zulässige Bauzeitenfenster Fledermäuse: 15.03. bis 30.04. und 15.08. bis 10.10. unter ökologischer Baubegleitung.
- 12.3.3 Bei der Baufeldfreimachung und -vorbereitung der Bodenbrüter geeigneten Flächen südl. des Guts Dorotheental und östl. der Straße 'Dorotheental', wenn diese Ackerfläche zur Brutzeit brach liegt, ist folgende Bauzeitenregelung zu berücksichtigen:
- Bauverbotszeit Bodenbrüter: 01.03 bis 15.08.
 - Alternativ: Besatzkontrollen, Vergrämungsmaßnahmen und ökologische Baubegleitung.
- 12.3.4 Bei Arbeiten in den 2 Bestandsteichen des Gutes Dorotheental ist folgende Bauzeitenregelung zu berücksichtigen:
- Zulässiges Bauzeitenfenster Amphibien: 15.08. bis 31.10.
- 12.3.5 Im Plangebiet werden im Zuge der Baumaßnahmen 29 Nisthilfen für (Haus-) Sperlinge Gebäude gebunden installiert.
- 12.3.6 Im Plangebiet werden im Zuge der Baumaßnahmen 16 wochenstubengeeignete Quartiere für Zwerg- und Mückenfledermäuse Gebäude gebunden installiert und 12 Quartierkästen für das Braune Langohr Baum gebunden installiert.
- 12.3.7 Für die Plangebietsbereiche westlich der Straße 'Dorotheental' ist ein fledermausverträgliches Beleuchtungskonzept zu erarbeiten und umzusetzen.
- 12.3.8 Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Erarbeitung eines Maßnahmenplans für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung die artenschutzrechtl. relevanten Artengruppen betreffend erforderlich.