

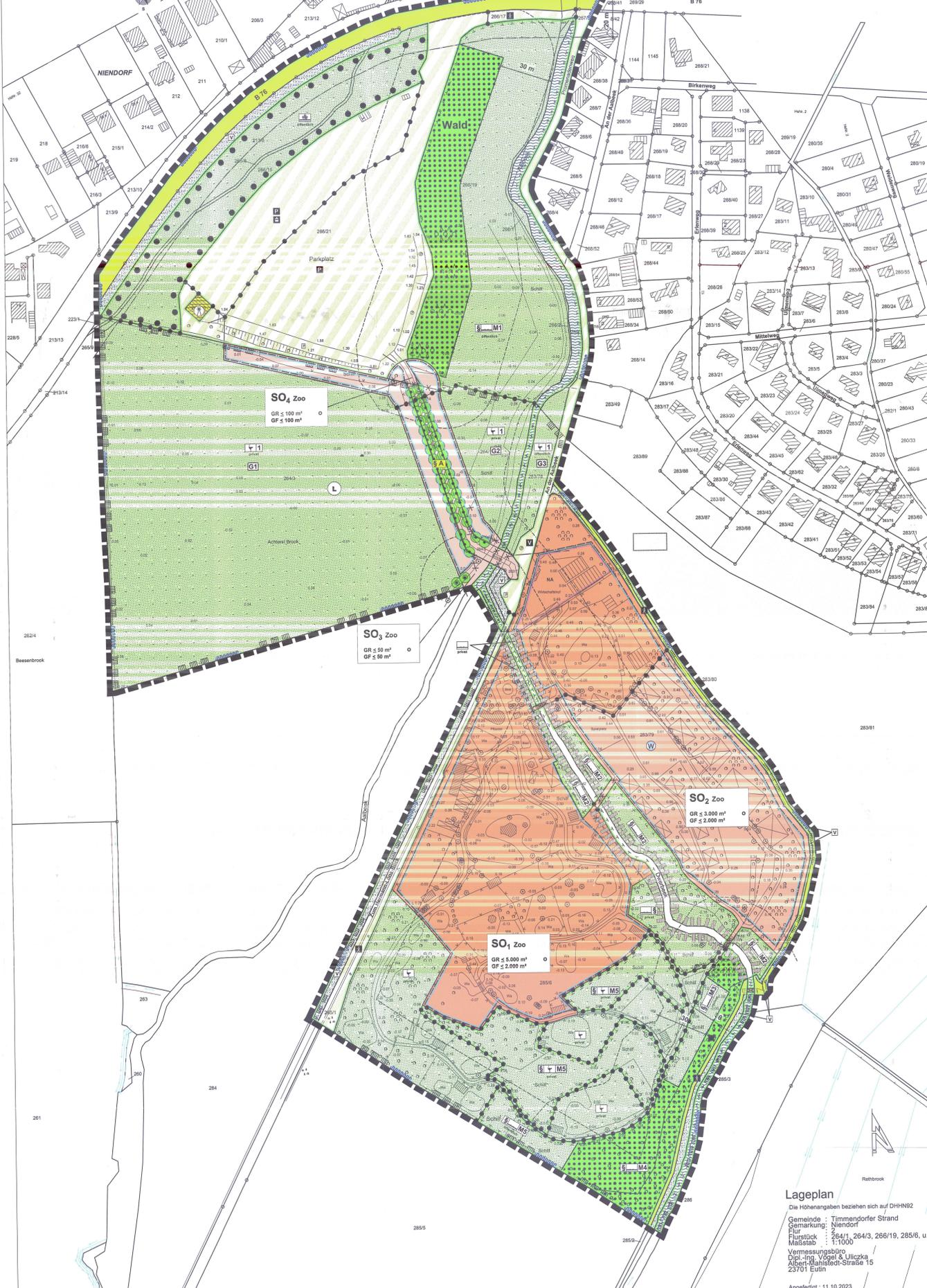
Gemeinde Timmendorfer Strand - Bebauungsplan Nr. 64 -

