

Gemeinde Wangerland

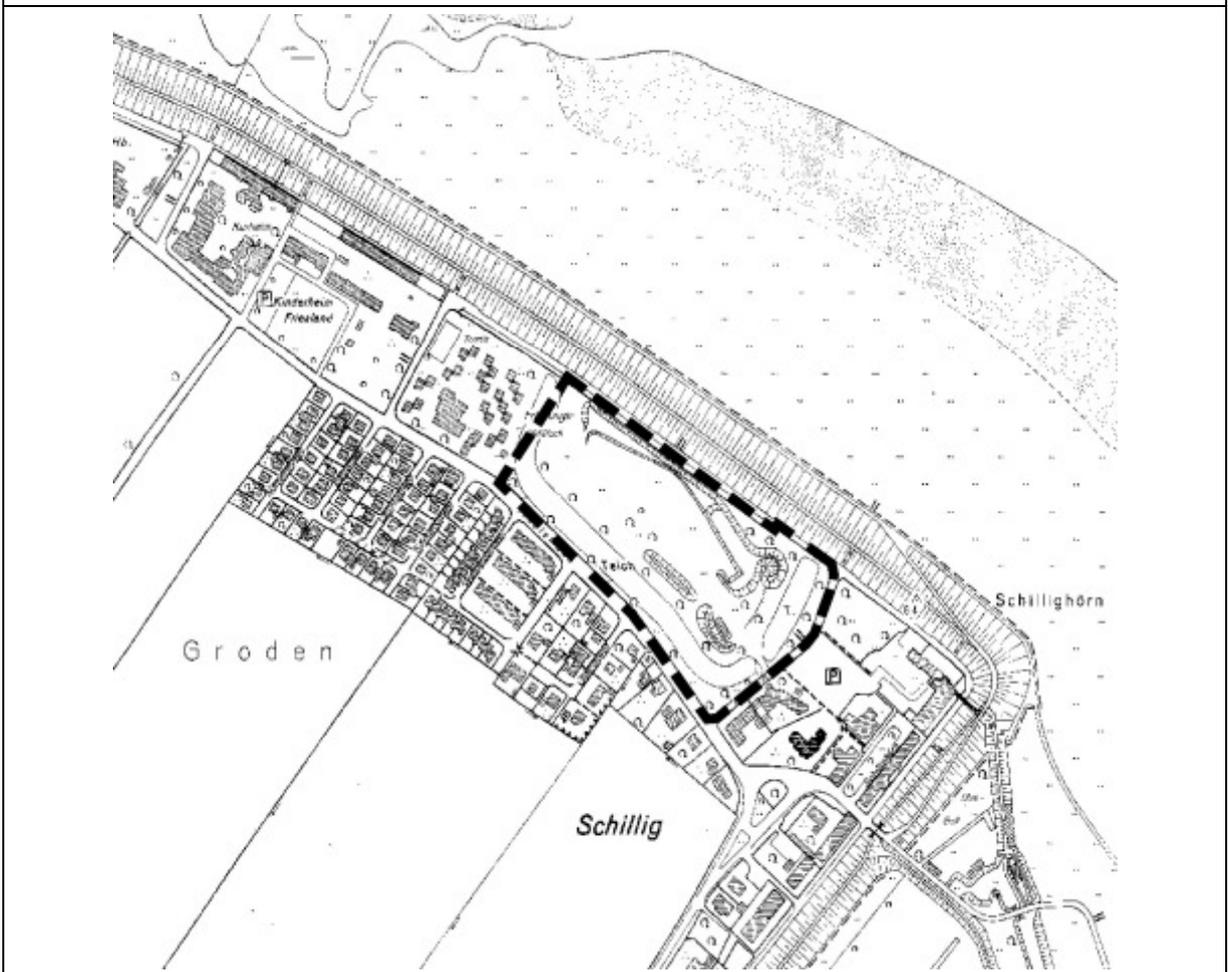
Begründung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan

Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie-Schillig“ (Neuaufstellung)

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

einschließlich Umweltbericht gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Übersichtsplan



- ENTWURF -

Stand: 28.08.2007

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	5
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	6
1.3	Lage und Größe des Plangebiets	6
2	PLANERISCHE VORGABEN	6
2.1	Landesplanerische Zielvorgaben	6
2.2	Regionalplanerische Zielvorgaben.....	7
2.3	Landschaftsrahmenplan	8
2.4	Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans	9
2.5	Verbindliche Bauleitpläne	9
3	STÄDTEBAULICHE ANALYSE.....	10
3.1	Städtebauliche Situation.....	10
3.2	Lage und Ausstattung des Standorts.....	10
3.3	Restriktionsanalyse	11
3.3.1	Grafit und Vegetation	11
3.3.2	Befestigungsreste.....	11
3.3.3	Altlasten	11
3.3.4	Vorhandene Lärmimmissionen	12
3.3.5	Deichschutz.....	13
4	NUTZUNGSKONZEPT PLANGEBIET.....	13
4.1	Vorhabensbeschreibung.....	13
4.2	Projektbeschreibung.....	14
4.2.1	Ferienanlage	14
4.2.2	Freianlagen	14
4.2.3	Ferienhausappartements.....	14
4.2.4	Verkehrliche Erschließung.....	15
4.2.5	Stellplatzanlage	15
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16

5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	17
5.4	Verkehrsflächen	18
5.5	Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	18
5.6	Fläche für Geh- und Fahrrechte.....	19
6	UMWELTBERICHT.....	19
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	19
6.1.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	19
6.2	Umweltprüfung	20
6.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	22
6.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
6.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind	25
6.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
6.2.4.1	Bilanzierende Gegenüberstellung	26
6.2.5	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	27
6.2.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	28
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	28
7.1	Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Verkehr).....	28
7.2	Auswirkungen auf die Ortschaft Schillig.....	30
7.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.....	31
8	FLÄCHENBILANZ	32
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	32

10	HINWEISE	32
10.1	Baunutzungsverordnung	32
10.2	Bodenfunde	32
10.3	Altlasten	33
10.4	Unterirdische Leitungen.....	33
10.5	Überlagerung des Bebauungsplans Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie Schillig“	33
11	KENNZEICHNUNG	33
12	VERFAHRENSVERMERKE.....	34
13	ANLAGEN	34

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt zusammen mit der Wangerland Touristik GmbH zur Stärkung des Fremdenverkehrs im Ortsteil Schillig den Bau und den Betrieb einer Hotelanlage mit Appartementshäusern auf dem ehemaligen Gelände der Deichbatterie planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Bereits in der Vergangenheit sind Anläufe zur baulichen Nutzung der Fläche unternommen worden. So wurde im Jahr 1998 für einen auf dem Standort der Deichbatterie beabsichtigten Neubau einer Kurklinik ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. II/11 „Klinik Deichbatterie Schillig“). Der Bau der Klinik ist in der Folgezeit aufgrund der Umstrukturierungen im Gesundheitswesen allerdings nicht realisiert worden. Daraufhin wurde im Jahr 2001 ein Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie Schillig“ vom Rat der Gemeinde Wangerland gefasst. Ziel dieser Planung war es, einen touristischen Komplex zu realisieren, der für diese Region einen einzigartigen Charakter aufweisen sollte. Das Motto dieses Vorhabens lautete „Friesendorf Wasserland“ und beinhaltete neben einem „4-Sterne-Plus-Hotel“, Appartements, einen Bereich für öffentliche Aktivitäten sowie einen Handwerkerhof. Diese gesamte Anlage sollte in die vorhandene Wasserlandschaft auf dem Gelände der ehemaligen Deichbatterie integriert werden. Nach Abschluss des Planverfahrens wurde das Projekt seitens des Investors (Unternehmensgruppe Kühne) jedoch nicht realisiert.

Anfang 2007 wurde seitens eines neuen Investors, der Kristensen Group Deutschland GmbH, ein neues Konzept zur Nutzung des Geländes vorgelegt. Auch dieses Konzept sieht die Errichtung einer Ferienanlage mit Appartementshäusern vor. Im Hinblick auf den zur Steigerung der Attraktivität der Ortschaft Schillig zwingend notwendigen Ausbau von Hotelkapazitäten mit ganzjährigem Betrieb im gehobenen Sektor ist der Gemeinde sowie der Wangerland Touristik GmbH daran gelegen, das vorgelegte Konzept umzusetzen.

Die Gemeinde Wangerland setzt sich aus einer Reihe kleinerer Ortschaften zusammen. Eine erhebliche Bedeutung - auch im Hinblick auf die Wirtschaftskraft - haben dabei die Orte, die als staatlich anerkannte Küstenbadeorte, Nordseebäder und Nordseeheilbäder an der friesischen Nordseeküste eine Vielzahl von Besuchern anlocken. Insgesamt zählt die Gemeinde Wangerland jährlich ca. 249.000 Ferien- und Kurgäste mit ca. 1,8 Mio. Übernachtungen¹, die touristische Umsätze von insgesamt ca. 104 Mio. € ins Wangerland bringen². Durch die Realisierung des Vorhabens kann die Ortschaft Schillig mit ihrer fremdenverkehrlichen Funktion gesichert und zusätzlich attraktiviert werden. Das grundsätzliche Ziel der Gemeinde Wangerland ist die fremdenverkehrliche Funktion der

¹ vgl. Wangerland Touristik GmbH: Gästebuch im Ferienland Wangerland mit dem Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig, mit den Nordseeküstenbadeorten Hooksiel, Minsin-Förrien und dem Erholungsort Hohenkirchen, Statistik 2006

² vgl. dwif Consulting GmbH: Zukunftskonzept für den Tourismus in der Gemeinde Wangerland, München, Dezember 2003, S. 73

Küstenbadeorte zu stärken und ein attraktives Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten zu schaffen.

Aus diesem Grund wird ein vorhabensbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der das Flurstück 67/13, Flur 3 der Gemarkung Minsen umfasst und die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich absichern soll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich hierbei eng am vorliegenden Nutzungskonzept des Vorhabensträgers.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 16.04.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie-Schillig“ (Neufassung) beschlossen.

