



Gemeinde St. Martin

Bebauungsplan zwei "Im Stöckelfeld zwischen den Wegen" und „Im Braungarten“, 5. Änderung und Erweiterung nach § 13a BauGB

Endfassung vom 18.12.2017



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Gemeinde St. Martin

Bebauungsplan zwei "Im Stöckelfeld zwischen den Wegen" und „Im Braungarten“, 5. Änderung und Erweiterung nach § 13a BauGB

Endfassung vom 18.12.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

07MAI17063

Gemeinde St. Martin

Bebauungsplan „Im Stöckelfeld zwischen den Wegen“ und „Im Braungarten“, 5. Änderung und Erweiterung nach § 13a BauGB

In Ergänzung zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wird für die 5. Änderung und Erweiterung folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.1.1 Geschossflächenzahl (GFZ),

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenhäuseräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Errichtung von Kniestöcken ist zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 2/3 der jeweiligen Dachfläche zulässig.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

3.6 Redaktionelle Anpassung

Die Abkettelung/Perlschnur auf der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nr. 4133/4 und 4135 wurde in der Endfassung redaktionell angepasst.



Gemeinde St. Martin

Bebauungsplan zwei "Im Stöckelfeld zwischen den Wegen" und „Im Braungarten“, 5. Änderung und Erweiterung nach § 13a BauGB

Endfassung vom 18.12.2017

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07MAI17063

Gemeinde St. Martin

Bebauungsplan „Im Stöckelfeld zwischen den Wegen“ und „Im Braungarten“, 5. Änderung und Erweiterung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziel der Änderung.....	4
2	Lage und Größe des Änderungsbereichs	4
3	Derzeitiges Planungsrecht.....	5
4	Bestand	6
5	Städtebauliches Konzept.....	6
6	Übergeordneter Planungen	6
7	Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
7.1	Schutzgebiete.....	7
7.2	Natura 2000 – Gebiete.....	8
7.3	Biotope.....	8
7.4	Gewässer.....	8
7.5	Hochwasserschutz	8
7.6	Denkmalschutz.....	8
7.7	Altlasten	8
8	Verfahren	9
9	Änderungen.....	9
9.1	Zeichnerische Änderungen	9
9.1.1	Änderung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.....	9
9.1.2	Änderung der Anzahl der Vollgeschosse	11
9.2	Planungsrechtliche Änderungen.....	12
9.2.1	Geschossflächenzahl.....	12
9.3	Örtliche Bauvorschriften.....	12
9.3.1	Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	12
9.4	Hinweise.....	12
10	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	12

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterplan mit Änderungs- und Erweiterungsbereich.....	4
Bild 2: Bebauungsplan „Im Stöckelfeld zwischen den Wegen“ und „Im Braungarten“, 4. Änderung, freier Maßstab.....	5
Bild 3: Luftbild mit Änderungsbereich, freier Maßstab.....	6
Bild 4: Ausschnitt FNP VG Maikammer, freier Maßstab	7
Bild 5: Naturpark Pfälzerwald, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab.....	7
Bild 6: Vogelschutzgebiet Haardtrand, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab.....	8
Bild 7: Bebauungsplan „Im Stöckelfeld zwischen den Wegen“ und „Im Braungarten“, 4. Änderung, freier Maßstab.....	10
Bild 8: Bebauungsplan „Im Stöckelfeld zwischen den Wegen“ und „Im Braungarten“, 5. Änderung und Erweiterung, freier Maßstab	11

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

1 Erfordernis und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Im Stöckelfeld zwischen den Wegen“ und „Im Braungarten“ stammt aus den 1970er Jahren und wurde seitdem mehrfach geändert und erweitert. 2006 wurde der Bebauungsplan für die Errichtung eines Hotels in der Einlaubstraße überarbeitet. Zwischenzeitlich hat sich das Hotel sehr gut etabliert, sodass der Hoteleigentümer eine Erweiterung des Hotels anstrebt. Die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lassen jedoch die gewünschten Erweiterungsabsichten nicht zu. Die Planung weicht von der zulässigen Geschossigkeit ab und überschreitet zudem die vorgegebene überbaubare Grundstücksfläche. Weiterhin sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung bezüglich Dachgestaltung zusätzliche Festsetzungen getroffen werden.

Das Vorhaben liegt nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass der außerhalb liegende Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Um jedoch Rechtssicherheit zu schaffen wird der Bebauungsplan um die Grundstücke Nr. 4136, 4137, 4139 und einem Teil des Grundstücks Nr. 4142 erweitert.

2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Die 5. Änderung und Erweiterung umfasst demnach die Grundstücke Flurstück Nr. 4135, 4136, 4137, 4139 und Teilflächen des Flurstücks Nr. 4142.

Die Größe des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs beträgt ca. 2.589 m².

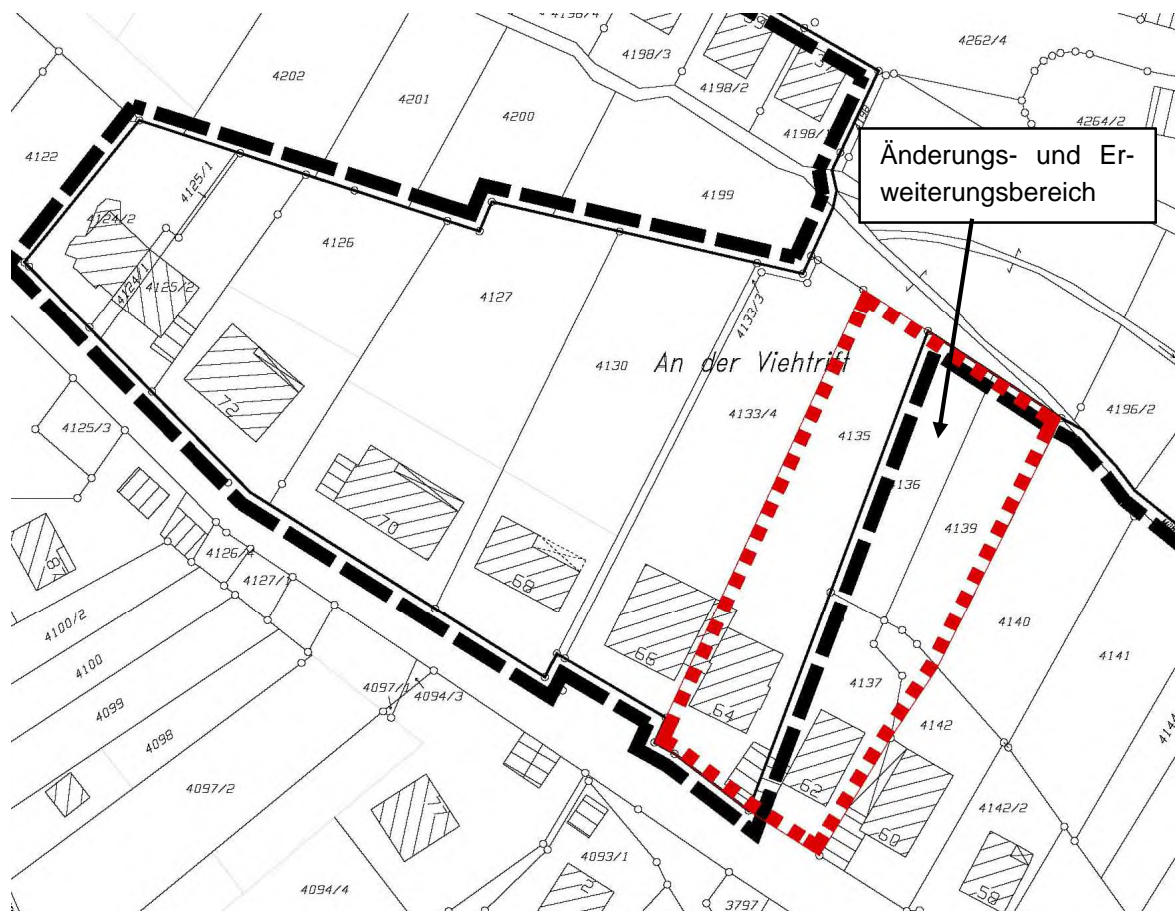


Bild 1: Katasterplan mit Änderungs- und Erweiterungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von St. Martin, nördlich der Einlaubstraße. Die Grundstücke des Änderungsbereichs sind bereits bebaut. Um die Hotelerweiterung umsetzen zu können müssen das Wohngebäude und die Garage auf dem Grundstück Nr. 4137 abgerissen werden.

