

BEGRÜNDUNG

ZUR 7. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

DER GEMEINDE SIERKSDORF

FÜR DAS GEBIET IM FERIENPARK SIERKSDORF,
GELEGEN ZWISCHEN DEN IM FERIENPARK VORHANDENEN GEBÄUDEN
SEESEITIG VOM FAHRENKROG UND DER BAHNLINIE SOWIE DER
PFINGSTBEEK IM WESTEN
- BUNGALOWGARTENHOTEL -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4	Begründung des Bebauungsplanes	5
4.1	Bebauung	5
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.2	Erschließung	7
4.2.1	Stellplätze	7
5	Schallschutz	7
6	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Stromversorgung	8
6.2	Wasserver-/ und –entsorgung	8
6.3	Müllentsorgung	8
6.4	Löschwasserversorgung	8
6.5	Gasversorgung	9
7	Hinweise	9
7.1	Gewässer	9
7.2	Bodenschutz	9
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
9	Kosten	10
10	Beschluss der Begründung	10

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

B E G R Ü N D U N G

zur **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3** der Gemeinde Sierksdorf für das Gebiet im Ferienpark Sierksdorf, gelegen zwischen den im Ferienpark vorhandenen Gebäuden seeseitig vom Fahrenkrog und der Bahnlinie sowie der Pfingstbeek im Westen.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung wurde mit Bekanntmachung vom 18.10.1997 rechtsverbindlich. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bekanntmachung vom 28.06.1996, weist das Plangebiet als Sondergebiet das der Erholung dient – Hotel- und Sportanlagen - aus.

Der Bebauungsplan Nr. 3, 7. Änderung dient der Nachverdichtung brachgefallener Flächen und der Fortentwicklung der vorhandenen Halle und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit etwa 12.700 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sierksdorf beschloss am 22.06.2010 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

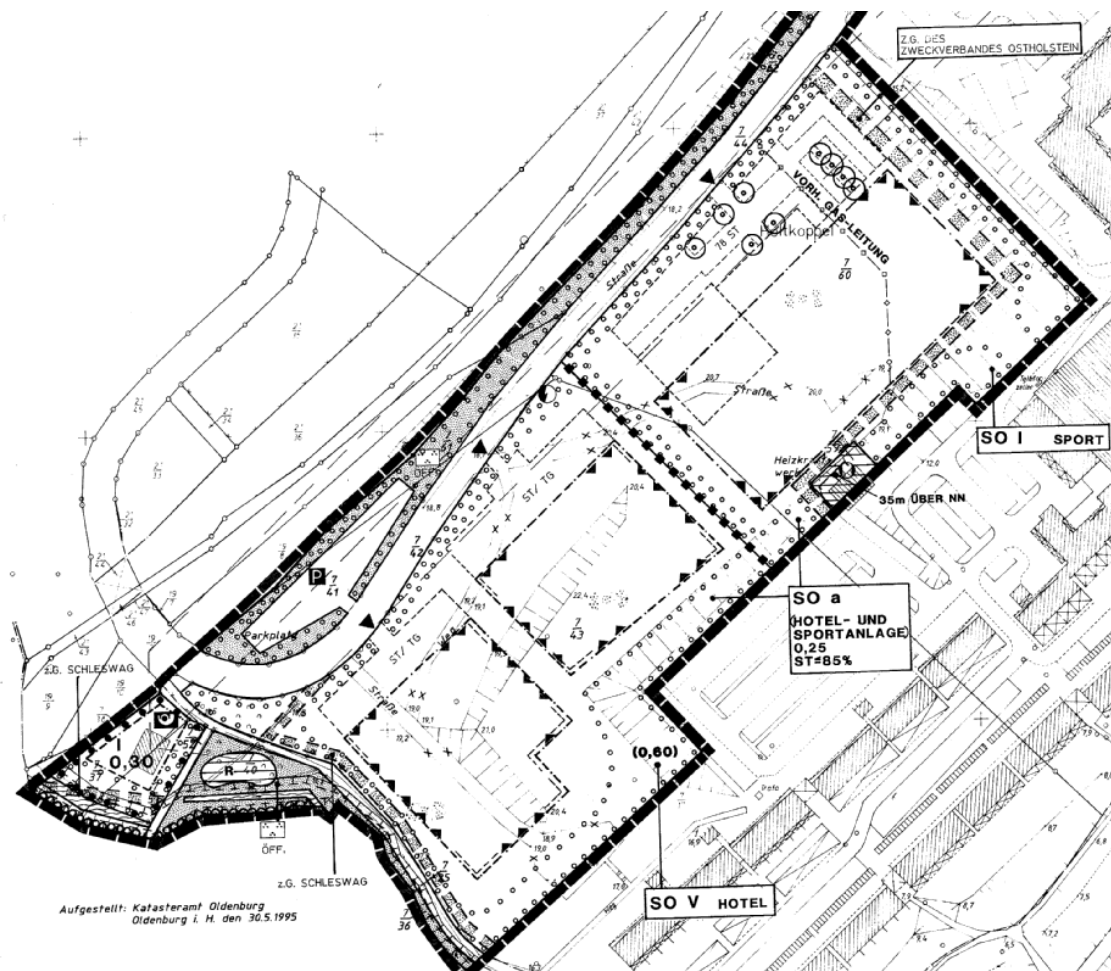
1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Angesichts des sehr alten Bebauungsplanes Nr. 3, 4. Änderung und der verworfenen Planungen der letzten Jahre ist eine Anpassung an die derzeitige Situation erforderlich. Im April 2010 wurde der Gemeinde ein neues Nutzungskonzept für die Freiflächen am Pfingstbeek sowie eine Nutzungserweiterung bzw. Änderung im Bereich der bestehenden Halle vorgelegt. Dafür ist eine Anpassung der Sondergebietsart und ihrer Nutzungen nötig. Das touristische Konzept ermöglicht eine Qualitäts- und Strukturverbesserung und gleichzeitig die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Freiflächen.

2 Bestandsaufnahme

Gegenwärtig befindet sich im Plangebiet die Sporthalle „Happysport“ mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Freizeitmöglichkeiten. Die westlichen Freiflächen sind brach und werden nicht genutzt. In nördlicher Nachbarschaft liegt der Hansapark und dem dazugehörigen Ferienresort östlich des Plangebietes. Als Trennung dienen hier die Straße „Am Fahrenkrog“ und der Bahndamm, auf dem die Züge der Strecke Lübeck – Puttgarden verkehren. In seeseitiger Nachbarschaft grenzt das Plangebiet an den Ferienpark Sierksdorf, mit einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung im Süden und einer bis zu 14-geschossigen Bebauung im Osten. Im Westen begrenzt das Plangebiet ein verkehrsberuhigter Erschließungsweg, der die Straße „Am Fahrenkrog“ mit dem Strand verbindet.

Derzeitig gibt der bestehende Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung mit Bekanntmachung vom 18.10.1997 (siehe Abbildung unten) für das Plangebiet die Nutzung als Sondergebiet - Hotel- und Sportanlagen - vor. Für den westlichen Teil des Plangebietes, Sondergebiet Hotel ist eine maximal Anzahl von 5 Vollgeschossen, bei einer Grundflächenzahl von 0,25 für das gesamte Plangebiet zulässig.



3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient - Hotel und Sportanlagen - dar. Hier ist eine Anpassung des Sondergebietes durch Berichtigung (siehe Anlage) nötig, indem zukünftig drei eigenständige Sondergebiete entstehen, abgestimmt auf ihre jeweiligen Nutzungen: SO Tourismus und Sport, SO Ferienhäuser und SO Hotel.