1.3 Lage und Größe des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 67/13 und weist eine Größe von ca. 4,4 ha auf. Das Gebiet liegt inmitten des Siedlungsgefüges des Ortsteils Schillig und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Erholungseinrichtung der Arbeiterwohlfahrt,
- im Norden durch den Seedeich mit Deichsicherungsweg,
- im Osten durch den Mellumweg und
- im Süden durch die Inselstraße.

Die genaue Lage des Planungsbereichs wird auf dem Übersichtsplan des Deckblatts dieser Begründung dargestellt.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Gemäß Landesraumordnungsprogramm³ befindet sich die Gemeinde Wangerland im ländlichen Raum. Hier sind insbesondere solche Maßnahmen durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Die Nutzung der Standortvorteile für die Wirtschaft beinhaltet im Fall der Gemeinde Wangerland eine besondere Stützung des Fremdenverkehrs, der auf Grund der

³ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 / 1998 / 2002, in Kraft getreten am 10.12.2002

naturräumlichen Ausstattung (Klima, Strände, landschaftliche Situation) ein großes Potenzial auch für den Arbeitsmarkt bietet. Der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, die Erhaltung und Entwicklung des ländlichen und landschaftstypischen Charakters - beides Aspekte, die im ländlichen Raum ebenfalls von Bedeutung sind - können gleichsam im Zusammenhang mit der Entwicklung eines nachhaltigen Fremdenverkehrsangebotes gesehen werden.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung ist auch das festgelegte Vorsorgegebiet für die Erholung (vgl. Beikarte 5 des Landesraumordnungsprogramms), das wiederum einen Großteil der wangerländischen Ost- und Nordküste erfasst. Gemäß Landesraumordnungsprogramm sind Vorsorgegebiete für die Erholung unter Berücksichtigung der regionalen Bedeutung, ihrer naturräumlichen Empfindlichkeit und bestehender und geplanter Nutzungen zu entwickeln und gegebenenfalls um weitere geeignete Vorsorgegebiete für Erholung zu ergänzen. Nutzungskonflikte sind zu entflechten oder so zu regeln, dass die Erholungsnutzung dauerhaft und umweltverträglich gesichert wird.⁴ Unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe wird im Landesraumordnungsprogramm ein Korridor von ca. 2 km bis 4 km parallel zur Küstenlinie als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Zu diesem Bereich gehört auch das Nordseeheilbad Horemersiel-Schillig mit seinen vielfältigen Einrichtungen für den Fremdenverkehr.

Weite Bereiche der wangerländischen Küste bis ins Binnenland hinein sind zudem als potenzielles Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Auch im Entwurf des LROP 2006 sollen Gebiete, die sich auf Grund ihrer „Ungestörtheit oder Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen“, für die Erholungsnutzung erschlossen werden⁵.

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Der Landkreis Friesland verfügt über ein regionales Raumordnungsprogramm (RROP)⁶, das die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms auf der Ebene des Landkreises konkretisiert.

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine besonderen Aussagen im RROP getroffen, da sich der Bereich inmitten des Orts Schillig befindet. In der zeichnerischen Darstellung stellt das RROP für den gesamten Ort Schillig einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ dar. Insbesondere das Strandgelände Schillig bildet einen regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt auf Grund des touristischen Angebots. Die Ortschaft Schillig ist so auszugestalten, dass bestehende Erholungsangebote sowie auch Sportangebote qualitativ weiterentwickelt werden und aktuellen Anforderungen an die touristische Ausstattung Rechnung getragen wird⁷.

Aus dem RROP kann entnommen werden, dass sich unmittelbar an das zu entwickelnde Areal weitere Nutzungen anschließen, die touristisch geprägt sind bzw. durch den

⁴ ebenda, Ziel C 3.8.04

⁵ vgl. Entwurf des LROP für das Land Niedersachsen 2006, Ziel 3.2.3.01, S. 17

⁶ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, zuletzt bekannt gemacht am 17.01.2005

⁷ vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, Ziel D. 3.8.05, 254

Fremdenverkehr in Anspruch genommen werden. Hierzu gehören die Vorranggebiete für Natur und Landschaft, die Vorranggebiete für Erholung mit einer starken Inanspruchnahme durch die Bevölkerung sowie Vorsorgegebiete für Erholung.

Hierzu formuliert der Landkreis, dass die vorhandenen natürlichen bzw. landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholungsnutzung durch eine bewusste, die Freizeiteignung berücksichtigende Umweltgestaltung zu erhalten bzw. zu entwickeln sind. Gleiches gilt für die zukunftsorientierte Entwicklung der Freizeit- und Sportangebote. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind auf Grund der herausragenden Bedeutung des Tourismus mit den Belangen der Erholung abzustimmen. In den Vorranggebieten für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sollen insbesondere touristische und Naherholungsangebote entwickelt werden, die dem Erleben von Natur und Landschaft dienen. Aus den Zielen des RROP lässt sich erkennen, dass den Ortschaften selbst sowie den angrenzenden Gebieten mit der Funktion „Erholung“ ein besonderes Gewicht zukommt und somit auch dem hier in Verbindung stehenden Fremdenverkehr. Mit der Verbesserung des touristischen Angebots und der Erweiterung der Beherbergungsmöglichkeiten auf dem Areal der ehemaligen Deichbatterie Schillig wird eine entsprechende Konzentration der fremdenverkehrlichen Nutzungen beabsichtigt und somit auch den Aussagen des RROP gefolgt.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt in der östlichen Wangerländer jungen Marsch, einem Landschaftsraum, der überwiegend planmäßig aus Seemarschen gewonnen wurde. Die Landschaftseinheit wird durch den mosaikartigen Wechsel von strukturarmen Acker- und Wirtschaftsgrünlandflächen mit einem dichten Netz aus Gräben, Sammelgräben und Tiefs geprägt. Das Gelände ist relativ eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Das Klima ist als maritim einzustufen und wird durch stetige Winde charakterisiert.

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1995 stellt in der Karte 1 (Arten- und Lebensgemeinschaften) das Plangebiet, also das graftumgebene Batteriegelände, als Bereich mit großer Leistungsfähigkeit innerhalb eines Siedlungsbereichs dar. Bezüglich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Karte 2) werden keine Wertigkeiten für den Planungsbereich festgestellt. Des weiteren beschränken sich die Aussagen in der Karte 3 (Schutz- und Entwicklungskonzeption) und der Karte 4 (Entwicklungskonzept) auf allgemeine Entwicklungsziele für die naturräumliche Einheit, ohne detaillierte Aussagen für das Planungsgebiet zu treffen.

An dieser Stelle muss jedoch auch festgehalten werden, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie Schillig“ aus dem Jahr 2003 diese Zielaussagen des Landschaftsrahmenplans relativiert wurden, indem die bauliche Nutzung des Areals bereits planungsrechtlich vorbereitet worden war.

2.4 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wird seit der im Jahre 2003 rechtswirksam gewordenen 57. Änderung des Flächennutzungsplans⁸ als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Ferner wird die Deichschutzzone nach dem niedersächsischen Deichgesetz nachrichtlich übernommen und in diesem Plan dargestellt.

Des Weiteren befindet sich die 72. Flächennutzungsplanänderung „Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone“ in der Aufstellung. Die Inhalte der FNP-Änderung betreffen jedoch nicht das Plangebiet, da die Ortschaften sich nicht im Geltungsbereich der Änderung befinden.

2.5 Verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet ist auf Grund des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. II/11 aus dem Jahr 2003 als überplanter Bereich im Sinne des § 30 BauGB zu bewerten. Als Art der baulichen Nutzung wurde für den gesamten Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Neben der Hotelnutzung wurden darüber hinaus Gastronomie- und Konferenzeinrichtungen sowie ergänzende Anlagen wie Schwimmbad und Wellnessbereich für zulässig erklärt. Die Grundflächenzahl wurde gem. der BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe der Hotelkörper belief sich auf 29,0 m über NN (bezogen auf eine Geländehöhe von 2,5 m ü. NN). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie Schillig“ aus dem Jahr 2003 wird im Zuge der Neubepanung überplant und außer Kraft gesetzt.

An das Planungsgebiet grenzen flächendeckend weitere rechtskräftige Bebauungspläne an. Im Einzelnen sind dies:

- Im Westen der Bebauungsplan Nr. II/6 „Familienerholungszentrum Schillig“ (rechtskräftig seit dem 20.06.1980).
- Im Osten der Bebauungsplan Nr. II/2A „Schillig Kern“ (rechtskräftig seit dem 16.01.1978) mit der Festsetzung eines Kerngebiets bei einer maximal zulässigen Geschossanzahl von sechs Vollgeschossen.
- Südlich der Inselstraße erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. II/2B „Schillig West“ (rechtskräftig seit dem 08.07.1977) mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung im reinen Wohngebiet. Hieran schließt der Bebauungsplan Nr. II/2 „Schillig West“ (rechtskräftig seit dem 31.08.1973) mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet.

⁸ Die Bezirksregierung Weser-Ems hat die vom Rat der Gemeinde Wangerland am 17.12.2002 in öffentlicher Sitzung beschlossene 57. Änderung des Flächennutzungsplans mit Verfügung vom 26.05.2003 genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Bezirksregierung Weser-Ems vom 01.08.2003.

3 Städtebauliche Analyse

3.1 Städtebauliche Situation

Die Küstenlinie mit ihrem Deichverlauf zwischen Minsen und Horumersiel erfuhr ihre Ausprägung bereits vor 1900. Seit Beginn des Ersten Weltkriegs wurde der strategisch exponierte Bereich am Jadefahrwasser mit militärischen Befestigungsanlagen ausgestattet, so entstand z. B. auch die Deichbatterie. Während des Zweiten Weltkriegs standen auf dem Gelände der Deichbatterie schwere Flakbatterien, zusätzlich war eine Marineschule in Schillig stationiert.

Nach Kriegsende wurden die aus dieser Zeit noch vorhandenen massiven Gebäude durch das Deutsche Rote Kreuz und die Arbeiterwohlfahrt als Kinderheime genutzt.

In der Folgezeit mit dem allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung wurde Schillig auf Grund seiner exponierten Lage und der zwischenzeitlich z. T. aufgespülten Strandareale ein beliebtes Ziel für Touristen. Dementsprechend wurde die Ortschaft Schillig in der heute vorzufindenden Ausprägung städtebaulich entwickelt. Neben Erholungsheimen des DRK und der Arbeiterwohlfahrt sind die Jugendherberge sowie die unmittelbar hinter der Deichlinie gelegenen Hotels zu nennen.

Das unmittelbar angrenzende Siedlungsgebiet wird des Weiteren durch Ferienhauskomplexe im Bungalowstil sowie z. T. durch Einfamilienhäuser geprägt.

Der im Osten der Ortschaft außendeichs gelegene Campingplatz zählt zu einer der größten Campinganlagen in Deutschland und ist im Sommer mit bis zu 3.000 Campinggästen belegt. Die Siedlungen orientieren sich dabei am Verlauf des Deichs und der dazu parallel geführten Straßen, nämlich der Jadestraße und der Inselstraße.

Das Gelände der Deichbatterie, nördlich der Inselstraße, reicht bis an den Deich heran und wurde auf Grund seiner Eigenschaft als militärische Liegenschaft in die städtebauliche Entwicklung nicht integriert.

Der ansonsten fast monostrukturierte potenzielle Fremdenverkehrsstandort wird überwiegend durch Kur- und Kinderheime sowie den Campingplatz geprägt. Durch das vorhandene Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten wird der Ort überwiegend nur in den Sommermonaten von Touristen aufgesucht; saisonverlängernde Angebote fehlen. So bietet dieses Freigelände mit der Realisierung des geplanten Vorhabens eine große Chance für die Entwicklung eines ganzjährigen Angebots an hochwertigen Unterkünften im Bereich des Fremdenverkehrs. Durch die Wiedernutzung des Standorts erfolgt zudem keine Neuinanspruchnahme von Grund und Boden.

3.2 Lage und Ausstattung des Standorts

Der Planungsbereich erstreckt sich im Westen vom Erholungszentrum der Arbeiterwohlfahrt, einer Bungalowanlage mit einem zentralen Hauptgebäude, bis zum Mellumweg im Osten. Im

Süden tangiert die Inselstraße den Bereich; Richtung Norden bildet der Seedeich mit Deichsicherungsweg und Entwässerungsgraben den Abschluss.

Die ehemalige Deichbatterie wird an drei Seiten von einer Graft umgeben, welche an den Ufern mit großzügigen Großgrünbeständen eingefasst ist. Die Zufahrt wird durch einen Damm über die Graft zum Mellumweg sichergestellt. Das Plangebiet ist ca. 250 – 300 m von der Bushaltestelle Schillig-Ort entfernt.

Auf der Fläche sind heute noch Reste der Befestigungsanlagen in Form einer Betonmauer und eines Bunkers vorhanden. Verwallungen Richtung Norden und im Osten der verinselten Fläche dokumentieren deren ursprüngliche Destination als Verteidigungseinrichtung.

Ein massives Gebäude unmittelbar im Bereich der Zufahrt diente der Wangerland Touristik in den letzten Jahren als Unterstellraum für Strandkörbe. Die Freiflächen des Batteriegeländes stellen sich als Wiesenbereiche mit zunehmender Spontanvegetation dar.

Der besondere Reiz der Fläche und ihre Entwicklungspotenziale sind sowohl in der Lage inmitten des Siedlungsgefüges als auch in der üppigen Vegetation sowie der Graft zu sehen. Diese Potenziale gilt es zu nutzen um dort ein Ferienangebot zu schaffen, das sich in dieser besonderen Situation als eine in sich geschlossene attraktive Anlage präsentiert, die ganzjährig Erholungssuchende anziehen soll.

3.3 Restriktionsanalyse

3.3.1 Graft und Vegetation

Die Graft mit ihrem in den Randbereichen üppigen Vegetationsbestand, welcher die Situation nach außen und auch die Fläche nach innen maßgeblich prägt, stellt einerseits ein erhebliches Entwicklungspotenzial dar, welches den Standort für die Ansiedlung einer Hotelanlage besonders interessant macht. Andererseits wird es im Zuge einer baulichen Nutzung der Fläche nicht möglich sein, die vorhandenen Vegetationsbestände vollständig zu erhalten.

3.3.2 Befestigungsreste

Ebenso verhält es sich mit den vorhandenen Befestigungsanlagen. Stellen diese einerseits willkommene Potenziale für die Modellierung des Geländes dar, so muss aber auch deren einschränkende Wirkung benannt werden. Eine Entfernung dieser Anlagen dürfte auf Grund ihrer Ausführungsart (Stahlbeton) neben den technischen Problemen enorme Kosten verursachen und würde dem Gesamterscheinungsbild eher abträglich sein.

3.3.3 Altlasten

Auf Grund der militärischen Vornutzung wurde das Gelände zwischenzeitig mehrfach begutachtet. Eine Auswertung der Luftbilder durch die Polizeiinspektion Hannover ‚Kampfmittelbeseitigung‘ im Jahre 1993 lässt keine konkreten Hinweise auf eine

Bombardierung des Geländes schließen. Dementsprechend wurden keine Bedenken gegen die Nachnutzung der Fläche im Rahmen der Aufstellung des damaligen Bebauungsplans Nr. II/11 angemeldet. Es wird in der damals erteilten Stellungnahme jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) auf dem Grundstück unter der Erdoberfläche vorgefunden werden könnten.

Eine erneute Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover aus dem Jahre 1998 kommt zu dem Ergebnis, dass zu dem Planungsbereich keine qualitative Aussage im Hinblick auf Rüstungsaltslasten getroffen werden kann, da der Bereich bewaldet war und anhand von Luftbildern daher keine Rückschlüsse in Bezug auf Bombenblindgänger möglich sind.

Auf Veranlassung der Wangerland Touristik GmbH als ehemalige Eigentümerin der Fläche wurde im Jahre 2001 die Firma BITEK Bergungsdienst mit einer erneuten Beurteilung bzw. Sondierung beauftragt. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die zu untersuchende Fläche eine starke Belastung an ferromagnetischen Objekten aufweist, vor allem im Bereich der Bunkerreste.

Um eine definitive Kampfmittelfreiheit für die Fläche zu erzielen, wurde durch die ehemalige Bezirksregierung Hannover eine Bauaushubüberwachung empfohlen. Danach kann eine Abnahme durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover erfolgen.

Sonstige Altlasten in Form von Ablagerungen sind für die Fläche nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten.

3.3.4 Vorhandene Lärmimmissionen

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich zur Zeit keine emittierenden gewerblichen Nutzungen oder Sportanlagen mit erheblichen Lärmemissionen. Das geplante Sondergebiet ist damit nur den unwesentlichen Verkehrsemissionen der angrenzenden Erschließungsstraßen ausgesetzt.

Konkrete Verkehrszahlen zur Belastung der Inselstraße liegen zur Zeit nicht vor. Die Inselstraße besitzt allerdings keine Verbindungsfunktion und weist daher keinen Durchgangsverkehr auf. Sie dient der Erschließung von ca. 120 Wohn- bzw. Ferienhäusern, einer Ferienhausanlage mit weiteren 256 Ferienhäusern, einem Kinderheim mit 400 Betten (ca. 2 mal wöchentliche An- und Abfahrt per Bus) sowie einer Jugendherberge mit 132 Betten (10 Pkw- und 2 Busstellplätze). Dieser Nutzungsumfang geht über den Rahmen eines durchschnittlichen Wohngebiets nicht hinaus. Durch den geplanten Abstand der Hotelanlage von ca. 35 m zur Achse der Inselstraße ist keine unverträgliche Verkehrslärmbelastung zu erwarten.

Der östlich angrenzende Mellumweg stellt lediglich eine Zufahrt zu einem Hotel, zu einer Ferienwohnanlage und zu einem öffentlichen Stellplatz dar. Die verkehrliche Belastung ist dementsprechend als gering einzustufen. Der Abstand des geplanten Aparthotels zum Mellumweg beträgt an der engsten Stelle ca. 25 m, so dass auch von hier aus kein wesentlicher zusätzlicher Beitrag zur Verkehrslärmbelastung zu erwarten ist.

Die Auswirkungen der durch die geplante Nutzung zu erwartenden Verkehrszunahme auf dem Mellumweg bzw. der Inselstraße werden im Kapitel 7.1 dargestellt.

3.3.5 Deichschutz

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Nordseedeich. Zum Deich gehören der Deichsicherungsweg und der Entwässerungsgraben. Die Deichbesticksgrenze ist demnach mit der nördlichen Grenze des Plangebiets identisch.

Gem. § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) dürfen Anlagen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für Anlagen, die dem Verkehr dienen, gilt § 15 NDG sinngemäß, d.h. Baumaßnahmen bedürfen der Erlaubnis der Unteren Deichbehörde. Alle anderen Anlagen sind grundsätzlich ausgeschlossen und bedürfen einer Befreiung von diesem Verbot durch die Deichbehörde.

Deiche sind Bauwerke der vorsorgenden Gefahrenabwehr. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es bei Deichen keine absolute Deichsicherheit gibt und somit immer eine abstraktgenerelle Gefahr vorliegt. Hierauf ist das umfassende Verbot der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 NDG begründet.

Das nachfolgend dargestellte Konzept zur Ferienanlage mit Appartementshäusern respektiert diese „50-Meter-Bauverbotszone“, resultierend aus dem Deichschutz, in maßgeblichen Teilen. Die Errichtung von Appartementshäusern ist innerhalb der Deichschutzzone nicht vorgesehen. Lediglich die Anordnung von Stellplätzen, Fahrradabstellräumen, die mögliche Einbeziehung von Flächen in die Freiflächenkonzeption in Form von Aufenthaltsbereichen und Ausblickspunkten sowie erforderlich werdende Umbaumaßnahmen im Bereich des Deichentwässerungsgrabens werden in diesem Schutzbereich angestrebt. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird hierzu vom Bauherrn noch vor Bauantragstellung bei der Unteren Deichbehörde eingereicht.

4 Nutzungskonzept Plangebiet

4.1 Vorhabensbeschreibung

Die Konzeption, die diesem Vorhaben zu Grunde liegt, ist die Herstellung einer in sich abgestimmten Mischung unterschiedlicher Unterkunftsmöglichkeiten mit ergänzenden touristischen Nutzungen. Der Ausgangspunkt einer Nutzung des Areal zum Zweck des Fremdenverkehrs und der damit einhergehenden Errichtung einer Ferienanlage mit Appartementshäusern bildet die bestehende Nachfragesituation sowie das bislang unzureichende Angebot an Unterkünften im Bereich Schillig. Auf der einen Seite stellt die einzigartige Lage des Geländes inmitten des Siedlungsgefüges einen optimalen Anknüpfungspunkt an die bestehenden Nutzungen und touristische Freizeiteinrichtungen dar. Auf der anderen Seite befindet sich dieses Areal unmittelbar an der Deichanlage mit dem dahinterliegenden Strand und der Nordsee. Das Gelände selbst weist mit den bestehenden

baulichen Einzelementen der ehemaligen Verteidigungsanlage eine einzigartige Topografie auf, die dem Gelände eine ganz besondere Identität verleiht. Grundsätzlich bildet die topografische Lage und die naturräumliche Ausstattung des Standorts mit der umlaufenden Graft ein besonderes Potenzial.

Die maßgeblichen Prämissen für die Projektentwicklung bestehen darin, der geplanten Anlage einen hochwertigen Charakter zu verleihen, der mit einer einzigartigen und unverwechselbaren baulich-räumlichen Situation kombiniert werden soll. Wesentliche Bestandteile der Konzeption ist der Bau von Appartementshäusern.

4.2 Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück „Deichbatterie“, das eine Größe von ca. 44.000 m² aufweist und sich in räumlicher Nähe zum Deich befindet, soll eine Ferienanlage mit Appartementshäusern „Apparhotelanlage“ entstehen.

Im Nordseepark werden vier unterschiedliche Haus-/Wohnungstypen als Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Appartementshäuser gebaut.

Parkplätze sind im Norden der Anlage geplant, in der Ferienanlage ist jedoch mit Rücksicht auf Gäste und deren Kinder kein Autoverkehr vorgesehen.

4.2.1 Ferienanlage

Nach den derzeitigen Angaben werden drei größere Baukörper in Massivbauweise errichtet, die sich im Südosten der Anlage befinden. Zwei dieser Baukörper sind bis zu achtgeschossig, wobei der dritte Baukörper im östlichen Bereich als Übergang zu der benachbarten Bebauung lediglich sechs Geschosse besitzt. In der Mitte dieser Bebauung befindet sich ein zentraler Platz, an dem sich die Rezeption, der Frühstückraum sowie ein Bistro befinden. Von diesem Platz aus führt eine Fußgängerverbindung über die Graft und bindet den Mellumweg an die Anlage an.

4.2.2 Freianlagen

In einem Teilbereich südlich der alten Bunkerbefestigungsmauern sollen Freianlagen als Ruhe- und Erholungsbereiche entwickelt werden. Diese Flächen werden durch Wege an die Ferienanlage angebunden. An dem höchsten Punkt der ehemaligen Verteidigungsanlage wird ein Aussichtspunkt auf die Nordsee angelegt.

4.2.3 Ferienhausappartements

Westlich der Hotelanlage sollen sich einzelne Ferienhäuser mit bis zu dreigeschossiger Bauweise anschließen. Jedes Haus wird hierbei in skandinavischer Holzbauweise mit Holzelementen erstellt. Einzelne Gebäudeteile sollen teilweise in die Graft hineinragen. Besonderer Wert wird bei der Standortwahl der jeweiligen Einzelgebäude auf einen

weitgehenden Erhalt vorhandener Bäume und Gehölzstrukturen gelegt. Die Ferienhäuser werden als Doppel- und Reihenhäuser errichtet. Durch die gewählten Farben sowie den Wechsel von Holz und Putzelementen und durch die Proportion wirken die Gebäude im Einklang mit der in das Gelände hineinragenden Vegetation aufgelockert und naturverbunden.

Der Appartementhausbereich ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet und für den Kfz-Verkehr gesperrt.

Die Errichtung von einzelnen Ferienhäusern kann eine interessante Variante zum klassischen Hotelurlaub darstellen. Vor allem für Familien oder Gruppen sind diese Unterkunstmöglichkeiten eine attraktive Alternative.

4.2.4 Verkehrliche Erschließung

Die bestehende Anlage wird über die Inselstraße erschlossen. Der Hauptverkehrsstrom fließt über die Inselstraße bis zur der Erschließung der Parkplatzanlage im Westen des Gebiets. Da durch den Bau der Anlage der Motorisierte Individualverkehr (MIV) sowie der Fußgänger- und Radverkehr zunehmen werden, soll die Inselstraße im Zuge der Realisierung des Vorhabens verkehrsberuhigt werden. Dies ist insbesondere durch die Anbindung der Apparthotelanlage mit einer Brücke an die Inselstraße erforderlich, da sich in diesem Bereich verstärkt Touristen aufhalten werden. Beabsichtigt ist die Einrichtung einer Tempo 30 Zone, wie sie in der übrigen Ortschaft bereits besteht.

Sowohl die Anlieferungs- als auch die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge werden über die vorhandene Dammfahrt westlich des Mellumwegs in eine Anlieferungszone im Erdgeschoss der Apparthotelanlage geführt. Durch diese Trennung der Verkehre können Störpotenziale weitestgehend ausgeschlossen werden. Dieser Erschließungsweg soll überwiegend durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden.

Über eine am westlichen Rand des Planungsgebiets angeordnete neue Brücke werden die Fahrverkehre zur Ferienhausanlage bzw. zum Parkplatz geführt.

Innerhalb der Anlage sind Kraftfahrzeugverkehre ausgeschlossen. Diese Bereiche stellen ein Refugium für Erholungssuchende dar und können dementsprechend mit noch anzulegenden Fußwegeverbindungen den Erlebniswert der Anlage steigern.

4.2.5 Stellplatzanlage

Westlich sowie nördlich des Appartementkomplexes wird eine ebenerdige Stellplatzanlage Platz für den ruhenden Verkehr bieten. Im Rahmen des Sondierungsgesprächs beim Landkreis Friesland wird gemäß der Landesbauordnung je 2-6 Betten ein Stellplatz erforderlich. Die zu errichtenden Stellplätze sind vom Investor nachzuweisen. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt über einen Damm im südwestlichen Bereich der Graftanlage.

Diese Parkplatzanlage soll so ausgeführt werden, dass sie als Notfallzufahrt für die Deichverteidigung angeboten werden kann. Zusätzlich kann diese Fläche im Bedarfsfall für Zwecke der Deichverteidigung genutzt werden. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage in Form einer

Brücke über die Graft von der Inselstraße wird ebenfalls so ausgeführt, dass eine Benutzung für Einsatzfahrzeuge möglich sein wird.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird die Zweckbestimmung geregelt. Neben der Hotelnutzung mit Gastronomieeinrichtung wird die Zulässigkeit eines Schwimmbades (Hallenbad) mit ergänzenden Anlagen aus dem Wellnessbereich aufgeführt.

Neben der Apparthotelnutzung (Appartementzimmer) sind innerhalb des Sondergebiets weitere Appartementgebäude zulässig. Diese sollen durch eine aufgelockerte Struktur einen adäquaten Übergang zu den benachbarten Gebieten herstellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Sondergebiet wird die max. zulässige Grundflächenzahl mit dem Wert von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert wurde bewusst gewählt, um dem Bauherrn die Option offen zu halten, die Fläche optimal für seine Zwecke zu nutzen, ohne auf spätere Befreiungen angewiesen zu sein. Unter dem Aspekt, dass lediglich ein überbaubarer Bereich von ca. 15.000 m² zur Verfügung steht und darüber hinaus der überwiegende Teil der nicht überbaubaren Bereiche innerhalb der 50-Meter-Deichschutzzone liegt, in dem der Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen, Sport- und Aufenthaltsbereichen von einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung abhängig ist, werden sich für die Grundflächenzahl voraussichtlich niedrigere Werte als 0,3 ergeben.

Die gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO zulassungsfähigen Anlagen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bis zu 60 % überschreiten. Auf Grund der kompakten Bauweise der einzelnen Baukörper der Apparthotelanlage soll ein ausreichendes Maß an Flächen für Nebenanlagen bereitgestellt werden, um die notwendigen Nutzungen, wie beispielsweise Stellplätze und deren Zufahrten sowie Fahrradabstellräume, auf der Anlage realisieren zu können. Mit der geringfügigen Überschreitung des im § 19 Abs. 4 BauNVO festgeschriebenen Satzes von 50 % wird jedoch weiterhin der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gewahrt, da die Kappungsgrenze der Grundflächenzahl in Sondergebieten bei 0,8 liegt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Sondergebiets max. zulässige Gebäudehöhen mit Bezugspunkt auf NN festgesetzt. Das im Bereich der Deichbatterie anstehende Gelände weist eine Höhe von ca. 3,0 m auf, so dass die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen in der Realität um ca. 3 m niedriger wirken.