Die Bebauung entlang der Einlaubstraße ist geprägt durch eine überwiegend eingeschossige Bebauung, während, bedingt durch das abfallende Gelände Richtung Norden, im rückwärtigen Bereich eine zweigeschossige Bebauung vorhanden ist. Südlich der Einlaubstraße befinden sich einzelne Wohnhäuser an die sich Waldflächen anschließen, welche zum Vogelschutzgebiet Haardtrand gehören.



Bild 3: Luftbild mit Änderungsbereich, freier Maßstab

5 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung liegt eine Planung des vorhandenen Hotels zugrunde. Demnach soll das bestehende Gebäude um ein neues Gebäude auf dem Grundstück Nr. 4137 erweitert werden. Die neue geplante Überbauung beträgt ca. 370 m².

Die technische wie auch die verkehrliche Erschließung werden nicht verändert.

6 Übergeordneter Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit aus dem FNP entwickelt.

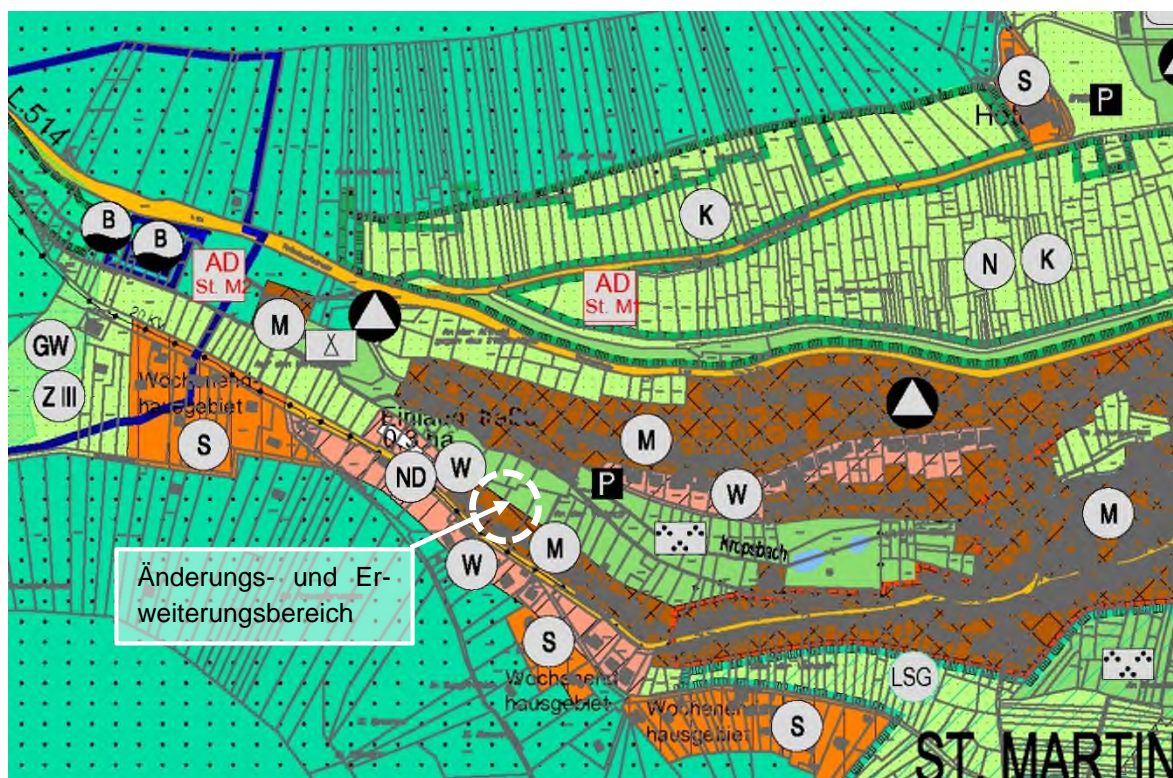


Bild 4: Ausschnitt FNP VG Maikammer, freier Maßstab

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Pfälzerwald.

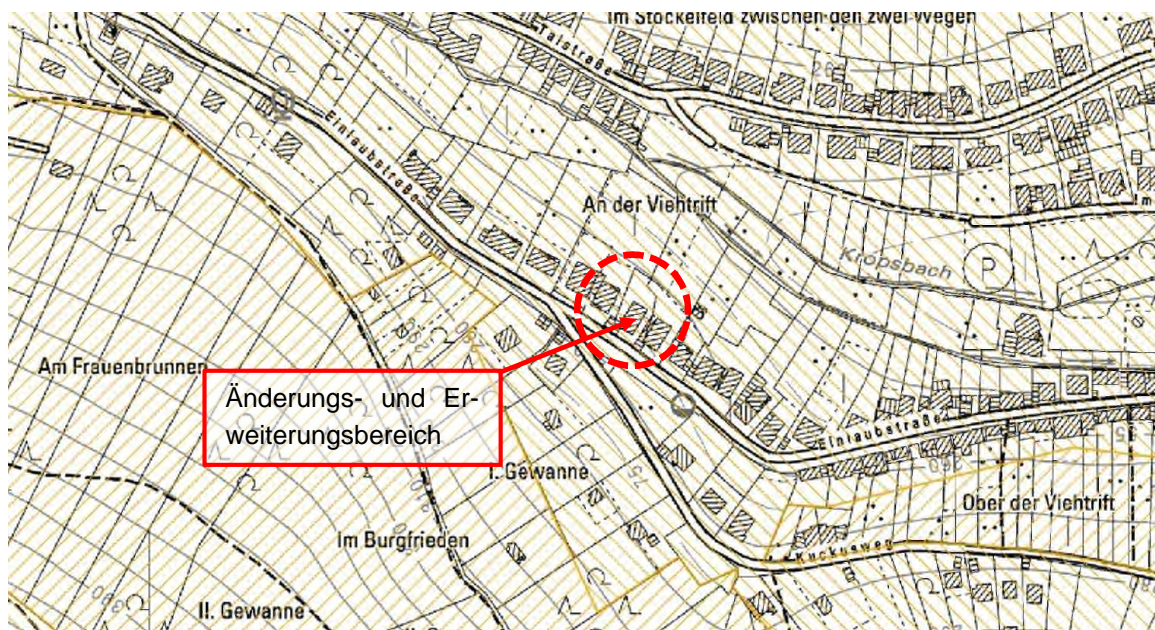


Bild 5: Naturpark Pfälzerwald, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

7.2 Natura 2000 – Gebiete

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes tangiert das in der Nähe befindliche „Vogelschutzgebiet Haardtrand“ nicht. Das westlichste bebaute Grundstück Flurstücks-Nummer 4124/3 befindet sich im Randbereich des Vogelschutzgebietes.

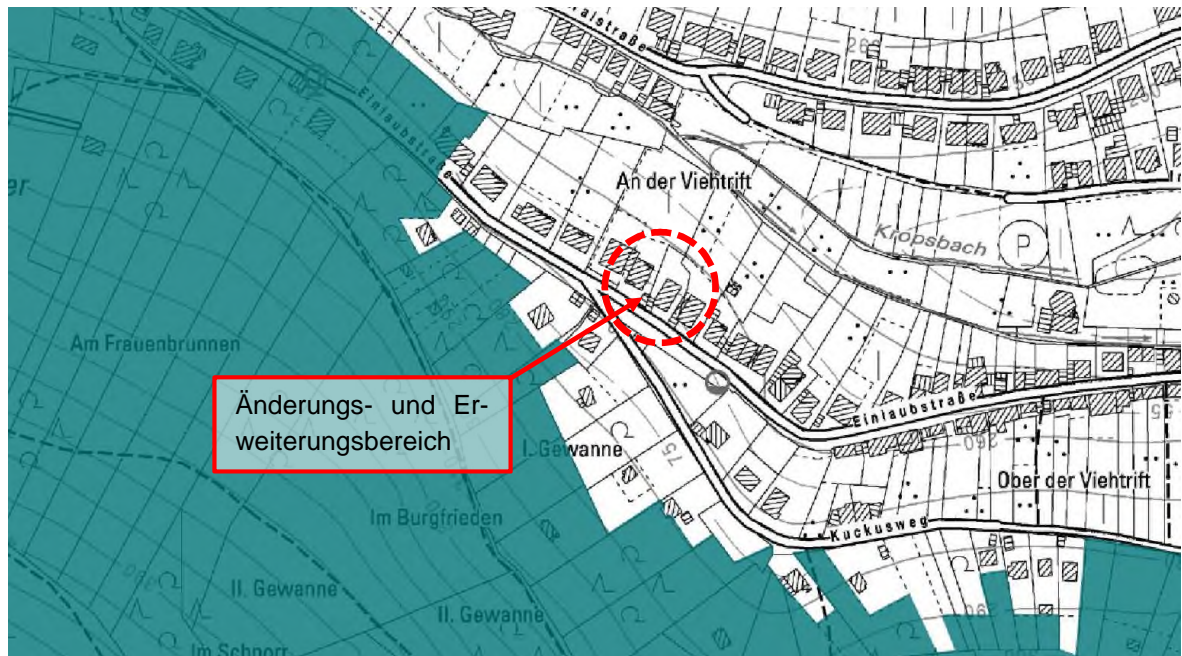


Bild 6: Vogelschutzgebiet Haardtrand, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

7.3 Biotope

Geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.4 Gewässer

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

7.6 Denkmalschutz

Grabungsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.7 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch außerhalb angrenzend bekannt.

8 Verfahren

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung und -erweiterung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter dürfen bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorliegen.

Sowohl die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter werden durch die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes entbehrlich. Weiterhin kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden. Ebenso wird die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

9 Änderungen

9.1 Zeichnerische Änderungen

9.1.1 Änderung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche endet an der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nr. 4135 und 4136. Um den Erweiterungsbau jedoch umsetzen zu können, muss im Bereich der Grundstücke Nr. 4136, 4137 und 4139 die überbaubare Fläche entsprechend nach Osten vergrößert bzw. erweitert werden. Auch die Baugrenze entlang der Einlaubstraße wird moderat angepasst und erweitert.

