

Gemeinde St. Peter-Ording

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ferienapartments Aalernshüs“

mit 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

„Gebiet Alter Badweg“

Vorhabenträger:	Hotel Vier Jahreszeiten Familie Lüders oHG vertreten durch Claudia Gerlach Leinpfad 80 22299 Hamburg
Architektur:	Architekturbüro Erichsen Nordergeest 9 25826 S. Peter-Ording Tel.: 04863/47 75-0 Fax: 04863/47 75-55
Stadtplanung:	claussen-seggelke stadtplaner Holzdamm 39 20099 Hamburg Tel.: 040/284034-0 Fax: 040/28054343
Verfahrensstand:	05. Oktober 2015 Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2.	GELTUNGSBEREICH	4
3.	VERANLASSUNG	4
4.	VERFAHREN	7
5.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	7
5.1	Landesplanung, Regionalplanung	7
5.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Peter-Ording	10
5.3	Landschaftsplan der Gemeinde St. Peter-Ording.....	10
5.4	Umweltbericht	11
6.	SITUATIONSANALYSE	11
6.1	Städtebauliche Einordnung	11
6.2	Bestehendes Planrecht	12
6.3	Verkehr.....	12
6.4	Grünbestand/ Freiflächen	12
7.	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN.....	12
7.1	Vorhaben - städtebauliches Konzept.....	12
7.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	13
8.	BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES	13
8.1	Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7a BauGB.....	13
8.2	Bilanzierung Eingriff/ Ausgleich.....	14
8.3	Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit.....	14
9.	FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS.....	14
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Maß der Nutzung	16
9.3	Ver- und Entsorgung	17
9.4	Stellplätze, Erschließung	17
II	DURCHFÜHRUNG	17
III	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	18

Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UV-VP für den.....	19
1. VORBEMERKUNGEN	20
1.1 Anlass	20
1.2 Rechtsgrundlagen.....	20
1.3 Fachgrundlagen bzw. externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten...	21
2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG (UVP-VP)	21
TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG	21
Merkmale des Vorhabens	23
1.1 Größe des Vorhabens.....	23
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	23
1.3 Abfallerzeugung	24
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	24
2. Standort des Vorhabens.....	24
2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	24
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien)	25
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):.....	26
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen	27
3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	27
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.....	28
3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen.....	28
3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	28
Beschreibung	28
3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	28
4. Überschlägige Gesamteinschätzung	29
5. Ergebnis.....	29

I BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienapartments Aalernshüs“ mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gebiet Alter Badweg“ wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) als Satzung aufgestellt.

2. GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde St. Peter-Ording liegt am westlichen Ende der Halbinsel Eiderstedt. Sie gehört zum Kreis Nordfriesland.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,28 ha. Das Hotel liegt in der Ortslage St. Peter-Ording an der Friedrich-Hebbel-Straße, etwa 1 km südöstlich des Ortskerns, der mit der Seebrücke als wichtigstem Strandübergang gleichzeitig das touristische Zentrum der Gemeinde bildet.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Friedrich-Hebbel-Straße,
- im Osten durch die bestehenden Wohnhäuser am Matthias-Claudius-Weg,
- im Süden durch die Waldflächen/ Dünenanlage,
- im Westen durch das Grundstück eines vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäudes.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 104/20, 104/26, 104/27, 105/15, 105/45, 105/46, 112/58 sowie Teile der Flurstücke 104/21, 104/15 und 105/19 (angrenzende Verkehrsflächen).

3. VERANLASSUNG

St. Peter-Ording verfügt als einziges Nordseebad auf dem Festland über einen direkten Zugang zum offenen Meer mit breitem Sandstrand. Insbesondere deshalb zählt die Gemeinde mit über 2 Millionen Übernachtungen im Jahr zu den bedeutendsten Fremdenverkehrsorten an der Schleswig-Holsteinischen Nordseeküste.

Der Fremdenverkehr ist ein zentrales wirtschaftliches Standbein für die Gemeinde, wie auch für die Region Nordfriesland und die gesamte Schleswig-Holsteinische Westküste. Daher ist es von erheblicher Bedeutung, eine zeitgemäße und den Ansprüchen der Feriengäste entsprechende touristische Infrastruktur vorzuhalten.

Das Hotel „Vier Jahreszeiten“ heißt seit der Neueröffnung im Jahr 2012 „Aalernhüs – Hotel & Spa“. Es hat 62 Hotelzimmer sowie einige Suiten, Juniorsuiten, Apartments und Familienzimmer. Die Gesamtbettenzahl beträgt 132. Bis zu einem Brand im Sommer 2010 verfügte das Hotel zudem über ein Restaurant, einen Wellnessbereich mit Schwimmbad sowie eine Tennishalle. Südlich des Hotelgebäudes befinden sich derzeit noch zwei Tennisplätze.

Infolge des Brandes mussten die gastronomischen Flächen sowie der Wellness- und Schwimmbadbereich und die Tennishalle weitgehend entkernt bzw. abgerissen werden. Der Wiederaufbau und die Wiedereröffnung erfolgten im Jahr 2012. Es entstanden zwei neue Restaurants, ein Wintergarten, ein Außenpool und ein Spa-Bereich im Inneren.

Auf den Wiederaufbau der Tennishalle wurde verzichtet, da der Tennissport im Vergleich zu den 1980er und 1990er Jahren in Deutschland an Popularität eingebüßt hat. Bereits seit mehreren Jahren war der Betrieb der Tennishalle aufgrund der Betriebs- und Personalkosten nicht mehr rentabel. Die Umsätze waren zuletzt deutlich rückläufig.

Stattdessen sollen auf der Fläche der bisherigen Tennishalle Ferienapartments entstehen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Hotel betrieben werden, jedoch ggf. ganz oder teilweise in separatem Eigentum stehen. Diese Ferienapartments sollen zeitweise durch die jeweiligen Eigentümer genutzt werden, ansonsten aber ein zusätzliches Angebot für Hotelgäste darstellen, die das individuelle Wohnen in einem Apartment mit den Serviceleistungen eines Hotels verbinden möchten. Die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten nimmt zu, gleichzeitig sind solche Apartments bisher nur begrenzt vorhanden. Die ergänzenden Apartments tragen zum einen zur langfristigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Hotels bei, das einen wesentlichen Bestandteil der touristischen Infrastruktur St. Peter-Ordings bildet. Zum anderen sind sie aus gesamtgemeindlicher Sicht Teil einer notwendigen Modernisierung des Übernachtungsangebots, um dieses an die sich wandelnden Bedürfnisse der Feriengäste anzupassen. Fünf dieser Apartments sollen aus wirtschaftlichen Gründen als normale Wohngebäude genutzt werden.

Das Hotel „Aalernhüs“ liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Gebiet Alter Badweg“ der Gemeinde St. Peter-Ording in der Fassung der 5. Änderung, beschlossen am 16. November 1995. Ein Verfahren zur 6. Änderung wurde eingeleitet, ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Bei dem hier vorliegenden Verfahren handelt es sich daher um die 7. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 5. Änderung setzt im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig. Für das Grundstück der Tennishalle wurde eine gesonderte Festsetzung getroffen: Dieser Bereich wurde innerhalb des WA-Gebiets abgegrenzt und mit der Zweckbestimmung „Tennishalle“ festgesetzt.

Unmittelbar nördlich des Hotels, zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Friedrich-Hebbel-Straße und dem Hotelgebäude, befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Dieser Parkplatz dient gleichzeitig als Hotelvorfahrt und Zufahrt zu den Stellplätzen des Hotels. Die Stellplätze des Hotels sind überwiegend in einer begrünten Garage östlich des Hotelgebäudes angeordnet. Der Parkplatz ist im Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 5. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Da sich an der Nutzung und Zweckbestimmung dieser Fläche nichts ändert, ist eine Einbeziehung in den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Auf Grundlage der geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind die geplanten Ferienapartments nicht genehmigungsfähig. Daher muss das Planungsrecht geändert bzw. neues Planrecht geschaffen werden. Die Gemeinde St. Peter-Ording befürwortet das Vorhaben und

beabsichtigt daher, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Um die hier erforderlichen differenzierten städtebaulichen Regelungen treffen zu können und gleichzeitig eine zügige Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten, wird das Planungsrecht für dieses Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Fläche der vorgesehenen Apartments sowie das Grundstück des Hotels „Aalernhüs“ mit den dazugehörigen Außenanlagen und Sportflächen. Die Fläche der geplanten Apartments ist der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Für das Grundstück des Hotels erfolgt die planungsrechtliche Sicherung im Rahmen eines „Sondergebiets mit der Bezeichnung SO1 „Hotel“. Die südlich des Hotelgebäudes gelegenen Tennisplätze, die im bestehenden Planrecht als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplätze festgesetzt sind, werden in dieses Sondergebiet einbezogen. Für die planungsrechtliche Sicherung dieser Tennisplätze besteht kein städtebauliches Erfordernis. Daher soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese Flächen im Rahmen einer Umgestaltung der Außenanlagen ggf. auch anderweitig nutzen zu können.

Das Sondergebiet SO1 „Hotel“ ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, weil das Hotel bereits errichtet ist. Daher erfolgt eine Einbeziehung dieser Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Diese Möglichkeit bezieht sich zwar grundsätzlich nur auf einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, während in diesem Fall das Sondergebiet den deutlich größeren Flächenanteil einnimmt. Da aber die Apartments betrieblich mit dem Hotel verbunden sind und zudem die Apartments sowie das Hotel über eine gemeinsame Erschließung verfügen, ist die Einbeziehung dieser Fläche geboten und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Gemeinde – Sicherung der touristischen Infrastruktur – auch erforderlich.

Für die angrenzenden Bereiche gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 in der aktuell geltenden Fassung der 5. Änderung.

St. Peter-Ording ist mit dem Phänomen konfrontiert, dass ein großer Teil des Wohnungsbestands Ferienwohnungen in Einzeleigentum sind, die nur zeitweise genutzt werden. Zu den 4.200 Einwohnern der Gemeinde kommen 3.200 Zweitwohnungsbesitzer. Diese Entwicklung ist mit verschiedenen Problemen verbunden:

- Ferienwohnungen im Einzeleigentum stehen als Beherbergungsmöglichkeiten für einen wechselnden Besucherkreis von Feriengästen zumeist nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung,
- außerhalb der Saison kommt es vielfach zu Leerständen mit entsprechend negativen städtebaulichen Folgen (fehlendes Leben im öffentlichen Raum, zahlreiche Gebäude haben heruntergelassene Rollläden, die den Eindruck der Verlassenheit vermitteln).

Bei dem geplanten Vorhaben besteht diese Gefahr nicht, da die Apartments nur zeitweise durch die Eigentümer und ansonsten durch Hotelgäste genutzt werden. Allerdings sollen im Durchführungsvertrag Vorkehrungen getroffen werden, die ausschließen, dass sämtliche Apartments zu einem späteren Zeitpunkt als Einzeleigentum zu Wohnzwecken verkauft werden. Lediglich fünf Einheiten sollen dem dauerhaften Wohnen dienen.

4. VERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor:

- Es handelt sich um eine baulich genutzte Fläche inmitten des Siedlungsbereichs von St. Peter-Ording.
- Der Geltungsbereich umfasst 2,2 ha, die zulässige Grundfläche beträgt im Vorhaben-gebiet etwa 8.800 m². Entsprechend liegt sie deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 17 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756) ist für das Vorhaben eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Das Vorhaben wird in der Anlage 1 des UVPG, Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.1.2 aufgeführt (Bau einer sonstigen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung mit einer Bettenzahl von 100 bis weniger als 300, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Diese Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beige-fügt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Das Aufstellungsverfahren kann daher nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden:

- Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung,
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Zudem besteht die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne Änderungsverfahren.

Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesplanung, Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) niedergelegt. Der LEP bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und ist Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne im Land. Leitlinien des LEP sind die Entwicklung der Teilräume und die Stärkung der kommunalen Planungsverantwortung.

Ziele und Grundsätze für die Entwicklung des Tourismus enthält Kap. 3.7 des LEP. **Grundsatz 1G** legt den Schwerpunkt auf die Entwicklung Schleswig-Holsteins als „Maritimes Urlaubsland.“ Touristische Planungen und Maßnahmen sollen auf einen Qualitätstourismus und auf Saison verlängernde Maßnahmen ausgerichtet sein, die Wachstumspotenziale des Tourismus sollen genutzt werden.

Ziel 1Z definiert die Schwerpunkträume des Tourismus im Land. An der Nordseeküste zählen dazu die nordfriesischen Inseln und Halligen, Helgoland sowie die Räume um Dagebüll, St. Peter-Ording, Büsum und Friedrichskoog. Weitere Konkretisierungen und Ergänzungen erfolgen gemäß **Ziel 2Z** in den Regionalplänen.

Grundsatz 3G ergänzt die Ziele 1Z und 2Z u. wie folgt:

„In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (...). Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung (...) haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.“

Hochwertige Standorte, insbesondere in Strand-, Wasser- und Promenadennähe, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden.“

Ziel des Bebauungsplans Nr. 5 in der Fassung der 7. Änderung ist es, die vorhandene touristische Infrastruktur aufzuwerten und an heutige Anforderungen anzupassen. Damit ist eine Kapazitätserweiterung verbunden, die eine Struktur- und Qualitätsverbesserung des Angebots zum Ziel hat und die durch das besondere Angebot serviceorientierter Apartments den sich wandelnden Ansprüchen der Feriengäste Rechnung trägt.

In der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans war vorgesehen, dass von den 20 geplanten Apartments bis zu sechs Einheiten ohne Zweckbindung als Ferienwohnung auch zum dauerhaften Wohnen genutzt werden können. Mit Schreiben vom 29.08.2014 teilte die Landesplanung Schleswig-Holstein mit, dass diese Regelung dem in Ziffer 3.7.3 Abs. 4 enthaltenem Ziel der Raumordnung widerspricht. Danach müssen Ferienhäuser und -wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Eine Zulässigkeit von sechs Ferienapartments, die (auch) zum dauerhaften Wohnen genutzt werden können, verstößt gegen dieses raumordnerische Ziel.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan so überarbeitet, dass zwischen Ferienwohnen und Wohnen eine klare Trennung vollzogen wird. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde in zwei Baugebiete unterteilt: In dem Sondergebiet SO2 „Ferienapartments“ sind Ferienapartments zulässig, die ausschließlich als Ferienwohnungen genutzt werden dürfen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht 15 Apartments vor. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird geregelt, dass diese Apartments den weitaus überwiegenden Teil des Jahres - mindestens 320 Tage im Jahr - der Betreibergesellschaft des Hotels Aalernshüs für Vermietungszwecke zur Verfügung gestellt werden müssen. Eine Eigennutzung ist nur an den verbleibenden 45 Tagen zulässig. Dauerwohnen ist ausgeschlossen. Für das SO2 wird zusätzlich festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet. Das bedeutet, dass die vertragliche Regelung der Nutzungsbindung an das Hotel Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens sein wird. In dem „Vorhabengebiet Wohnen“ sind wiederum ausschließlich Wohngebäude zulässig. Entsprechend ist dort eine Nutzung als Ferienwohnung ausgeschlossen. Das „Vorhabengebiet Wohnen“ ist so abgegrenzt, dass es fünf Apartments umfasst. Somit entstehen weiterhin 20 Apartments, von denen 15 als Ferienapartments mit Nutzungsbindung an das Hotel und fünf zum ständigen Wohnen genutzt werden sollen.

Der überarbeitete Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 7. Änderung wurde am 05.02.2015 mit der Landesplanung Schleswig-Holstein und dem Landkreis Nordfriesland abgestimmt. Er

fand grundsätzlich Zustimmung. Eine etwaige Nutzung der fünf Apartments zum Dauerwohnen als Zweitwohnungen wird seitens der Landesplanung zwar kritisch gesehen, jedoch wurden diese Bedenken aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten zurückgestellt.

Aufgrund der Überarbeitung des Plans und der nachfolgenden Abstimmung mit der Landesplanung geht die Gemeinde davon aus, dass die nun vorliegende Planfassung den Zielen der Raumordnung und insbesondere dem Ziel 3.7.3 des LEP Schleswig-Holstein entspricht.

Regionalplan

Der Grundsatz 1G des LEP, Schleswig-Holstein als „Maritimes Urlaubsland“ zu stärken, ist in den Regionalplänen zu konkretisieren.

Die Gemeinde St. Peter-Ording liegt im Geltungsbereich des Regionalplans 2002 (RP) für den Planungsraum V, Schleswig-Holstein Nord, der die kreisfreie Stadt Flensburg und die Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg umfasst. Der Regionalplan ist auf den Zeithorizont bis zum Jahr 2015 orientiert.

Betont wird die besondere Bedeutung des Dienstleistungssektors, der mit über 76,6% aller Erwerbstätigen und einem Anteil von 75,8% an der Bruttowertschöpfung den wichtigsten Wirtschaftsbereich im Planungsraum V darstellt (Kap. 7.1.3 Abs. 1). Herausragende Bedeutung hat der Dienstleistungssektor vor allem im Kreis Nordfriesland, in dem er mit fast 80% zur Bruttowertschöpfung beiträgt. Der Tourismussektor als Teil des Dienstleistungssektors ist in den Kreisen Nordfriesland und Schleswig-Flensburg ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor. Gleichzeitig weist der RP auf die Tatsache hin, dass der Tourismus in zunehmendem Wettbewerb zu in- und ausländischen Ferienregionen steht (Kap. 7.1.3 Abs. 7). Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit sollen vorrangig die Qualität des Angebots verbessert und die Realisierung neuer Tourismuseideen unterstützt werden. Wichtige Ansatzpunkte sind unter anderem:

- Die qualitative Verbesserung und Differenzierung der Beherbergungsangebote,
- die Verbesserung der Servicequalität und des Preis-Leistungs-Verhältnisses,
- die bessere Erschließung der touristischen Potentiale durch neue, zeitgemäß konzipierte Angebote, wie zum Beispiel Paketlösungen oder wetterunabhängige Angebote und
- die Entwicklung von Modellen für Private-Public-Partnership durch die Gemeinde sowie örtliche und regionale Tourismusinstitutionen.

Die Gemeinde St. Peter-Ording liegt in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.“ Dazu zählen innerhalb des Planungsraums V außerdem die Nordfriesischen Inseln und die Halligen sowie der Küstenraum um Glücksburg. Als Ziele gelten gemäß Kap. 4.1 Abs. 4, dass vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt sowie der Aufbau neuer touristischer Angebote nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschichten gefördert werden sollen. Gemäß Abs. 5 soll der Bau von Zweitwohnungen zurückhaltend erfolgen. In Abs. 8 wird bezogen auf St. Peter-Ording ausgeführt, dass das bereits vorhandene überdurchschnittlich hohe Angebot an Zweitwohnungen einen nennenswerten Zuwachs nicht mehr zulasse.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen den bestehenden regionalplanerischen Zielen, da 15 der 20 Wohnungen touristischen Zwecken dienen und dem Hotel zu Vermietungszwecken zur Verfügung gestellt werden müssen. Die übrigen fünf Apartments dienen dem ständigen Wohnen. Es kann mit den getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden, dass einige dieser fünf Apartments durch die Eigentümer als Zweitwohnsitz genutzt werden. Angesichts der geringen Anzahl an betroffenen Einheiten wurden dies-

bezügliche Bedenken seitens der Landesplanung zurückgestellt, auch in Bezug auf die regionalplanerischen Ziele ist dies angesichts der geringen Anzahl an Wohnungen vertretbar.

5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Peter-Ording

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Peter-Ording stellt das Plangebiet ebenso wie das bestehende Hotel und die umgebenden Wohngrundstücke als Wohnbaufläche **sowie** den öffentlichen Parkplatz als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dar.

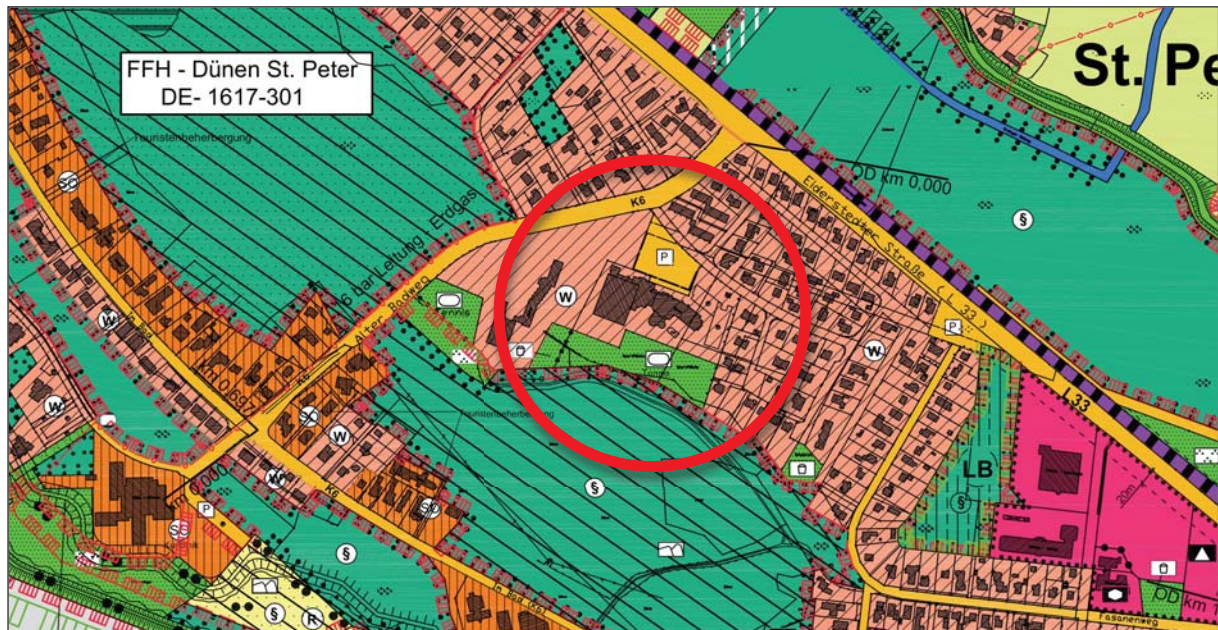


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Peter – Ording in der bisher gültigen Fassung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst.

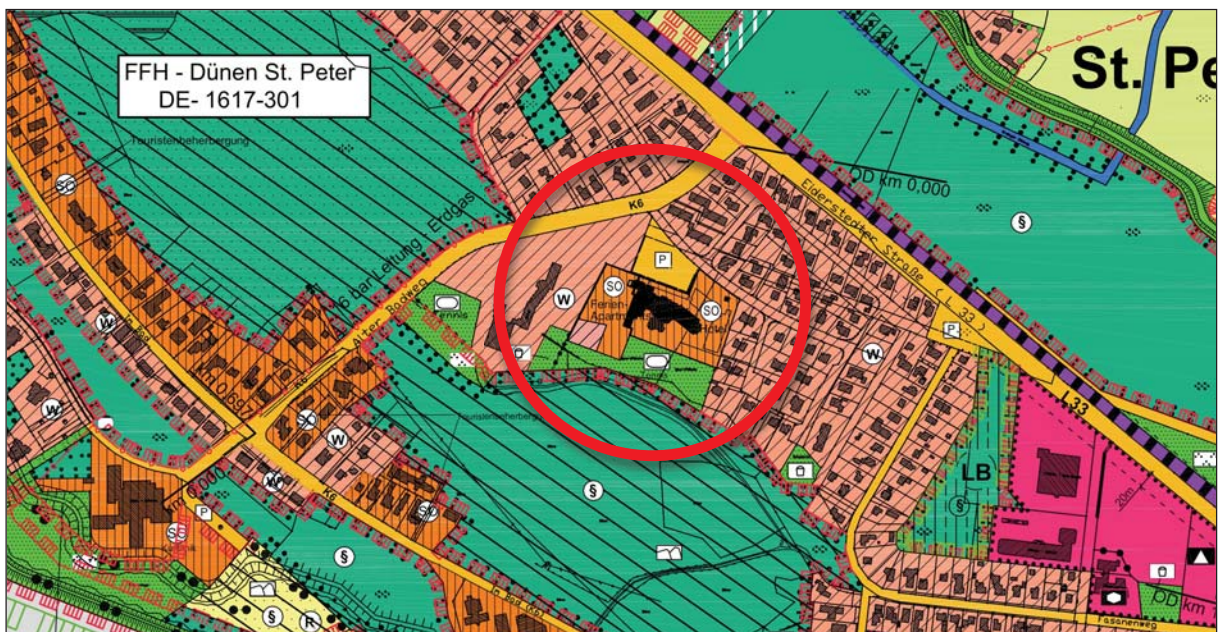


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Peter – Ording nach Berichtigung

Anstelle von Wohnbauflächen werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Hotel (bestehendes Hotel) bzw. Ferienapartments (geplante Apartments) dargestellt. Die Fläche der Apartments, die zum dauerhaften Wohnen dienen sollen, wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennis“ wird in ihrer Ausdehnung etwas reduziert.

5.3 Landschaftsplan der Gemeinde St. Peter-Ording

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet und die gesamte bebaute Umgebung als Wohngebiet dar. Besondere Entwicklungsziele für das Plangebiet sind nicht dargestellt. Änderungen des Landschaftsplans sind nicht erforderlich.

5.4 Umweltbericht

Die gemäß der Kriterien der Anlage 2 des UVPG durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass eine UVP im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist.

6. SITUATIONSANALYSE

6.1 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der südöstlichen Ortslage der Gemeinde St. Peter-Ording, südlich der Friedrich-Hebbel-Straße bzw. südlich des Alten Badwegs. Es umfasst das Grundstück der bisherigen Tennishalle sowie den gesamten Hotelbereich inklusive Außen-, Sport-, und Garagenanlagen. Das Hotel verfügt an seiner Nord-Ost-Seite über ein viergeschossiges Bettenhaus, westlich angebaut ist ein eingeschossiger Gebäudeteil, der Gastronomie- und Wellnessangebote aufnimmt und früher die Verbindung zu der an der Westseite liegenden Tennishalle bildete. Der Gastronomie- und Wellnessbereich sowie die Tennishalle wurden im Jahr 2010 durch einen Brand weitgehend zerstört. Der Gastronomie- und Wellnessbereich wurden im Jahr 2012 wieder aufgebaut.

Die Erschließung des Hotels erfolgt von Norden über die Friedrich-Hebbel-Straße bzw. den unmittelbar nördlich des Hotels gelegenen öffentlichen Parkplatz. Die Stellplätze des Hotels befinden sich überwiegend in begrünten Garagen östlich des Bettenhauses. Für die geplanten Apartments soll eine offene Stellplatzanlage vor den Gebäuden entstehen. Diese deckt den Bedarf an notwendigen Stellplätzen für die Neubebauung ab. Die bestehende Hotelanlage mit dem Restaurant kann die notwendigen Stellplätze in der Garage und auf den ihr vorgelagerten Stellplätzen abdecken. Die Garage beherbergt 60 Stellplätze, es kommen 15 Stellplätze im Außenbereich hinzu. Bei einer Bettenzahl von 132 kann ein Stellplatz je zwei Betten nachgewiesen werden. Neun weitere Stellplätze dienen den Besuchern des Restaurants.

Südlich des Hotelgebäudes liegen die zum Hotel gehörigen Freiflächen (Gartenbereich, zwei Tennisplätze), an die sich wiederum südlich ein größerer Wald- und Dünenbereich anschließt. Südlich dieses Wald- und Dünenbereichs beginnt das Nordseewatt bzw. die offene See. In diesem Bereich besteht kein Übergang zum Strand, der Strand ist über die Seebrücke in dem ca. 1 km entfernt gelegenen Ortszentrum zu erreichen.

Das Hotel wird umgeben von Wohnbebauung. Westlich des Hotelgebäudes befindet sich ein großvolumiges Wohngebäude, das in den 1960er bzw. frühen 1970er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden ist. Es weist in seinem südlichen Gebäudeteil 15 Geschosse auf und ist weithin sichtbar. Nördlich und östlich des Hotels befindet sich kleinteilige Wohnbebauung überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser.

6.2 Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Gebiet Alter Badweg“ in der Fassung der 5. Änderung vom 16. November 1995. Das Hotelgrundstück ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei Betriebe des Beherbergungsgewerbes abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Das Grundstück der Tennishalle wurde innerhalb des WA-Gebiets abgegrenzt und mit der Zweckbestimmung „Tennishalle“ festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt fünf im Bereich des Bettenhauses des Hotels. Allerdings wurde das Bettenhaus viergeschossig realisiert. Ansonsten ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Auch für das Grundstück der Tennishalle gilt eine Eingeschossigkeit. Die zulässige GRZ beträgt 0,4, die GFZ 1,0. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Der öffentliche Parkplatz nördlich des Hotels ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Die Wohnbebauung nördlich der Friedrich-Hebbel-Straße, zwischen dem Alten Badweg und der Gorch-Fock-Straße, ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

6.3 Verkehr

Das Hotel „Vier Jahreszeiten“ ist über die Friedrich-Hebbel-Straße und den Alten Badweg auf kurzem Weg an die Eiderstedter Straße (L 33) angebunden. Über diese Straße werden die B 202 bzw. L 305 erreicht, die St. Peter-Ording mit dem überörtlichen Fernstraßennetz (insbesondere A 23 Heide - Hamburg) verbinden.

Die Entfernung zum Bahnhof St. Peter-Ording beträgt etwa 1 km, von dort verkehren im Stundentakt Regionalzüge nach Husum mit Anschluss an den Eisenbahn-Fernverkehr Richtung Hamburg.

6.4 Grünbestand/ Freiflächen

Das Plangebiet ist mit einem Hotel bebaut, die Fläche der ehemaligen Tennishalle liegt derzeit brach. Südlich grenzen Gartenflächen sowie zwei Tennisplätze an. Die Tennisanlagen sind von Baumbeständen umgeben. Der Bereich der Tennishalle war zuvor fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Südlich der Tennishalle liegt eine weitere Fläche mit Zierrasen und Gehölzen. Die Garagen östlich vom Hotel „Aalernhüs“ sind mit Gräsern und Büschen bepflanzt.

7. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

7.1 Vorhaben - städtebauliches Konzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Gelände der ehemaligen Tennishalle westlich des Hotelgebäudes. Geplant sind drei Baukörper: Ein nach Westen ausgerichteter Baukörper mit 12 Ferienapartments, die jeweils in Zweiergruppen leicht versetzt aneinandergebaut sind, ein nach Süden zeigendes Gebäude mit sechs Apartmenteinheiten, von denen fünf zum Dauerwohnen bestimmt sind, und ein weiteres nach Süden zeigendes Gebäude mit zwei größeren Ferienapartments. Die Gebäude bilden durch ihre Anordnung einen Innenhof aus. Sie erhalten vom Hotel unabhängige separate Zugänge. Die Zugänge zu den einzelnen Apartments erfolgen über die Stellplatzanlagen.

Die Apartmenthäuser werden mit einem Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss als Reihenhäuser in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Die Grundfläche der Ferienapartments beträgt zusammen etwa 1.100 m². Die 12 kleineren Apartments verfügen jeweils über 85 m² Wohnfläche. Sie sollen mit einer großzügigen Wohnküche sowie Gäste-WC und Hauswirt-

schaftsraum im Erdgeschoss ausgestattet werden. Zwei Schlafräume mit zusammen drei Betten sowie das Bad befinden sich im Obergeschoss. Die Apartments erhalten zudem eine Dachterrasse und eine Gartenterrasse. Die beiden größeren Ferienapartments haben jeweils etwa 170 m² Wohnfläche mit Wohn-/Kochbereich und vier Schlafräumen mit je zwei Betten. Sie sind für größere Gruppen bzw. größere Familien vorgesehen. Ein Apartment verfügt über 120 m² Wohnfläche und drei Schlafräume mit zusammen vier Betten.

Die fünf Apartments zum Dauerwohnen sind jeweils ca. 120 m² groß. Sie haben einen reihenhaustypischen Grundriss mit Wohnraum und Küche im Erdgeschoss und drei Schlafräumen und Bad in den Obergeschossen. Die Grundfläche dieser Apartments beträgt zusammen etwa 424 m².

7.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung des Hotels, der Ferienapartments und der Apartments zum ständigen Wohnen erfolgt gemeinsam über den vorhandenen öffentlichen Parkplatz. Die Zufahrt zu der Tiefgarage des Hotels besteht bereits und kann unverändert bleiben. Den geplanten Apartments ist eine separate Stellplatzfläche im neu entstehenden Innenhof vorgelagert.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist vollständig vorhanden. Etwaige notwendige Erweiterungen werden im Rahmen der weiteren Hochbauplanung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

8. BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES

8.1 Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7a BauGB

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt.

In dem neu zu bebauenden Bereich der bisherigen Tennishalle verändert sich die versiegelte Fläche nicht wesentlich. Während die Tennishalle eine Grundfläche von etwa 2.100 m² aufweist, beträgt die Grundfläche der Apartment- und Wohngebäudegebäude gemeinsam mit den dazugehörigen Terrassen etwa 1.900 m². Unter Berücksichtigung weiterer versiegelter Flächen (Stellplätze, Terrassen und Wege) erreicht die Versiegelung eine Größenordnung von ungefähr 2.750 m². Zu berücksichtigen ist dabei, dass das bestehende Planrecht für den neu zu bebauenden Bereich eine Versiegelung von etwa 3.000 m² zulassen würde (GRZ 0,4 bzw. 0,6 einschließlich Überschreitung für Nebenanlagen, Fläche des neu zu bebauenden Bereichs etwa 5.400 m²). Die Schutzgüter **Boden, Wasser, Luft und Klima** sind demzufolge nicht oder nur geringfügig betroffen.

Auch Belange des **Stadt- und Landschaftsbilds** werden nicht in relevanter Weise berührt. Die zukünftige Bebauung ist niedriger als die bisherige Tennishalle und gleichzeitig deutlich kleinteiliger. Sie fügt sich im Vergleich zu dem Volumen der Tennishalle besser in die Umgebung ein. Sie ist mit 6,20 m über OK Gelände auch deutlich niedriger als das vorhandene Hotelgebäude. Zu berücksichtigen ist zudem die Höhe des westlich gelegenen Wohngebäudes, das mit bis zu 15 Geschossen und einer entsprechend dominierenden Wirkung das Stadt- und Landschaftsbild der Umgebung prägt.

Die neu zu bebauende Fläche ist weitgehend frei von Vegetation bzw. nur stellenweise mit niedrigem Gras bewachsen. Es sind keine **gesetzlich geschützten Biotope** vorhanden. Es sind auch keine **Belange des Artenschutzes** betroffen. Dies wurde von der Unteren Naturschutzbehörde nach einer seitens der Behörde durchgeführten Ortsbesichtigung bestätigt.

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Siehe auch UVP-Vorprüfung (Anlage der Begründung).

8.2 Bilanzierung Eingriff/ Ausgleich

Da kein Eingriff stattfindet, der über das Maß der bisher zulässigen Bebauung hinausgeht bzw. dieser sogar dahinter zurückbleibt, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon ist ein Ausgleich auch aufgrund der Vorschrift des § 13a Abs. 3 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

8.3 Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein.

Der südlich der Tennisplätze gelegene Wald- und Dünenbereich hat den Status eines FFH-Gebiets (Düne St. Peter). Die Nordseeküste vor St. Peter-Ording gehört zu dem Nationalpark "Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer". Dieser hat gleichzeitig den Status eines FFH-Gebiets und eines europäischen Vogelschutzgebiets.

Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets Düne St. Peter und des Nationalparks bzw. des FFH-/Vogelschutzgebiets durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.

Das FFH-Gebiet Düne St. Peter ist gleichzeitig Wald im Sinne des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 5. Dezember 2004. Der Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und Bebauung wird eingehalten, der Waldabstandsreich ist gekennzeichnet.

9. FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst zum einen die Fläche der ehemaligen Tennishalle westlich des Hotelgebäudes, die neu bebaut werden soll. Diese Fläche bildet den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans werden zwei unterschiedliche Baugebiete festgesetzt: Ein Sondergebiet mit der Bezeichnung **SO2 „Ferienapartments“** und ein **Vorhabengebiet „Wohnen“**. Festgesetzt wird (Festsetzung Nr. 1):

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Sondergebiet SO2 „Ferienapartments“ und das Vorhabengebiet „Wohnen“.

Zum anderen umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan das bestehende Hotel. Das bestehende Hotel wird nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, da es baulich bereits vorhanden ist. Es verfügt jedoch mit dem neu geplanten Vorhaben über eine gemeinsame Erschließung, zudem soll die Vermietung der Ferienapartments über die Betreibergesellschaft des Hotels erfolgen. Daher ist es geboten, das bestehende Hotel in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Das Grundstück des Hotels einschließlich der darin befindlichen Restaurants und der dazugehörigen Nebenanlagen (Tennisplätze, Außenpool) wird als

Sondergebiet mit der Bezeichnung **SO1 „Hotel“** festgesetzt. Damit wird dieser Hotelstandort, der aufgrund seines gehobenen Standards eine wesentliche Bedeutung für die touristische Infrastruktur von St. Peter-Ording hat, in seinem Bestand dauerhaft gesichert.

Für das bestehende Hotel wird folgendes festgesetzt (Festsetzung Nr. 2):

In dem Sondergebiet SO1 „Hotel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienapartments, die dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Kochgelegenheiten in Apartments oder Hotelzimmern sind unzulässig.

Die Anzahl der Betten wird auf maximal 150 begrenzt.

Zulässig sind damit ein Hotel sowie, der Genehmigungssituation des bestehenden Hotels entsprechend, Ferienapartments. Die Zulässigkeit der Schank- und Speisewirtschaft wird gesondert festgesetzt, da das Hotelrestaurant nicht nur Hotelgästen, sondern auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll.

Die weitaus überwiegende Anzahl der vorhandenen Hotelzimmer sind klassische Hotelzimmer ohne Kochgelegenheit. Die derzeitige Genehmigung des Hotels beinhaltet auch die Zulässigkeit von Kochgelegenheiten. Ziel ist es jedoch, dass im Rahmen der touristischen Infrastruktur von St. Peter-Ording differenzierte Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen vorgehalten werden. Da auf dem angrenzenden Grundstück der ehemaligen Tennishalle Apartments mit Möglichkeit der Selbstversorgung neu entstehen, soll das Hotel Aalernshüs im Sinne einer Aufgabenteilung zukünftig Nutzern eines klassischen Hotelangebots vorbehalten bleiben. Deswegen werden Kochstellen in dem Sondergebiet SO1 „Hotel“ ausgeschlossen. Die Bettenzahl von 150 liegt etwas über der derzeitigen Bettenzahl des Hotels, damit ein gewisser Spielraum für Umstrukturierungen innerhalb des Hotelgebäudes gewahrt wird.

Für die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen neu zu errichtenden Ferienapartments gelten die folgenden beiden Festsetzungen (Nr. 3 und Nr. 4):

In dem Sondergebiet SO2 „Ferienapartments“ sind Apartments zulässig, die dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienen.

In dem Sondergebiet SO2 „Ferienapartments“ sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Aufgrund der hohen touristischen Bedeutung von St. Peter-Ording ist es erforderlich, eine ausreichende Zahl von Quartieren unterschiedlicher Art für einen wechselnden Kreis von Feriengästen dauerhaft vorzuhalten. Vor diesem Hintergrund soll es dem Hotel Aalernshüs ermöglicht werden, im Sinne einer Modernisierung und Differenzierung seines Angebots neben klassischen Hotelzimmern auch moderne Apartments zur Selbstversorgung anzubieten, um den unterschiedlichen Bedürfnissen von Urlaubern gerecht zu werden und auf längere Sicht konkurrenzfähig zu bleiben. Es ergeben sich dabei Synergieeffekte mit dem benachbarten Hotelbetrieb, weil die Nutzer der Apartments erfahrungsgemäß zwar die im Vergleich zu Hotelzimmern größere räumliche Flexibilität schätzen, gleichzeitig aber häufig die Versorgungsangebote des Hotels (Frühstück, sonstige Gastronomie) in Anspruch nehmen.

Der Durchführungsvertrag schreibt vor, dass alle in dem SO2 „Ferienapartments“ gelegenen Apartments der Hotelbetreibergesellschaft an mindestens 320 Tagen im Jahr – d.h. für den weitaus überwiegenden Teil des Jahres - für Vermietungszwecke zur Verfügung gestellt werden müssen. Eine Eigennutzung als Ferienapartment ist nur an den verbleibenden 45 Tagen möglich. Entsprechende Regelungen sind in die Kaufverträge der jeweiligen Apartments auf-

zunehmen und gelten im Falle eines Weiterverkaufs auch für die Nacheigentümer. In dem Sondergebiet SO2 „Ferienapartments“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben daran geknüpft, dass sich der Vorhabenträger zu deren Durchführung verpflichtet hat. Es sind dadurch nur Ferienapartments zulässig, die den Regelungen des Durchführungsvertrags unterliegen und somit den überwiegenden Teil des Jahres den Gästen des Hotels Aalernshüs zur Verfügung stehen. Diese Regelung ist erforderlich, damit die Planung den städtebaulichen Zielen der Gemeinde St. Peter-Ording entspricht und damit sie den landesplanerischen Vorgaben gerecht wird.

Aus wirtschaftlichen Gründen soll es dem Vorhabenträger ermöglicht werden, fünf Apartments für dauerhafte Wohnzwecke zu veräußern. Dies ist eine untergeordnete Anzahl, die das grundsätzliche Ziel der Gemeinde, die touristische Infrastruktur zu stärken, nicht in Frage stellt. Der betreffende Teil des Grundstücks wird als Vorhabengebiet „Wohnen“ festgesetzt. Festsetzung Nr. 5 lautet wie folgt:

In dem Vorhabengebiet Wohnen sind Wohngebäude zulässig.

Andere Nutzungen als das Wohnen sind damit unzulässig, auch eine Nutzung dieser Apartments als Ferienwohnungen. Die Bindung der Zulässigkeit an Regelungen des Durchführungsvertrags ist für diese Apartments nicht erforderlich, weil kein besonderer Regelungsbedarf besteht. Das Vorhaben ist in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und Nutzungsmaßen sowie den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ausreichend definiert.

Zwecks Klarstellung wird für das Sondergebiet und den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze, Anlagen der Gebäudetechnik und sonstige Nebenanlagen zulässig sind (Festsetzung Nr. 6). Für das Vorhabengebiet „Wohnen“ ist dies erforderlich, weil der einschlägige § 14 der BauNVO nur für Baugebiete (§§ 2-11 BauGB) gilt und das Vorhabengebiet kein Baugebiet im Sinne der BauNVO ist. .

9.2 Maß der Nutzung

Für das Sondergebiet SO2 „Ferienapartments“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Vorhabengebiet „Wohnen“ gilt eine GRZ 0,5. Diese Werte sind erforderlich, um Apartmentgebäude einschließlich der Terrassen, die als Bestandteil der Hauptanlage zu zählen sind, zu errichten.

Es ist ein Vollgeschoss zulässig zzgl. Staffel, dies entspricht der vorgesehenen Kubatur. Es gilt die Definition des Staffelgeschosses gemäß § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Danach sind oberirdische Geschosse Staffelgeschosse, wenn sie gegenüber mindestens einer Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens zwei Drittel ihrer Wandhöhe zurücktreten. Die Festsetzung einer GFZ ist verzichtbar.

Für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen (insbesondere Stellplätze) ist in beiden Gebieten eine GRZ von 0,6 ausreichend. Daher wird die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im Vorhabengebiet „Wohnen“ auf 0,6 begrenzt (Festsetzung Nr. 7).

Für das Sondergebiet SO1 „Hotel“ gelten eine GRZ von 0,2 und eine Viergeschossigkeit entsprechend der Höhe des bestehenden Bettenhauses. Dies ist für das Hotelgebäude auf Grundlage des Bestandes ausreichend. Aufgrund der umfangreichen Nebenanlagen, die für die Hotelnutzung erforderlich sind (Stellplätze bzw. Garage, Poolbereich, Tennisplatz), wird für das Sondergebiet festgesetzt, dass die GRZ abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 bis 0,45 überschritten werden darf (Festsetzung Nr. 8). Auf die Festsetzung einer GFZ kann auch hier verzichtet werden, da die GRZ und die Anzahl der zulässigen Vollge-

schosse im Zusammenwirken mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Kubatur des Gebäudes ausreichend bestimmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird jeweils durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sichern die Anordnung der geplanten Apartmentgebäude rechtwinklig zum bestehenden Hotelgebäude. Die Ferienapartments sind vorwiegend in Ost-West-Richtung ausgerichtet, während die Wohnapartments eine Nord-Süd-Ausrichtung haben. Die festgesetzte Baugrenze des bestehenden Hotels berücksichtigt die Anpassung des Gebäudes im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau und den vorgenommenen Umstrukturierungsmaßnahmen. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, weil die Gebäudelänge durch die Baugrenzen hinreichend definiert wird.

Für die Ferienapartments und auch für die Apartments zum ständigen Wohnen sind Terrassen angemessener Größe erforderlich. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Terrassen in einer Tiefe von bis zu 4 m und durch Balkone in einer Tiefe von 3 m überschritten werden dürfen (Festsetzung Nr. 9). Für das Sondergebiet „Hotel“ wird eine Überschreitung der Baugrenzen im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,2 ermöglicht. Dies schafft den erforderlichen Spielraum, damit die erforderlichen großzügigen Terrassenbereiche auch für gastronomische Nutzungen hergestellt werden können (Festsetzung Nr. 10).

Ein Lageplan mit der vorgesehenen Baukörperanordnung der Apartments ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieser wiederum wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und gemeinsam mit diesem beschlossen.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist bereits vorhanden und wird an das Vorhaben entsprechend angepasst. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

9.4 Stellplätze, Erschließung

Die notwendigen Stellplätze für die Ferienapartments werden auf dem Flurstück 104/27 nachgewiesen. Der betreffende Bereich ist dementsprechend als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Stellplätze des Hotels befinden sich auf dem Grundstück in einer nordöstlich des Gebäudes gelegenen teilweise in den Boden versenkten Garage, die über ein begrüntes Dach verfügt. Ergänzend sind 15 Stellplätze auf der vorgelagerten offenen Stellplatzfläche vorhanden.

II DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Vorhabens und somit die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gem. § 12 BauGB in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde St. Peter-Ording und dem Vorhabenträger gesichert. Bestandteil des Vertrags sind unter anderem die folgenden planungsrechtlich relevanten Unterlagen:

- a. der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- b. der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Lageplan und den hochbaulichen Plänen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte).

III FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Fläche / Nutzung	in m²	in %
- Sondergebiet SO1 „Hotel“	ca. 16.594	72,8
- Sondergebiet SO2 „Ferienapartments“	ca. 4.298	18,8
- Vorhabengebiet „Wohnen“	ca. 1.086	4,8
- Verkehrsflächen	ca. 823	3,6
GESAMTFLÄCHE	ca. 22.801	100,0
Überlagernde Festsetzungen:	in m²	-
- Fläche für Stellplätze und Garagen SO1 „Hotel“	2.293	-
- Fläche für Stellplätze SO2 „Ferienapartments“	634	-

**Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UV-VP für den
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Ferienapartments Aalernshüs“
mit 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5
„Gebiet Alter Badweg**

Auftraggeber: Hotel Vier Jahreszeiten
Familie Lüders oHG
vertreten durch
Claudia Gerlach
Leinpfad 80
22299 Hamburg

Auftragnehmer: clausen-seggelke
stadtplaner
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Stand: Oktober 2015

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass

Das Hotel „Vier Jahreszeiten“ in St. Peter-Ording war 2010 bei einem Brand zerstört worden und ist im Jahr 2012 unter dem neuen Namen „Aalernhüs“ wieder eröffnet worden. Vor dem Brand verfügte das Hotel zusätzlich zu seinen 124 Betten über ein Restaurant, einen Wellnessbereich mit Schwimmbad sowie eine Tennishalle. Die gastronomischen Flächen sowie der Wellness- und Schwimmbadbereich und die Tennishalle mussten weitgehend entkernt bzw. abgerissen werden. Das neu errichtete Hotel verfügt über 62 Zimmer mit 132 Betten, wobei planungsrechtlich 150 Betten zulässig sein sollen.

Auf den Wiederaufbau der Tennishalle soll aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet werden. Stattdessen sollen auf der Fläche der bisherigen Tennishalle Ferienapartments entstehen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Hotel betrieben werden. Diese Ferienapartments sollen ein zusätzliches Angebot für Hotelgäste darstellen, die das individuelle Wohnen in einem Apartment mit den Serviceleistungen eines Hotels verbinden möchten. Geplant sind 15 Ferienapartments mit zusammen ca. 56 Betten. Zusätzlich entstehen fünf Apartments zum Dauerwohnen als normale Wohngebäude.

Hotel und Ferienapartments bilden betrieblich und wirtschaftlich eine Einheit und verfügen über eine gemeinsame Erschließung. Daher werden sie im Rahmen der Umweltverträglichkeitsvorprüfung als ein Vorhaben betrachtet, für das eine Gesamtzahl von 206 Betten zugrunde gelegt wird. Gemäß § 17 UVPG ist für dieses Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da es in der Anlage 1 des UVPG, Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.1.2 aufgeführt ist (Bau einer sonstigen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung mit einer Bettenzahl von 100 bis weniger als 300, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Würde für das Vorhaben eine Bettenzahl von mehr als 300 angesetzt, hätte dies auf diese Einordnung keine Auswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls dann gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.1.1).

Die Erforderlichkeit einer Vorprüfung ergibt sich aus dem Bundesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Das Schleswig-Holsteinische Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LIVPG) in der Fassung vom 13. Mai 2003 sieht eine UVP-Vorprüfung für entsprechende Vorhaben nur dann vor, wenn sie im Außenbereich gemäß § 35 BauGB errichtet werden.

Die Apartments zum Dauerwohnen sind nicht unmittelbar Gegenstand der Vorprüfung, weil sie nicht unter Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG fallen. Hinsichtlich der Versiegelung werden sie mitbetrachtet, weil sie mit den Ferienapartments in einem engen baulichen Zusammenhang stehen (u.a. gemeinsame Stellplatzanlage).

1.2 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienapartments Aalernshüs“ mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gebiet Alter Badweg“ wird als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a. ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die UV-Vorprüfungspflicht für das Vorhaben ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG – Bundesrecht).

Nach Anlage 1 Ziff. 18.1.2 Spalte 1 zum UVPG ergibt sich i.V.m. Anlage 1 Ziff. 18.8 zum UVPG folgende Festlegung zur UVP: A = es ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die **Prüfkriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** sind in Anlage 2 zum UVPG aufgeführt und insgesamt abzuarbeiten.

Im Ergebnis der UV-VP, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste, ist nach § 3c i.V.m. § 3b UVPG festzuhalten, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde, hier das Amt Eiderstedt, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, oder ob dies zu verneinen ist. Das Ergebnis ist gemäß § 3c UVPG zu dokumentieren.

1.3 Fachgrundlagen bzw. externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten

Es liege keine Fachgutachten vor.

2. ALLGEMEINE UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-VORPRÜFUNG (UVP-VP)

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach UVPG

Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:		
Prüfende Stelle:	Amt Eiderstedt, Landkreis Nordfriesland	
Bezeichnung des Vorhabens:	Sicherung eines bestehenden Hotels, Bau von Ferienapartments im betrieblichen Zusammenhang mit diesem bestehenden Hotel	
Planart und Bezeichnung:	VBP Ferienapartments und Wohnen „Aalernshüs“ mit 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 5	
bestehendes Planrecht:	Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 5. Änderung	
Kumulierende Vorhaben – Prüfung gemäß § 3b Abs. 2 und 3 UVPG:		
Abs. 2: Werden mehrere Vorhaben derselben Art gleichzeitig in engem Zusammenhang mit o.g. Vorhaben verwirklicht und erreichen diese zusammen die maßgeblichen Größen gem. Anlage 1 UVPG?	[] ja	[X] nein
Abs. 3: entfällt ¹	-	-

¹ § 3b Abs. 3 gilt gemäß Satz 4 nicht für die in der Anlage 1 Ziffer 18.8 aufgeführten Projekte.

Art des Vorhabens und Ermittlung des Schwellenwerts nach UVPG:		
Art des Vorhabens:	Bei dem Vorhaben handelt es sich nach Anlage 1 zum UVPG Ziff. 18.1.2 um eine Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, die nach 18.8 UVPG in einem sonst. Gebiet geplant ist, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Die in § 3d UVPG vorgesehene Ermächtigung besonderer landesrechtlicher Regelungen findet keine Anwendung, da das LUVPG Schleswig-Holstein nur Vorhaben im Außenbereich aufführt. Entsprechend sind die Vorschriften des Bundesgesetzes maßgeblich.	
Ermittlung des maßgeblichen Schwellenwerts:		
zulässige Geschossfläche		Bestehendes Hotel: etwa 6.300 m ² Apartments (ohne Wohngebäude): etwa 1.925 m ²
Voraussichtliche Bettenzahl / Gästezimmerzahl Das Hotel verfügt über 132 Betten. Zulässig sind 150 Betten. Für die Apartments werden 56 Betten zugrunde gelegt.		150 + 56 = 206
Ergebnis		
Das Vorhaben unterschreitet den Prüfwert. Es ist keine Vorprüfung und keine UVP erforderlich.	☐ ja	☒ nein
Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den Prüfwert. Die Vorprüfung ist durchzuführen.	☐ ja	☒ nein
Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert. Es besteht eine UVP-Pflicht.	☐ ja	☒ nein
Sonderfall: Das Vorhaben erreicht bzw. überschreitet den oberen Schwellenwert und es befindet sich nach Anlage 1 Ziff. 18.8 UVPG in einem sonstigen Gebiet, für das ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Die allgemeine Vorprüfung nach UVPG ist durchzuführen.	☒ ja	☐ nein