4 Begründung des Bebauungsplanes

4.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet gesamt	31.070 m ²	75,4 %
SO Tourismus und Sport 14.798 m ²		
SO Ferienhäuser 7.126 m ²		
SO Hotel 9.143 m ²		
Versorgungsflächen	1.500 m ²	3,6 %
Straßenverkehrsflächen	3.320 m ²	8,1 %
Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	1.850 m ²	4,5 %
Grünflächen	3.220 m ²	7,8 %
Wasserflächen	240 m ²	0,6 %
Größe Plangebiet insgesamt:	41.200 m² 4,1 ha	100 %

4.2 Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung vom 18.10 1997 weist für den Bereich der geplanten Ferienhaus- und Hotelanlage ein Sondergebiet „Hotel“ aus. Um den Bebauungsplan an die aktuell geplanten Nutzungen anzupassen, wird der „mittlere“ Abschnitt, in dem die Ferienhäuser entstehen sollen, nun als Sondergebiet „Ferienhäuser“ ausgewiesen.

Im Teilbereich für das geplante Hotel verbleibt die Festsetzung eines Sondergebiets „Hotel“. Die dort zulässigen Beherbergungsbetriebe haben das „Übernachten“ als Schwerpunkt ihres Angebotes. Hierbei handelt es sich um den vorübergehenden Aufenthalt der Gäste und einen ständig wechselnden Personenkreis. Die Zimmer dürfen, im Gegensatz zum Ferienhaus oder der Ferienwohnung, über keine eigenen

Koch- und Versorgungsmöglichkeiten verfügen, da die Versorgung durch den Beherbergungsbetrieb übernommen wird.

Der Bereich der vorhandenen Halle wird als Sondergebiet „Tourismus und Sport“ festgesetzt. Dort sollen sich zentrale Einrichtungen wie Rezeption, Empfang und ein Bistro wiederfinden, die der Versorgung der Ferienhausanlage dienen. Gleichzeitig bleiben die bestehenden Sporteinrichtungen innerhalb der Halle weitgehend erhalten. Nutzungsänderungen sind zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung entsprechen. Damit kann auf aktuelle Entwicklungen im Sport- bzw. Freizeitbereich flexibel reagiert werden. Ebenfalls in diesem Sondergebiet ist die Errichtung eines kleinen Ladens zur Versorgung des gesamten Ferienparks mit Gütern des täglichen Bedarfs geplant. Zum täglichen Bedarf gehören in dieser besonderen Lage in Strandnähe auch strandbezogene Verkaufsgüter wie z.B. Sonnenschirme, Strandmatten, Luftmatratzen, Schwimmtiere, Strandbekleidung etc. in geringem Umfang. Wegen der tlw. Größe und Sperrigkeit dieser Waren wird eine Verkaufsfläche von max. 400 m² vorgesehen.

Zusätzlich sind 30 Reisemobilplätze im Sondergebiet „Tourismus und Sport“ zulässig. Diese dienen dem Abstellen des Fahrzeuges für eine Nacht zur Wiederherstellung der Fahrtüchtigkeit.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden nach dem neuen Konzept eine Hotelanlage und eine Ferienhausanlage entstehen. Die derzeitige Grundflächenzahl des Bebauungsplanes Nr. 3, 7. Änderung beträgt 0,25 bei max. 5 Vollgeschossen. Die Ausnutzung der Vollgeschosse der Neuplanung liegt dabei weit unter der Zahl der im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse für das Hotel wird auf 2 bzw. 3 festgesetzt, wobei der Aufbau eines Staffelgeschosses jeweils zulässig ist. Die Ferienhäuser im entsprechenden Sondergebiet sind eingeschossig auszuführen. Dazu erfolgt für die Sondergebiete „Hotel“ und „Ferienhäuser“ die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,15 bzw. 0,2 und im Sondergebiet für „Tourismus und Sport“ einer Grundflächenzahl von 0,3.

Somit erfolgt eine geringere Versiegelung als in der 4. Änderung des Bebauungsplanes möglich. Eine Ausnahme bildet dabei die Erhöhung der Grundflächenzahl im Sondergebiet „Tourismus und Sport“ auf 0,3. Diese ist zur Realisierung der Außenterrasse nötig.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet „Ferienhäuser“ nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Innerhalb der Sondergebiete „Hotel“ und „Tourismus und Sport“ ist festgesetzt, dass in einer abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Damit soll der kompakte Bau der Hotelanlage ermöglicht und die bestehende Halle abgesichert werden.

4.3 Erschließung

Die Erschließung der Anlage erfolgt wie im Ursprungsplan. Die bestehende Einfahrt auf Höhe der Sporthalle wird weiterhin genutzt und durch eine weitere Zufahrtmöglichkeit auf Höhe der Hotelanlage ergänzt.

4.3.1 Stellplätze

Im gesamten Plangebiet sind maximal ca. 196 ebenerdige Stellplätze, zuzüglich 30 Wohnmobilstandplätzen realisierbar. Hinzu kommen maximal ca. 170 mögliche Stellplätze in der geplanten Tiefgarage. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5 Schallschutz

Das Plangebiet wird von Immissionen der Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden berührt. Die Deutsche Bahn AG beabsichtigt im Zusammenhang mit der geplanten festen Fehmarnbelt-Querung den zweigleisigen Ausbau und die Elektrifizierung dieser Bahnstrecke. Die gegenwärtigen Planungen der Deutschen Bahn sehen einen Ausbau der Bestandsstrecke im Bereich Hansapark nicht vor. Vielmehr werden derzeit eine Stilllegung dieses Streckenabschnitts und eine Anbindung Neustadts auf Höhe der Ortschaft Roge avisiert. Die Gemeinde geht daher für die Zukunft von einer deutlichen Entlastung aus.

Die Gemeinde berücksichtigt für diesen Bebauungsplan dennoch zur sicheren Seite hin den derzeitigen Zustand mit entsprechenden Verkehren. Auf Grundlage eines vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens zum direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Sierksdorf (Nr. 01-07-6, Ziegler, Mölln) sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen für eine Teilfläche (ca. 10 m Breite) den Lärmpegelbereich III; für die geplante Hotel- und Ferienhausanlage wird überwiegend Lärmpegelbereich II erforderlich. Die Anforderun-

gen werden in der Regel bereits durch die aus Wärmeschutzgründen notwendigen Maßnahmen erreicht. Geschützte Außenwohnbereiche können im Schatten der Gebäude nach Südosten angelegt werden oder durch sonstige Abschirmmaßnahmen im Rahmen der Gartengestaltung geschaffen werden.

Eine Realisierung der in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 vorgesehenen Außentennisplätze ist nicht mehr beabsichtigt. Die Aktivitäten innerhalb der Sporthalle führen nicht zu Beeinträchtigungen der angrenzend geplanten Ferienhäuser.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den Schmutzwasserkanal des Trennsystems an die zentrale Kläranlage.

Die Regenrückhaltung für die geplanten Bauvorhaben ist auf dem Baugrundstück vorgesehen. Das bislang an der Pfingstbeek festgesetzte Regenrückhaltebecken kann daher entfallen. Der geplante Standort ist als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung vermerkt. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehr" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforder-

lich. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Planvollzuges. Angesichts der baulichen Nutzungen im Umfeld ist davon auszugehen, dass auch im Plangebiet der Löschwassernachweis möglich ist. Auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30.08.2010 wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung auch Feuerwehrzu-/Umfahrten nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen. Sie sind für eine Achslast von 10 t auszulegen.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7 Hinweise

7.1 Gewässer

Im Südwesten des Plangebietes verläuft das Gewässer Nr. 5 (Pfungstbeek) des WBV Neustädter Binnenwasser. Gem. Satzung des Verbandes ist für die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an offenen Gewässern ein beidseitiger Geländestreifen von 6,00 m Breite ab der oberen Böschungskante durchgängig von Anpflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten.

7.2 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen

für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Folgekosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.03.2011 gebilligt.