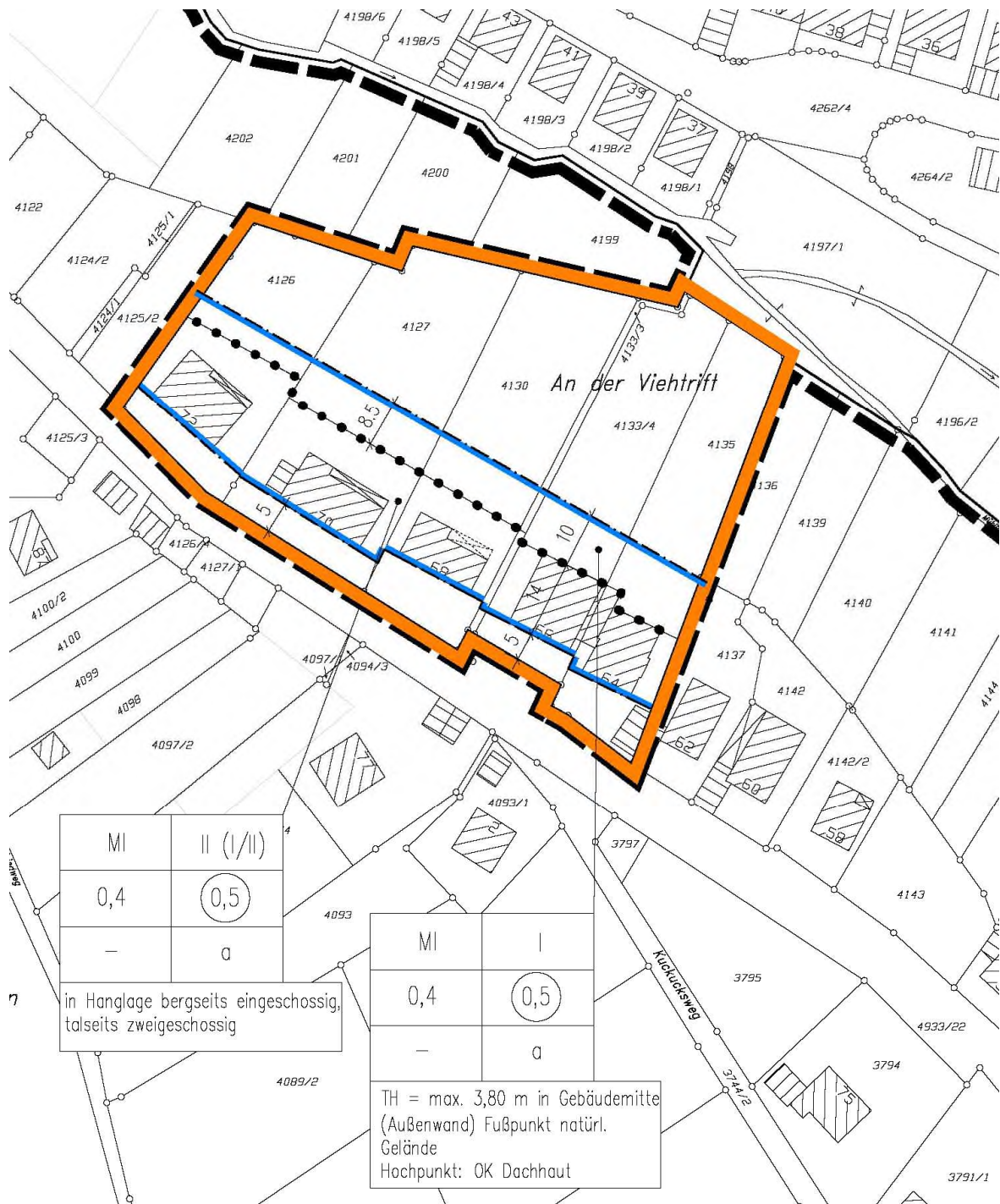


Bild 7: Bebauungsplan „Im Stöckelfeld zwischen den Wegen“ und „Im Braungarten“, 4. Änderung, freier Maßstab