TEIL 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG

Merkmale des Vorhabens²

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe des Vorhabens

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Hotel besteht aus einem viergeschossigen Bettenhaus, an das weitere, eingeschossige Gebäudeteile (zwei Restaurants, Konferenz- und Wellnessbereich) angebaut sind. Die Apartments sind westlich des Hotelgebäudes als leicht gegeneinander versetzte Reihenhaupteinheiten auf zwei Baukörper verteilt, die im rechten Winkel zueinander stehen. Die Geschossfläche des Hotels beträgt etwa 6.300 m², die geplante Geschossfläche der 15 Apartments einschließlich der Staffelgeschosse beträgt insgesamt etwa 1.925 m². Hinzu kommen 5 Apartments zum Dauerwohnen (Geschossfläche jeweils etwa 150 m²). <u>Geschossigkeit</u> IV (Hotel), I zzgl. Staffelgeschoss (Apartments) <u>Bauhöhe ü NN/ über Geländeoberkante (GOK)</u> Hotel: ca. 12,6 m üGOK Apartments: ca. 6,20m üGOK <u>Bettenzahl</u> Hotel: 132, zulässig 150 Apartments: 15 Einheiten mit zusammen 56 Betten	[]	[]	[X]

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Hotel wurde weitgehend auf der bisherigen Standfläche wieder aufgebaut. Die bisherige Nutzung des Vorhabensgebiets erfolgte durch eine Tennishalle mit etwa 2.100 m² Grundfläche. Die Tennishalle war von Gehölzflächen und Zierrasen umgeben. Die Grundfläche der Apartmentgebäude (Ferienwohnen und Dauerwohnen) beträgt einschließlich der dazugehörigen Terrassen etwa 1.900 m², hinzu kommen etwa 850 m² Stellplatzflächen und weitere Nebenflächen. Die versiegelte Fläche vergrößert sich um etwa 650 m².	[]	[]	[X]

² Originaltext der Anlage 2 UVPG kursiv gesetzt

1.3 Abfallerzeugung

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Abfälle aus Hotel und Gastronomie kumulierend; Gesamtumfang im üblichen Rahmen	[]	[]	[X]

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr des Hotels und der Apartments. Durch die neu entstehenden 15 Ferienapartments und weitere 5 Apartments zum Dauerwohnen ergibt sich eine leichte Zunahme der Verkehrsbelastung, die gemessen an der Vorbelastungen durch das bestehende Hotel und die umgebende Wohnbebauung als unerheblich zu bewerten ist.	[]	[]	[X]

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Bisherige Nutzung des Plangebiets durch ein Hotel und durch eine Tennishalle mit etwa 2.100 m ² Grundfläche. Die Tennishalle war von Gehölzflächen und Zierrasen umgeben. <u>Umfeldnutzungen:</u> Wohnnutzungen <u>Verkehrsnutzung:</u> Wohnstraßen (Friedrich-Hebbel-Straße) und Wohn-Sammelstraßen (Alter Badweg)	[]	[]	[X]

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Boden:</u> Das Plangebiet ist Siedlungsfläche und war bereits bisher zu großen Teilen versiegelt: ca. 2.800 m² Standfläche bestehendes und wieder aufgebautes Hotel, ca. 2.250 m² Stellplatzfläche des Hotels (davon ca. 1.500 m² als teilweise in den Boden versenkte Garage mit begrüntem Dach), 2.100 m² Standfläche Tennishalle. Hinzu kommen Nebenflächen des Hotels (Terrassen, Außenpool) sowie Sportflächen (zwei Tennisplätze). Die übrigen Flächen sind bei hohem Zierrasenanteil gärtnerisch angelegt. Nach Realisierung des Vorhabens wird die Tennishalle durch Gebäude mit zusammen 1.900 m² Grundfläche ersetzt sein, die dazugehörigen Nebenanlagen (u.a. Stellplatzfläche) umfassen etwa 850 m². Die versiegelte Fläche vergrößert sich um etwa 650 m². Dies ist nicht als erheblich zu werten und wäre auch nach dem bestehenden Planrecht zulässig (bisher WA, GRZ 0,4, einschließlich Überschreitung für Nebenanlagen 0,6, Bezugsfläche ca. 5.400 m²). <u>Wasserhaushalt:</u> keine Oberflächengewässer, etwa 60% des Plangebiets sind gärtnerisch angelegt und weisen keine Oberflächenversiegelung auf. <u>Klima/Luft:</u> Nordseeklima, leicht erhöhte Grundbelastung durch Versiegelung und Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. <u>Biotop:</u> überwiegend Sträucher, Rasenflächen und untergeordnete Pflanzbeete. <u>Artenvorkommen:</u> Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vorkommen anderer geschützter Tierartengruppen ist sehr unwahrscheinlich, Vorkommen einzelner Brutvögel ist wahrscheinlich, es ergibt sich jedoch keine Betroffenheit durch das Vorhaben (gärtnerisch angelegte Flächen bleiben erhalten). <u>Landschafts-/Stadtbild:</u> Die Tennishalle wirkte bisher aufgrund ihres Gebäudevolumens als Fremdkörper in der näheren Umgebung, ansonsten unauffällig. Apartments haben lediglich ein Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss. Dominierend ist ein mehrgeschossiges Wohngebäude (bis zu 15 Etagen) auf dem westlich angrenzenden Grundstück. <u>Erholungsfunktionen:</u> Flächen sind privat und nicht öffentlich zugänglich, Tennishalle wurde auch durch Vereine genutzt.	[]	[]	[X]

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
In etwa 600 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Grenze des Nationalparks Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer. Der Nationalpark ist gleichzeitig europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet und Biosphärenreservat. Aufgrund der Art der zulässigen Nutzung und der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgebiete und -ziele zu erwarten.	[]	[]	[X]

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
	[]	[]	[X]

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
	[]	[]	[X]

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
	[]	[]	[X]

2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbes. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummern 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die geänderte Nutzung führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in geringfügigem Umfang. Relevante Auswirkungen auf die Bevölkerung in der Umgebung sind nicht zu erwarten. Im Bereich der bisherigen Tennishalle vermindert sich die durch Gebäude versiegelte Fläche, es werden jedoch zusätzliche Stellplatzflächen angelegt. Der Umfang der Bodenversiegelung vergrößert sich um etwa 650 m². Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind nicht als erheblich zu bewerten, zumal bereits das bestehende Planrecht diese Versiegelung zulässt. Auch Belange des Stadt- und Landschaftsbilds werden nicht in relevanter Weise berührt. Die zukünftige Bebauung ist niedriger als die bisherige Tennishalle, sie	[]	[]	[X]

ist gleichzeitig deutlich kleinteiliger und fügt sich im Vergleich zu dem Volumen der Tennishalle besser in die Umgebung ein. Sie ist niedriger als das Hotelgebäude und deutlich niedriger als das westlich gelegene Wohngebäude mit bis zu 15 Geschossen, das mit seiner entsprechend dominierenden Wirkung das Stadt- und Landschaftsbild der Umgebung prägt. Kulturgüter sind nicht betroffen.			
--	--	--	--

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[]	[]	[X]

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.	[]	[]	[X]

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Beschreibung	wahrscheinlich	eher wahrscheinlich	unwahrscheinlich
Abgesehen von einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs und einer zusätzlichen Versiegelung von 650 m ² , die bereits nach dem bestehenden Planrecht möglich wäre, ergeben sich keine Auswirkungen. Diese Auswirkungen werden mit der Umsetzung des Vorhabens wahrscheinlich eintreten.	[X]	[]	[]

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Auswirkungen sind dauerhaft, sie treten permanent und langfristig auf.	[]	[]	[X]

4. *Überschlägige Gesamteinschätzung*

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Gegenstand des Vorhabens sind die Sicherung eines bestehenden, nach einem Brand wieder aufgebauten Hotels sowie die Errichtung von 15 Ferienapartments und 5 Apartments zum Dauerwohnen auf der angrenzenden Fläche einer früheren Tennishalle. Die Versiegelung nimmt um etwa 650 m² zu. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, zumal auch das bestehende Planrecht eine Versiegelung in dieser Größenordnung zulässt. Aufgrund der geringen Höhe der geplanten Bebauung ergeben sich auch keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Auswirkungen auf die Bevölkerung in der Umgebung ergeben sich lediglich durch eine geringfügige Zunahme des Verkehrs. Diese Auswirkungen sind nicht als erheblich anzusehen. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

5. *Ergebnis*

Die Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UV-VP ergibt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.