



Ortsgemeinde Biersdorf am See

Bebauungsplan „In den Seifen - Auf Beuchelt“, 3. Änderung gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 20. April 2021
Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans „In den Seifen - Auf Beuchelt“

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „In den Seifen - Auf Beuchelt“ der Ortsgemeinde Biersdorf am See bezieht sich ausschließlich auf die Änderung der textlichen Festsetzungen im folgenden Teil:

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB - Art der baulichen Nutzung

Die Planzeichnung in der ursprünglichen Fassung sowie alle sonstigen textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung („In den Seifen - Auf Beuchelt“) gelten nach wie vor fort.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den **Bereich 4** des Bebauungsplans „In den Seifen - Auf Beuchelt“.

Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplans „In den Seifen - Auf Beuchelt“

1. Inhalte der Änderung

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans „In den Seifen - Auf Beuchelt“ der Ortsgemeinde Biersdorf am See wurden die textlichen Festsetzungen im Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB - Art der baulichen Nutzung

für den **Bereich 4** des Bebauungsplans folgendermaßen geändert:

Neben den bisher zugelassenen Betrieb eines Hotels und Pension werden zukünftig zudem touristische Betriebs- / Beherbergungsarten in jeglicher Form (insbesondere Aparthotel / Apartmenthotel, Ferienhaus, Ferienwohnungen, Gästehaus, Hotel garni, Kurpension, Kurhotel, Kurklinik / Sanatorium) zugelassen.

Des Weiteren können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeiter, die dem touristischen Betrieb zugeordnet sind, sowie alle Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Bereichs 4 dienen, beispielsweise Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Shops für Souvenirs, Toiletten, Sanitärräume, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze etc., zugelassen werden.

Insbesondere die andauernde weltweite Corona-Situation hat gezeigt, dass zukünftig weitere touristische Unterkünfte gefragt sein werden im Vergleich zum zuvor eher „klassischen“ Hotelaufenthalt. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden und den wirtschaftlich wichtigen Tourismus in der Ortsgemeinde Biersdorf am See weiterhin zu ermöglichen.

Es sind keine negativen Auswirkungen basierend auf den zukünftig zugelassenen und ausnahmsweise zugelassenen Ergänzungen für den Bereich für des Bebauungsplans „In den Seifen - Auf Beuchelt“ zu erwarten. Dies gilt ebenfalls für das Verkehrsaufkommen sowie sonstige Umweltbelange.

Die textlichen Festsetzungen waren daher entsprechend zu ergänzen und anzupassen.

Gemäß dem Deutschen Tourismusverband e.V. (DTV)¹ werden die zuvor genannten touristischen Betriebs- und Beherbergungsarten wie folgt definiert:

¹ <https://www.deuschertourismusverband.de/service/touristische-informationsnorm-tin/definitionen/betriebsarten.html>, Stand 04.2021

- **Hotel**
Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.
- **Hotel garni**
Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.
- **Pension**
Eine Pension ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem Unterkunft normalerweise für mehr als eine Nacht und Speisen überwiegend Hausgästen angeboten werden.
- **Aparthotel / Apartmenthotel**
Ein Aparthotel oder Apartment-Hotel ist ein Hotel, in dem die Unterbringung in Studios oder Apartments erfolgt.
- **Ferienhaus**
ist eine separate Unterkunft (freistehendes Haus, Reihen- oder Doppelhaus) mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung, in der zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste gegen Entgelt aufgenommen werden.
- **Ferienwohnung**
ist eine abgeschlossene Einheit innerhalb eines Hauses mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung, in dem zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste gegen Entgelt aufgenommen werden. Die zum Objekt zugehörige Terrasse oder der Balkon steht den Gästen für die Dauer ihres Aufenthaltes zur Verfügung.
- **Gästehaus**
Ein Gästehaus ist ein Beherbergungsbetrieb, der eine Unterkunft normalerweise für mehr als nur eine Nacht und in der Regel kleine Speisen anbietet.
- **Kurpension**
Das Kurheim ist ein in einem Heilbad oder Kurort gelegener Beherbergungsbetrieb. Es ist ausgerichtet an den indikationstypischen Bedürfnissen des Kurgastes.
- **Kurhotel**
Das Kurhotel ist ein in einem Heilbad oder Kurort gelegenes Hotel. Es ist ausgerichtet an den indikationstypischen Bedürfnissen eines Kurgastes und verfügt über ein eigenes Angebot an Gesundheitsbehandlungen.
- **Kurklinik / Sanatorium**
Eine Kurklinik oder Sanatorium ist ein Beherbergungsbetrieb mit Krankenhauscharakter, der gemäß § 30 Gewerbeverordnung als Krankenanstalt zugelassen ist. Die Kurklinik steht unter ärztlicher Leitung und bietet ständige medizinische Betreuung. Vorrangig werden ortsgebundene Heilmittel im Rahmen der Therapie genutzt. Das Beherbergungsangebot entspricht den indikationstypischen Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit, Ernährungsangebot) und Patientenbedürfnissen.

Alle weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

2. Verfahrensart

Da es sich bei den vorgenannten Änderungen,

Ergänzung der planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB - Art der baulichen Nutzung für den **Bereich 4** des Bebauungsplans „In den Seifen - Auf Beuchelt“

lediglich um geringfügige Anpassungen der textlichen Festsetzungen handelt und die übrigen Festsetzungen vollständig unverändert bleiben, sind die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird das Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.

Ebenfalls liegen weiterhin die übrigen Anwendungsvoraussetzungen vor:

3. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet,
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor und
5. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern soll vorliegend gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und stattdessen die Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist vorliegend ebenfalls nicht anzuwenden.

3. Sonstiges

Sonstige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.

4. Planungsalternativen

Als Alternative käme nur der Verzicht auf die Planänderung in Frage, was jedoch den o.g. Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde widersprechen würde.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 3. Änderung Bebauungsplans „In den Seifen - Auf Beuchelt“ der Ortsgemeinde Biersdorf am See.

Biersdorf am See, den _____

Siegel

Arnold Kootz (Ortsbürgermeister)
