

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.06.2022	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	21.06.2022	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	30.06.2022	

Betreff:**Beratung und Beschluss über einen Hotelrahmenplan der Gemeinde Spiekeroog****Sachverhalt:**

Gemäß Vorberatung hat die Verwaltung einen Entwurf für einen Hotelrahmenplan entwickelt und bittet die Mitglieder des Bauausschusses und des Rates um kritische Prüfung und Freigabe.

Anmerkungen der Verwaltung

Gemäß Vorberatung wurde der Vorschlag aufgegriffen, den Rahmenplan auch um Frühstückspensionen zu erweitern. Die Verwaltung sieht dafür jedoch keine Notwendigkeit. Frühstückspensionen weisen einen ganz anderen Raumbedarf als Hotels auf und bedürfen somit keiner zweigeschossigen Bauweise.

Firsthöhe: Entgegen dem Vorschlag „bis maximal 14 Meter“, schlägt die Verwaltung eine maximale Firsthöhe von 13,00 Metern vor.

Da der Hotelrahmenplan im Vorgriff auf den B-Plan Dorf 22 erfolgt, ist ein Verweis auf eine Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ um 0,3 nicht möglich. Bisher ist die künftige GRZ noch nicht erarbeitet worden. Somit empfiehlt die Verwaltung, eine Höchstgrenze, wie im Entwurf umgesetzt, zu definieren.

Die Formulierung der „faktischen Baugrenzen des Baugebietes oder der näheren Umgebung“ soll dem Wunsch entsprechen, die Baugrenzen zu respektieren. Sie gibt gleichzeitig aber, je nach Grundstück und nachbarschaftlicher Bebauung, die Möglichkeit, die Baugrenzen individuell und zum Vorhaben passend festzulegen.

Die maximale Grundfläche regelt sich durch die GRZ, die im B-Plan befindlichen Baugrenzen und somit die Grundstücksgröße. Die Verwaltung hat die Anregung aufgegriffen, eine maximale Gebäudegröße zu definieren, für den Fall, dass viele Grundstücke zusammengelegt werden. Sie empfiehlt jedoch, auf diese Vorgabe vollständig zu verzichten. Jedes Bauvorhaben wird im Zuge der Realisierung intensiv geprüft. Nur wenn das Vorhaben zur Insel passt und nicht das Ortsbild sprengt, bzw. das charakteristische Ortsbild verändert, wird einem Vorhaben zugestimmt.

Weiterhin regt die Verwaltung an, in der Präambel deutlich darauf hinzuweisen, dass der Rahmenplan eine Richtschnur bietet, sich daraus jedoch keine Umsetzungsverpflichtungen für die Gemeinde ableiten lassen.

Entwurf: Hotelrahmenplan der Gemeinde Spiekeroog

Die Gemeinde Spiekeroog stellt Bebauungspläne für die gemeinverträgliche, städtebauliche Entwicklung der Insel auf. Ein elementares, sektorales Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist die Förderung und Steuerung von Beherbergungsbetrieben. Dazu gehören auch und zuvorderst Hotels und Frühstückspensionen. Dabei gilt es, Hotels und Frühstückspensionen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der gemeindlichen, städtebaulichen Zielvorstellungen zu bieten. Diese Zielvorstellungen beruhen maßgeblich auf der Wahrung der insularen Identität von Spiekeroog. Diese beinhaltet einerseits eine maßvolle Förderung des Tourismus als wesentlichem, wirtschaftlichem Standbein der Insel und andererseits den Ausschluss von dominanten Beherbergungsbetrieben, die das Ortsbild sprengen und das charakteristische Ortsbild verändern.

Mit dem Hotelrahmenplan als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB steuert die Gemeinde im Vorfeld ihrer Bauleitplanung die Ansiedlung neuer und die Änderung bestehender Hotels unabhängig vom jeweiligen Einzelfall. Der Hotelrahmenplan ist gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung künftiger Bauleitpläne einzustellen und Richtschnur der gemeindlichen Vorgehensweise bei Hotelansiedlungen. Zugleich regelt er für Bauherren, Vorhabenträger und Investoren unabhängig vom jeweiligen Einzelfall die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Hotels und Frühstückspensionen und gewährleistet so eine einheitliche Handhabung der Rahmenbedingungen, nach denen sich künftig dieser Sektor der Beherbergungsbetriebe auf Spiekeroog entwickeln kann.

1. Geltungsbereich

Der Hotelrahmenplan erfasst räumlich den gesamten Gemeindebereich und sachlich Hotels und Frühstückspensionen und inhaltlich die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung entsprechender baulicher Anlagen. Er ist abwägungsrelevante Grundlage künftiger Bauleitplanungen der Gemeinde. Genehmigte Nutzungen bleiben hiervon unberührt.