Im Hinblick auf das angedachte Vorhaben werden die Gebäudehöhen je nach Anforderung der einzelnen Betriebsteile bzw. Anlagen von 15,0 m für den Bereich mit ergänzenden Freizeiteinrichtungen über 21,0 m in dem Übergangsbereich zur Nachbarbebauung und mit 29,0 m für die zentralen Hauptgebäude festgelegt. Die absolute Gebäudehöhe für die Appartementshäuser wird aufgrund der dort zu realisierenden kleinteiligen Bebauung lediglich mit 15,0 m über NN festgelegt. Insgesamt betrachtet, kann durch diese differenzierte Beschränkung der Gebäudehöhen und unter dem Aspekt, dass das natürliche Gelände eine durchschnittliche Höhe von ca. 3,0 m ü. NN aufweist, ein für die Landschaft und das Siedlungsgefüge verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Neben der Gebäudehöhe wird zudem die Geschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossigkeit ermöglicht eine Begrenzung der Appartements, da auf einem Geschoss nur eine gewisse Anzahl von Appartements errichtet werden kann. In Korrelation mit der Gebäudehöhe können die Geschosse jedoch sehr flexibel ausgeformt werden, so dass eine gewisse Flexibilität und Abwechslungsreichtum in der konkreten Ausführung gewährleistet wird. Es ist angedacht die obersten Geschosse zurückspringen zu lassen, so dass die Gebäude in der Realität nicht so hoch wirken.

Zum einen kann hierdurch sichergestellt werden, dass die Anlage im zentralen Bereich (Hauptgebäude) nicht die Höhe des Hotels Upstalsboom überschreitet, welches sich als siebengeschossiges Gebäude darstellt und zum anderen wird die Wirkung der geplanten baulichen Anlagen durch die hohen Baumbestände entlang der Graft relativiert und lässt die Gebäude zurücktreten.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Sondergebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird die Ausgestaltung des zentralen Bereichs zu einer komplexen Anlage mit Verbindungsgängen, welche für den Betrieb und die Gäste gleichermaßen erforderlich sind, ermöglicht. Nach den derzeitigen Hochbauplanungen sollen die Baukörper eine kompakte Bauweise erhalten.

Für den westlichen Bereich, den Standort der kleinteiligen Ferienhäuser, die als Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser ausgeführt werden sollen, wird ebenfalls auf die offene Bauweise zurückgegriffen, da sich diese Anlage aufgelockert und transparent darstellen soll. Nach dem Konzept sollen vorhandene Baumbestände vornehmlich im Bereich der Graft bei der Anordnung der einzelnen Gebäude in diesem Bereich berücksichtigt werden, um so eine durch den Vegetationsbestand geprägte Anlage mit hoher Aufenthaltsqualität zu erlangen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Demnach ergeben sich ca. 15.000 m² als überbaubarer Bereich, was in etwa einem Drittel der Gesamtfläche des Grundstücks entspricht.

Richtung Norden zum Seedeich ist die Baugrenze identisch mit der 50-Meter-Bauverbotszone nach Niedersächsischem Deichgesetz. Im Süden und im Osten orientiert sich die Baugrenze im wesentlichen am Verlauf der innenliegenden Uferlinie der Graft. Um künftig eine punktuelle Überbauung der Uferlinie mit Terrassen, Stegen und Plattformen für Fußgänger oder für

Gastronomiebetriebe zu ermöglichen, ragt die Baugrenze um 5,0 m über die Uferlinie in die Graft hinein.

5.4 Verkehrsflächen

Zur Erschließung bzw. Anbindung der Fläche an die öffentlichen Verkehrsflächen (Mellumweg und Inselstraße) werden insgesamt drei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ über die Graft bis an das Sondergebiet heran festgesetzt.

In der textlichen Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass die Achsen der Dämme bzw. Brückenbauwerke/privaten Verkehrsflächen um jeweils 10,0 m seitlich verschoben werden können.

Im Einzelnen kommen den drei Zuwegungen folgende Funktionen zu:

Die östliche vom Mellumweg in das Planungsgebiet hineinführende Erschließungsanlage stellt die heute bereits vorhandene dammartige Zuwegung dar und wird künftig vornehmlich dem Lieferverkehr sowie der Ver- und Entsorgung dienen.

Um die Inselstraße fußläufig schnellstmöglich zu erreichen wird ein 4,0 m breiter Steg als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zuwegung stellt neben den weiteren Wegen und Straßen eine optimale Erschließung für den Fuß- und Radverkehr dar.

Eine zweite Zufahrtmöglichkeit zur „Deichbatterie“ wird am westlichen Rand der beplanten Fläche mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt. An diese private Verkehrsfläche, die vornehmlich der Erreichbarkeit der geplanten Stellplatzanlage dient, schließt sich eine Fläche von 10,0 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deichsicherung an. Die Zufahrt wird als Damm über die Gracht realisiert. Es können bislang keine Aussagen zur Tragfähigkeit der Konstruktion getroffen werden. Entscheidungen darüber bleiben der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten.

Im Interesse der beabsichtigten Konzeption und der Flexibilität wird auf weitere Festsetzungen von Verkehrsflächen bzw. Erschließungsanlagen für den Verkehr innerhalb der Fläche verzichtet.

5.5 Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die vorhandene Graft wird in ihrem Bestand als Wasserfläche dargestellt. Die Uferlinien wurden dementsprechend eingemessen und bilden den vorgefundenen Verlauf exakt ab.

Im Zuge der weiteren Umsetzung der Gesamtmaßnahme soll das Gewässer aufgereinigt, kleinere Kanäle in die Appartementanlage gezogen und die Graft als Rückhaltung in die Oberflächenentwässerung integriert werden. Zur Sicherung einer Abflussmöglichkeit wird auf einer Fläche südlich des Deichsicherungsweges gem. textlicher Festsetzung Nr. 4 die Anlage eines neuen Grabens zwischen der Graft und dem vorhandenen Graben zugelassen.

Entsprechende wasserrechtliche Anträge zur Umgestaltung und zum Ausbau von Gewässern werden im Zuge der Bauantragstellung gestellt.

5.6 Fläche für Geh- und Fahrrechte

Zur Verbesserung des Deichschutzes im Katastrophenfall wird an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deichbehörde und des Deichverbandes festgesetzt (vgl. TF 5).

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuchs im Juli 2004 zwingender Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Wangerland im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Auf Grund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit den übrigen Kapiteln dieser Begründung kommen.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

In der Ortschaft Schillig gibt es einen Mangel an qualitativ hochwertigen Übernachtungsmöglichkeiten, die nicht nur in der regulären Urlaubszeit sondern über das gesamte Jahr genutzt werden. Darauf weisen die bestehende Nachfragesituation sowie das bislang als unzureichend einzustufende Hotelangebot hin.

Um diesen Missstand begegnen zu können, sieht die Planung auf dem Gelände der ehemaligen Deichbatterie (das Plangebiet liegt unmittelbar am Deichfuß) die Errichtung eines Hotelkomplexes vor, der neben einem Hotelgebäude auch Ferienhausappartements beinhaltet. Die attraktive Lage sowie die rudimentären Überreste der ehemaligen Verteidigungsanlage geben dem Gelände eine ganz besondere Identität. Die topografische Lage und die naturräumliche Ausstattung des Standorts mit der umlaufenden Graft stellen gleichzeitig ein besonderes Potenzial dar.

Weitere Einzelheiten zur Planung sind dem Kapitel 4 dieser vorliegenden Begründung zu entnehmen.

6.1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Für das Plangebiet liegen keine expliziten Fachpläne mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes vor. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland weist das Gelände der ehemaligen Deichbatterie als wichtigen Bereich für das Schutzgut „Arten und

Lebensgemeinschaften“ aus (kleinteilige Mosaikbildung der Biotoptypen, Lebensraum gefährdeter Tierarten, hohe Tierartenvielfalt).

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde konnte auf eingehende Bestandserhebungen hinsichtlich Avifauna und Amphibien verzichtet werden, wenn eine detaillierte Biotoptypenaufnahme vorgenommen wird, die eine eindeutige Wertstufenzuordnung zulässt.

6.2 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere: Ohne im Rahmen detaillierter Bestandserhebungen näher auf das Vorkommen der einheimischen Fauna eingegangen zu sein, ist deren Vorhandensein innerhalb der Plangebietsgrenzen unbestritten. Die Planung und die nachfolgende Errichtung eines Hotelkomplexes mit angegliederten Appartementshäusern wird zwangsläufig zu einem Rückgang des bislang anzutreffenden Tiervorkommens führen. Da jedoch in weiten Teilflächen des Gebiets das aktuelle Biotopvorkommen erhalten bleiben soll, kann davon ausgegangen werden, dass lediglich die Individuendichte abnehmen wird, nicht aber die Artenanzahl in dem Gebiet selbst. Das Tiervorkommen eines Gebiets ist direkt abhängig von der Biotopausstattung des Areals; vor diesem Hintergrund findet die Beeinträchtigung der Fauna ausreichend Berücksichtigung in der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung, in der die Biotoptypen berücksichtigt werden.

Pflanzen: Der Vegetationsbestand innerhalb der Plangebietsgrenzen wird sich durch die Planung dahingehend verändern, dass einzelne Biotoptypen gänzlich und andere nur zum Teil verdrängt werden. Da es sich im Allgemeinen jedoch nicht um Biotopstrukturen handelt, deren Vorkommen einzig und allein auf diesen Planungsraum beschränkt ist, ist der ökologische Wert kompensierbar. Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung ist dies zu berücksichtigen.

Boden: Obwohl der Boden im Plangebiet auf Grund der militärischen Vorgeschichte als anthropogen überprägt anzusehen und demnach lediglich von geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung ist, bedeutet die zukünftige Bodenversiegelung in den meisten Teilflächen dennoch einen Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen, der im Zuge des Ausgleichs zu kompensieren ist.