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 der LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Timmendorfer Strand für den Vogelpark in Niendorf/Ostsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Lageplan
Die Höhenangaben beziehen sich auf DHHN02
Gemeinde: Timmendorfer Strand
Gemarkung: Niendorf
Flurstück: 264/1, 264/3, 266/19, 285/6, u.a.
Maßstab: 1:1000
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka
Albert-Mahler-Str. 15
23701 Eutin
Ansof. 11.10.2023

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO₁ Sonstiges Sondergebiet (SO) - Zoo
Zweckbestimmung: Zoo
SO₂ Zuordnung Nummerierung der Baugebiete
Nutzung als Ausnahme entsprechend Textziffer 1.1 (3) § 8 (1) Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GR ≤ 100 m² Grundfläche (GR) in Quadratmetern (m²) der baulichen Anlagen als Höchstmaß je Baugelände
GF ≤ 200 m² Geschossfläche (GF) in m² der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
offene Bauweise

Verkehrfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentliches Verkehrsgrün
Fußweg
Parkhaus/Parkdeck
Parkplatz
verkehrsbenutzter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Elektrizität (Funkturn)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Zoo
Gebüschstreifen
Feuchtrundland
Zuordnung Nummerierung der Grünflächen entsprechend Textziffer 6 (4)
Zuordnung Nummerierung der Maßnahmenflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen z. G. der Wasser- und Bodenverband (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Schuttdreieck - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
zukünftig wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN), basierend das Höhenbezugs-system "Deutsches Haupthöhennetz 92 (DHHN92)"
Hauptgebäude
Nebengebäude

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)
Gesetzlich geschütztes Biotop - Auen (§ 30 BNatSchG)
Anbauverbotszone - 20 m zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 FStrG)
Biotop - Bereich der hiesigen Biotopzone, eine Darstellung von der Baurechtsgültigkeit vor der Biotopzone, die nach einem Vorbericht für eine Darstellung zuständig ist, erlassen.

30 m Waldschuttbereich (§ 24 LWaldG)

Landschaftsschutzgebiet "Hemmeldorfer See und Umgebung" (§ 15 LNatSchG)

Hochwasserrisikogebiet (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG)

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 1 Nr. 221
- Baumutzungsverordnung (BauMutzV) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 11802
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 01.09.2022 (GVBl. Schl.-H. S. 2021, 1422)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123, zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 G v. 28.7.2023 1 Nr. 202
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVBl. S. 1002)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) vom 25.11.2003, GVBl. 2003, 651, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 22 neu gefasst, §§ 18b, 40b und 40f neu eingefügt (Ges. v. 03.05.2022, GVBl. S. 622)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 22.3.2023 1 Nr. 88
- Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 04.12.2005, GVBl. 2004, 461, zuletzt geändert: § 32 geändert (Art. 2 Abs. 1 Nr. 2 Ges. v. 06.12.2022, GVBl. S. 1002)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, (GVBl. S. 425), letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVBl. S. 1002)

Verfasser:

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marlenburger Straße 29 - 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax: 04503 / 70 79 408
E-Mail: schlie@planung.kompakt.de

PLANUNG kompakt STADT

Röhrenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
E-Mail: schlie@planung.kompakt.de

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

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

- (1) Das Sondergebiet - Zoo - dient ausschließlich der Präsentation von Tieren - mit dem Schwerpunkt auf Vogel - sowie von Tieren zu Zwecken der Bildung, der Erholung und dem Naturschutz für die Öffentlichkeit, so wie den nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die für den Gesamtbetrieb des Vogelparks erforderlich sind.
- (2) Zulässig sind in allen SO-Gebieten Zufahrten, Wege, Plätze sowie Nebenanlagen, wie Böden, Aussichtsplattformen, Informationstafeln.
- (3) Im SO₁-Gebiet sind zulässig:
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung (einschließlich sanitärer Anlagen, Unterstände, Grillstellen), die dem Betrieb, der Bewirtschaftung und Wartung des Vogelparks dienen,
 - bauliche Anlagen und Einrichtungen zur artgerechten Präsentation von Tieren und Pflanzen (wie Tiergehege, Tierunterkünfte, Volieren, Futterlager, Teiche), die erforderlichen Betriebsgebäude, wie Werkstatt, Maschinenpark, Gewächshäuser, maximal eine Schank- und Speisewirtschaft,
 - eine Verkaufseinrichtung mit max. 200 m² Verkaufsfläche, die der Zweckbestimmung dient,
 - Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitaltation (wie Spielplätze),
 - Gewächshäuser als Bestandteil der Betriebsgebäude,
 - zwei Betriebsbereichen nur innerhalb der Fläche "Nutzung als Ausnahme".

(4) Im SO₂-Gebiet sind zulässig:

- der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung als sanitäre Anlagen und Unterstände, die dem Betrieb, der Bewirtschaftung und Wartung des Vogelparks dienen,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen zur artgerechten Präsentation von Tieren und Pflanzen (wie Tiergehege, Tierunterkünfte, Volieren, Futterlager, Teiche),
- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitaltation (wie Spielplätze),
- maximal eine Schank- und Speisewirtschaft.

(5) Im SO₃-Gebiet sind Unterstände zulässig.

(6) Im SO₄-Gebiet ist eine bauliche Anlage und Einrichtung, die als Eingangskasse und als Kiosk (i. S. einer Schank- und Speisewirtschaft) dient, zulässig.

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 66 LBO)

Innerhalb des SO₁-Gebietes sind insgesamt zwei freistehende Standplätze und/oder Werbeflächen bis 6,0 m über Oberkante Fahrbahn des angrenzenden Parkplatzes für die eigene Werbung zulässig.

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

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- (1) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind zulässig "bauliche Anlagen und Einrichtungen" als Gebäude bis zu einer maximalen Grundfläche:
 - in den SO₁- und SO₂-Gebieten jeweils von einmal bis zu 500 m² und ansonsten bis zu 300 m²,
 - im SO₃-Gebiet von jeweils 20 m²,
 - im SO₄-Gebiet mit maximal 100 m².
- (2) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO₁-Gebiet die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung 1" festgesetzten Grundfläche um 300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der temporären Überdachungen der Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) dient.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Bauliche Anlagen und Einrichtungen in den SO-Gebieten als Gebäude und Nebenanlagen sind mit einer maximalen Oberkante von 10 m zulässig bezogen auf die Oberkante des Fußbodens der Geschossenebene der baulichen Anlage, die nicht niedriger als 0,40 m über NHN und nicht höher als 0,60 m über NHN liegen dürfen.
- (2) Bezugspunkt für die folgenden festgesetzten Höhen ist die "mittlere Geländeoberkante" im Mittelpunkt der jeweiligen baulichen Anlage. Zulässig sind maximale Oberkanten:
 - bis 15 m für Volieren,
 - bis 6 m hohe Einzulenkungen.
- (4) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" sind eingeschossige bauliche Anlagen bis 5 m über NHN zulässig.
- (5) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" sind bauliche Anlagen bis 9 m über NHN zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind ausschließlich bauliche Anlagen bis 12 m über NHN zulässig, wenn sie den Bau von Erschließungselementen, wie Treppenhäuser mit Fahrstuhl, Brüstungen etc., dienen.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des gesamten SO-Gebietes beträgt 30.000 m².

4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i. V. m. § 14 BauGB)

Innerhalb der Schuttdreiecke sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,5 m.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" sind Parkplätze zulässig sowie bauliche Anlagen, die eine maximale Grundfläche von jeweils 30 m² haben, wenn diese baulichen Anlagen der Zweckbestimmung nicht widersprechen.