2. Hotels und Frühstückspensionen

Hotels im Sinne dieses Rahmenplans sind Beherbergungsbetriebe, die über mindestens 20 Gästezimmer verfügen und zusätzlich über ein Restaurant, das auch anderen als Hotelgästen offensteht.

Frühstückspensionen sind Beherbergungsbetriebe, die mindestens über 6 Gästezimmer verfügen und zum kurzfristigen, wechselnden Aufenthalt geeignet sind, vor allem aber nicht über eine eigene Kochmöglichkeit verfügen. Weiterhin zeichnen sich Frühstückspensionen dadurch aus, dass im Gebäude das Frühstück für Gäste angeboten wird, ein Aufenthalts- oder Gemeinschaftsraum vorgehalten wird und der Betreiber der Pension dauerhaft im Gebäude wohnt.

Soweit Beherbergungsbetriebe diese Größenordnungen nicht erreichen, gilt für sie der Hotelrahmenplan nicht.

Hotels und Frühstückspensionen gelten, trotz einer rechtlichen Trennung, als ein Betrieb im Sinne dieses Rahmenplans, wenn sie als wirtschaftliche und/oder bauliche Einheit am Markt auftreten.

3. Bauleitplanung

Die Gemeinde überplant ihren Innenbereich im Wesentlichen mit Angebotsbebauungsplänen. Angesichts der besonderen Bedeutung von Hotels und Frühstückspensionen im insularen Erscheinungsbild, sollen diese baulichen Nutzungen nur auf der Grundlage vorhabenbezogener Bauungspläne nach § 12 BauGB und nicht auf der Grundlage von Angebotsbebauungsplänen zulässig sein, um so maßgeschneiderte, planungsrechtliche Lösungen zu finden, die einen angemessenen Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Belangen gewährleisten.

4. Verfahren

Der jeweilige Vorhabenträger wendet sich an die Gemeinde und beantragt für sein Vorhaben gem. § 12 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungsplans. Dieser Plan kann eine bisher unbeplante Fläche, aber auch eine beplante Fläche betreffen. Betrifft er eine beplante Fläche, geht der vorhabenbezogene Bauungsplan dem zugrundeliegenden Angebotsbebauungsplan als speziellere Regelung vor. Maßgeblich ist also der spezielle Bauungsplan für das Vorhaben. Entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 12 BauGB für vorhabenbezogene Bauungspläne hat der Vorhabenträger die Kosten des Bauleitplanverfahrens zu tragen und in dem notwendig abzuschließenden Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung einzugehen. Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, soll die Gemeinde entschädigungsfrei das Baurecht wieder aufheben.

5. Bauungspläne

Die Gemeinde wird in ihren Angebotsbebauungsplänen Beherbergungsbetriebe in Gestalt von Hotels und Frühstückspensionen im Sinne der Nummer 2 über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als unzulässig ausschließen um sicherzustellen, dass diese Beherbergungsformen künftig ausschließlich über vorhabenbezogene Bauungspläne zugelassen werden. Genehmigte Bestandsbetriebe bleiben davon unberührt.

6. Planfestsetzungen

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung für bauliche Anlagen, die von diesem Rahmenplan erfasst werden, sollen folgende Grundsätze beachtet werden:

- Die Firsthöhe von Gebäuden darf bis zu 13,00 m über dem unteren Bezugspunkt betragen, insbesondere, wenn in der näheren Umgebung bauliche Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 10 m zulässig sind oder im Bestand sind.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) kann bis um 0,3 höher sein als die GRZ in der näheren Umgebung, bzw. dem Baugebiet des Bauungsplans, in dessen Grenzen das Hotel- oder Pensionsvorhaben liegt. Die GRZ sollte 0,6 nicht übersteigen.
- Die maximale Grundfläche des Gebäudes soll nicht 1.000 qm übersteigen, wobei die festgesetzten oder faktischen Baugrenzen des Baugebietes oder der näheren Umgebung aufgegriffen werden sollen.

7. Mitarbeiterwohnraum

Wesentlicher Teil der künftigen Hotel- und Pensionsentwicklung ist die gesicherte Unterbringung der Mitarbeiter. Bereits auf der Ebene der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass für zwei Drittel der nach dem Betriebskonzept erforderlichen Mitarbeiter geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht. Einzelheiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und/oder im Durchführungsvertrag zu regeln. Geeignet sind nur langfristig zur Verfügung stehende Unterbringungsmöglichkeiten, deren Nutzung in geeigneter Weise zu sichern ist. Aus gegebenem Anlass hat der Bauherr und/oder der Grundstückseigentümer den Nachweis geeigneten und ausreichenden Mitarbeiterwohnraums gegenüber der Gemeinde zu führen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird in der Sitzung formuliert.

Spiekeroog, den 31.05.2022	Abstimmungsergebnis:			
<i>(Kösters, Patrick)</i>	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: