

Gemeinde Nieby: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB 1 - VORENTWURF -

Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B)

Stand Vorentwurf Juli 2015

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 12 Abs. 3a BauGB, § 10 BauNVO)

- (1) Das festgesetzte Sondergebiet „Ferienhaussiedlung“ dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem ferienmäßigen Wohnen als touristisch-gewerbliche Nutzung.
- (2) Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. §12 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

- (1) Die Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Baufenster¹, darf höchstens betragen
 - 225 m² beim Haustyp „A“ („Künstlerkate“),
 - 255 m² beim Haustyp „B“ („Atelierhaus“),
 - 320 m² beim Haustyp „C“ („Malerhaus“),
 - 250 m² beim Haustyp „D“ (Servicegebäude).
- (2) Die Überschreitung i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO der zulässigen Grundfläche nach Abs. 1 darf für gebäudebezogene Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten jeweils gebäudebezogen höchstens betragen
 - 40 % beim Haustyp „A“,
 - 35 % beim Haustyp „B“,
 - 55 % beim Haustyp „C“,
 - 60 % beim Haustyp „D“.
- (3) Zusätzlich zu den gebäudebezogenen Nebenanlagen nach Abs. 2 sind gebietsbezogene Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 250 m².
- (4) Die Gebäudehöhe, bezogen auf die Höhenlage nach Ziff. 3 (Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden), darf höchstens betragen
 - 10,50 m beim Haustyp „A“,
 - 10,00 m bei den Haustypen „B“ und „C“
 - 6,50 m beim Haustyp „D“.

¹ Das Baufenster ist die für jeweils ein Gebäude vorgesehene, in der Planzeichnung durch Baugrenzen entsprechend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

3. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

Wird im nächsten Planungs- und Verfahrensschritt (Entwurf) festgelegt; vorgesehen ist die baufensterbezogene Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN (zugleich die Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe nach obiger Ziff. 2 Abs. 4 wie auch das Mindestmaß für den Hochwasserschutz, also jedenfalls mind. + 3,50 ü.NHN).

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

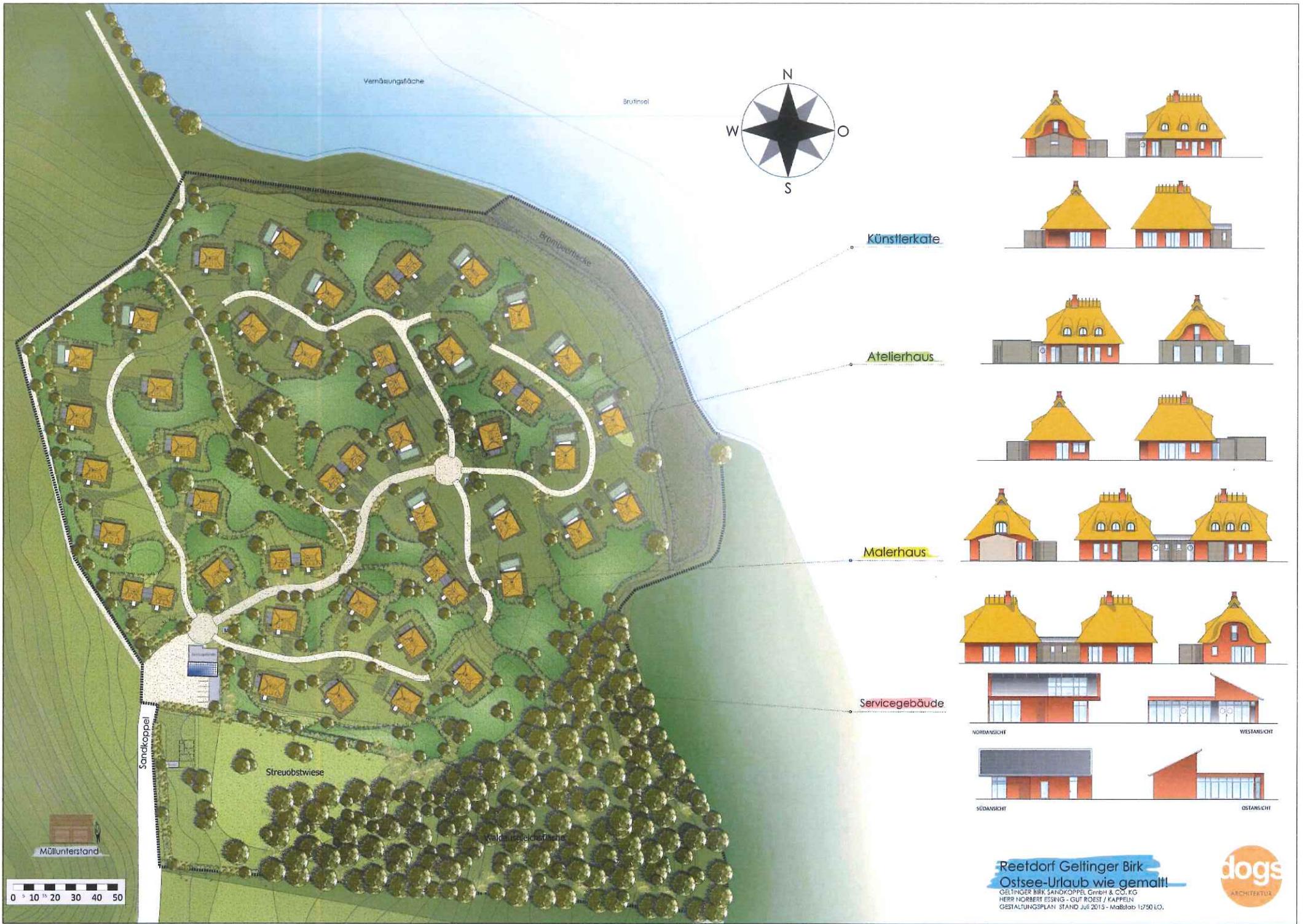
(§§ 12 u. 14 BauNVO)