6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die Grünfläche "G1" ist als Feuchtrundlandfläche extensiv zu pflegen. Die Präsentation von Tieren dieser Lebensräume im Rahmen der Zoonutzung ist zulässig.
- (2) Die Grünfläche "G2" ist als Feuchtrundlandfläche einschließlich der geschützten Biotope (verschiedene Rotenille) extensiv zu pflegen. Die Präsentation von Tieren dieser Lebensräume im Rahmen der Zoonutzung ist zulässig.
- (3) Die Grünfläche "G3" dient als Aufenthalts-, Spiel- und Beobachtungsfläche. Dabei ist das naturnahe Ufer der Aulbeck zu erhalten.
- (4) Die Grünflächen "Zoo" dienen als Freizeitaltation der Präsentation von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des sonstigen Sondergebietes "Zoo".
Insgesamt sind in allen Grünflächen "Zoo" - mit Ausnahme der Grünflächen "M5" - bauliche Anlagen und Einrichtungen bis insgesamt 300 m² zulässig als:
 - Unterstände für Menschen bis zu 20 m²,
 - Unterstände und Futterlager für Tiere bis je 50 m², sowie Nebenanlagen als Wege, Brücken, Einzulenkungen,
 wenn sie der zweckgebundenen Nutzung dienen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

- (1) Die Grünfläche "M1" ist der Sukzession zu überlassen.
- (2) Grünfläche "M2": Die Dwerbeck und Ihre Uferzonen sind in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Die naturgerechte Schilfmahd ist zulässig.
- (3) Grünfläche "M3": Die geschützten Biotope (Schilfröhricht, Erlenbruchwald) sind zu erhalten. Die naturgerechte Schilfmahd ist zulässig. Die Präsentation von Tieren dieser Lebensräume ist im Rahmen der Zoonutzung zulässig. Dafür sind maximal 2 Unterstände mit maximal 15 m² Grundfläche zulässig.
- (4) Grünfläche "M4": Die geschützten Biotope (Schilfröhricht, Erlenbruchwald) sind zu erhalten. Die naturgerechte Schilfmahd ist zulässig. Der Bruchwald ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- (5) Grünfläche "M5": Die geschützten Schilfröhrichte sind zu erhalten. Die naturgerechte Schilfmahd ist zulässig.

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

- (1) Versiegelung: Zulässig sind:
 - Zufahrten und Veranstaltungsfalchen in den SO-Gebieten als Pflasterung,
 - Holzdecks,
 - Zufahrten in den Grünflächen in einer wassergebundenen Form,
 - Wege und Spielplätze in den SO-Gebieten und den Grünflächen einer wassergebundenen Form.
- (2) Einzellinien: Die durchgängige Einzellinien der SO-Gebiete und der Grünflächen zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, bezogen auf das jeweilige mittlere Gelände.

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauplan der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand eingesehen werden.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Bauwesen vom 19.09.2013. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.10.2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 09.10.2013 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 29.02.2016 bis zum 01.04.2016 durchgeführt worden. Die ursprüngliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 19.02.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 19.02.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 22.02.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Bauwesen, Energie und Planung hat am 02.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 28.07.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreizeit von Auslegungsfreizeit abgedruckt in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org 01.08.2017 bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katastermäßige Bestand am 11.10.2023 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 20.10.2023

Timmendorfer Strand, 04.12.2023

Timmendorfer Strand, 04.12.2023

Timmendorfer Strand, 04.12.2023

Timmendorfer Strand, 04.12.2023

11. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten abgeholt werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.12.2023 in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ erteillich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, eine Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem www.timmendorfer-strand.org in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, 11.12.2023

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den Bebauungsplan Nr. 64 für den Vogelpark in Niendorf/Ostsee

Stand: 17. Juni 2021