

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Tönning 29.11.2021

Vorhabenbezogener B-Plan 37 - Ferienhausgebiet Kating



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Antrag eines Vorhabenträgers an die Stadt auf Aufstellung
- Stadt prüft öffentliches Interesse und Konformität mit städtebaulichen Konzeptionen
- Wenn städtebauliche Ordnung gewahrt ist und allgemeines Interesse an der Planung besteht (wie vorliegend, wird ein passgenaues Verfahren eingeleitet
- keine Vorwegbindung der Stadt, kein Anspruch auf Beschluss der Bauleitplanung



Vorhaben: Errichtung von 21 Ferienhäusern mit Freianlagen und Einrichtung eines Servicegebäudes

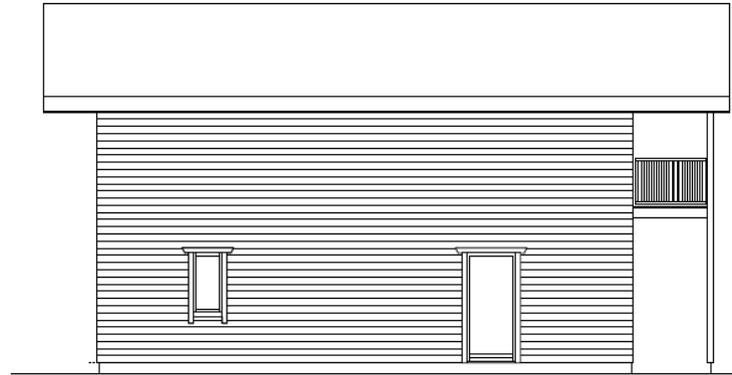
- 4 Holzhaustypen mit Gründach, 15 eingeschossig
- innen liegende Gemeinschaftsfläche
- intensive Durchgrünung
- Konzept nachhaltiger Tourismus (u.a. Nutzung vorhandener Befestigung, Nahwärmeversorgung, örtliche Regenwasserbewirtschaftung, lokale Wertschöpfung)
- lokale Betreiberfamilie, kein Einzelverkauf der Häuser



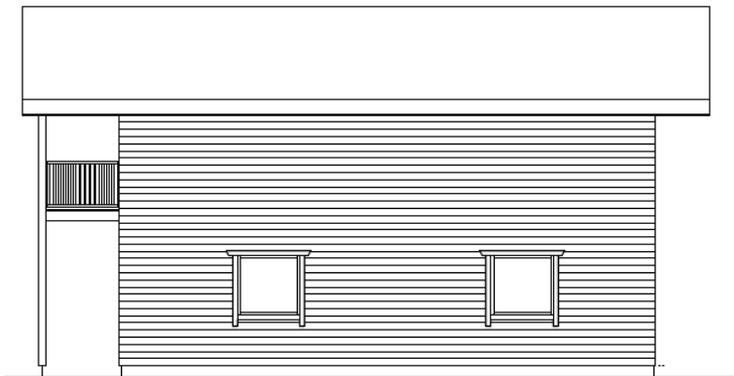




Ansicht 1



Ansicht 2

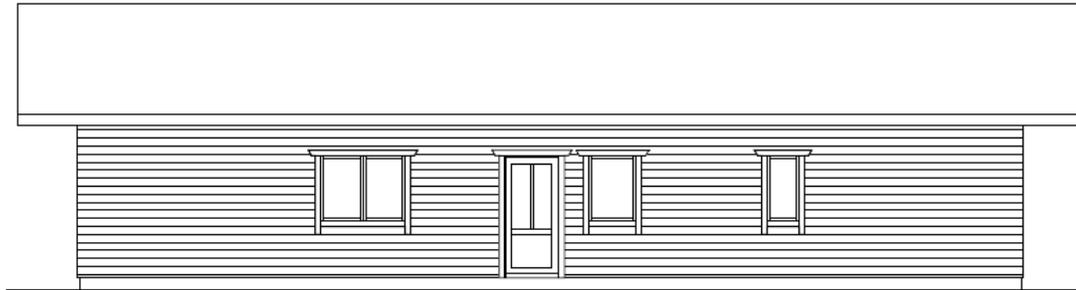


Ansicht 3



Ansicht 4

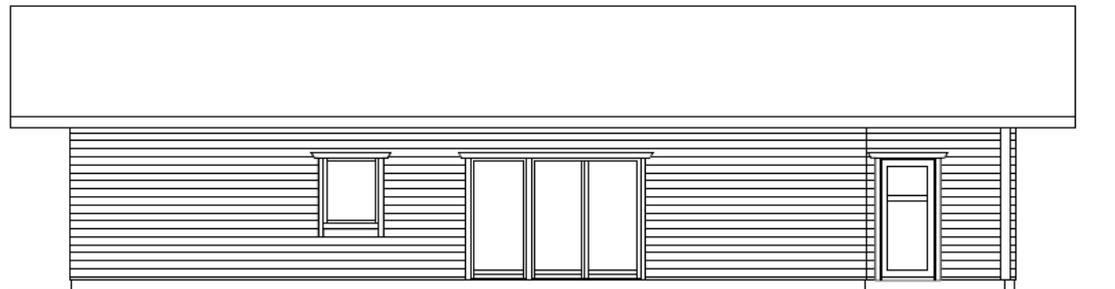




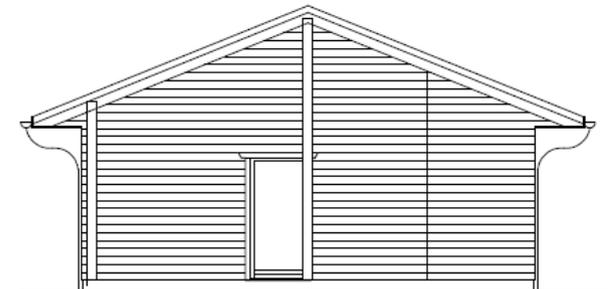
Ansicht 1



Ansicht 2

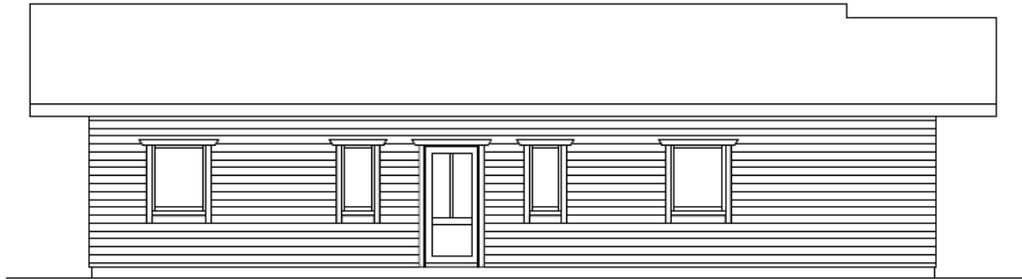


Ansicht 3



Ansicht 4





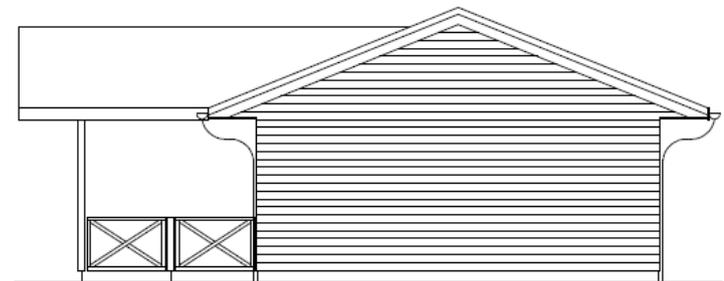
Ansicht 1



Ansicht 2

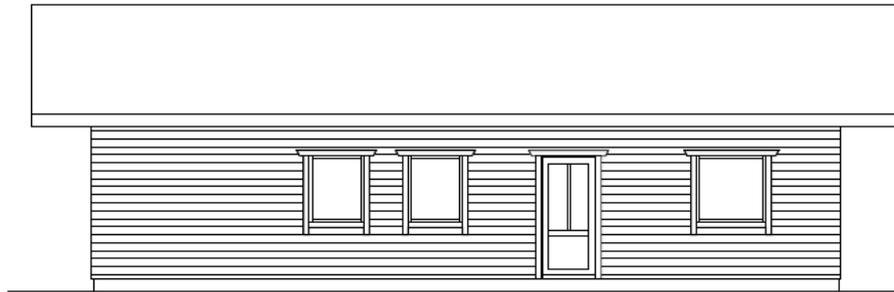


Ansicht 3

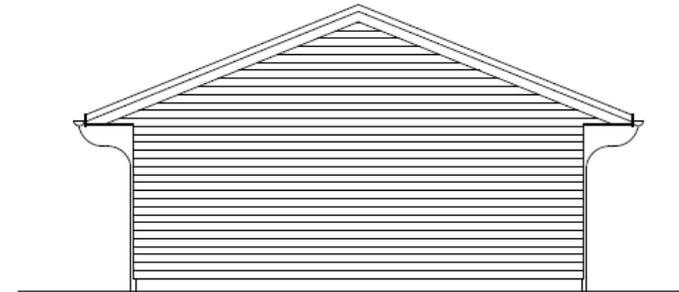


Ansicht 4

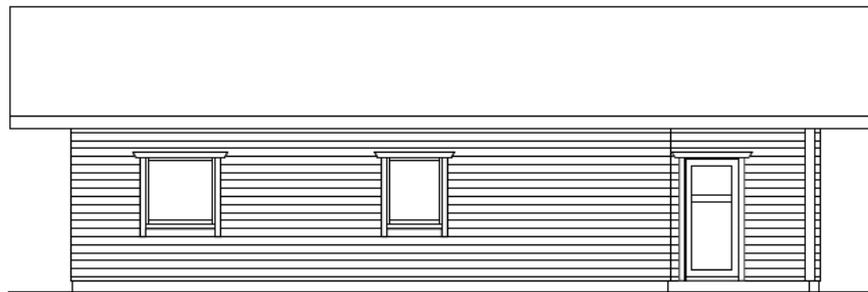




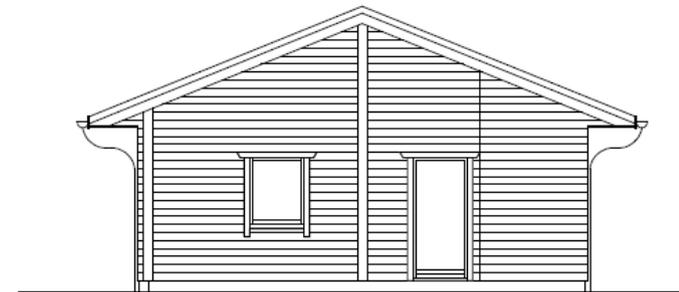
Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3



Ansicht 4



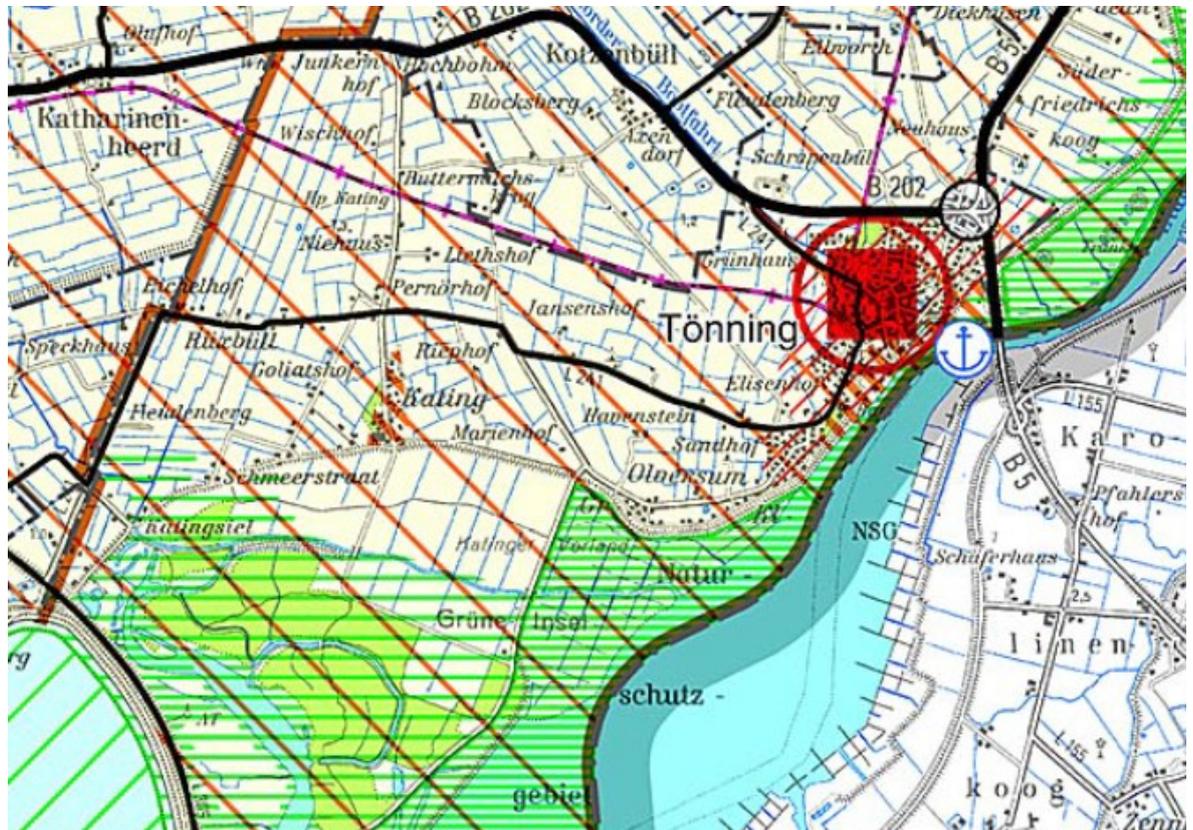
Einbindung der Planung

Landesplanung, Regionalplan:

Kating als

Schwerpunktbereich

für Tourismus

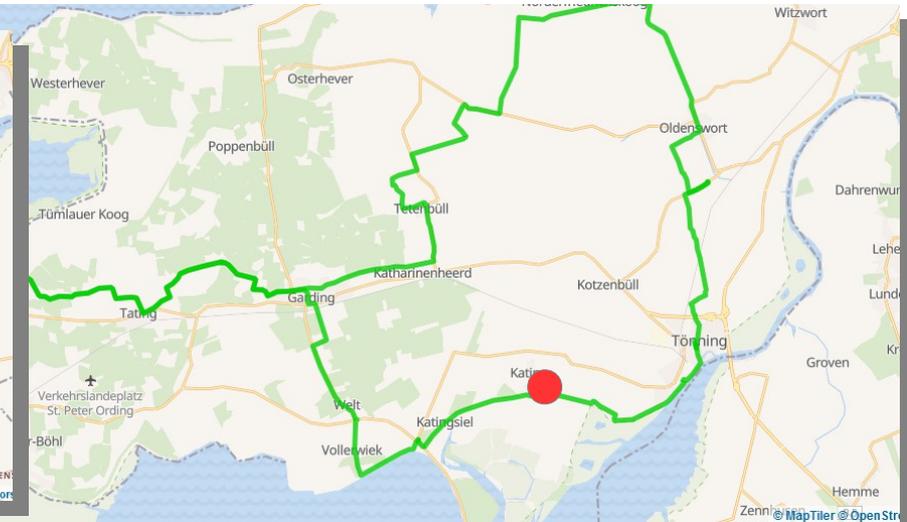
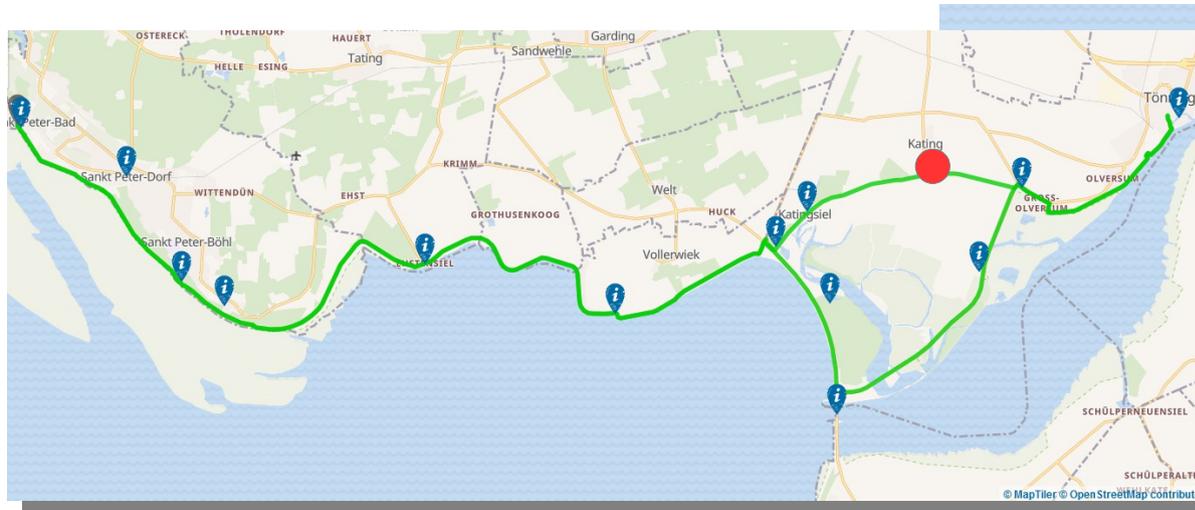
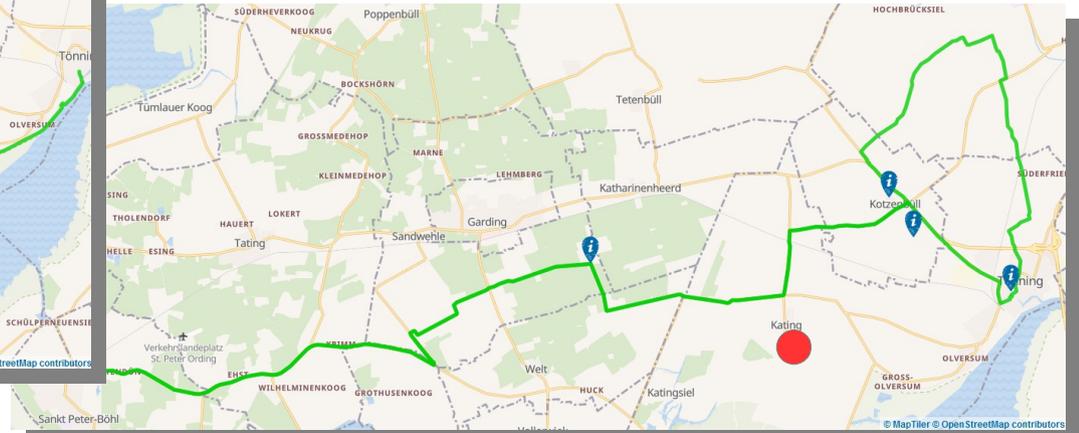


Einbindung der Planung

Tourismusentwicklungskonzept Eiderstedt:

- Qualitätsverbesserung
- Familienurlauber, landschaftsorientierter Tourismus
- lokale Wertschöpfung, Identitätsbildung
- Radtourismus

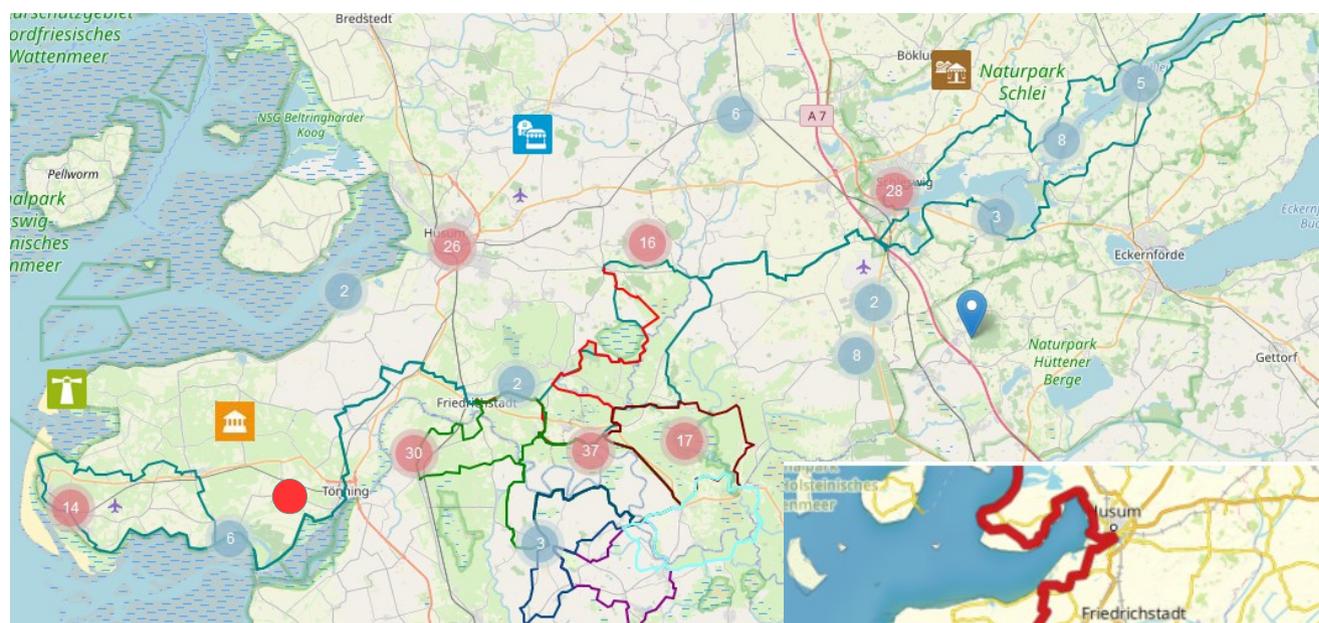




Regionale Fahrradroutes



Wikinger-Friesen-Route



-  **Norwegen**
-  **Schweden**
-  **Dänemark**
-  **Deutschland**
-  **Die Niederlande**
-  **Belgien**
-  **Frankreich**
-  **Vereinigtes Königreich**

Nordseeküsten-Route



Fazit

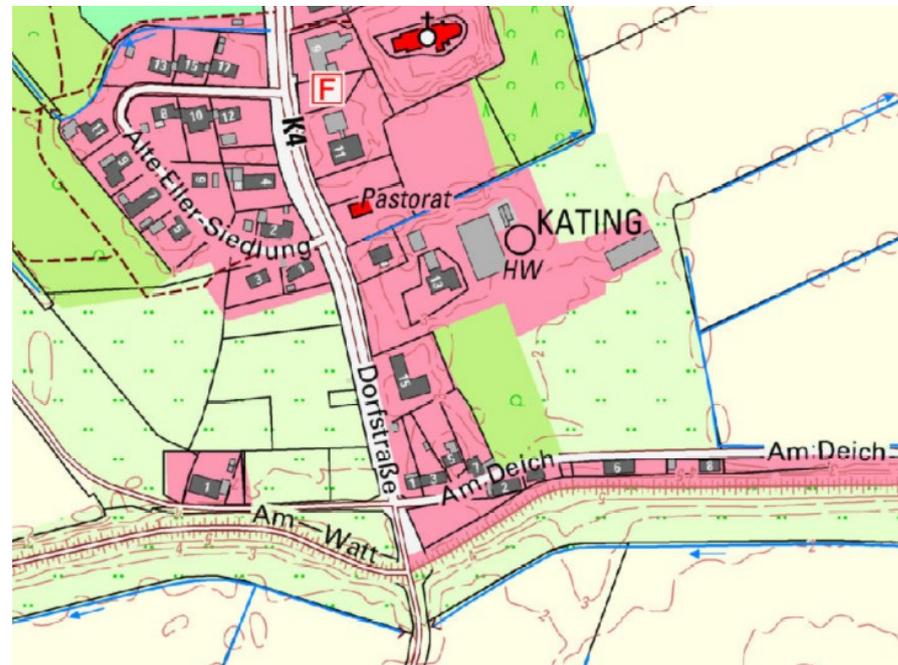
- sinnvolle Nutzung für Kating
- nachvollziehbares Konzept
- angemessene Größenordnung (Rahmenprüfung)
→ Bauleitplanverfahren kann eingeleitet werden

- nächster Prüfschritt: Standortalternativen



Vorabstimmung Behörden

- Waldfläche im Plangebiet → Waldumwandlungsantrag
- Niederschlagswasserentwässerung → Rückhaltung vor Ort



Planentwürfe - 22. Änderung Flächennutzungsplan

22. Änderung des Flächennutzungsplans- Stadt Tönning, Ortsteil Kating
für das Gebiet nördlich der Straße "Am Deich" bis auf Höhe Hausnummer 8 und östlich der Bebauung " Dorfstraße" Hausnummern 13 und 15



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)



Sonstiges Sondergebiet - Ferienwohnen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Flurstücksgrenzen

358

Flurstücksnummern

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des FNP-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die ... Flächennutzungsplan-Änderung mit Bescheid ... vom ... Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
9. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ... Az.: ... bestätigt.
10. Die Erteilung der Genehmigung der ... Flächennutzungsplan-Änderung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ... (vom ... bis ...) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die ... Flächennutzungsplan-Änderung mithin am ... wirksam.
..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)



Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
Projekt 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tönning/Ortsteil Kating			
Auftraggeber Stadt Tönning			
Vorhabenträger	ENTWURF		Projektnummer 20-31
Plan			Plannummer 2031FP-01-01
Planverfasser	Dateiname 2031FP01.vwx		Datum gepr. 18.10.2021
Planungsbüro Sven Methner Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de			Datum gez. 15.04.2021
			Gez. Me
			Maßstab 1 : 2.000



Planentwürfe - Vorhabenbezogener B-Plan 37



Datenabgabe:
LVermGeo SH
14.04.2021

TEIL A:
PLANZEICHNUNG
M. 1:1.000

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)



Sonstiges Sondergebiet - Ferienwohnen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

FH 9,00 maximal zulässige Firsthöhe in Metern NHN

TG1 Bezeichnung der Teilgebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



Private Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radverkehr



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16a BAUGB)



Flächen für die Wasserwirtschaft - Entwässerungsgräben

FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)



Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Planentwürfe - Vorhabenbezogener B-Plan 37

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Sondergebiet (SO) "Ferienwohnen" dient der Erholung in Form von Beherbergung und damit verbundener touristischer Nutzung.
- 1.2 In den Teilgebieten 1a und b des SO "Ferienwohnen" sind Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienhäuser) zulässig.
Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, Spielplätze, Freizeit- und Sportanlagen sowie Lagerflächen für den Gebietszweck sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils untergeordneten Charakter in Bezug auf die Gesamtgrundfläche der Ferienhäuser einschließlich Ferienhäusern zugeordneter Freiflächen haben.
- 1.3 Im Teilgebiet 2 des SO "Ferienwohnen" sind Lagerflächen und -gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, Spielplätze und Freizeit-, Sport- und Spielanlagen für den Gebietszweck sowie eine Betriebswohnung für das Gebiet zulässig.
- 1.4 Im SO "Ferienwohnen" sind auch Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, einschließlich Anlagen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Rückhaltung und Ableitung von Abwasser.
- 1.5 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In den Teilgebieten 1a und 1b ist je festgesetztem Baufenster eine Grundfläche von maximal 140 m² zulässig.
- 2.2 In den Teilgebieten 1a und 1b darf die zulässige Grundfläche durch Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen insgesamt um 1.250 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden, wenn die Befestigung der entsprechenden Flächen nur unwesentliche Auswirkungen auf den natürlichen Boden und Wasserhaushalt hat.
- 2.3 Im Teilgebiet 2 ist eine Grundfläche von 750 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen um bis zu 500 m² überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Hauptgebäude in Teilgebiet 1a und 1b des SO "Ferienwohnen" sind mit begrünten Dächern auszuführen.

4. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100 m² Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum sowie 10 einheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die Erhaltung bestehender Gehölze entspricht der Neuanpflanzung. Ausfälle sind zu ersetzen.



Weiterer Ablauf

- frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- Prüfung eingebrachter Anregungen, Überarbeitung der Planung
- ggf. weitere Untersuchungen und Abstimmungen
- Beschluss der Stadt zur Planung
- öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange





ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

SO Sonstiges Sondergebiet - Ferienwohnen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
FH 9,00 maximal zulässige Firsthöhe in Metern NHN
TG1 Bezeichnung der Teilgebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

■ Private Verkehrsfläche

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radverkehr

⋯ Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16a BAUGB)

▭ Flächen für die Wasserwirtschaft - Entwässerungsgräben

FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

▭ Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

▭ Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen ? Anregungen ?