Sierksdorf, 06.04.2011
(Willert)

Siegel

- Bürgermeister –

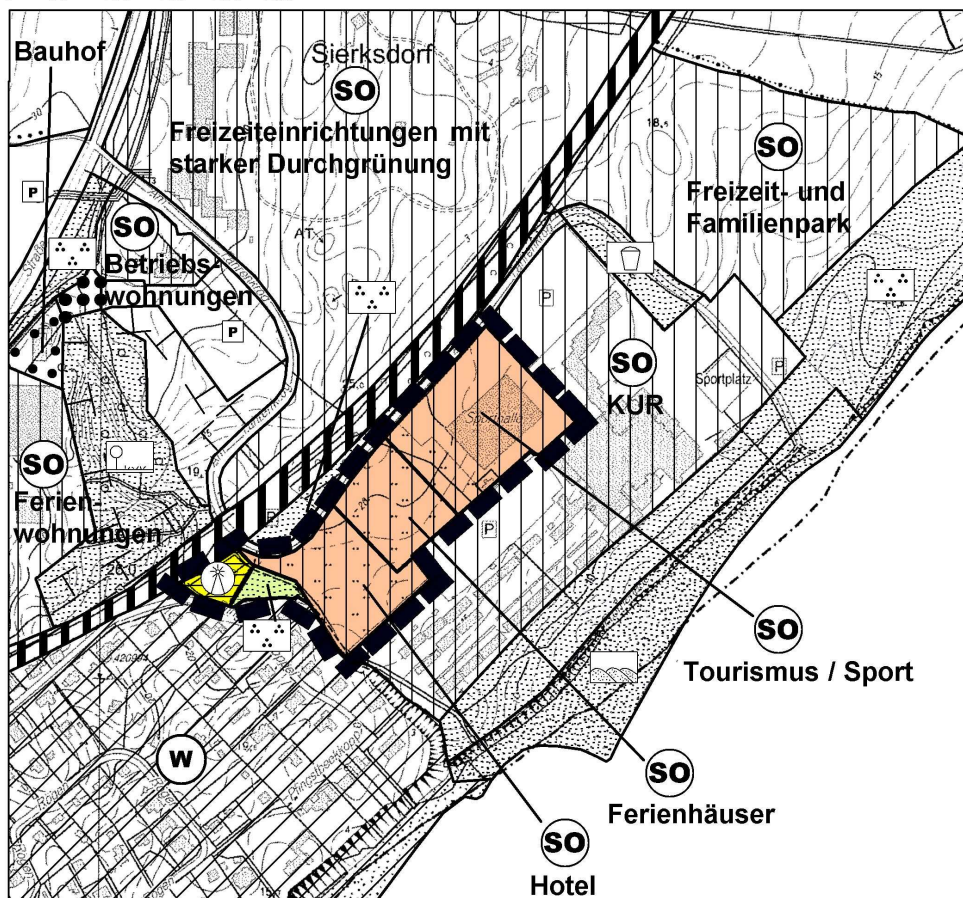
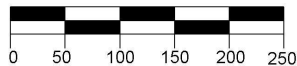
Der Bebauungsplan Nr. 3, 7. Änderung ist am 06.04.2011 in Kraft getreten.

Anlage 1: Voraussichtliche künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sierksdorf durch Berichtigung

für das Gebiet im Ferienpark Sierksdorf, gelegen zwischen den im Ferienpark vorhandenen Gebäuden seeseitig vom Fahrenkrog und der Bahnlinie sowie der Pfingsbeek im Westen - Bungalowgartenhotel -
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG
M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Sierksdorf, der mit Wirkung vom 06.04.2011 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung von Sondergebieten der Zweckbestimmungen Hotel, Ferienhäuser und Tourismus/Sport und die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen.

Sierksdorf, den 06.04.2011

Gemeinde Sierksdorf
- Der Bürgermeister -

Siegel

(Bodo Willert)
Bürgermeister