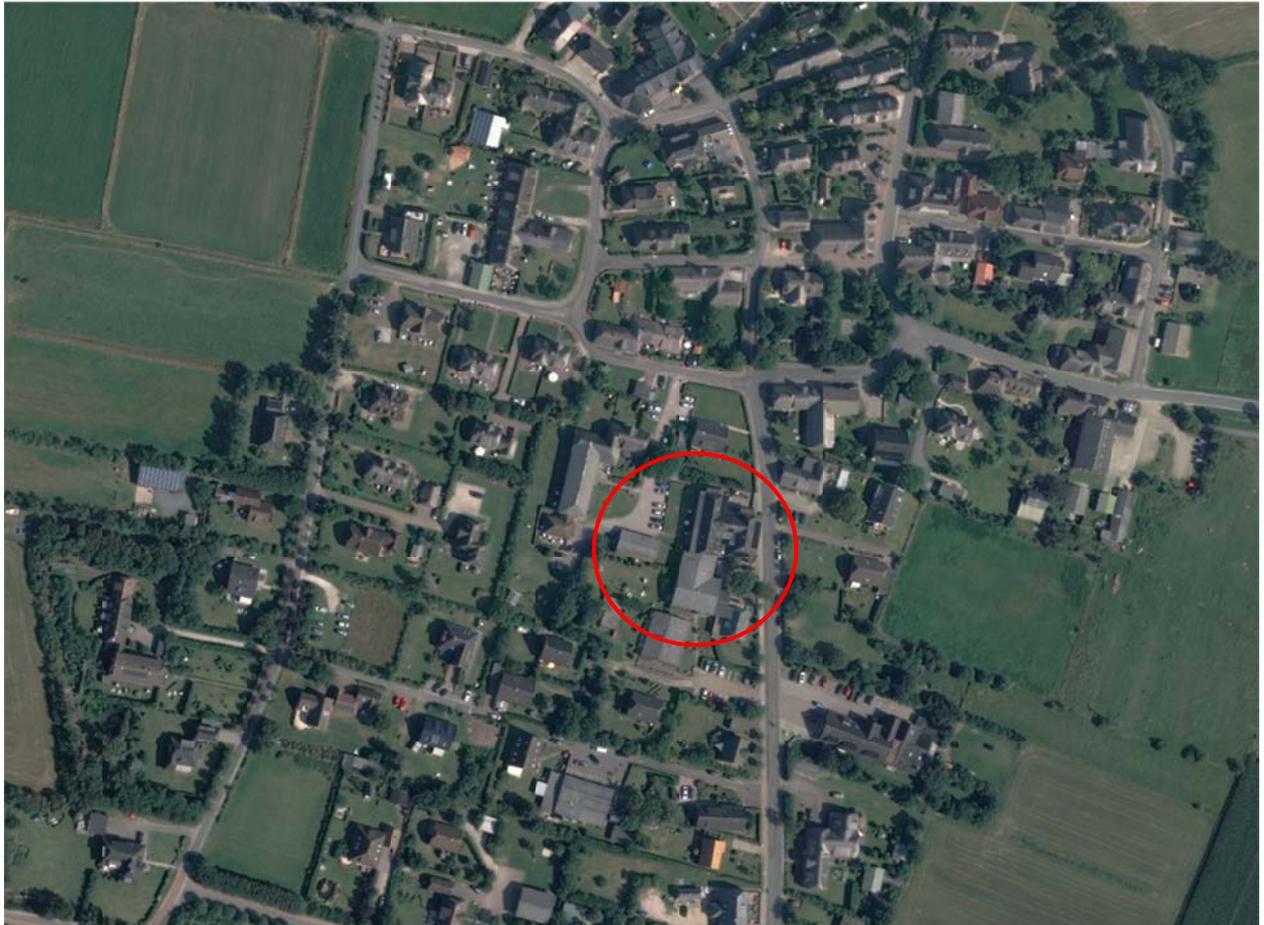


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Hotel zur Post“ der Gemeinde Utersum auf Föhr

FÜR DAS GRUNDSTÜCK DES HOTELS „ZUR POST“, JAARDENHUUG 2



Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhalt:

			Seite
1		Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3
	1.0	Vorbemerkungen	3
	1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	3
	1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Gebietscharakteristik	3
	1.3	Planungsanlass und Entwicklungsziele	4
	1.4	Übergeordnete Planungsebenen	4
	1.5	Eigentumsverhältnisse	4
	1.6	Durchführungsvertrag	4
	1.7	Vorhaben- und Erschließungsplan	4
2		Festsetzungen des Bebauungsplans	5
	2.1	Art der baulichen Nutzung	5
	2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
	2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
	2.4	Zahl der Wohneinheiten	6
	2.5	Grundstücksgrößen	6
	2.6	Erschließung	6
	2.7	Gestaltungsvorschriften	6
3		Auswirkungen auf die Umwelt	7
	3.1	Immissionssituation – Verkehr	7
	3.2	Gesetzlicher Biotopschutz	8
	3.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	8
4		Altlasten	8
5		Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	8
6		Finanzielle Auswirkungen	8
7		Bodenordnende Maßnahmen	8

Anlagen:

1. Berichtigung des Flächennutzungsplans (*Seite 10*)
2. Abwägungstabelle

Begründung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.0. Vorbemerkung

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 werden die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen aufgehoben:

- Der Bebauungsplan Nr. 5b einschließlich der 1. Änderung soweit sie vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10 überdeckt werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als *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 für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

1.1. Rechtgrundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Utersum auf Föhr über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) 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 und Gebietscharakteristik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst knapp 2.000 m² und befindet sich im bereits vollständig bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde. Zusammen mit den westlich und südlich angrenzenden Grundstücken ist die Versiegelung der Grundstücksfläche im Vergleich zu den anderen Grundstücken der Ortslage als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Im Plangebiet selbst befindet sich ein seit vielen Jahren genutztes Hotel mit integrierter Gastronomie. Das direkte Umfeld ist durch eine eher kleinteilige und aufgelockerte Bebauung geprägt.

1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Nach einem inzwischen erfolgten Eigentümerwechsel soll das „Hotel zur Post“ durch einen moderaten Umbau auf einen heute üblichen Standard gebracht werden. Da das Maß der baulichen Nutzung mit dem Bestandsgebäude bereits geringfügig überschritten ist und vereinzelte inzwischen erlassene Gestaltungsfestsetzungen dem geplanten Umbau entgegenstehen, hat die Plangeberin sich dazu entschlossen, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Umbau zu ermöglichen, da der Erhalt sowohl des Hotels als auch des Gastronomiebetriebes aus städtebaulicher Sicht wünschenswert sind.

1.4. Übergeordnete Planungsebenen

Der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (MD - Dorfgebiet) dar. Da die Festsetzung eines Sondergebiets *Hotel* beabsichtigt ist und der Bebauungsplan sich aus dem übergeordneten FNP entwickeln muss, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung erforderlich. **Anlage 1** der Begründung stellt die Berichtigung dar. Die Festsetzung eines *Sondergebietes* ist nach Auffassung der Plangeberin deswegen geboten, weil die beabsichtigte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die einzelnen Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften nur im Hinblick auf die von der Gemeinde gewünschte Erhaltung des Hotelbetriebes zu vertreten sind.

1.5. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum.

1.6. Durchführungsvertrag

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan als sogenannten *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* gem. §12 BauGB auf. Durch dieses Instrument ist eine enge Abstimmung zwischen der Gemeinde als Planungsträgerin und dem Vorhabenträger gewährleistet. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein zwischen den beiden Parteien abgeschlossener *Durchführungsvertrag (DV)*, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde verpflichtet, das Vorhaben auf seine Kosten innerhalb einer festgelegten Frist fertig zu stellen. Der DV selbst ist nicht Gegenstand des Auslegungsmaterials und er enthält keine über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehenden planungsrechtlich relevanten Regelungen.

1.7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls vorgeschriebener Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wird aber - im Gegensatz zu dem Durchführungsvertrag (s. Ziffer 1.6) - in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt. Ihm kommt zwar keine unmittelbare Rechtswirkung wie dem Bebauungsplan zu, aber er enthält Ansichten, Grundrisse und einen Lageplan über das geplante Vorhaben.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Sondergebiet (SO) *Hotel*, in welchem die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit ergänzenden Einrichtungen für Tourismus und Erholung zulässig ist. Dazu zählen zum Beispiel die Errichtung einer mit dem Hotelbetrieb in Verbindung stehende Schank- und Speisewirtschaft (nebst zugeordneter Außenterrasse), maximal zwei Dauer- und Betreiberwohnungen sowie zum Hotelbetrieb gehörende Einrichtungen für Gesundheit und Fitness.

Die Gästezimmer müssen auf Fremdversorgung einrichtet sein und der Einbau von Küchen oder Kochgelegenheiten ist unzulässig. Diese Einschränkung ist erforderlich, damit das Hotel als *Beherbergungsbetrieb* dauerhaft erhalten bleibt und die Einrichtung von Ferienwohnungen unterbunden ist.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 5 b wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,43 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von eins auf zwei erhöht. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Bestandsgebäude bereits heute zwei Vollgeschosse aufweist und die GRZ derzeit bei 0,46 liegt. Für den Umbau des Hotels ist eine GRZ von 0,43 jedoch ausreichend, so dass sich die zulässige Versiegelung durch Hauptgebäude gegenüber dem heutigen Bestand sogar leicht verringert.

Durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden. Diese erweiterte Zulässigkeit der Versiegelung durch die oben genannten Anlagen ist erforderlich, weil sowohl die für den Betrieb des Hotels und der Schank- und Speisewirtschaft erforderlichen Einstellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen und weil ein kleiner Wellnessbereich vorgesehen ist.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Einzelhausbauweise wird aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 5b übernommen, da auch weiterhin weder ein Doppelhaus, noch eine Hausgruppe beabsichtigt sind.

Erstmalig werden eine offene Bauweise und Baugrenzen festgesetzt. In der offenen Bauweise muss das Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einhalten und dürfen die Gebäudelängen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Dies entspricht auch der Bebauung in der Umgebung. Die Baugrenzen regeln den Bereich, der vom Hauptgebäude überdeckt, aber nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sich der geplante Umbau des Hotels realisieren lässt. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht ausgeschlossen.

2.4. Zahl der Wohneinheiten

Im Bestandsgebäude befinden sich zwei Wohnungen. Diese sollen auch zukünftig zulässig sein, so dass festgesetzt ist, dass zwei Dauer- oder Betriebsleiterwohnungen zulässig sind.

2.5. Grundstücksgrößen

Das Hotelvorhaben umfasst die Flurstücke 83, 96, 101 und 185 mit insgesamt 1.704 m². Da diese Fläche eine funktionelle Einheit darstellt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausschließlich zur Realisierung eines Hotelprojekts aufgestellt wird, wird die zulässige Mindestgrundstücksgröße aus der Urfassung des Bebauungsplans nunmehr auf 1.704 m² angehoben.

2.6. Erschließung

Da sich die Stellplätze auf der Rückseite des Hotels befinden, erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Straße „Boowen Taarep“ und über das angrenzende Flurstück 186. Mit dem Eigentümer sind die Überwegungsrechte durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Die erforderlichen Einstellplätze werden auf dem Grundstück selbst sowie mittels noch zu tätiger Baulast auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück hergestellt (Zusage des Eigentümers liegt bereits vor). Ein Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht demnach nicht.

Die technische Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Hausanschlüsse bereits gesichert und bedarf keiner weiteren Regelung.

2.7. Gestaltungsvorschriften

Die auch für das Plangebiet geltenden Gestaltungsvorschriften der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Utersum vom 13.07.2010 müssen hinsichtlich der Gebäudekubatur, Gebäudehöhe, der Traufhöhe, der Drempehhöhe, der Dachform, der Dachaufbauten und im Hinblick auf Nebenanlagen angepasst werden. Beim Hauptgebäude (Hotel) werden die gestalterischen Festsetzungen überwiegend an den bereits vorhandenen, abweichenden Bestand angepasst, sodass sich die zukünftige Gestaltung nicht wesentlich vom heutigen Bestand entfernen wird. Der geplante neue Anbau benötigt jedoch eine Anhebung der Traufhöhe auf 6 m. Hierbei wird an ein bereits mit der gleichen Traufhöhe errichtetes Bauteil des Hotels angeschlossen. Zudem wird hiermit an das gegenüberliegende Gebäude auf dem Nachbargrundstück angeknüpft und ein Bruch im Ortsbild wird damit weitestgehend vermieden.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

Das in der OGS angegebene Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von 1:1,2 bzw. 1:1,8 ist eher auf einen Standardwohnhaustyp ausgerichtet und erschwert die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks durch das Hotel. Da die Gewährleistung des funktionalen Betriebsablaufs eines Hotels unter Umständen auch ein Abrücken von diesem eher schematischen Gestaltungsideal erforderlich macht, wird diese Gestaltungsvorschrift zur Gebäudekubatur für diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Die gemäß OGS vorgegebene Traufhöhe von 2,60 m wird durch den Bestand bereits an mehreren Stellen überschritten, daher ist eine Anhebung der zulässigen Traufhöhe erforderlich. Sie wird für das Hauptgebäude dem Bestand entsprechend generell auf 3,50 m festgesetzt. (3,40 m Bestandshöhe + 10 Zentimeter Toleranzbereich). Eine weitere Überschreitung hiervon bis zu einer Traufhöhe von maximal 6 m ist für Teile des Gebäudes zulässig, wenn es dem **Vorhaben- und Erschließungsplan** entspricht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung und stellt somit eine verbindliche Darstellung dar d.h. die Festsetzung ist zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens hinreichend konkret.

Die Festlegung der Drempehhöhe gem. § 5 Abs. 7 der OGS ist nur für *eingeschossige* Gebäude vorgesehen und entsprechend formuliert. Da es sich aber auch schon bei dem Bestandsgebäude um ein *zweigeschossiges* Gebäude handelt, kann diese Gestaltungsfestsetzung nicht funktionieren und wird daher für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Die vorgegebene Firsthöhe gemäß OGS von 8,70 m wird durch den Bestand von 10 m bereits überschritten. Hier ist eine Anhebung der zulässigen Firsthöhe ebenfalls erforderlich.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden Teile der Dachflächen als Flachdach errichtet. Es ist daher erforderlich diesbezüglich von der OGS abzuweichen. Zur Realisierung des Vorhabens wird daher festgesetzt, dass Teile der Dachflächen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 75 m² als Flachdach errichtet werden dürfen. Eine weitere geringfügige Überschreitung kann zugelassen werden, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan steht.

Die Summe der Dachaufbauten überschreitet ebenfalls das zulässige Maß der OGS von einem Drittel. Da es sich hierbei auch um einen genehmigten Bestand handelt, muss die zulässige Länge der Dachaufbauten gemäß dem Bestand auf zwei Drittel erhöht werden.

Der geplante neue Saunabereich erfordert zwar einige Abweichungen von den bisherigen Gestaltungsvorschriften, ist jedoch als Nebenanlage baulich untergeordnet, so dass nicht zu befürchten ist, dass hier mit einer negativen Ausstrahlung auf die Umgebung gerechnet werden muss. Die zulässige Traufhöhe wird hierbei auf 2,75 m und die zulässige Grundfläche des Flachdaches auf 42 m angehoben. Zudem ist aus gestalterischen Gründen bei der geplanten Holzbauweise auch eine *waagerechte* Holzverschalung künftig zulässig.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Immissionssituation - Verkehr

Die bisherige Hotelnutzung wird zukünftig im bisherigen Umfang fortgesetzt, und die bisherige Erschließung ändert sich ebenfalls nicht, so dass von keiner Veränderung der Immissionssituation ausgegangen wird. Unzumutbare Belästigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Im Plangebiet sind Flächen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen nicht vorhanden.

3.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna- Flora- Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Durch die Anwendung des § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

4 Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt.

5 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Utersum. Die dort aufgeführten Regelungen gelten unmittelbar, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 nichts anderes bestimmen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde entstehen durch die Bauleitplanung keine Kosten

7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, 4. Teil BauGB sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Utersum auf Föhr hat in ihrer Sitzung am..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Hotel zur Post" mit der vorliegenden Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Gemeinde Utersum auf Föhr, den.....

(Schwab)
Bürgermeisterin

Planverfasser:



Kreis Nordfriesland
Fachdienst Bauen und Planen
Marktstr. 6
25813 Husum

Anlage 1: 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Utersum durch Berichtigung