Wasser: Das Oberflächengewässer des Plangebiets (Graffanlage) bleibt als solches erhalten und erfährt durch die Planung lediglich eine geringfügige Veränderung, die im Zuge der Eingriffsbilanzierung zu kompensieren ist. Hinsichtlich des Grundwassers ist trotz der mit der Planung verbundenen Bodenversiegelung nicht damit zu rechnen, dass dieses Schutzgut planungsrelevant verändert oder gar beeinträchtigt wird. Diesbezüglich ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Luft/Klima: Hinsichtlich dieses Schutzguts ist mit keinerlei Veränderungen zu rechnen, die über das örtliche Mikroklima hinaus gehen. Das vorherrschende Küstenklima mit verhältnismäßig hoher Windbewegung wird das Plangebiet nach wie vor prägen. Lärm- und Geruchsemissionen sind nicht maßgeblich zu erwarten, da sich diese innerhalb der zulässigen Werte bewegen werden. Hieraus resultiert kein Kompensationsbedarf.

Landschaftsbild/Ortsbild: Mit der Errichtung der Hotelanlage sowie der Appartementshäuser wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild in diesem Bereich verändern. Die momentane vermeintliche Naturnähe, die lediglich auf die extensive Nutzung der ehemaligen militärischen Verteidigungsanlage zurück zu führen ist, wird in Teilbereichen einer mäßig intensiven Siedlungsnutzung weichen. Da der Wert des Landschaftsbilds über die Einzelwerte der aufgenommenen Biotoptypen mit erfasst wurde, wird die Beeinträchtigung dieses Schutzguts im Zuge der Eingriffsbilanz berücksichtigt und fließt in den Kompensationsbedarf mit ein.

Biologische Vielfalt: Die Planung wird zu einer Abnahme der aktuellen biologischen Vielfalt führen, da derzeit vegetationsbestandene Biotopflächen in ein Sondergebiet mit maximal 48 % Bodenversiegelung umgewandelt werden. Es ist davon auszugehen, dass sowohl die Zahl der Gefäßpflanzen als auch die der Fauna innerhalb des Plangebiets zurück gehen wird, da das bislang nahezu ungenutzte Gebiet zukünftig einem regelmäßigen Nutzungs- und Pflegedruck ausgesetzt sein wird. Im Rahmen der Eingriffsbilanz ist dieser Punkt zu berücksichtigen.

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird zu einer Zunahme der bislang in diesem Gebiet anzutreffenden Lärmimmissionen führen. Der in sich geschlossene Charakter des Planvorhabens einerseits sowie die leicht abgesetzte Lage des Gebiets andererseits tragen jedoch mit dazu bei, dass die daraus resultierenden Lärmemissionen, die zu Grunde gelegten Orientierungswerte nicht überschreiten (siehe Kapitel 3.3.4 und 7.1). Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist somit auszuschließen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die innerhalb der Plangebietsgrenzen vorhandenen rudimentären Überreste von Bunker- und Verteidigungsanlagen aus dem 2. Weltkrieg sind ebenso als Kulturgüter anzusehen wie die mitbestimmende Graftanlage. Die Planung wird nicht zu maßgeblichen umweltbezogenen Veränderungen dieser Anlagen führen, da die Kulturgüter erhalten und in die Planung integriert werden sollen.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann vorausgesetzt werden, da deren geregelte Entsorgung bzw. Behandlung bereits heute stattfindet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung wird hier nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung nimmt weitestgehend Rücksicht auf den vorhandenen Gehölzbestand und greift damit grundsätzliche Aussagen des Landschaftsrahmenplans auf. Ansonsten liegen für das Plangebiet keine diesbezüglichen Pläne oder Darstellungen vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Dieser Punkt findet hier keine Anwendung.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Dieser Punkt findet ebenfalls keine Anwendung, da von der Planung keine dahingehenden planungsrelevanten Wechselwirkungen ausgehen bzw. zu erwarten oder festzustellen sind.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets erfolgten mehrere Geländebegehungen, bei denen eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 1994) durchgeführt wurde. Des Weiteren wurde der Landschaftsrahmenplan Friesland (LRP) sowie Kartenmaterial der Niedersächsischen Landesanstalt für Bodenforschung ausgewertet. Auf darüber hinausgehende Bestandserhebungen hinsichtlich Avifauna und Amphibien wurde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde verzichtet, da die Biotopstrukturen eine eindeutige Wertstufenzuordnung zulassen.

Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Werts erfolgt in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild aufweist, der in einen

entsprechenden Wertfaktor einfließt. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind bereits darin als wertbestimmend enthalten.

Auf allgemeine Aussagen zu Boden, Wasser sowie Klima/Luft wird auf Grund der verhältnismäßig geringen Flächenausdehnung des Vorhabens, der bereits als gestört zu bezeichnenden Bodenverhältnisse sowie der Küstennähe und der damit einhergehenden Dominanz des Küstenklimas verzichtet. Die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Landschaftsbild“ werden dagegen im Zuge der Biotoptypenerhebung und -bewertung mit erfasst.

Das Gelände der ehemaligen Deichbatterie konnte sich in weiten Bereichen über Jahre wenn nicht Jahrzehnte hinweg nahezu naturnah entwickeln, da es bis auf einige Wiesenflächen nicht mehr genutzt wurde. Reste von Bunkern und Befestigungsanlagen, die in der Vergangenheit zum Teil angeböschert worden sind, bestimmen die Geländetopographie. Umgeben wird die Batterie im Osten, Süden und Westen von einer Graft, die nach außen wiederum mit Sträuchern und vornehmlich Erlen bewachsen ist. Entlang der Inselstraße schließt eine regelmäßig gepflegte Scherrasenfläche die Grünanlage ab.

Während der Geländeaufnahmen konnten folgende Biotoptypen und -strukturen unterschieden werden (die Buchstabenkombinationen in Klammern geben den Biotopcode nach Drachenfels wieder):

Ruderalgebüsch (BRU)

Innerhalb der vorgefundenen Gebüsche sind oftmals Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrose (*Rosa rugosa*), Strauchweiden (*Salix spec.*), Holunder (*Sambucus nigra*) und jüngere Erlen (*Alnus glutinosa*) anzutreffen. Sowohl das Artenspektrum als auch die Verteilung innerhalb der Vegetationsbestände deuten auf einen natürlichen Aufwuchs hin, der sich aus Samenflug entwickelt hat.

Sonstiger Pionierwald (feucht) (WP)

Der Pionierwald wird vor allem von Erlen bestimmt, in die Weiden (*Salix alba* und *spec.*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Kirsche (*Prunus spec.*) und vereinzelt auch Eichen (*Quercus robur*) eingestreut sind. Bis auf die wenigen Großbäume, die eindeutig im Eingangsbereich der Deichbatterie angepflanzt wurden, macht der überwiegende Teil der Gehölze einen naturnahen Eindruck.

Halbruderales Gras- und Staudenflur (UH)

Der derzeit als halbruderales Gras- und Staudenflur angesprochene Vegetationsbestand wird von Gräsern und Stauden dominiert und ist weitgehend gehölzfrei. Die Flächen werden vor allem im Winterhalbjahr als Stand- und Lagerplatz für Strandkörbe, Boote und Wohnwagen genutzt. In unregelmäßigen Abständen werden diese Flächen gemäht.

Einzelbaum/Baumbestand (HB)

Mehrere Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), eine Linde (*Tilia cordata*) sowie eine Eiche bestimmen den Eingangsbereich der Deichbatterie. Diese Großbäume sind deutlich älter als die übrigen Bäume auf dem Gelände und stammen wahrscheinlich noch aus der Zeit des ersten Weltkriegs.

Brombeergebüsch (BRS)

Nördlich des Gebäudes befindet sich ein vollständig mit Brombeeren (*Rubus fruticosus*) bewachsener Erdwall, der als Relikt der einstigen Befestigung anzusehen ist. Die Brombeeren haben ein undurchdringliches Dickicht gebildet, das Vögeln und Kleinsäugetern Unterschlupf und Versteck bietet.

Halbruderale Gras- u. Staudenflur feuchter Standorte (UHF)

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine Fläche, die einerseits die gleichen Strukturen wie die halbruderalen Gras- und Staudenfluren aufweist, gleichzeitig aber Anzeichen einer „Verschilfung“ aufzeigt. Das Schilf (*Phragmites australis*) ist nicht dominant, obwohl es die Flächen deutlich kennzeichnet.

Laubwald-Jungbestand (WJL)

Zwei Teilflächen des Gebiets werden von jungem Erlenaufwuchs gekennzeichnet, der zwischen 1,5 und 3 m hoch ist. Da es sich quasi um Reinbestände handelt, liegt die Vermutung nahe, dass es sich um eine Anpflanzung aus der jüngeren Vergangenheit handelt.

Temporär wasserführende Senke

Unterhalb der das Plangebiet in West-Ostrichtung teilenden Mauer (Überbleibsel der Verteidigungsanlagen) hat sich eine feuchte Senke entwickelt, die je nach Jahreszeit und Niederschlagsintensität Wasser führt. Eine ausgeprägte Wasserflora ist bis auf Schilf nicht auszumachen; Erlen und Weiden sowie einige andere Feuchtezeiger spiegeln die Wasserverhältnisse jedoch deutlich wieder.

Vegetationslose Lagerfläche (Y)

Der bisherige Nutzer des Areals hat auf einer Teilfläche Strandgut, Gehölzschnitt und andere Materialien zwischengelagert, so dass sich dort keine Vegetation entwickeln konnte.

Graftanlage

Umgeben wird die Deichbatterie im Osten, Süden und Westen von einer Graft, die im Zusammenspiel mit den Gehölzen im Uferbereich ein naturnahes und gleichzeitig malerisches Erscheinungsbild abgibt. Die Graft ist anthropogenen Ursprungs, hat sich aber im Laufe der Jahre zu einem naturnahen Stillgewässer entwickelt. In der Graft wurden Stichlinge gesehen, wobei nicht uitgemaakt werden konnte, ob es sich um den Drei- oder den Zehnstacheligen Stichling handelt.

Scherrasen (GR)

Scherrasenflächen finden sich innerhalb der Grünanlage zwischen Graft und Inselstraße; dieser Bereich wird offensichtlich regelmäßig gemäht und gepflegt. Entsprechend artenarm und ökologisch nur von geringer Bedeutung ist diese Rasenfläche.

Versiegelte Fläche/Gebäude (X)

Der Fußweg entlang des Mellumwegs sowie der Müllcontainerstellplatz und das Gebäude innerhalb der Deichbatterie fallen unter diese Kategorie.

Die aufgeführten Strukturen stellen einen Lebensraum für einheimische Vögel und Kleinsäuger dar, der sich zum Teil über Jahrzehnte hinweg weitgehend naturnah und ungestört entwickeln konnte. Die vorhandenen Gehölze bieten für die Avifauna einen Nistplatz sowie ein Nahrungshabitat. Zusammenfassend kann für die Deichbatterie von einer mittleren bis hohen ökologischen Wertigkeit ausgegangen werden.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung führt an dieser Stelle zu einer städtebaulich interessanten Entwicklung, indem eine zentrale aber auf Grund ihrer militärischen Vergangenheit und Vorbelastung (Bunker- und Verteidigungsanlagenreste) in den vergangenen Jahrzehnten nur sporadisch extensiv genutzte Fläche in einen Hotelkomplex umgewandelt werden soll. Obwohl die Lage des Gebiets als verkehrsgünstig anzusehen ist, wurde ihr Flächenpotenzial in der Vergangenheit nicht ausgeschöpft.

Der zukünftig zulässige Versiegelungsgrad wird deutlich über dem aktuell vorhandenen liegen, so dass im Zusammenhang mit den bevorstehenden Eingriff Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Relevante Auswirkungen über die Plangebietsgrenzen hinaus sind nicht zu erwarten.

Sofern die bisherige Nutzung des Gebiets im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten würde, ist damit zu rechnen, dass sich der Standort im ökologischen Sinne weiter positiv entwickelt. Auf Grund der nahezu abgeschlossenen und der Öffentlichkeit nicht zugänglichen Lage könnten sich die Biotopstrukturen auch zukünftig relativ naturnah entwickeln.

6.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Neben einer touristisch orientierten Planung, wie sie momentan verfolgt wird, ist angesichts der örtlichen Gegebenheiten der ehemaligen Deichbatterie auch eine naturschutzorientierte Planung bzw. Entwicklung dieses Areals denkbar. Eine weiterhin ungestörte naturnahe Eigenentwicklung der Biotopstrukturen würde zu einer ökologischen Wertsteigerung des Gebiets führen.

Vor dem geschichtlichen Hintergrund der Deichbatterie als Verteidigungsanlage des 2. Weltkriegs ist auch die Anlage eines Informationsgeländes mit musealem Charakter denkbar.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten des Geländes scheinen vor allem vor dem Hintergrund der Bunkeranlagen, die nur mit enormem Aufwand abgetragen werden können, äußerst schwierig.

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der weitgehende Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands sowie dessen langfristige Sicherung stellen ebenso wie die Berücksichtigung der als kulturhistorisch bedeutsam anzusehenden Bunkerreste eine wesentliche Minimierungsmaßnahme dar.

Da die zukünftige Nutzung mit einer Bodenversiegelung von max. 48 % einhergeht und die bestehenden Biotopstrukturen kaum weiter aufgewertet werden können, bestehen dementsprechend keine weitere Möglichkeiten zum internen Ausgleich von Beeinträchtigungen.

Zur Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des relevanten Planbereichs wurden in der Vergangenheit mehrfach Geländebegehungen durchgeführt. Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Werts erfolgt in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind bereits darin als wertbestimmend enthalten.

6.2.4.1 Bilanzierende Gegenüberstellung

Im einer Tabelle werden den Biotopstrukturen und -werten des Bestands die Werte der Planung gegenüber gestellt, so dass etwaiger Kompensationsbedarf deutlich ableitbar wird.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
Ruderalgebüsch	1.940 / 3	5.820	Sondergebiet Hotel (GRZ 0,3 zzgl. gesetzl. zulässiger Überschreitung => max. zu 48 % versiegelbar)	16.867 / 0	0
sonstiger Pionierwald (feucht)	13.300 / 4	53.200	Sondergebiet Hotel zu min. 52 % unversiegelt (Erhalt und Sicherung vorh. Vegetation)	18.273 / 3	54.818
halbruderales Gras-	12.500 / 3	37.500	Erhalt und Sicherung der	8.030 / 4	32.120

und Staudenflur			Graftanlage		
Einzelbaum / Baumbestand	240 / 4	480	Verkehrsfläche, z.T. Brücken	650 / 0,5	325
Brombeergebüsch	525 / 3	1.575			
halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	655 / 3	1.965			
Laubwald- Jungbestand	1.725 / 2	3.450			
naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer	610 / 5	3.050			
vegetationslose Lagerfläche	230 / 1	230			
Graftanlage	10.080 / 4	40.320			
Scherrasen	1.595 / 1	1.595			
versiegelte Fläche	275 / 0	0			
Gebäudebestand	145 / 0	0			
Summe	43.820	149.185	Summe	43.820	87.263
Kompensationsbedarf					61.922 WE

Innerhalb des Bebauungsplangebiets lassen sich keine weiteren maßgeblichen Kompensationsmaßnahmen durchführen. Aus diesem Grund muss auf externe Flächen ausgewichen werden, die entsprechend aufzuwerten sind. Die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger auf geeigneten Flächen sicher zu stellen. Regelungen bezüglich der Ausgleichsverpflichtung sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Sollte eine anrechenbare Aufwertung von 2 Werteinheiten je m² durch entsprechende Maßnahmen erzielt werden können, so müsste die erforderliche Kompensationsfläche ca. 3,01 ha umfassen, um das ermittelte Kompensationsdefizit von ca. 61.922 Werteinheiten auszugleichen.

6.2.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Besondere technische Verfahren zur Ermittlung des Umweltzustands sind bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Fehlende Kenntnisse über den Zustand der Umwelt sind im planungsrelevanten Ausmaß nicht zu konstatieren. Die zur Verfügung stehende Datenlage sowie die Bestandserhebungen vor Ort lassen eine sichere Einschätzung des Plangebiets zu.

6.2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die voraussichtlich extern gelegenen Kompensationsmaßnahmen werden in der Regel vom Landkreis Friesland in Abstimmung mit der Gemeinde Wangerland überwacht, so dass ein Monitoring dieser Maßnahmen nicht erforderlich scheint.

Auch gebietsintern wird ein Monitoring nicht für erforderlich gehalten, da dort keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen wurden.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotelkomplexes mit Appartementshäusern zu schaffen, um auf dem Gelände der ehemaligen Deichbatterie in Schillig die Nachfrage nach attraktiven Beherbergungsmöglichkeiten nachzukommen.

Die Deichbatterie unterliegt seit Jahrzehnten keiner regelmäßigen Nutzung mehr und ist der Öffentlichkeit verschlossen geblieben, so dass sich nach der Aufgabe der militärischen Nutzung ein teilweise naturnaher Biotopzustand entwickeln konnte.

Die Planung wird zu einer grundlegenden Veränderung dieser zur Zeit vorhandenen Biotopstrukturen führen, was in einem nicht unerheblichen ökologischen Kompensationsaufwand mündet (ca. 61.922 Werteinheiten). Bei Umwandlung einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland lässt sich eine anrechenbare Aufwertung von 2 Werteinheiten je m² erzielen, so dass die erforderliche Kompensationsfläche dann ca. 3,01 ha umfassen müsste, um das ermittelte Kompensationsdefizit ausgleichen zu können.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Verkehr)

Bereits im Rahmen der Bebauungspläne Nr. II/11 „Klinik Deichbatterie Schillig“ und Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie Schillig“ wurden grobe Abschätzungen der zu erwartenden Verkehrsbelastung auf dem Mellumweg bzw. dem Inselstraße vorgenommen.

Die frühere Planung für eine Hotelanlage sah insgesamt 140 Doppelzimmer und einige Suiten zuzüglich ca. 20 Appartementshäuser vor. Insgesamt wurde mit ca. 400 Betten gerechnet. Als Grundlage für die Ermittlung der Fahrzeugbewegungen wurden ca. 35 Beschäftigte hinzugezählt, da diese ebenso mit dem Pkw anfahren können und somit mehr Verkehr induzieren. Insgesamt ergab sich eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 200 Fahrten pro 24 h. Insgesamt ist von einer Verkehrsbelastung von 400 bis max. 600 Kfz auf den Straßen im Umfeld ausgegangen.

Nach einer ersten Einschätzung sind in dem neugeplanten Appartementkomplex ca. 798 Betten vorgesehen, dabei sollen sich bis zu 8 Betten in einem Appartement befinden. Da in diesem Stadium der Planung keine konkreten Angaben zu der Aufteilung der Betten in den einzelnen Gebäuden gemacht werden können wird im Rahmen der Verkehrsabschätzung auf die Gesamtbettenzahl zurückgegriffen. Da sich die Bettenzahl gegenüber der früheren Planung verdoppelt wird auch die zu erwartende Verkehrsbelastung ebenfalls verdoppelt. Somit ergibt sich eine zusätzliche Belastung von ca. 400 Fahrten pro 24 h. Aufgrund der Hotelnutzung, die keine bestimmten An- und Abfahrtszeiten vorsieht, dürften sich diese Fahrten relativ gleichmäßig über den Tag verteilen. In einer ersten Einschätzung wird von einer Gesamtbelastung von ca. 600 bis max. 800 Kfz am Tag ausgegangen. Der Lkw- Anteil wird hierbei auf ca. 2 % festgelegt (hierzu gehört beispielsweise der Lieferverkehr). Derartige Verkehrsstärken sind im Bereich von Wohnnutzungen nicht ungewöhnlich und geben nicht zu der Sorge Anlass, dass die Anwohner mit erheblichen Lärmimmissionen rechnen müssten.

Eine überschlägige Ermittlung der Lärmbelastung, die mit einem hierfür geeigneten Programm ermittelt wurde und auf der Grundlage der DIN 18005 basiert mit den Eingabewerten (DTV 800, Lkw-Anteil tags 2,0 %, Lkw- Anteil nachts 1,0 %, Gemeindestraße mit Tempo 30 km/h) ergibt die in der Tabelle dargestellte Situation. Bei der Berechnung wurden 15 Immissionsorte bestimmt an denen die Emissionen errechnet wurden.

Relevanter Immissionsort	Gebietskategorie	Tagwert in dB (A)	Nachtwert in dB (A)
05	WA	50,5	42,5
06	WA	50,5	42,5
07	WR	50,1	42,0
08	WR	49,6	41,6
09	WR	48,6	40,6
10	WR	51,2	43,2
11	kein BP = WA	49,0	41,0
12	kein BP = WA	51,4	43,4
13	kein BP = WA	51,6	43,6
14	kein BP = WA	51,2	43,2
15	kein BP = WA	51,6	43,6

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Tagwerte im WR-Gebiet an den Frontfassaden der Gebäude an der Inselstraße Nr. 13 und dem Oldeogweg Nr. 1 (IO 07 und 10) geringfügig überschritten werden (ca. 1 dB(A)). Die Nachtwerte werden in diesem Bereich an den Frontfassaden der Gebäude an der Inselstraße Nr. 11 – 13 (IO 07 und 08) und dem Oldeogweg Nr. 1 – 2 (IO 09 und 10) in einem Spektrum von 0,6 dB(A) – 3,6 dB(A) überschritten. Im Bereich der Wohngebäude an der Inselstraße Nr. 1 – 9a (IO 11-15) besteht kein Bebauungsplan, so dass sich das Schutzbedürfnis nach der vorgefundenen Nutzung gem. § 34 BauGB beurteilt. Dem Bereich wird der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets zuerkannt. Die berechneten Werte werden in diesem Bereich am Tag sowie in der Nacht eingehalten. Mit einer geringeren Verkehrsstärke ist eine Verringerung der Belästigung verbunden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind hierbei nicht strikt bindend und müssen bei der Abwägung berücksichtigt werden. Die Einhaltung dieser Werte ist lediglich „wünschenswert“, um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen⁹. Grundsätzlich ist die Realisierung des Projekts an diesem Standort für die Ortschaft Schillig von herausragender Bedeutung für den Fremdenverkehr. Die Gemeinde kommt hierbei den Zielen und Grundsätzen des RROP, das die Stärkung des Fremdenverkehrs fordert, nach. Ein alternativer Standort für ein Projekt dieser Größe ist in der Ortschaft Schillig nicht verfügbar. Touristische Infrastruktur befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe, so dass Synergieeffekte genutzt und weitere ausgelöst werden können. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird durch die Wiedernutzung von brachliegenden Arealen erfüllt und somit die städtebauliche Entwicklung als Innenentwicklung durchgeführt. Es wird eine Nachverdichtung im Innenbereich der Ortschaft erzielt. Eine Inanspruchnahme des Außenbereichs und somit elementarer Freiraumbereiche für Erholung wird vermieden. Die Belästigung der betroffenen Bereiche entsteht nicht in den rückwärtigen Wohnbereichen. Auf Grund der genannten städtebaulichen Gründe ist der Brachflächenreaktivierung gegenüber der geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ein entsprechendes Gewicht zuzuordnen.

Die im Bereich des Mellumwegs bzw. der Inselstraße vorhandenen Gebäude weisen im Minimum einen Abstand von 10 m zu diesen beiden Straßen auf, so dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie-Schillig“ (Neuaufstellung) keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

7.2 Auswirkungen auf die Ortschaft Schillig

Im Grundsatz sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten. Für die Ortschaft Schillig ist die Ansiedlung einer Apparthotelanlage mit ergänzenden Gastronomieeinrichtungen eine Chance, das bislang fast ausschließlich auf das Sommerhalbjahr ausgerichtete Angebot für Kurgäste und Urlauber auszuweiten. Insbesondere mit der Reaktivierung des Areals mit einer fremdenverkehrlichen Nutzung, ist eine Attraktivierung des Standorts selbst sowie der unmittelbar angrenzenden Nutzungen verbunden und somit auch eine funktionale Aufwertung der gesamten Ortschaft. Des Weiteren wird hierdurch die vorhandene Infrastruktur mit unterschiedlichen Freizeitangeboten, gastronomischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten ganzjährig optimaler ausgelastet. Durch die Ausrichtung der fußläufigen Anbindung des geplanten Vorhabens zur bestehenden Hotelanlage und der Ladenzeile an der Straße Schillighörn wird ferner eine sinnvolle binnendeichsgelegene Achse entwickelt, die dem Spaziergänger ein neues Ziel bietet.

Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer wünschenswerten Belebung in Schillig bei, die das fremdenverkehrliche Angebot und damit den wichtigsten Einkommenszweig unterstützt und stärkt. Grundsätzlich muss dem hinzugefügt werden, dass durch die Reaktivierung eines bereits genutzten Standorts eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden

⁹ vgl. Urteil OVG NRW: Unteil vom 08.04.2002 – 7a D 91/01.NE

werden kann und somit eine nach den Grundsätzen des Baugesetzbuchs nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht wird.

7.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz des OOWV Brake mit Anschluss an die Kläranlage in der Ortschaft Schillig.

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz für Strom und Gas der Energieversorgung Weser-Ems angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt z.B. durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg. Entsprechende Anschlüsse sind vorhanden.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Friesland.

Im Rahmen der vorangegangenen Planungen im Jahr 2003 wurde vom Sachgebiet Planung und Ordnung der Gemeinde Wangerland aus Sicht des Brandschutzes darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung für die Brandbekämpfung aus dem Netz erfolgen muss. Dies bedeutet, dass Hydranten mit Saugstutzen im nördlichen und südlichen Bereich der Graft angebracht werden müssen.

Die Oberflächenentwässerung für den Bereich des Plangebiets kann sichergestellt werden. Dazu wird das Oberflächenwasser entweder in der bereits vorhandenen Graft zurückgehalten und gedrosselt in den deichbegleitenden Graben abgegeben, der in das Gewässer II. Ordnung Nr. 140 des Entwässerungsverbands Wangerland mündet. Von hier besteht eine Verbindung zum Horumer Tief (Gewässer II. Ordnung Nr. 8). Alternativ könnte in Abstimmung mit dem III. Oldenburgischen Deichband als Eigentümer des an der Nordgrenze des Plangebiets gelegenen Grabens vereinbart werden, dass die Graft ohne Drosselung an diesen Graben angebunden wird und dessen Stauvolumen für eine Rückhaltung genutzt wird. Die grundsätzlichen Aspekte der Oberflächenentwässerung sind bereits im Jahre 2002 mit der Unteren Wasserbehörde, der Sielacht Wangerland und dem Deichband besprochen worden. Auf diese Aussagen und die damit verbundenen Festsetzungen in dem früheren Bebauungsplan kann bei dem aktuellen Vorhaben zurückgegriffen werden, da sich die Festsetzungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verändern. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die geplante Hotelanlage behandelt.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet besteht aus einem Baugebiet (Sondergebiet Hotel), das den überwiegenden Teil des Plangebiets in Anspruch nimmt. Zusätzlich sind Wasserflächen und private Verkehrsflächen festgesetzt. Im Einzelnen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebietskategorie	Größe in m ²
Sondergebiet Hotel	35.140
Verkehrsfläche	650
Wasserfläche	8.030
Gesamt	43.820

9 Nachrichtliche Übernahme

Die Deichschutzzone mit den Baubeschränkungen gemäß §§ 15 und 16 Niedersächsisches Deichgesetz ist in einer Entfernung von 50 m zum Deich (gemessen von der Deichbesticksgrenze) zu berücksichtigen. Die Deichschutzzone ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Innerhalb dieser 50-Meter-Zone werden durch die textlichen Festsetzungen (TF 4.1, 4.2 und 5) gewisse bauliche Maßnahmen bzw. die Unterbringung von Nebenanlagen in Form von Stellplätzen, Sport- und Aufenthaltsbereichen zugelassen, sofern eine deichrechtliche Ausnahme genehmigt wird.

10 Hinweise

10.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

10.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiter oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

10.3 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen. Auf Grund der früheren Nutzung der Deichbatterie ist im Plangebiet mit Rüstungsaltpasten zu rechnen. Vor Baubeginn sollte eine Sondierung vorgenommen werden. Laut Empfehlung der ehemaligen Bezirksregierung Hannover (Kampfmittelbeseitigung) sollte ferner eine Bauaushubüberwachung vorgenommen werden.

10.4 Unterirdische Leitungen

Die Lage der eingetragenen Leitungen wurde nach Angaben der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger übernommen. Diese Angaben sind nach Auskunft der Ver- und Entsorgungsträger allerdings nicht lagegenau. Die Eintragungen im Bebauungsplan geben somit nur die ungefähre Lage der Leitungen an. Bei Baumaßnahmen -gleich welcher Art- sind daher vor Baubeginn ausreichende Informationen über den Leitungsverlauf einzuholen. Außer den in der Planzeichnung eingetragenen Leitungen können sich weitere unterirdische Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

10.5 Überlagerung des Bebauungsplans Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie Schillig“

Der Bebauungsplan Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie-Schillig“ (Neuaufstellung) überlagert mit seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie Schillig“. Der Bebauungsplan Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie Schillig“ tritt dabei außer Kraft.

11 Kennzeichnung

Der gesamte Bereich des Plangebiets wird auf Grund der in Kapitel 3.3.3 dargelegten Untersuchungen als Fläche gekennzeichnet, in deren Untergrund möglicherweise Reste von Kampfmitteln vorgefunden werden könnten.

12 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 16.04.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie-Schillig“ (Neufassung) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland am beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister Hinrichs

13 Anlagen

Das Bebungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bearbeitungsvermerk

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wangerland



INGENIEURE•ARCHITEKTEN•STADTPLANER
Thalen Consult GmbH • Urwaldstraße 39 • 26340 Neuenburg

Neuenburg, 28.08.2007

Dipl.-Ing. A. Rosol

Dipl.-Ing. H. Göden