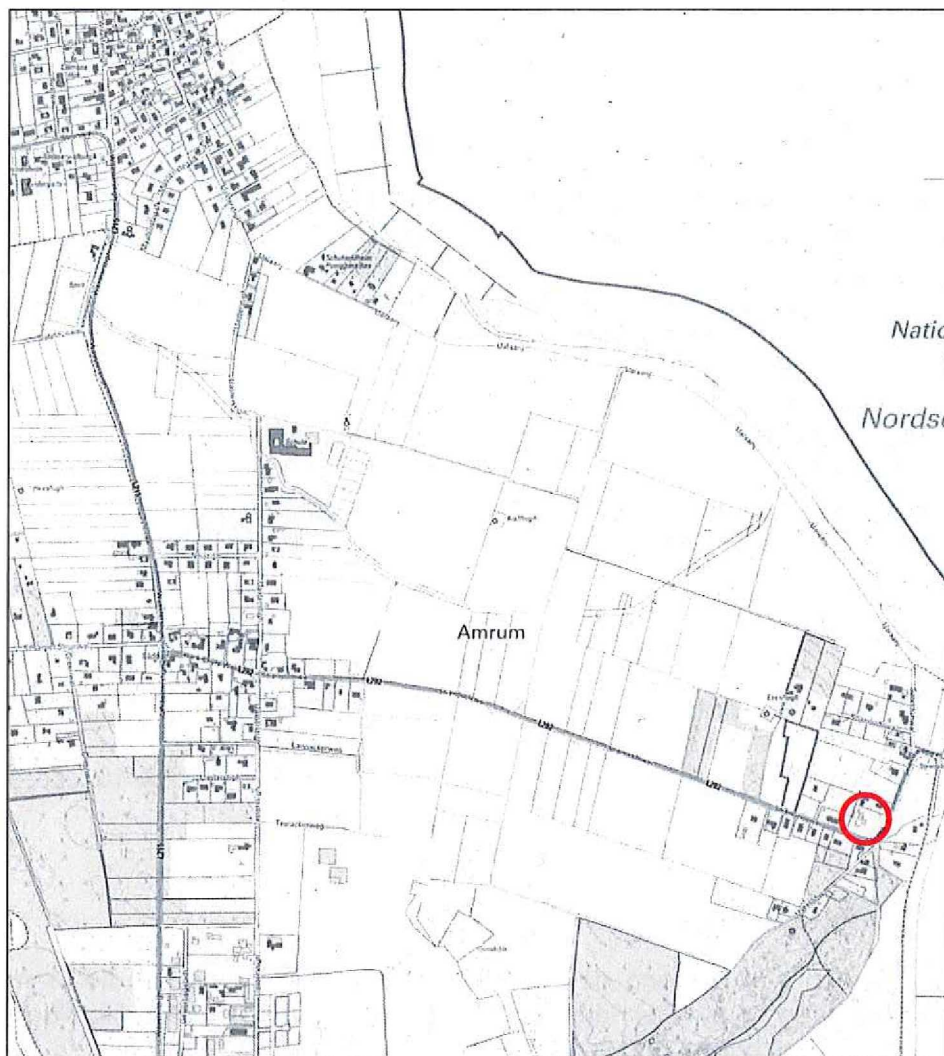


Begründung
Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6
der Gemeinde Nebel

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.0. Vorbemerkung

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

1.1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetzte bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Nebel über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 liegt im Südosten der Gemeinde Nebel im Ortsteil Steenodde, beidseits der Landesstraße L 282 (Stianoodswai).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht sich auf das Flurstück 162 der Flur 7. Er umfasst ca. 3.600 m².

1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 verfolgt die Gemeinde aus touristischen Gründen das Ziel der Erhaltung des vorhandenen Hotelbetriebes mit Restaurant- und Beherbergungsbetrieb. Das Hotel verfügt zurzeit über 8 Zimmer mit insgesamt 14 Betten; Erweiterungen sind nicht geplant. Bisher befindet sich das Hotel in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die zukünftige Art der Nutzung eines Sondergebietes - Hotel – und die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die heutigen Bedürfnisse sichern die Wirtschaftlichkeit und damit das Fortbestehen des Hotelstandortes.

1.4. Übergeordnete Planungsebenen

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 wird die Gemeinde Nebel dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung zugeordnet. Das Plangebiet liegt dabei innerhalb der Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Insel Amrum. Die Gemeinde Nebel wird, wie ganz Nordfriesland, dem ländlichen Raum zugeordnet.

Der **Flächennutzungsplan** der Insel Amrum stellt im Bereich die Gemeinde Nebel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Somit widerspricht die aktuelle Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Er wird daher gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1. Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird mit einem Sondergebiet – Hotel – festgesetzt, welches der Unterbringung eines Hotels mit Restaurationsbetrieb dient.

Das Hotel muss auf die Fremdversorgung abgestimmt sein. Ferienwohnungen sollen im Zusammenhang mit dem Hotel nicht zulässig sein. daher ist der Einbau von Küchen, Kochnischen und Schrankküchen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig. Ausgenommen hiervon sind kleine Kochgelegenheiten zur Erwärmung von Speisen und Getränken.

Neben dem Hotel sind außerdem eine Schank- und Speisewirtschaft in Verbindung mit dem Hotel, eine gastronomische Außenterrasse sowie eine Betriebsleiterwohnung zulässig.

2.2. Maß der Nutzung

Um die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird die GRZ von bisher 0,13 auf nun 0,15 erhöht. Es wird außerdem festgesetzt, dass die gastronomische Außenterrasse die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,2 überschreiten darf. Damit werden die Grundflächen des Hauptgebäudes und der Terrasse abgedeckt.

Auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auf ihr heutiges Maß festgeschrieben. Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen diese die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 überschreiten.

Wie bisher ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es sind wie bisher nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden der bestehenden Bebauung angepasst.

2.4. Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird ohne Änderungen aus dem Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.

2.5. Wasserflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Wasserfläche in Form eines Teiches im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt und vorhanden. Diese Festsetzung wird übernommen. Der Teich unterliegt als Kleingewässer dem Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG.

2.6. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt – wie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 - vollständig innerhalb eines potentiell signifikanten Risikogebietes gemäß Artikel 5 der EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EU-HWRM-RL). Das bedeutet, dass diese Gebiete ohne Vorhandensein von Küstenschutzanlagen theoretisch während einer Extremsturmflut überflutet werden könnten. Für Amrum wurde dabei der Sturmflutwasserstand von 4,80 m ü NN. mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HW200) ermittelt.

2.7. Örtliche Bauvorschriften

Die bauliche Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 und seiner ersten Änderung wird durch die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Nebel geregelt. Abweichend davon wird hier, wie bereits zuvor, Reetdach festgesetzt.

3. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die im Plangebiet befindlichen Straßen erschlossen. Da es sich um eine Überplanung von Bestand handelt, liegen alle erforderlichen Anschlüsse an die technische Infrastruktur vor.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ist ein Biotop nach § 30 (2) Ziff. 1 BNatSchG vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Biotopes findet durch die vorliegende Planung nicht statt. Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten sind nicht betroffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna- Flora- Habitat – und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Durch Anwendung des § 13a Baugesetzbuch entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

4.2. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten der Gemeinde sind nicht erkennbar.

5. Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nebel hat in ihrer Sitzung am
die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Nebel, den

Bürgermeister