- (1) Im festgesetzten Sondergebiet sind nur offene Stellplätze zulässig.
- (2) Je Ferienwohnung sind max. 2 Stellplätze zulässig.

5. Grünfestsetzungen

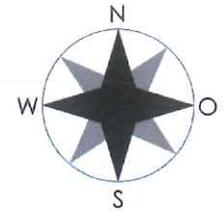
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 und Abs. 1a u. § 12 Abs. 3 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten „Flächen für grünordnerische Maßnahmen“ sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - M 1 - Vollflächige Bepflanzung mit Brombeer-Sträuchern (*Rubus fruticosus*)
 - M 2 - Vollflächige Bepflanzung mit Hundsrose (*Rosa canina*) und Pflanzung einer Baumreihe aus Eichen (*Quercus robur*), Abstand der Bäume untereinander max. 20 m
 - M 3 - Erhalt, Ergänzung und knickartige Pflege des Gehölzbestandes.
 - M 4 - Anlage einer Streuobstwiese mit 40 -55 Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten; extensive Mahd (1-2 mal pro Jahr)
 - (2) Ergänzend zu den Anpflanzungen nach Abs. 1 sind auf den Freiflächen des Baugrundstücks mindestens nachfolgende Anpflanzungen vorzunehmen:
 - 50 Stück heimische und standortgerechte Bäume, Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm.
 - (3) Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sind zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - (4) Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.
 - (5) Die festgesetzten Saumflächen sind als Gras- und Krautflur anzulegen und extensiv zu pflegen (1-2malige Mahd pro Jahr).
-



Vernässungsfäche

Brutinsel



Brombeerbecke

Künstlerkate

Atelierhaus

Malerhaus

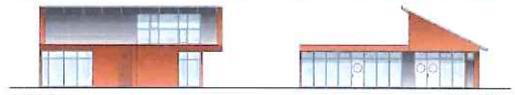
Servicegebäude

Sandkoppel

Streuobstwiese

Wildstaudenwiese

Müllunferstand



NÖRDNANSICHT

WESTANSICHT



SÜDNANSICHT

ÖSTANSICHT

Reetdorf Gellinger Birk
Ostsee-Urlaub wie gemalt!

GELINGER BIRK SANDKOPPEL GmbH & Co. KG
HERR NORBERT ESRIG - GUT ROEST / KAPPELN
GESTALTUNGSPLAN STAND JUN 2015 - Maßstab 1:250 i.o.



Gemeinde Nieby:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 (VB 1)
für das Gebiet „Sandkoppel“ (Reetdorf Geltinger Birk)

- frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB -

Erläuterungen zum aktuellen Planungsstand
(Vorläufer Begründung)

0. Vorbemerkung

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange regelmäßig möglichst frühzeitig von der Planung zu unterrichten. Mit dem hier vorgelegten aktuellen Planungsstand (siehe Anlagen) und nachfolgenden Erläuterungen ist die Planung für eine erste fachliche Einschätzung hinreichend beschrieben. Die Gemeinde Nieby erwartet Aussagen insbesondere zu dem erforderlichen bzw. im Vorliegenden bereits dargelegten Umfang und Detaillierungsgrad der vorzunehmenden Umweltprüfung, darüber hinaus aber auch planungsbeachtliche Hinweise anderer Fachdisziplinen.

Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des Projektes insbesondere hinsichtlich touristischer Aspekte und Umweltbelange ist der Kreis der beteiligten Behörden und Verbände gegenüber dem bei der (frühzeitigen) Beteiligung allgemein üblichen Verteiler erweitert.

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst mit dem zwischen den Ortslagen von Nieby und Falshöft und den Naturschutzflächen der Geltinger Birk gelegenen Gelände der ehemaligen Kasernenanlage „Sandkoppel“ (FSt-Nr. 13/2, ca. 7,4 ha) sowie der südlich anschließenden Grünland-Fläche (FSt-Nr. 195, ca. 1,5 ha) eine Fläche von insgesamt ca. 8,9 ha.

2. Planungserfordernis

Seit Aufgabe der militärischen Nutzung Ende 1995 und der anschließenden Veräußerung an einen privaten Eigentümer (1998) wurden mehrere, letztlich immer wieder fruchtlose Anläufe unternommen, das ehemalige Kasernengelände einer neuen tragfähigen und verträglichen Nutzung zuzuführen. Vom jetzigen Eigentümer und Vorhabenträger¹ wurde nunmehr ein Konzept vorgelegt, das sowohl die Zustimmung der Gemeinde Nieby fand als auch von Behördenseite als grundsätzlich realisierungsfähig eingeschätzt wurde.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer offen, locker und grün gestalteten Ferienhaussiedlung mit 41 reetgedeckten Ferienhäusern (48 Wohneinheiten mit zusammen 236 Betten) nebst zugehörigen Infrastruktur-Einrichtungen (Servicegebäude, Anlagen zur Ver- und Entsorgung).

¹ Geltinger Birk Sandkoppel GmbH & Co. KG, Herr Norbert Essing, Gut Roest/Kappeln

Das Baurecht für die Kasernenanlage entsprang der privilegierten Sondernutzung des Bundes, es ist mit Aufgabe der Nutzung und Privatisierung der Fläche erloschen. Für anderweitige bauliche Nutzungen in dieser Außenbereichsfläche lassen sich aus dem Bestand heraus also keine baurechtlichen Ansprüche ableiten; die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens können somit nur im Wege der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Der Bebauungsplan (in diesem Falle als selbständiger und vorhabenbezogener B-Plan) ist erforderlich, um das neue Vorhaben städtebaulich geordnet und verträglich in die gegebene Situation einzufügen.

3. Entwicklung der Planung

Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Karte des Landesentwicklungsplans (LEP 2010)² sowohl in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung als auch am Rande des für die Gellinger Birk ausgewiesenen Vorbehaltstraumes für Natur und Landschaft

Im Textteil des LEP³ werden dazu u.a. folgende, für diese Planung relevante Grundsätze bzw. Ziele der Raumordnung benannt und begründet:

„(...) In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden. (...)

Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier stehen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund. Die mit der Festlegung dieser Räume verbundenen raumordnerischen Erfordernisse leisten einen Beitrag, den Tourismus in seiner herausragenden landes- und regionalwirtschaftlichen Bedeutung zu stärken und weiterzuentwickeln. Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung haben die Wirkung von raumordnerischen Vorbehaltsgeländen.

Mit der Ausweisung von Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollen die vorhandenen Einrichtungen und Angebote gesichert sowie die weitere touristische Entwicklung in diesen Räumen gezielt befördert und unterstützt werden. Insbesondere soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden, die sowohl die natürlichen Grundlagen als auch die Wettbewerbsfähigkeit des schleswig-holsteinischen Tourismus sichert. Die Entwicklung in den Schwerpunkträumen soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und stärkere zielgruppenorientierte Differenzierung der Angebotsformen, insbesondere in Räumen mit relativ einseitigen Angebotsstrukturen (zum Beispiel überwiegend Campingplätze), und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren. (...) Dabei ist stets eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Gewässer- und Naturschutzes sowie des Küsten- und Hochwasserschutzes herzustellen. (...)" und weiter „(...)

² Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010, Amtsblatt Schl.-H 2010, S. 719

³ vgl. ebd. Ziff. 3.7.1 und Ziff. 5.2.2

Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Sie sollen räumlich so angeordnet werden, dass ein räumlicher Verbund oder eine funktionale Vernetzung verschiedener Biotoptypen hergestellt wird. Dabei sind eine Erweiterung der Biotope um Entwicklungs- beziehungsweise Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen anzustreben. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Derartige Eingriffe sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden. (...) Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen im Rahmen der kommunalen Planungen berücksichtigt werden. Dabei soll eine überörtliche Abstimmung angestrebt werden. (...).“

Auf der nachgeordneten Ebene des Regionalplans (RPI V)⁴ ist das Plangebiet sowohl in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung als auch innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gelegen. In Konkretisierung der vorgenannten Grundsätze und Ziele ist hier in Bezug auf diese Planung insbesondere die Aussage herauszustellen, dass die Darstellung als Vorbehaltsraum für den Naturschutz nicht zwingend mit Nutzungseinschränkungen verbunden ist; ausgeschlossen sind aber anderweitige Nutzungsansprüche, die mit dem Schutzziel nicht vereinbar sind⁵. Dementsprechend wird im Regionalplan ganz konkret zum ehemaligen Kasernengelände Sandkoppel als Grundsatz bestimmt, dass eine bestandsorientierte Entwicklung mit den Naturschutzbelangen der Geltinger Birk abzustimmen ist⁶. Weiterhin benannt sind die im Zusammenhang mit der Naturschutzmaßnahme der Wiedervernässung der nordöstlich angrenzenden Flächen erforderlichen Küstenschutzmaßnahmen (beide Maßnahmen sind umgesetzt).

Bereits für das dieser Planung vorangegangene, wesentlich nutzungsintensivere Projekt einer touristischen Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes war entschieden worden, dass gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 3b Landesplanungsgesetz auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden konnte. Es wurde aber eine raumordnerische Abstimmung gem. Ziff. 3.7.3 Abs. 2 LEP durchgeführt. Angesichts dieser Vorleistungen aus dem Vorgängerprojekt und der Einbindung der Landesplanung in das Bauleitplanverfahren kann für die vorliegende Planung von der Durchführung eines erneuten informellen raumordnerischen Abstimmungsverfahrens abgesehen werden⁷.

Masterplan Tourismus für das Amt Geltinger Bucht

Derzeit wird für das Amt Geltinger Bucht der Masterplan Tourismus erarbeitet.

Die Bestandsaufnahme bestätigt die hohe touristische Bedeutung des anerkannten Erholungsortes Nieby. Die Tourismusintensität liegt mit 18.000 Übernachtungen⁸ / 1.000 Einwohner weit über dem Durchschnitt (Kreis SL-FL 5.925, Land SH 8.809). Tatsächlich dürfte

⁴ Regionalplan für den Planungsraum V, *Amtsblatt Schl.-H.* 2002, S. 747

⁵ Vgl. ebd. Ziff. 5.3

⁶ Vgl. ebd. Ziff.6 (Aussagen zu den Gemeinden des Nahbereichs LZO Gelting)

⁷ Abstimmungsgespräch bei der Landesplanungsbehörde am 25.09.2014

⁸ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein STATISTISCHER BERICHT
Kennziffer: G IV 1 - j 13 SH: Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein 2013

die Tourismusintensität weit höher liegen, da in der Gemeinde der Anteil der nicht-gewerblichen Betten mit ca. 80 % sehr hoch ist und für diesen Bereich die Anzahl der Übernachtungen nicht erhoben wird.

Weite Teile des Gemeindegebietes sind als Schutzgebiete ausgewiesen (NSG, Natura 2000, LSG). Die mit Wander-, Radwander- und Reitwegen durchzogenen Naturflächen stellen ein bedeutendes Potential für Tourismus und Naherholung dar.

Das in der Gemeinde gelegene Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ ist mit seinen Angeboten zum Naturerleben (Nabu-Infostation, Integrierte Station Geltinger Birk (Falshöft), Naturführungen) einer der bedeutenden Besuchermagneten der Region. Das Gemeindegebiet ist an die überörtlich bedeutsame Fernradroute Ostseeküstenradweg angebunden und seit neuestem an den regionalen Wanderweg Fördesteig, der von der dänischen Grenze bis nach Falshöft führt.

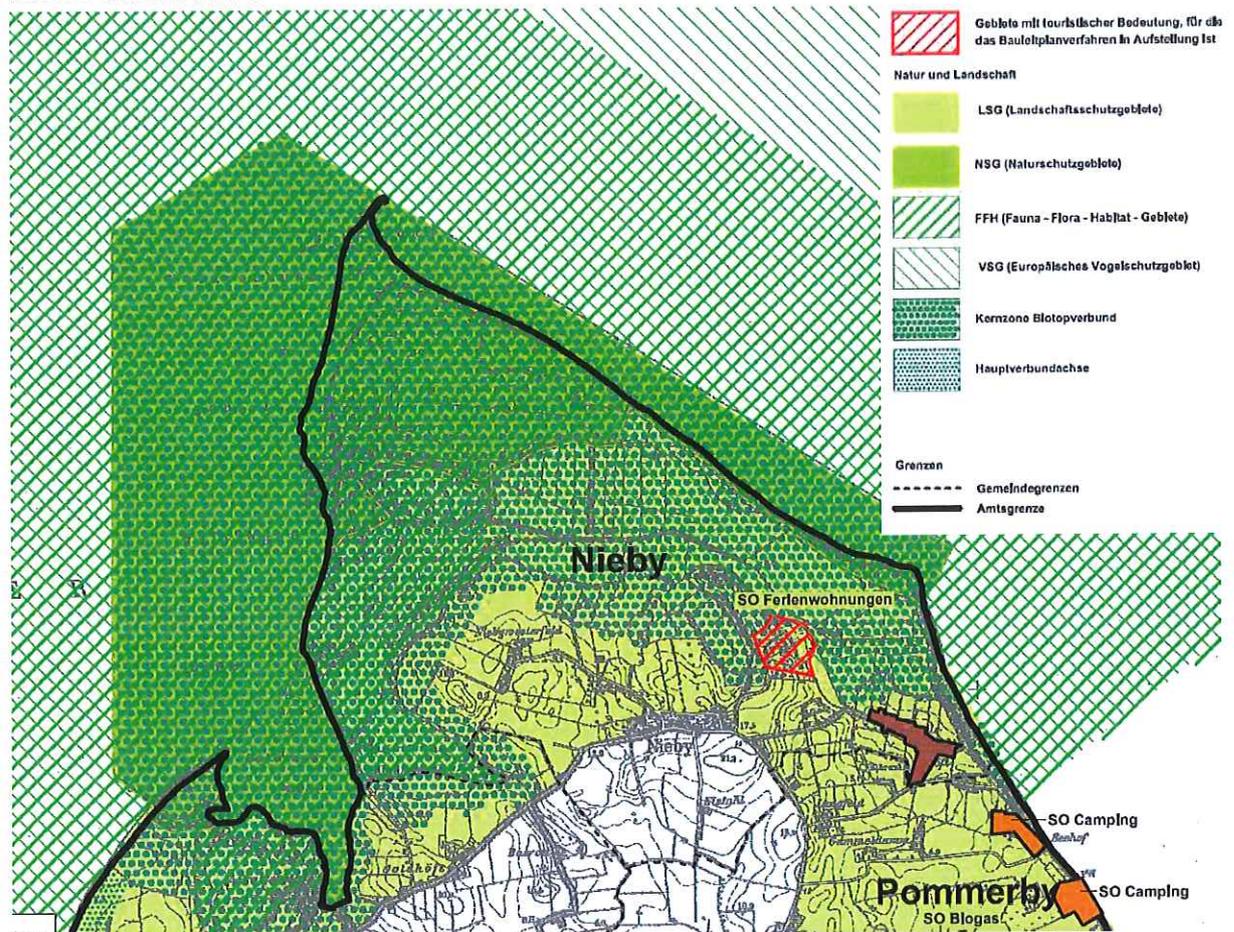


Abb.: Planerische Rahmenbedingungen⁹ (Auszug Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht)

In Falshöft beginnt zudem der ca.8 km lange zusammenhängende Badestrand Falshöft – Maasholm-Oehe, der überwiegend durch Sandstrand geprägt ist.

Der Naturtourismus ist in der Gemeinde Nieby von herausragender Bedeutung.

Der Großteil des Beherbergungsangebots im Amtsgebiet wird durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser gedeckt. Anbieter von Ferienwohnungen und -häusern sind überwiegend private Vermieter. Der Anteil an Ferienhäusern und Ferienwohnungen in ausgewiesenen Ferienhausgebieten ist sehr gering. Größtes zusammenhängendes Ferienhausgebiet im

⁹ Auszug Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht (Stand Juni 2015), Planungsgruppe Plewa, Flensburg

Amtsbereich ist das Feriendorf Golsmaas (Gemeinde Kronsgaard) des deutschen Erholungswerkes mit 62 Ferienhäusern. Dabei handelt es sich um ein Ferienhausgebiet der 1. Generation, in dem günstige Ferienhäuser insbesondere für kinderreiche Familien angeboten werden. Kleinere Ferienhausgebiete (9 bis 18 Ferienhäuser) sind ab dem Jahr 2002 in den Gemeinden Steinbergkirche und Gelting entstanden. Aus Sicht der touristischen Verbände sind Qualitätsverbesserungen des bestehenden Angebotes und Angebotserweiterungen insbesondere bei qualitativ hochwertigen und professionell zu vermarktenden Ferienobjekten erforderlich.

Der Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht findet sich derzeit im amtsweiten Abstimmungsverfahren, so dass die Benennung von Beurteilungskriterien zu Infrastrukturplanungen und touristischen Entwicklungsschwerpunkten noch nicht erfolgen kann. Aufgrund der touristischen Bedeutung der Gemeinde Nieby und der besonderen Rahmenbedingungen des Projektes ist jedoch nicht erkennbar, dass das geplante Vorhaben Reetdorf Geltinger Birk den Zielsetzungen des Masterplanes widersprechen wird.

(zur touristischen Grundkonzeption des Vorhabens siehe anliegendes Exposé)

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Vorliegende Planung hat offensichtlich keine Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgefüge und lässt in räumlicher Hinsicht keine Einflüsse auf die mögliche weitere Siedlungsentwicklung in der Gemeinde erkennen. Die Gemeinde sieht daher aus dieser Planung heraus kein Erfordernis, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan, aufgestellt als „selbständiger Bebauungsplan“ nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, reicht aus, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der Gemeinde sicherzustellen.

Der selbständige Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landrat).

4. Planungskonzept / Planungsinhalte

Das Planungskonzept sieht im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Der baulicher Bestand soll gänzlich abgeräumt und auf der freiwerdenden Fläche eine Ferienhaussiedlung errichtet werden. Vorgesehen sind insgesamt 41 eingeschossige Einzelgebäude (davon 7 Doppelhäuser) im regionaltypischen Stil mit Reetdach und roten Backsteinfassaden. Es werden 3 verschiedene Haustypen errichtet mit unterschiedlichen Angeboten hinsichtlich Wohnfläche und Bettenzahl:

- 18 x „Künstlerkate“ (A), davon 15 x 4 Betten und 3 x 6 Betten (zus. 78 Betten),
je ca. 109 m² Wohnfläche
- 16 x „Atelierhaus“ (B), davon 13 x 6 Betten und 3 x 8 Betten (zus. 102 Betten),
je ca. 127 m² Wohnfläche
- 7 x Malerhaus (C), jeweils als Doppelhaus mit 2 x 4 Betten (zus. 56 Betten),
je ca. 87 m² Wohnfläche.

Hinzu kommt im Eingangsbereich ein Servicegebäude (Empfang/Verwaltung/Geräte).

Die Lage und Stellung der Ferienhäuser auf dem Gelände berücksichtigt auch die für die nutzerseitige Akzeptanz wichtigen Sichtbeziehungen in die freie Landschaft.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der Dorfstraße (K 58) aus über die im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Zufahrtsstraße „Sandkoppel“. Die Zufahrt dient zugleich als öffentlich genutzter Wanderweg, der am westlichen Plangebietsrand (und z.T. im Plangebiet gelegen) seine Fortsetzung findet. Das Plangebiet selbst wird über eine

vom Vorplatz mit Empfangsgebäude ausgehende zentrale Achse erschlossen, von der wiederum Stichwege die einzelnen Ferienhaus-Cluster erschließen. Die Stichwege sind durch (nur) für LKW überfahrbare Abschnitte kurzgeschlossen. Von der Hauptachse aus führt ein zentraler Fußweg nach Norden zu dem dort verlaufenden Wanderweg.

Das Plangebiet ist ringsum wirksam eingegrünt unter Erhalt und Ergänzung wichtiger vorhandener Grünelemente (Knicks, Gehölzstreifen, Wald); z.T. werden auch neue Grünstrukturen aufgebaut. Der erhaltenswerte Baumbestand bleibt weitgehend erhalten. Teile des bestehenden Waldes im Südosten des ehem. Kasernengeländes werden gerodet; auf der südlich anschließenden Fläche wird die erforderliche Ersatzaufforstung durchgeführt. Weiterhin ist dort die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen; im vorderen Teil der Fläche wird die neue Kläranlage nebst Trafostation installiert.

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit der Vorhaben hinreichend bestimmt ist. Weitere Bindungen des Vorhabenträgers ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag, und zwar sowohl hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung (Ausführung entsprechend den Projektplänen) als auch bezüglich der Steuerung der Nutzung, hier insbesondere zu nennen die Verhinderung einer schleichenden Umnutzung in Dauerwohnen).

Zu den vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes im Einzelnen:

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung als Ferienhausgebiet für ausschließlich gewerblich-touristische Zwecke festgesetzt. Ein differenzierter Zulässigkeitskatalog zur Art der Nutzung wird nicht in die textliche Festsetzung aufgenommen, da die zulässige Nutzung nach § 12 Abs. 3a BauGB an den Durchführungsvertrag gebunden wird.

Maß der baulichen Nutzung

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächen, Höhen und Geschossigkeiten) erfolgt haustypbezogen dergestalt, dass die jeweiligen Vorhaben sich verwirklichen lassen, eine über das Erforderliche hinausgehende bauliche Dichte und Höhenentwicklung und damit ein unverträgliches Übermaß an Ausnutzung aber verhindert wird.

Die festgesetzte Grundfläche mit der für Stellplätze und Nebenanlagen erforderlichen Überschreitung ermittelt sich dabei folgendermaßen:

1.1 Ferienhäuser

GR für gebäudebezogene Nebenanlagen / Stellplätze (bei allen Haustypen / je Wohneinheit):

Zuwegung/Zufahrt	50,0 m ²	(wassergebunden/sickerfähig)
Stellplätze	27,5 m ²	(2 St je WE)
Abstellraum extern	7,5 m ²	
= gesamt	<u>85 m²</u>	

Anm.: Hausbezogener Ansatz für Zuwegung / Zufahrt hier zunächst als pauschalierter Mittelwert.

Die ermittelte hausbezogene GR für Nebenanlagen/Stellplätze etc. wird – aufgerundet- als Überschreitungswert nach § 19Abs. 4 BauNVO in die nachstehende GR-Ermittlung für die einzelnen Haustypen eingestellt.

Haustyp A ("Künstlerkate") 18 WE

GR Gebäude	108 m ²	(ohne Schuppen-Anbau)
+ Terrasse/Umlauf	<u>115 m²</u>	(ohne „Loggia“ > in GR Gebäude enthalten)
= zus.	223 m ²	
+ Rundung / Reserve	<u>2 m²</u>	
= gesamt	225 m ²	

Festzusetzende baufensterbezogene GR = 225 m² + 40 % Überschreitung (= 90 m²)

⇒ GR max. = 315 m²

Haustyp B („Atelierhaus“) 16 WE

GR Gebäude	133 m ²	(ohne Schuppen-Anbau)
+ Terrasse/Umlauf	<u>118 m²</u>	(ohne „Loggia“ > in GR Gebäude enthalten)
= zus.	251 m ²	
+ Rundung / Reserve	<u>4 m²</u>	
= gesamt	255 m ²	

Festzusetzende baufensterbezogene GR = 255 m² + 35 % Überschreitung (= 89 m²)

⇒ GR max. = 344 m²

Haustyp C („Malerhaus“) 14 WE (= 7 Doppelhäuser)

GR Gebäude	85 m ²	(je Haushälfte / ohne Schuppen-Anbau)
+ Terrasse/Umlauf	<u>72 m²</u>	(dto.)
= zus.	157 m ²	
+ Rundung / Reserve	<u>3 m²</u>	
= gesamt	160 m ²	

Festzusetzende baufensterbezogene GR = 320 m² (= 2 x 160 m² für das Doppelhaus mit 2 WE)
+ 55 % Überschreitung (= 176 m², also anteilig 88 m² je WE/Haushälfte)

⇒ GR max. = 496 m² (entspricht anteilig 248 m² je Haushälfte)

1.2 Servicegebäude (Haustyp „D“)

GR Gebäude	244 m ²	
+ Vorplatz / Stellplätze (ca. 10 x 13m)	130 m ²	(sickerfähig)
= zus.	374 m ²	
+ Rundung / Reserve	26 m ²	
= gesamt	400 m ²	

Festzusetzende baufensterbezogene GR = 250 m² + 60 % Überschreitung (= 150 m²)

⇒ GR max. = 400 m²

1.3 Sonstige bauliche Anlagen im Baugebiet (baugiebtsbezogene Nebenanlagen)

2 Müllboxen á 13,5 m ² = 27 m ²		
+ 2 x Zuweg psch. à 4 m ² = 8 m ²	35 m ²	
vorh. Zisterne (Löschwasserspeicher)	95 m ²	analog zur Erhebung Bestands-GR
vorh. Kläranlage (dto.)	80 m ²	- dto.-
= zusammen	210 m ²	
+ Rundung/Reserve	40 m ²	
= gesamt	250 m ²	

4. Zusammenstellung GR der bebauten/befestigten Flächen

1. 1 Ferienhäuser:	(incl. Nebenanlg./St.)	
A (Künstlerkate)	18 x 315 = 5.670	
B (Atelierhaus)	16 x 344 = 5.504	
C (Malerhaus)	7 x 496 = 3.472	14.646
1.2 Servicegebäude		400
1.3 Sonstige		250
2 Ver- / Entsorgung		390
4. Verkehrsflächen		7.105
Summe		22.791

5. Nachweis GRZ

(Obergrenze/ Überschreitung und Kappungsgrenze, §§17 u.19 BauNVO)

	Gebäude / Terrassen	GR Nebenanlagen/ Stellplätze u. Zufahrten
Haustyp A:	18 x 225 = 4.050	18 x 90 = 1.620
B:	16 x 255 = 4.080	16 x 89 = 1.424
C:	7 x 320 = 2.240	7 x 176 = 1.232
D:	1 x 250 = 250	1 x 150 = 150
„Grund-GR“	zus. = <u>10.620</u>	zus. = <u>4.426</u>
Bezogen auf die Fläche des Sonder-		+ sonstige = 250
gebiets von 46.070 m ² ergibt sich eine		zus. = <u>4.676</u>
GRZ von 0,23 (< Obergrenze 0,4).		

Dies entspricht einer Überschreitung der Grund-GR um ca. 45 %

Summe GR Haupt- und Nebenanlagen = 15.296 m²

⇒ Gesamt-GRZ = 0,33 (< Kappungsgrenze 0,8)

Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude (auch als Bezugsgröße für die textlich festgesetzte Gebäudehöhe) ist noch nicht festgelegt, da die Höhen der Erschließung und die vorzunehmenden Geländemodulationen noch nicht detailliert ausgearbeitet sind; vorgesehen ist die baufensterbezogene Festsetzung der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKF EG) über NHN (und diese mindestens + 3,50 m, so dass der Hochwasserschutz für Wohnräume gewährleistet ist).

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) für die einzelnen Gebäude sind so geschnitten, dass ein gewisser Spielraum für die Platzierung der Gebäude incl. Terrassen am jeweils vorgesehenen Standort gegeben ist. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die beabsichtigte (offene) Bauweise bereits durch die gebäudebezogene Festlegung der Baufenster vorgegeben ist.

Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) sind nicht vorgesehen, da gestalterische Vorgaben aus der Bindung an die Projektplanung über den Durchführungsvertrag erfolgen.

Grünfestsetzungen

Im Rahmen der Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Pflanzgebote und die flächenhaften Grünflächen, in Ergänzung des zu erhaltenden Bestandes, der Gestaltung und Gliederung des Plangebietes und seiner Einbindung in die Landschaft wie auch z.T. als Puffer zu angrenzenden Knicks/Waldflächen dienen. Das an der Nord- und Ostseite zu pflanzende Brombeergebüsch dient zugleich als wehrhafte Abgrenzung zu den angrenzenden Vernässungsflächen.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzoberflächen soll ein unnötig hohes Maß an Versiegelung befestigter Flächen verhindern.