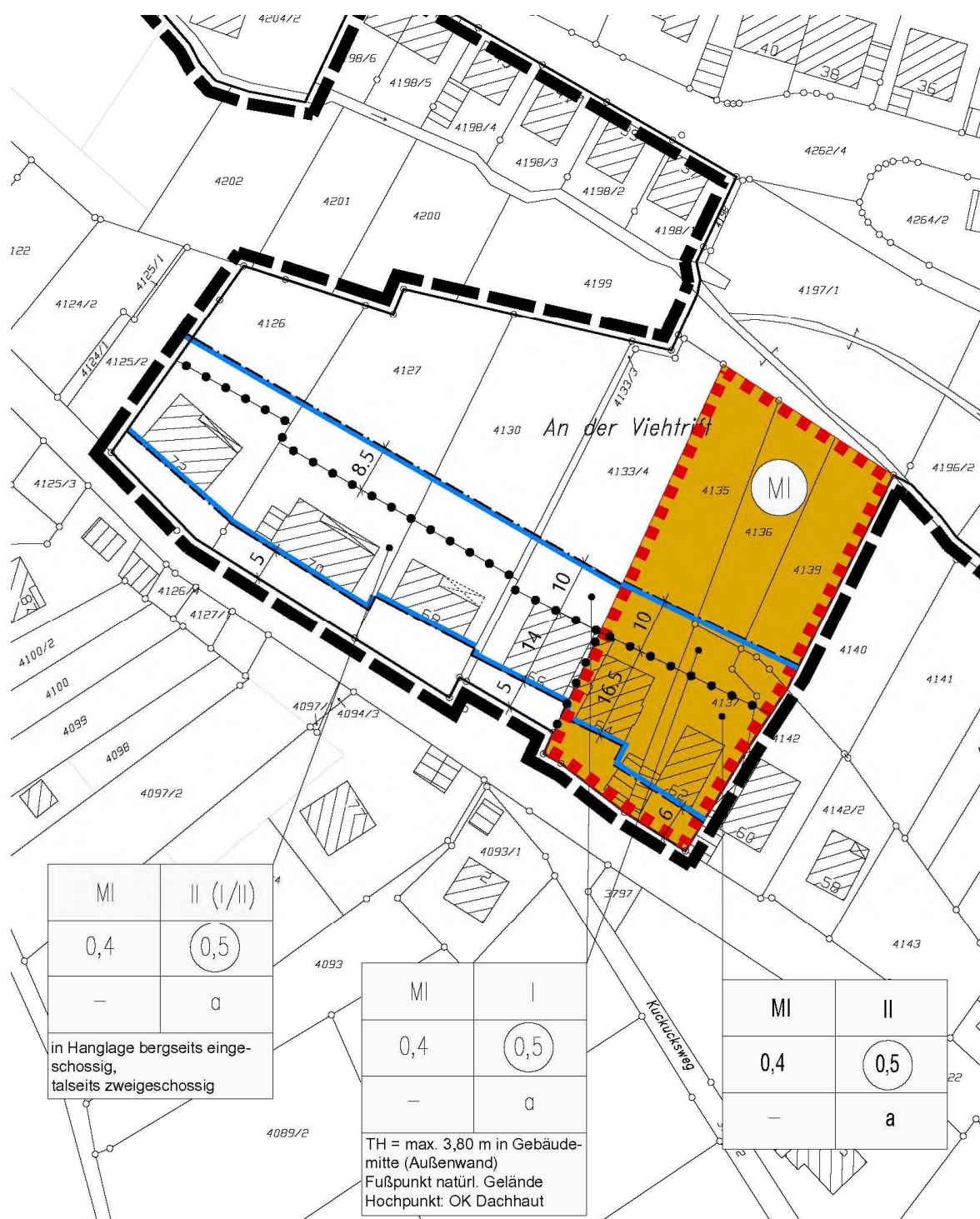


Bild 8: Bebauungsplan „Im Stöckelfeld zwischen den Wegen“ und „Im Braungarten“, 5. Änderung und Erweiterung, freier Maßstab

9.1.2 Änderung der Anzahl der Vollgeschosse

Der bisherige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich bergwärts eine eingeschossige und talseits eine zweigeschossige Bebauung fest. Da sich der Neubau aufgrund der Topographie an der Einlaubstraße überwiegend zweigeschossig darstellt, wird für den Erweiterungsbereich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

9.2 Planungsrechtliche Änderungen

In Ergänzung zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden bezüglich Geschossflächenzahl und Dachgestaltung zusätzliche Festsetzungen für die 5. Änderung und Erweiterung getroffen.

9.2.1 Geschossflächenzahl

Aufgrund der Wirtschaftlichkeit sind auch Hotelzimmer im Dachgeschoss vorgesehen. Um hierbei jedoch die vorgegebene zulässige Geschossflächenzahl einzuhalten wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen sind.

9.3 Örtliche Bauvorschriften

9.3.1 Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zur besseren baulichen Nutzung des Dachgeschosses ist die Errichtung von Kniestöcken zulässig. Ein maximales Maß wurde nicht festgesetzt, da sich die Höhe des Kniestockes aus der Vorgabe ergibt, dass im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entstehen darf. Der Bebauungsplan lässt nur eine zweigeschossige Bauweise zu.

Zur ausreichenden Belichtung der Hotelzimmer im Dachgeschoss können Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 2/3 der jeweiligen Dachfläche errichtet werden. Hierbei wird auf die einschränkende Vorgabe einer Gaubenbreite verzichtet.

9.4 Hinweise

Für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden die wichtigsten Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

10 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bei den geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Hotels handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb bereits bebauter Flächen. Durch die Änderung wird ausschließlich die Erweiterung des bestehenden Hotels ermöglicht. Das in Anspruch genommene Grundstück Nr. 4137 ist derzeit noch mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut (ca. 150 m²), welche jedoch im Zuge der Gebäudeerweiterung abgerissen werden. Durch die Hotelerweiterung werden auf diesem Grundstück ca. 370 m² neu bebaut. Dies bedeutet das zusätzlich 220 m² neu versiegelt werden. Die Neuversiegelung ist jedoch im Rahmen der vorgegebenen GRZ (0,4) zulässig. Nach den Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wird der rückwärtige Grundstücksbereich gärtnerisch angelegt und dadurch ökologisch aufgewertet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen derzeit nicht vor. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich somit keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt.