

Gemeinde Wangerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II / 11

"Hotel Deichbatterie-Schillig"
(Neuaufstellung)

Verfahrensstand:

Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
sowie gleichzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (2) BauGB

Stand 27.08.2007

Im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2007 bis zum 16.08.2007 wurden die in der Übersicht aufgeführten Stellungnahmen abgegeben. Vorgetragene Anregungen und Hinweise, die für die Planung von Bedeutung sind, werden nachfolgend im einzelnen näher behandelt.

Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Datum	Anregungen	Hinweise
1	Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG	13.07.2007	-	-
2	III. Oldenburgischer Deichband	13.07.2007	-	-
3	Gemeinde Wangerooge	16.07.2007	-	-
4	Sielacht Wangerland	16.07.2007	-	-
5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	17.07.2007	-	-
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	19.07.2007	-	-
7	DFS Deutsche Flugsicherung	23.07.2007	-	-
8	OOWV	24.07.2007	-	-
9	EWE	26.07.2007	-	x
10	Wasser- und Schifffahrtsamt Wilhelmshaven	27.07.2007	-	x
11	EON Netz GmbH	01.08.2007	-	-
12	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	02.08.2007	-	-
13	AWO	07.08.2007	x	-
14	Deutsche Telekom AG	10.08.2007	-	x
15	Landkreis Friesland	10.08.2007	-	x
16	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	13.08.2007	x	-
17	Freiwillige Feuerwehr Minsen/Wangerland	14.08.2007	-	x

Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen der Bürger				
Nr.	Absender	Datum	Anregungen	Hinweise
1	Rickmann, Martin und Lana-Jean	13.06.2007	x	x
2	Walters, Thomas	08.07.2007	x	x
3	Eigentümergeinschaften Wangeroogeweg 1-15, 17-31, 33-47	05.08.2007	x	x
4	Gobes, Antonius	16.08.2007	x	x
5	Familie Berg	20.08.2007	x	x

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

9		EWE		26.07.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Das Gebiet ist nach Vorgaben des Investors mit einer Trasse für Strom, Erdgas und Telekommunikation geplant. Die Zusage des Investors steht hierfür allerdings noch aus.</p> <p>Weiterhin haben wir keine Anregungen und Bedenken. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Bädeker unter der oben aufgeführten Telefonnummer gerne zur Verfügung.</p>			<p>Der Hinweis der EWE wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.</p>		

10		Wasser- und Schifffahrtsamt Wilhelmshaven		27.07.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Hinsichtlich Ihres Schreibens vom 11.07.07 (AZ: II/1-04) betreffend Bauleitplanung der Gemeinde Wangerland (Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/11 „Hotel Deichbatterie-Schillig“ verweise ich auf mein Schreiben vom 22.05.07 (Az: 213.2/Baul/2), in dem ich Sie auf eine maximal zulässige Gebäudehöhe von NN+29m (inkl. aller Aufbauten) für das Hotelprojekt sowie auf mein im Planungsbereich liegendes Kommunikationskabel hinwies.</p>			<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der eingereichten Stellungnahme vom 22.05.2007 (laufende Nr. 14) wurde der Bebauungsplan angepasst. Die in dem Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Der bereits gemachte Abwägungsvorschlag gilt unverändert fort.</p> <p>Die Gemeinde Wangerland folgt der Anregung des Wasser- und Schifffahrtsamts Wilhelmshaven vom 22.05.2007 und behält die textliche Festsetzung, die die maximale Gebäudehöhe von +29 m über NN festsetzt bei. Diese Höhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile nicht überschritten werden.</p>		

13		AWO		07.08.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägung	
<p>So sehr wir grundsätzlich die Bebauung des brachliegenden Grundstücks befürworten, müssen wir aber auch daran denken, dass die Beeinträchtigung für unsere Einrichtung möglichst gering ist. Aus diesem Grunde wird folgendes gegen den ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/11 eingewandt:</p>					
<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht weder während der Baumaßnahme noch nach der Erstellung des geplanten Hotels Deichbatterie – Schillig Lärmschutzeinrichtungen vor. Hier ist nicht berücksichtigt worden, dass während der Bauarbeiten erheblicher Lärm von der Baustelle ausgeht und ohne irgendwelche Begrenzung ungehindert zu uns durchdringt, so dass die Nutzung unserer Anlage beeinträchtigt ist.</p>				<p>Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis.</p> <p>Die Einrichtung der Arbeiterwohlfahrt (AWO) befindet sich an der westlichen Grenze des Plangebiets. Es handelt sich hierbei um ein Erholungszentrum mit einem Hauptgebäude und einer Bungalowanlage. Eine Parkierungsmöglichkeit für die Gäste dieser Einrichtung befindet sich vor dem Hauptgebäude. Die ersten Bungalows befinden sich in einer Entfernung von ca. 25-30m vom Plangebiet entfernt.</p> <p>Während der Bauphase der Aparthotelanlage mit den zugehörigen Erschließungsanlagen ist, wie bei jedem Bauvorhaben auch, mit Lärmimmissionen zu rechnen. Diese Einwirkungen sind jedoch temporär und enden mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen. Die Beregelung dieser temporären Lärmimmissionen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Das Baugesetzbuch sieht für solche vorübergehenden Beeinträchtigungen keine Regelungsmöglichkeiten vor. Festsetzungen diesbezüglich können auch dementsprechend im Bebauungsplan nicht gemacht werden.</p>	
<p>Es ist sowohl während der Baumaßnahme als auch bei der Betreibung der späteren Maßnahme vorzusehen, dass entsprechende Lärmschutzeinrichtungen geplant und auch erstellt werden. Hier handelt es sich insbesondere um die Lärmschutzeinrichtungen an der Grenze zu unserem Grundstück hin.</p>				<p>Nachdem das Bauvorhaben fertiggestellt wurde beurteilt sich die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen auf Grund von verbindlichen Bebauungsplänen bzw. der vorgefundenen Nutzung im Sinne des § 34 BauGB oder § 35 BauGB. Für das Gelände der AWO besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1980. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Familienerholung“ fest.</p> <p>Eine erhebliche Störung des Wohnbereichs bzw. der Wohnruhe ist dann gegeben, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschritten werden. Hierbei ist eine differenzierte Betrachtung der Werte am Tag und in der Nacht erforderlich.</p>	

	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind Störungen, die gem. § 3 BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen darstellen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die Gemeinde nimmt die vorgebrachte Anregung zur Kenntnis, ihr wird nicht gefolgt.</p> <p>Die „Betreibung der späteren Maßnahme“ unterscheidet sich nicht im Wesentlichen von der bestehenden Nutzung des Einwenders. Die Nutzungsarten als Erholungsgebiet mit Beherbergungsmöglichkeiten für den Fremdenverkehr sind damit gleichwertig. Gleichwertige Nutzungen, die nebeneinander stehen beeinträchtigen sich in der Regel nicht, da das Immissionsverhalten bedingt durch die im Bebauungsplan eröffnete Nutzungsmöglichkeit der Anlagen vergleichbar ist.</p> <p>Das Vorsehen einer Lärmschutzeinrichtung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich, da nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.</p>
<p>Weiterhin ist nichts bezüglich der Bauzeit geregelt. Es ist nicht hinnehmbar, dass während der Saison (Ostern bis Ende Oktober) Arbeiten ausgeführt werden. Dies hätte erhebliche Beeinträchtigungen für unsere Einrichtung zur Folge.</p>	<p>Die Bauleitplanung eröffnet hinsichtlich der Realisierung von Vorhaben lediglich das Planungsrecht, welches im Bebauungsplan als Satzung und somit als Willensbekundung der Gemeinde und der Politik als Vertreter der Bürger ihren Niederschlag findet.</p> <p>Das Baugesetzbuch eröffnet betreffs der Bauzeit keine Regelungsmöglichkeiten. Aus diesem Grund können auch keine Festsetzungen im Bebauungsplan diesbezüglich gemacht werden.</p>
<p>Die geplante Verkehrsanbindung der Hotelanlage an der Grenze zu unserem Grundstück ist nicht hinnehmbar. Dies wäre allenfalls dann akzeptabel und hinnehmbar, wenn hier konkrete lärmschützende Maßnahmen erfolgen. Dies ist insbesondere deswegen notwendig, weil von einem Verkehrsaufkommen von ca. 800 Fahrzeugen in der Saison pro Tag ausgegangen wird.</p>	<p>Die Interne Erschließung des Gebiets erfolgt über drei Zuwegungen. Die Zufahrt von der Inselstraße auf das Plangebiet erfolgt über einen Damm im Westen des Plangebiets. Diese Zufahrt befindet sich im räumlicher Nähe zum Grundstück der AWO. Die Zufahrt wird von den Gästen der Aparthotelanlage genutzt, die die parallel zum Deich angeordneten Stellplätze anfahren. Über diese Zufahrt werden ca. 200 Stellplätze erschlossen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde hier mit ca. 400 Fahrten pro 24 h prognostiziert.</p> <p>Auch bei dieser Betrachtung der hierdurch entstehenden Immissionen ist die DIN 18005 zu Grunde zu legen. Die Orientierungswerte müssten, wie oben bereits ausgeführt, erheblich überschritten werden, um Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>

	<p>Hierzu wurden zwei Bungalows, die sich am nächsten zum Plangebiet befinden bei der Betrachtung der Lärmimmissionen berücksichtigt. Bezogen auf die Emissionspunkte Inselstraße mit einem DTV von 800 Fahrten und dem Plangebiet, ergibt die Betrachtung Tagwerte an den Immissionspunkten von 35,2 und 37,1 dB(A) und Nachtwerte von 27,2 und 29,1 dB(A). Tag- sowie Nachtwerte unterschreiten deutlich die Werte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet (50dB(A) / 40dB(A)).</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die Anregung wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen einer Überprüfung und der Erstellung überschlägiger Rasterlärmkarten bereits im Vorentwurf zum Bebauungsplan sowie der Betrachtung der Immissionswerte an festgelegten Immissionsorten, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im relevanten Bereich am Tag sowie in der Nacht eingehalten. Weiterführende technische Maßnahmen sind auf Grund der Einhaltung der Immissionswerte der DIN 18005 nicht erforderlich.</p>
--	--

14		Deutsche Telekom		10.08.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Zu der o. a. Planung haben wir bereits mit Fax vom 18.06.2007 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>			<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Der bereits gemachte Abwägungsvorschlag gilt unverändert fort.</p> <p>Der vorgebrachte Hinweis in der Stellungnahme vom 14.05.2007 (laufende Nr. 13) tangiert nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und wird im Rahmen der Bauausführung behandelt.</p>		

15 Landkreis Friesland				10.08.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägung	
<p>Zu der Neufassung des o. a. Bebauungsplanes der Gemeinde Wangerland nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht:</p> <p>b) FB Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</p> <p>c) FB Umwelt als untere Wasserbehörde:</p> <p>d) FB Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>e) FB Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:</p> <p>f) FB Planung und Bauordnung als zuständige Behörde für das Städtebaurecht:</p> <p>g) FB Planung und Bauordnung als zuständige Behörde für den Vollzug des B-Planes:</p> <p>h) FB Planung und Bauordnung als zuständige Behörde für den Brandschutz:</p> <p>i) FB Ordnung als Katastrophenschutzbehörde:</p> <p>j) FB Gesundheitswesen als Gesundheitsamt:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>					
<p><u>k) FB Umwelt als untere Abfallbehörde: Ver- und Entsorgung – Unterpunkt „Abfallbeseitigung“</u></p> <p>Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.</p>					
<p>Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).</p>				<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><u>Hinweis:</u> Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten gemäß Richtlinien der EAE 85/95 insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke berücksichtigt werden.</p>				<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Der vom Landkreis Friesland beauftragte Entsorger nutzt 3-achsige Fahrzeuge. Die Lademöglichkeit für das Seitenladerfahrzeug sollte gegeben sein. Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.</p>	<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen weisen eine ausreichende Breite auf.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Im Bebauungsplan werden keine Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt, um dem Vorhabenträger im Rahmen seines betrieblichen Konzepts einen gewissen Spielraum zu lassen. Eine entsprechende Berücksichtigung der hier vorgebrachten Belange muss auf der Ebene der Bauausführung stattfinden. Die Stellungnahme wird an die nachgeordneten Stellen weitergereicht.</p>
<p>l) FB Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:</p> <p>Für den Landkreis Friesland liegt wie dargestellt das rechtskräftige regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2003, zuletzt bekanntgemacht am 17.01.2005, vor. In der Stellungnahme gem. § 4 (1) wurde darauf verwiesen, dass an den Planbereich angrenzende Vorranggebiet für Erholung mit intensiver Inanspruchnahme durch die Bevölkerung versehentlich mit dem konkret ausgewiesenen Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft vertauscht wurde. Dies wurde noch nicht geändert, so dass wir bitten dies zu korrigieren (vgl. S. 8 Begründung). Für die Zielsetzungen des i. R. stehenden B-Plans ist dies aber gleichermaßen vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p>
<p>m) FB Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde:</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung teilen wir mit, dass dem Planvorhaben aus verkehrstechnischer Sicht zugestimmt wird. Dazu erlaube ich mir noch folgende Hinweise:</p>	
<p>1. Der Hotelkomplex erhält 3 Zuwegungen. Die östliche über den Mellumweg soll der Anlieferung sowie der Ver- und Entsorgung dienen. Dieser Nutzung und Verkehrsaufteilung insgesamt wird zugestimmt.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Ein 4 m breiter Steg soll der Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger dienen. Dieser findet in der Inselstraße keine Fortsetzung! Aus diesem Grunde ist es aus verkehrlicher Sicht erforderlich, ab dem Mellumweg bis in Höhe dieses Steges einen entsprechenden Sonderweg parallel zur Inselstraße anzulegen. Die Anlegung/Anordnung bitte ich mit mir vor Ort zu gegebener Zeit abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde bereits mit der Stellungnahme vom 18.05.2007 (Laufende Nr.10) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht.</p> <p>Auf der südlichen Seite der Inselstraße befindet sich bereits ein ausgebauter Rad- und Fußweg. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche dient der Sicherung der Erschließung des Plangebiets an die umliegenden Verkehrsflächen.</p>

	<p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die Errichtung eines Wegs parallel zur Inselstraße als Wegeverbindung zwischen dem Steg und dem Mellumweg wird in der Ausführungsplanung diskutiert. Die Festsetzung von internen Wegebeziehungen im Plangebiet ist nicht erforderlich und aus Gründen der Flexibilität nicht sinnvoll. Die Erschließung ist durch die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.</p>
<p>3. Die prognostizierten Verkehrszahlen (KfZ) stellen m. E. eine erhebliche Störung des Wohnbereiches in dieser Tempo-30 Zone dar, die an Spitzentagen/-stunden weit übertroffen werden dürfte. Aus diesem Grunde sollte die Gemeinde prüfen, ob eine Aufhebung der Tempo-30 Zone angezeigt ist, damit den Anwohnern und Gästen nicht eine Beruhigung suggeriert wird, die nicht gegeben ist. Diese Prüfung ist bisher noch nicht vorgenommen worden; eine entspr. Abwägung ist mir ebenfalls nicht bekannt.</p>	<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde bereits mit der Stellungnahme vom 18.05.2007 (Laufende Nr.10) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht.</p> <p>Eine erhebliche Störung des Wohnbereichs bzw. der Wohnruhe ist dann gegeben, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschritten werden. Hierbei ist eine differenzierte Betrachtung der Werte am Tag und in der Nacht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind Störungen, die gem. § 3 BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen darstellen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen, ihm wird nicht gefolgt.</p> <p>Die prognostizierten Zahlen des Verkehrsaufkommens lassen jedoch noch keinen Rückschluss auf die Erheblichkeit der Belästigung zu, da diese in Bezug zu der bestehenden Situation, dem bestehenden Planungsrecht und den Regelwerken, die zu Grunde gelegt werden, zu sehen sind.</p> <p>Eine Minderung der Störungen wird nicht durch die Aufhebung der Tempo-30-Zone erreicht, sondern gerade durch das Bestehen einer solchen Geschwindigkeitsbegrenzung. Es muss allerdings hinzugefügt werden, dass eine solche Geschwindigkeitsbegrenzung derzeit nicht besteht. Die Gemeinde Wangerland wird aber bei der Realisierung des Vorhabens, aus Gründen der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, die Geschwindigkeit auf ein angemessenes Maß begrenzen.</p>

	<p>Eine Tempo-30-Zone dient nicht der Suggestierung einer gewissen Wohnruhe sondern einer Verlangsamung des fließenden Verkehrs aus Sicht der Sicherheit gegenüber den Fußgängern und Radfahrern, die ja in diesem Bereich durch den Steg an die Straße angebunden werden sowie aus Gründen des Schallschutzes.</p>
<p>4. In jedem Fall ist es jedoch sehr wünschenswert, wenn entlang der Graft im Zuge der Inselstraße (Nordseite) eine Gehweganlage konzipiert wird, damit gerade in Höhe der Verknüpfungspunkte mit der Hotelanlage keine unnötigen Querungen von Radfahrern und Fußgängern erforderlich werden (s. auch Ziff. 2).</p>	<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde bereits mit der Stellungnahme vom 18.05.2007 (Laufende Nr.10) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Der Bau von internen Wegebeziehungen innerhalb des Plangebiets wird im Zuge der Bauausführung diskutiert. Diese Inhalte tangieren aus Sicht der Flexibilität nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.</p>

16 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		13.08.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	Hinweise	x	Anregungen
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägung	
<p>Die Oldenburgische IHK hat bereits mit Schreiben vom 24. Mai 2007 Stellung zum oben genannten Vorhaben genommen und keine Bedenken geäußert.</p>			
<p>Wir möchten jedoch erneut unsere Anregung vom ersten Schreiben aufgreifen, in dem wir uns für die konzeptionelle Einbeziehung des vorgelegten Strandbereich ausgesprochen haben. Die Planung sollte aus unserer Sicht den Ausbau der Sanitär- und Gastronomieinfrastruktur in einem für Hotelgäste abgesteckten Strandabschnitt beinhalten. Für Hotels von gehobenem Niveau gehört ein eigener Strandabschnitt zum weltweiten Standard. Unabhängig davon sollte der Durchgang im Waserbereich auch für andere Gäste möglich sein.</p>		<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen. Eine gleichlautende Stellungnahme wurde mit Datum vom 24.05.2007 während der frühzeitigen Beteiligung unter der laufenden Nr. 16 behandelt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Da es sich bei dem Vorhaben um ein Aparthotel handelt, welches keine besonderen ergänzenden Einrichtungen beinhaltet, erübrigt sich die Einbeziehung des vorgelagerten Strandbereichs. Der Anregung wird aus Gründen der vorliegenden Konzeption als Aparthotel nicht gefolgt.</p>	

17				Freiwillige Feuerwehr Minsen/Wangerland		14.08.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet		x	Hinweise	x	Anregungen		
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägung			
<p>Für die weiteren Planungen bitte ich aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr Wangerland/Minsen folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zugänglichkeit der Gebäude durch Rettungs- und Löschfahrzeuge sowie der Drehleiter • Einrichtung entsprechender Rettungswege • Auf dem Areal sind mindestens 3 Hydranten für die Löschwasserversorgung im Einsatzfall vorzusehen. • Löscheinrichtungen bzw. Trockensteigeleitungen in den Gebäuden bitte ich mit der zuständigen Brandschutzprüferin des Landkreises abzuklären. Aus meiner Sicht sind Trockensteigeleitungen vorzusehen, da dadurch Löschwasser unabhängig von der Wasserversorgung des Gebäudes zur Verfügung stehen könnte. 				<p>Die Hinweise der freiwilligen Feuerwehr Minsen/Wangerland werden von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Stellungnahme vom 11.05.2007 (laufende Nr. 12) wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme betreffen jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Die vorgebrachten Hinweise, die sich überwiegend auf den erschließungstechnischen und hochbautechnischen Bereich erstrecken, werden an die nachgeordneten Stellen weitergereicht</p>			

Stellungnahmen der Bürger

1		Rickmann, Martin und Lana-Jean		13.06.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
Grundsätzliches:					
<ul style="list-style-type: none"> Die mehrfach benannte Bodenbelastung (Kontaminierung) mit div. Schadstoffen in der Batterie und Graft ist vor Baubeginn umfassend zu sondieren, um mögliche Schäden von der umliegenden Wohnbebauung zu verhindern. 			<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis gekommen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist der gesamte Bereich der ehemaligen Deichbatterie als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet. Unter den Hinweisen auf der Plankarte ist explizit aufgeführt, dass bei möglichem Auffinden von Alttablagerungen der Landkreis Friesland zu benachrichtigen ist.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Die vorgegebene Bauhöhe der Gebäude – bis zu 29,0 Meter – wird, auch in der Verbindung mit der Hotelanlage Upstalsboom, wie ein Riegel wirken und die umliegende Siedlung negativ beeinträchtigen. Abschreckendes Beispiel: Hochhäuser Horumersiell! 			<p>Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis gekommen.</p> <p>In der festgesetzten überbaubaren Fläche sind drei verdichtete Gebäude sowie mehrere Appartementshäuser in skandinavischer Holzbauweise zulässig. Lediglich ein Baukörper wird eine Gesamthöhe von ca. 23,5 m aufweisen. Die beiden weiteren Gebäude werden eine Gesamthöhe von ca. 20,8 m und 17,8 m erreichen. Alle drei Gebäude sind somit kleiner als das bestehende Hotel Upstalsboom mit einer Höhe von 26,5 m. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt worden, die eine zusammenhängende Riegelbebauung verhindert. Im Rahmen des Umweltberichts ist die Auswirkung auf das Landschaftsbild im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Die straßenverkehrliche Fläche als Geh- und Fahrrecht über die Graft ist vom Mellumweg aus als Fahrzeug-Zufahrt und Ausfahrt auch für Bau- und Lieferwagen geplant. Eine geplante weitere Zu- und Ausfahrt etwa in Höhe des Wangeroogeweges über die Graft hat erheblich negative Auswirkungen! <p>Die Inselstraße (ab Mellumweg verengt weitergeführt bis zum Roten-Kreuz-Heim) mit der anliegenden Ferienhaussiedlung wird zusätzlich durch das höhere Verkehrsaufkommen mit Lärm und Abgasen belastet.</p>			<p>Die Interne Erschließung des Gebiets erfolgt über drei Zuwegungen. Die Zufahrt von der Inselstraße auf das Plangebiet erfolgt über einen Damm im Westen des Plangebiets. Die Zufahrt wird von den Gästen der Aparthotelanlage genutzt, die die parallel zum Deich angeordneten Stellplätze anfahren. Über diese Zufahrt werden ca. 200 Stellplätze erschlossen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Inselstraße wurde mit ca. 400 Fahrten pro 24 h prognostiziert.</p> <p>Nach der Erstellung überschlägiger Rasterlärnkarten sowie der Betrachtung der Immissionswerte an festgelegten Immissionsorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im WA-Gebiet am Tag (55 dB(A)) sowie in der Nacht (45/40 dB(A)) eingehalten.</p>		

	<p>Im Bereich des WR-Gebiets wurden geringfügige Überschreitungen der Tagwerte (ca. 1 dB(A) und der Nachtwerte (ca. 0,6 dB(A) – 3,6 dB(A)) ermittelt. Die DIN 18005 gibt hier die Werte (50 dB(A)) am Tag sowie (40/35 dB(A)) in der Nacht vor.</p>
<p>Zusätzlich zu den Kosten, würde an dieser Stelle der Graft, der Wasserkreislauf unterbrochen oder zumindest verringert werden und damit die Geruchsbelästigung durch Faulgase noch weiter erhöht, als es jetzt schon des öfteren gegeben ist. Die Zuwegung für Katastrophenschutz, Deichbehörde etc. wäre von der Deichfußstraße erheblich einfacher zu bewältigen und könnte für die Gäste als direkter Fußweg zum Deich/Strand genutzt werden.</p>	<p>Die bestehende Graft wird im Zuge der Baumaßnahmen gereinigt und künftig als Wasserfläche unterhalten. Alle in diesem Zusammenhang notwendigen Maßnahmen werden nach dem Wasserrecht beurteilt.</p> <p>Zur Verbesserung des Deichschutzes im Katastrophenfall wird an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deichbehörde und des Deichverbandes festgesetzt. Diese Zuwegung stellt neben den bestehenden Zuwegungen eine weitere Möglichkeit dar, den Deichschutz zu verbessern. Der Weg am Deichfuß wird bereits von Fußgängern und Radfahrern genutzt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die Gemeinde Wangerland nimmt die Hinweise und Anregungen zu Kenntnis, ihnen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Realisierung des Projekts an diesem Standort ist für die Ortschaft Schillig von herausragender Bedeutung für den Fremdenverkehr. Die Gemeinde kommt hierbei den Zielen und Grundsätzen des RROP, welches 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 entsteht nicht in den rückwärtigen Wohnbereichen.</p> <p>Auf Grund der genannten städtebaulichen Gründe ist der Brachflächenreaktivierung gegenüber der geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 der Vorzug zu geben. Dem ist hinzuzufügen, dass die Realisierung des Projekts an einer anderen Stelle immer Freiraum in Anspruch nimmt und somit weitere erschwerende Konflikte auslöst.</p>

2 Walters, Thomas		08.07.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x
		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägung	
Ich wende mich heute nochmals schriftlich an Sie in meiner Eigenschaft als Verwalter der Wohnanlage Wangeroogeweg 1 – 15 in Schillig.			
Zunächst muss ich Ihnen mitteilen, dass sich in den letzten Tagen sämtliche Eigentümer bei mir gemeldet haben und sich über den enormen Bau- lärm an dem o. a. Bauvorhaben beschwert haben. Wir vermieten fast alle unsere Ferienwohnungen und somit haben wir jetzt auch den Ärger mit unseren Gästen und können fast täglich den Unmut spüren und Beschwerden entgegennehmen.		Bei der Durchführung von Baumaßnahmen entstehen grundsätzlich Lärmbelästigungen, die allerdings nicht von Dauer sind. Diese temporären Belästigungen enden mit dem Abschluss der Maßnahmen.	
Hier stellt sich natürlich die Frage, ob der Baustart ausgerechnet genau zu Beginn der Hauptsaison Anfang Juli sein musste. Ich hätte mir hier etwas mehr Fingerspitzengefühl der Verantwortlichen in der Gemeinde Wangerland gewünscht. Ferner vermisste ich bis heute eine Information der Verwaltung im Vorfeld dieser Maßnahme. Wir hätten dann unsere Gäste über den zu erwartenden Bau- lärm informieren können, bzw. hätten dann in Gänze auf eine Fremdvermietung verzichtet. So sollte man nicht mit seinen Bürgerinnen und Bürgern umgehen, es sei denn, wir sind nur Bürger zweiter Klasse, da wir ja auch nur „Zweitwohnsitz- steuer“ bezahlen.		Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über das Vorhaben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde ebenfalls in einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.	
Zum Thema „Lärmbelästigung“ möchte ich persönlich noch folgendes anmerken: Als ich im letzten Jahr in meiner FeWo eine neue Einbauküche erhielt, stand um Punkt 12.00 Uhr ein Mitarbeiter der Gemeinde vor der Tür und machte die Mitarbeiter der ausführenden Küchenfirma darauf aufmerksam, dass es sich hier um einen Kurort handeln würde und das Sägen in der Mittagszeit strengstens untersagt ist. Somit verzögerte sich der Einbau um einige Stunden und die Mehrkosten wurden mir natürlich in Rechnung gestellt.			
Bezüglich des zur Zeit stattfindenden Lärms weise ich schon heute vorsorglich darauf hin, dass wir uns bei eventuellen Regressansprüchen der Mieter unserer Ferienwohnungen an die Gemeinde wenden werden und unsererseits uns eine Kürzung sämtlicher an die Gemeinde Wangerland abzuführender Beiträge vorbehalten.		Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen.	

<p>Einer Bebauung des Geländes gegenüber unserer Wohnanlage stehen wir im übrigen nicht negativ gegenüber. Wir alle sind an einer verträglichen Entwicklung des Ortes Schillig interessiert. Dennoch hätten wir uns auch hier im Vorfeld eine Information seitens der Gemeinde gewünscht. Ich selbst bin seit fast 20 Jahren Ratsmitglied meiner Heimatstadt (Kreisstadt Steinfurt mit 34.000 Einwohnern) und bei uns ist es üblich, die betroffenen Anwohner persönlich bei einer solch großen Baumaßnahme zu einem Informationsabend in Rathaus einzuladen. Hier drängt sich für alle Anwohner der Eindruck auf, dass man dieses Projekt schnell zur Umsetzung bringen will.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über das Vorhaben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde ebenfalls in einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p>
<p>In der letzten Woche erhielt ich nun per E-Mail die Information, dass die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitplanung ab dem 17. Juli 2007 erfolgen soll. Hierzu werden wir zu gegebener Zeit eine Stellungnahme bezüglich der verkehrlichen Anbindung abgeben. Auch die Bauhöhe einzelner Baukörper stößt schon bei Betrachtung der Pläne auf Unverständnis.</p> <p>Ich stehe in Verbindung mit den Verwaltern der beiden Wohnanlagen hinter unserem Objekt. Wir vertreten somit insgesamt 36 Eigentümer, deren Meinungen auch gehört werden sollten.</p>	<p>Die Öffentlichkeit kann zu der Planung in der Zeit, in dem die öffentliche Auslegung durchgeführt wird, Stellung nehmen.</p>
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinrichs, ich bitte Sie, die Bedenken der Anwohner ernst zu nehmen. Die politische Gestaltung einer Gemeinde ist auch immer verbunden mit dem Ringen nach Kompromissen. In der Hoffnung auf solche verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.</p>	<p>Die vorgebrachten Hinweis werden von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Während der Bauphase ist mit Lärmbelästigung zu rechnen. Diese sind jedoch nur temporär, da mit Abschluss der Baumaßnahmen auch die Belästigungen enden. Somit ist mir einer dauerhaften und erheblichen Belästigung der Anwohner nicht zu rechnen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise tangieren nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>

3 Eigentümergemeinschaften Wangeroogeweg 1-15, 17-31, 33-47 05.08.2007				
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x	Anregungen
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung	
Zum o. g. Bebauungsplan möchten wir als Verwalter der drei Eigentümergemeinschaften Wangeroogeweg 1 bis 47 mit insgesamt 36 Eigentümern unsere Bedenken und Anregungen vortragen.				
Zunächst muss man sich ernsthaft die Frage stellen, ob achtgeschossige Baukörper an dieser exzellenten Stelle nicht das gesamte Erscheinungsbild von Schillig vollkommen zerstören. Muss man denn die „Bausünden“ aus den 70er Jahren (z. B. in Horumersiel) nach über 30 Jahren wiederholen? Unseres Erachtens würde sich eine Bauhöhe wie das DRK-Heim und Jugendherberge in unmittelbarer Nachbarschaft der Landschaft viel besser anpassen. Selbst das bereits vorhandene Hotel ist einige Geschosse zu hoch ausgefallen. Es sollte auch im Interesse der Gemeinde Wangerland sein, dass der Charakter Schilligs erhalten bleibt.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Abwägungsvorschlag</u> Im Rahmen des Umweltberichts sind die Auswirkung auf das Landschaftsbild im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden. Grundsätzlich wird das brachliegende Areal einer neuen Nutzung zugeführt. Damit eine möglichst bodenschonende Entwicklung stattfindet wird eine gewisse bauliche Dichte, die sich in der Geschossigkeit äußert, präferiert. Die Entwicklung dieser Fläche mit der vorgesehenen Bebauungsdichte ist aus Sicht der Nachhaltigkeit gegenüber einer Außenbereichsinsanspruchnahme zu bevorzugen.	
Große Bedenken haben wir vor allem gegen die geplante Verkehrsführung. Aus unserer Sicht macht es absolut keinen Sinn, den gesamten Verkehr über die doch recht schmale Inselstraße zu leiten bis zur Erschließung der Parkplatzanlage im Wesen des Baugebietes. Hier würde sich eine Anbindung über den Mellumweg, worüber ja auch der Anlieferungsverkehr geplant ist, geradezu anbieten. Zumal diese Straße eine entsprechende Breite vorweist und hier im Rahmen der Bebauung eine Erweiterung durchaus möglich wäre. Gerade aus Sicht der Umweltverträglichkeit sollte diese Möglichkeit nochmals eingehend geprüft werden.			Der Hinweis wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen. Die Inselstraße weist eine Breite von ca. 5,5 m auf. Der Mellumweg weist ebenfalls eine Breite von ca. 5,5 m auf, an die sich noch jeweils Gehwege von je 1 m anschließen. Eine bauliche Erweiterung der Straßen ist auf Grund der prognostizierten Fahrten nicht erforderlich. <u>Abwägungsvorschlag</u> Nach der EAE 85/95 kann eine Erschließungsstraße mit der genannten Breite gemäß dem Entwurfs-element SS 2 (Sammelstraße Nr. 2) in Wohngebieten in Orts- und Stadtrandlage eine Verkehrsstärke in der Spitzenstunde von bis zu 500 Kfz/h aufnehmen. Der Freizeitverkehr und der erforderliche Ver- und Entsorgungsverkehr werden voneinander getrennt. Durch die Trennung der Verkehre werden die Störpotenziale weitestgehend ausgeschlossen. Die Erschließung vom Mellumweg dient überwiegend als Verbindung des Planbereichs mit den Einrichtungen in der Ortschaft für den Fuß- und Radverkehr. Da diese Verbindung die kürzeste Wegstrecke darstellt, ist es sinnvoll den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Fuß- und Radverkehr, so wie im Bebauungsplan festgesetzt, zu führen. Der Umweltbericht, hat die Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltverträglichkeit) bereits geprüft.	

<p>In der uns vorliegenden Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vermissen wir den Nachweis einer eingehenden Lärmbetrachtung, bzw. eine Gegenüberstellung der Ausgangsgröße, die in dem Gutachten fehlt, mit dem heutigen Stand. Ferner ist die Gemeinde verpflichtet, aufgrund eines noch festzusetzenden Status quo eine Hochrechnung der Lärmbelastung bis zum Jahr 2020 vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurde eine Abschätzung des Verkehrs vorgenommen sowie eine darauf basierende Lärmbetrachtung. Hier geht man von einer Mehrbelastung von ca. 400 Fahrten pro 24 h aus. Somit ist die Gesamtbelastung mit ca. 600 bis max. 800 Kfz am Tag zu beziffern. In die Lärmbetrachtung ist der ungünstigere Wert mit ca. 800 DTV eingeflossen. In der Realität kann der tatsächliche Wert unter dem genannten liegen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Eine vergleichende Gegenüberstellung der jetzigen Verkehrslärsituation und der künftigen Situation ist nicht sachdienlich, da die prognostizierte Mehrbelastung an Fahrten in die Lärmbetrachtung eingestellt wurde. Maßgeblich für die Beurteilung der Lärmbelastung ist die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan sowie den angrenzenden Bebauungsplänen und die zu erwartenden Fahrten. Bei der Berechnung besteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets.</p> <p>Eine „Hochrechnung der Lärmbelastung“ ist im Rahmen der Bauleitplanung für kommunale Straßen nicht erforderlich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005.</p>
<p>a) Ferner fordern wir den Nachweis einer Verkehrszählung nach TA-Lärm für Parkplätze, Hotel und Gewerbe. Auf der Seite 29 gehen Sie von einer Gesamtbelastung von ca. 800 Kfz pro Tag aus.</p> <p>b) Hierzu geben wir zu bedenken, ob der Schallschutz für die Anlieger der Inselstraße noch ausreicht. Eine Überschreitung von über 3 dB(A) ist nicht zulässig. Es sollten also auch Überlegungen zum passiven Lärmschutz erfolgen, wie zum Beispiel der Einbau neuer Fenster. Wenn Ihnen die geforderten Nachweise vorliegen, bitten wir um Zusendung entsprechender Exemplare, um diese dann, falls notwendig, juristisch prüfen zu lassen.</p>	<p>zu a)</p> <p>Im Rahmen der Planung wurde eine Abschätzung des Verkehrs vorgenommen. Hier geht man von einer Mehrbelastung von ca. 400 Fahrten pro 24 h aus. Somit ist die Gesamtbelastung (Summe aller Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehre) mit ca. 600 bis max. 800 Kfz am Tag zu beziffern.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Durchführung einer Verkehrszählung nach TA-Lärm ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht anzuwenden, da die TA-Lärm bei der Beurteilung von Gewerbelärm herangezogen wird. Unter diese lärmtechnische Beurteilung fallen alle Anlagen nach § 5 und § 22 BImSchG. Die TA-Lärm enthält Richtwerte, die im behördlichen Zulassungsverfahren einzuhalten sind. Die Richtwerte können für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Gewerbelärm herangezogen werden, wenn für die bestimmte „Anlage“ nach BImSchG keine speziellen Regelwerke bestehen.</p>

	<p>Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Bauleitplanverfahren handelt, gelten die Regelungen der DIN 18005. Hierbei handelt es sich um ein Vorhaben gem. § 29 BauGB und nicht um eine „Gewerbliche Anlage“ im Sinne des BImSchG.</p>
	<p>zu b)</p> <p>Nach einer Überprüfung und der Erstellung überschlägiger Rasterlärmkarten sowie der Betrachtung der Immissionswerte an festgelegten Immissionsorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im WA-Gebiet am Tag sowie in der Nacht eingehalten.</p> <p>Die Tagwerte im WR-Gebiet werden an den Frontfassaden der Gebäude an der Inselstraße Nr. 13 und dem Oldeoogweg Nr. 1 geringfügig überschritten (ca. 1 dB(A)). Die Nachtwerte werden in diesem Bereich an den Frontfassaden der Gebäude an der Inselstraße Nr. 11 – 13 und dem Oldeoogweg Nr. 1 – 2 in einem Spektrum von 0,6 dB(A) – 3,6 dB(A) überschritten.</p> <p>An den Gebäudefassaden der Einwender, Wangeroogweg Nr. 1- 15 sowie Nr. 17-31 und 33-47, werden die Werte am Tag sowie in der Nacht eingehalten.</p> <p>Eine Überschreitung der Werte, auch um mehr als 3 dB (A), kann abwägungsgerecht sein (OVG NRW Beschluss vom 18.06.2001 – 7a D 182/98.NE).</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Realisierung des Projekts an diesem Standort ist für die Ortschaft Schillig von herausragender Bedeutung für den Fremdenverkehr. Die Gemeinde kommt hierbei den Zielen und Grundsätzen des RROP, welches 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 entsteht nicht in den rückwärtigen Wohnbereichen.</p>

	<p>Auf Grund der genannten städtebaulichen Gründe ist der Brachflächenreaktivierung gegenüber der geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 der Vorzug zu geben. Dem ist hinzuzufügen, dass die Realisierung des Projekts an einer anderen Stelle immer Freiraum in Anspruch nimmt und somit weitere erschwerende Konflikte auslöst.</p>
<p>Wir bitten Sie im Rahmen der politischen Beratungen in den Gremien unsere Bedenken und Anregungen aufzunehmen. Bitte lassen Sie uns eine Eingangsbestätigung zukommen und unterrichten uns bitte über den weiteren Zeitplan. Vielen Dank.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>4 Gobes, Antonius</p>				<p>16.08.2007</p>	
<p>Die Stellungnahme beinhaltet</p>	<p>x</p>	<p>Hinweise</p>	<p>x</p>	<p>Anregungen</p>	
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p>				<p>Abwägung</p>	
<p>So sehr wir grundsätzlich die Bebauung der Deichbatterie in Schillig befürworten, muss aber auch daran gedacht werden, dass die Beeinträchtigung möglichst gering gehalten wird. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu o. a. Bauleitverfahren bringen wir folgende Bedenken und Anregungen zum Ausdruck:</p>					
<p>1. Die ursprüngliche Planung sollte eine Ansiedlung eines hochklassigen Hotels berücksichtigen. Das beabsichtigte Projekt wird aber eine Ferienhaussiedlung mit Hotelcharakter. Dieses scheint uns doch eine gravierende Abweichung von der ursprünglichen Planung zu sein, die mit der ausschließlichen Änderung der Planung bezüglich einer Ausweitung der Anzahl der Wohneinheiten nicht genügend berücksichtigt wird. Alle der Gemeinde vorliegenden Gutachten sprechen von Bedarf an hochwertigen Hotelunterkünften, hier werden aber nur Ferienwohnungen gebaut, die zu Lasten der bisherigen Anbieter gehen. Ein Mehr an Gästen ist dadurch nicht zu erwarten. Im Gegenteil: Dieses neue Angebot wird eine Wettbewerbsverzerrung zu Ungunsten der familiär geführten Ferienhausbetreiber beinhalten.</p>				<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Das Planerfordernis sowie die Zielsetzung für den Bebauungsplan werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Grundsätzlich kann ausgesagt werden, dass durch die Widernutzung der Brachfläche die Ortschaft Schillig attraktiviert wird. Die weiteren Hinweise, insbesondere zur Wettbewerbsverzerrung, sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p>	

<p>2. Die Bauzeit beträgt geplant 2 Jahre. Die Baustofflieferung und die Bauarbeiten beeinträchtigen das Erholungsbedürfnis unserer Gäste in Schillig erheblich. Schon jetzt haben wir Preisminderungen der Gäste hinnehmen müssen, weil es uns nicht möglich war, im Hauptbuchungszeitraum auf die Bautätigkeit hinzuweisen (Schadensersatz?). Zwei Jahre negatives Image des Heilbades Schillig bedürfen eines immensen Mehraufwandes an Werbung, um die Verluste aus der Bautätigkeit in der Folgezeit wieder auszugleichen. Dieses ist unverhältnismäßig und für die bisherigen Anbieter unzumutbar.</p>	<p>Die vorgebrachten Hinweis werden von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Während der Bauphase ist mit Lärmbelastigungen zu rechnen. Diese sind jedoch nur temporär, da mit Abschluss der Baumaßnahmen auch die Belästigungen enden. Somit ist mir einer dauerhaften und erheblichen Belästigung der Anwohner nicht zu rechnen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise tangieren nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>
<p>3. Das Planungsbüro Thalén geht von einer Zumutbarkeit der Belastung durch Straßenlärm aus, weil sie von einer verkehrsberuhigten Durchfahrtsstraße Tempo 30 ausgegangen ist. Die Durchgangsstraße ist aber Tempo 50. Dadurch wird das Lärmaufkommen mehr als verdoppelt. Damit muss die Lärmbelastung im Wohngebiet anders als bisher beurteilt werden.</p>	<p>Die Abschätzung der Lärmemissionen, die durch den Verkehr auf der Inselstraße hervorgerufen werden, basieren auf den in der Begründung dargestellten Eingangsdaten. Hierzu gehört auch die verminderte Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Wangerland ist derzeit keine Tempo 30 Zone auf der Inselstraße eingerichtet. Durch die Anpassung der Geschwindigkeit auf 50 km/h würde die Lärmbelastung zunehmen. In welchem Ausmaß diese zunehmen würde, kann jedoch nicht pauschal ausgesagt werden.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Die Anregung wird von der Gemeinde Wangerland zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Berechnung ist jedoch nicht zwingend erforderlich, da die Gemeinde Wangerland zum Ziel hat, die Geschwindigkeit auf der Inselstraße im Zuge der Realisierung des Vorhabens auf Tempo 30 zu reduzieren. Auf Grund der Fußgängerbrücke, die die Inselstraße mit dem Plangebiet verbindet, ist für Fußgänger und Radfahrer aus Sicherheitsgründen eine Reduzierung der Geschwindigkeit erforderlich. Die Werte in der Begründung zum Bebauungsplan bilden den tatsächlichen Zustand nach der Realisierung des Vorhabens ab.</p>
<p>4. Zum Schluss noch eine Anregung: Es ist mehr als überfällig für unsere Heilbäder, Nordseebäder und Erholungsorte im Wangerland eine Bauzeitfestlegung zu treffen, die außerhalb der Hochsaison Juni-September liegt, analog zur Regelung auf den Inseln.</p>	<p>Die Anregung wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachte Anregung tangiert nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>

5		Familie Berg		20.07.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet		x	Hinweise	x	Anregungen
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Als Eigentümer des Ferienhauses Langeoogweg 12 schließen wir uns dem Einspruch, den Frau Nicole Sander bezüglich des Neubaus Schillig gemacht hat, an.</p>			<p>Die Gemeinde Wangerland nimmt zur Kenntnis, dass die von der Frau Sander vorgebrachten Hinweise und Anregungen auch von der Familie Berg gemacht werden.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit dem vorgebrachten Hinweisen und Anregungen wird im Rahmen der Stellungnahme von Frau Sander durchgeführt. Hier sei auf die Stellungnahme Nr. 3 (Eigentümergeinschaften Wangeroogweg 1-15, 17-31, 33-47) vom 05.08.2007 und die gemachten Abwägungsvorschläge in diesem Dokument hingewiesen.</p>		
<p>In der Hoffnung, dass Sie die angesprochenen Dinge berücksichtigen, verbleiben wir mit freundlichen Gruß.</p>					

Aufgestellt:

Neuenburg, den 27.08.2007