GEMEINDE TATING
KREIS NORDFRIESLAND

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7

Sondergebiet Camping und Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnungen und Dauerwohnen

Begründung

Aufgestellt:

Jappsen ▪ Todt ▪ Bahnsen
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner | Sachverständige
Zingel 3 I 25913 Husum I Fon 04841/4038 I Fax 04841/63181

Verfahrensstand: Beschluss - Stand: 19.12.2017

Inhaltsübersicht:

1 Plangebiet 2
2 Grundlagen und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 2
3 Festsetzungsänderungen 3
4 Ver- und Entsorgung 4
4.1 Wasserversorgung 4
4.2 Löschwasserversorgung 4
4.3 Stromversorgung 4
4.4 Abwasserbeseitigung 4
4.5 Abfallbeseitigung 4
4.6 Verkehrliche Erschließung 4
4.7 Telekommunikation 5
5 Denkmalschutz 5
6 Rechtsgrundlage 6
Anlage 1: Durchgeführte Flächennutzungsplanberichtigung 7

1 Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 umfasst etwa 3,12 ha und befindet sich westlich der Ortslage Tating, nördlich der Bundesstraße 202, im Bereich des vorhandenen Campingplatzes.

2 Grundlagen und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dieser Planung möchte die Gemeinde dem ortsansässigen Campingplatzbetrieb eine Entwicklungsperspektive geben und die Arbeitsplätze im Ort erhalten.
Der ursprünglich vorhandene Campingplatz bleibt bestehen, die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden erforderlich, um den Bestand des Betriebes zu erhalten und ihm die Möglichkeit der Weiterentwicklung zu geben.

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Tating ist im Jahr 2013 rechtskräftig geworden. Im Plangebiet ist unter anderem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung konnten nach damaliger Rechtslage sowohl Wohnungen als auch Ferienwohnungen (ausnahmsweise) in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden; dies war auch Ziel der Gemeinde Tating zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Die Rechtslage zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen hat sich mittlerweile geändert. Die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland erteilt derzeit keine Baugenehmigungen für Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO, also weder in allgemeinen noch in reinen Wohngebieten.
Eine Änderung des BauGB und der BauNVO mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO eindeutig zu regeln, wird zwar zurzeit angestrebt, es ist aber nicht absehbar, wann diese Änderung umgesetzt wird. *(Diese Aussagen beziehen sich auf den zum Zeitpunkt des ersten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses bekannten Stand)*

Die Gemeinde Tating will daher zur Klarstellung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht den Bebauungsplan so ändern, dass im bisherigen allgemeinen Wohngebiet sowohl Dauerwohnungen als auch Ferienwohnungen zugelassen werden können. Aus heutiger Sicht eignet sich hierzu ein sonstiges Sondergebiet – SO Ferienwohnungen und Dauerwohnen, da nur hiermit eine Verknüpfung dieser beiden Nutzungen festgesetzt werden kann.

Weiterhin werden durch die 1. Änderung zukünftig:

- in dem als Sondergebiet „Camping“ festgesetzten Bereich, im Empfangsgebäude, der zur Deckung des täglichen Bedarfs dienende Kiosk zugelassen.
- die Planungen an den Bestand angepasst. Eine bestehende, genehmigte Terrasse wird durch die Änderung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- zwei Baufelder im Geltungsbereich verlegt und am Badeteich eingerichtet. Hier soll eine Saunahütte und ein kleiner Bereich für einen Kiosk mit zusätzlicher Ausgabe aus der anliegenden Schank- und Speisewirtschaft entstehen. Das hier geplante kleine Blockhaus (Kiosk) wird für die Sommermonate benötigt, um die badenden Gäste über „kurze Wege“ versorgen zu können.
- in dem ursprünglich als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereich auch Ferienwohnungen zugelassen und um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen wird das Baufenster in diesem Bereich geringfügig erweitert.

Eine Einleitung des Änderungsverfahrens wurde in der Sitzung der Vertreter der Gemeinde Tating am 28.06.2016 beschlossen.

Weitere Änderungen sind nicht erforderlich. Diese Änderungen bewirken keine Auswirkungen bezüglich der Größe oder der Einbindung in das Landschaftsbild.

3 Festsetzungsänderungen

Auf dem Wege der Änderung gemäß §13a Baugesetzbuch werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nachstehende Festsetzungen in die Planung aufgenommen:

A) In der **Planzeichnung**:
- zwei Baufelder versetzen

B) Im **Text Teil B** werden folgende Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen in „Art und Maß der baulichen Nutzung" vorgenommen:

1. Im Bereich des SO „Camping" sind zukünftig zulässig:
   - Kiosk im Empfangsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 18 m².
   - Sauna-Gebäude (am Schwimmteich durch versetzte Baufenster) mit einer maximalen Grundfläche von 50 m².
   - Kiosk-Gebäude (am Schwimmteich durch versetzte Baufenster) mit einer maximalen Grundfläche von 25 m².
   - Außen-Terrassen sind mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Das ursprüngliche „allgemeine Wohngebiet" (WA) wird als „Sonstiges Sondergebiet (SO) Ferienwohnungen und Dauerwohnen" (Flurstück 106 und 107) festgesetzt:
   Das Sonstige Sondergebiet für Ferienwohnungen und Dauerwohnen dient dem Wohnen und dem Ferienwohnen.
   Die Feriennutzung ist für einen Erholungsaufenthalt, der überwiegend auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dient, vorzusehen.
   Es sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen, davon maximal zwei Ferienwohnungen, zulässig. Eine minimale Grundstücksgröße von 1200m² wird festgesetzt.
   Folgende Nutzungen sind zulässig:
   -Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
   -Gebäude mit Feriennutzung,
   -Gebäude mit dauerwohnlicher Nutzung mit Ferienwohnnutzung.

Grundlage der weiteren textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 im Geltungsbereich des „Sonstigen Sondergebietes - Ferienwohnungen und Dauerwohnen" sind die textlichen Festsetzungen für das ursprüngliche „allgemeine Wohngebiet" des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Tating.

Die folgenden geltenden textlichen Festsetzungen des „allgemeinen Wohngebietes" aus dem Bebauungsplan Nr. 7 werden auch weiterhin für das „Sonstige Sondergebiet - Ferienwohnungen und Dauerwohnen" übernommen:

Dach, Fassade, Einfriedungen, Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe, Garagen und Nebenanlagen, Grünordnerische Festsetzungen, Schallschutzanlagen, Wohneinheiten und Baumpflanzungen.

Die Änderung, insbesondere der textlichen Festsetzungen des Text Teil B, gilt nur für den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.
Die Festsetzungen, wie Planzeichnung und Text Teil B des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 7, behalten für die übrigen Planbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes (insbesondere für den nördlichen Campingplatzbereich) ihre Gültigkeit.

4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in seiner Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Anschlüsse an die öffentlichen Netze gesichert. Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz und ist weiterhin gesichert.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt weiterhin in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung ist für einen Löschwasserbedarf von 48 m³ / h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Im SO Sondergebiet Camping sind insbesondere bei der Ausführung und der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen sowie bei der Planung des Wegenetzes die Anforderungen nach §§ 4 u. 7 der Camping- u. Wochenendplatzverordnung zu berücksichtigen.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt weiterhin über den Anschluss des örtlichen Versorgers.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich in verschiedenen Bereichen Versorgungsleitungen und Anlagen der Schleswig-Holstein Netz (z.B. 0,4 kV- und 20 kV-Kabel).

4.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist weiterhin gesichert und erfolgt über das vorhandene Ortsnetz und wird der Gemeinschaftskläranlage zugeführt.
Im weiteren Baugenehmigungsverfahren werden die weiteren notwendigen Nachweise erstellt.

4.5 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt von einem vom Kreis Nordfriesland beauftragten Entsorgungsunternehmen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Bundesstraße 202.

Gemäß § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teilen der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des § 9 (1) FStrG gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundestraße 2 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 500 m von der neu geplanten Trasse der B 202 entfernt, ein Anspruch auf Lärmvorsorge wird nicht bestehen.

Um eine ausreichende Sicht zu gewährleisten, sollte im Bereich von Zu- und Abfahrten zur B202 die Höhe lebender Hecken auf 0,70 m beschränkt werden.

4.7 Telekommunikation

Es besteht keine Verpflichtung seitens der Telekom Campingplätze, Ferien-/Wochenendhäuser/-wohnungen, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom GmbH erforderlich.

5 Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. §2 (2) DSchG, in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planungsunterlagen festzustellen.

Gemäß § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachtteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 Rechtsgrundlage

Die Aufstellung der 1. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird nach dem Verfahren für die „Bebauungspläne der Innenentwicklung" gem. §13a Baugesetzbuch durchgeführt.

Das Projekt erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, das eine zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² im Innenbereich vorsieht.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Aufgrund der rechtlichen Anpassungen an den Bestand und die Änderung der Art der baulichen Nutzung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 abgesehen.

Eine Berichtigung durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Wege des Bauleitplanverfahrens aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte als öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB. Die Verpflichtung zur Umweltprüfung entfällt.

(Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.2017 gebilligt.)

GEMEINDE TATING 2 KREIS NORDFRIESLAND

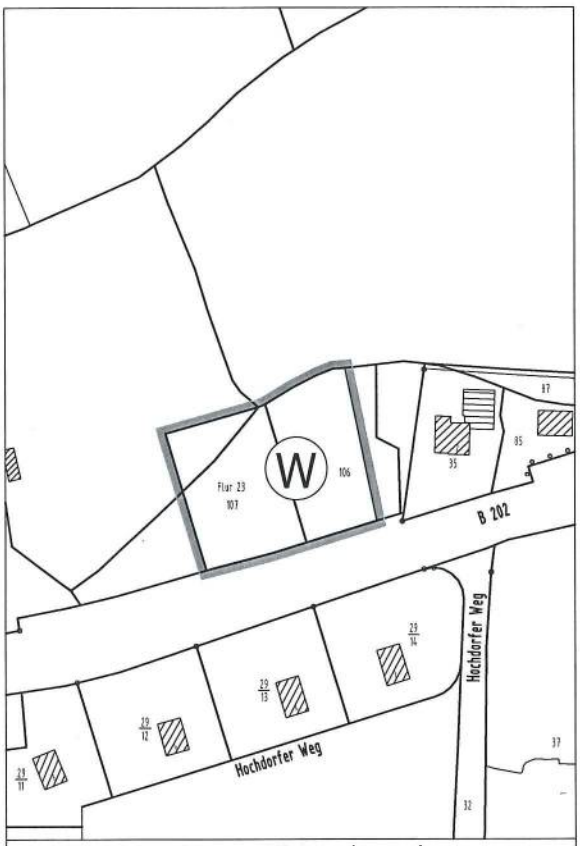
Tating, den 04. JAN. 2018

(Peters)
Der Bürgermeister

10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tating durch Berichtigung

- zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 -

Für das Gebiet nördlich der B202 im Bereich des vorhandenen Campingplatzes und der nördlich anschließenden Flächen bis zum Sielzug



Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes
(Maßstab 1:2.500)

Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes
(Maßstab 1:2.500)

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

(W) Wohnbaufläche

(S) Sonderbaufläche Ferienwohnungen und Dauerwohnen

2. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

156/2 Flurstücksnummern

B 202 Bundesstraße 202

vorhandene Gebäude

3. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Tating wurde im Zuge des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Tating von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 19.12.2017 gebilligt.

Tating, den 04. JAN. 2018
Amt Eiderstedt

GEMEINDE TATING 2 KREIS NORDFRIESLAND

(Peters)
Der Bürgermeister

Jappsen ▪ Todt ▪ Bahnsen | Zingel 3 | 25813 Husum | www.JTB-Architektur.de
Telefon +49 (0) 4841/4038 | Fax. 63181 | info@JTB-architektur.de