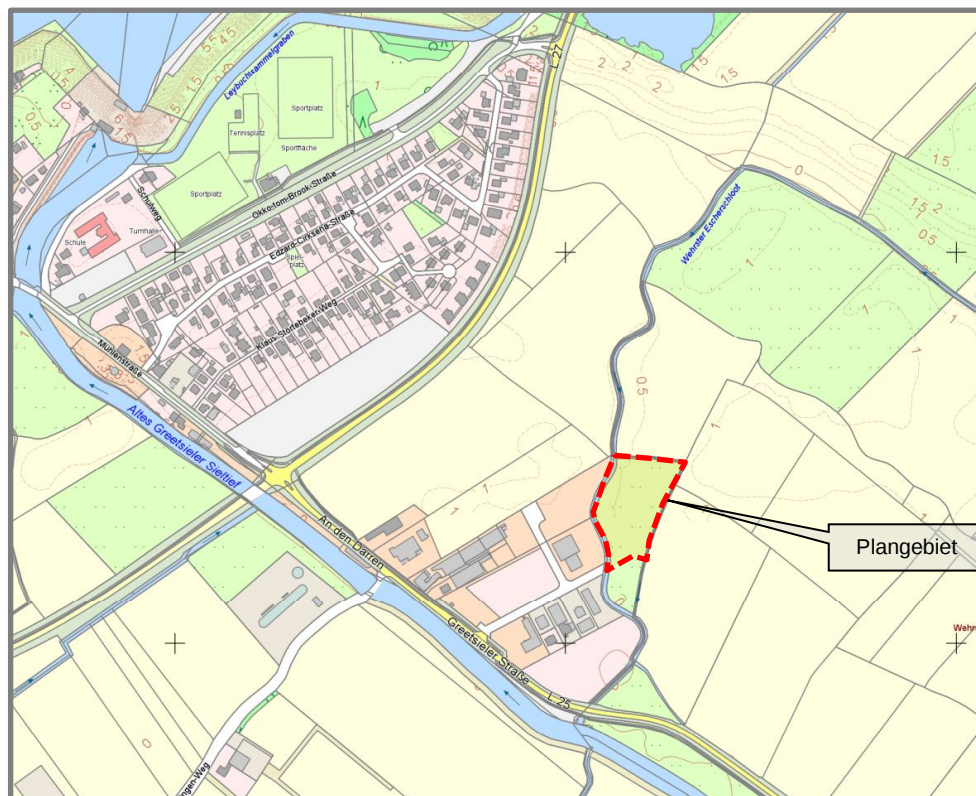


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0538 „Indoor Minigolfanlage“

BEGRÜNDUNG

mit anliegendem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung



Übersichtskarte

Stand: 13.03.2019

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	4
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Landesraumordnung	5
3.2	Regionale Raumordnung	6
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummhörn	8
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	9
4.1	Nutzung	9
4.2	Altstandorte / Altablagerungen	10
4.3	Sulfatsaure Böden	10
5	Städtebauliches Konzept	11
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise und Baugrenzen	13
6.4	Verkehrsflächen.....	14
6.5	Grünflächen	14
6.6	Flächen für die Wasserwirtschaft	16
7	Immissionen.....	16
8	Natur und Landschaft.....	17
9	Flächenbilanz	18
10	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	19
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	20
	Vorhaben und Erschließungsplan	22

Anlagen:

- Umweltbericht mit Anlage: Zur vogelkundlichen Bedeutung einer Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet von Greetsiel, Schreiber Umweltplanung (30.06.2016)
- Geotechnischer Untersuchungsbericht Chemische Analytik, „Sulfatsaure Böden“, Baugrund Ammerland GmbH (20.11.2018)

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0538 ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Krummhörn im Ortsteil Greetsiel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung von touristischen Einrichtungen zu ermöglichen. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich neben einer Indoor-Minigolfanlage und Spielplatz insbesondere um Veranstaltungsräume sowie einer Schank- und Speisewirtschaft. Ferner wird eine erforderliche Betriebsleiterwohnung entsprechend der touristischen Ausrichtung um Pensionsräume ergänzt.

Der Ort Greetsiel stellt einen touristischen Schwerpunkt innerhalb der Gemeinde Krummhörn dar, der sich auf das gesamte Gemeindegebiet auswirkt und maßgeblich die Wirtschaftsstruktur bestimmt. Der Ort Greetsiel mit rd. 1450 Einwohnern und über 4000 Betten ist das touristische Zentrum der Krummhörn.

Das touristische Veranstaltungszentrum „Haus der Begegnung“ (Zur Hauener Hooge 11) wird aufgegeben und zukünftig als „Nationalparkhaus“ weitergenutzt. Mit der vorliegenden Planung wird der Wegfall des touristischen Veranstaltungshauses ersetzt. Ein Verzicht auf ein Veranstaltungszentrum würde das touristische Angebot, insbesondere der Schlechtwetterangebote, erheblich einschränken und damit auch die Urlaubsqualität des Ortes beeinträchtigen.

Die Gemeinde Krummhörn plant entsprechend der touristischen Bedeutung des Ortes Greetsiel die Bereitstellung eines zentralen Anlaufpunktes in Form einer Indoor-Minigolfanlage, einer Schank- und Speisewirtschaft, Veranstaltungsräumen für touristische Veranstaltungen. Die Anlagen dienen einer Versorgung der Urlaubsgäste. Das Vorhaben dient damit u.a. der Durchführung von Konzerten, Bürgerversammlungen, Filmvorführungen, Vorträge, Feste, Veranstaltungen der ländlichen Akademie (LAK).

Die Ansiedlung weiterer ergänzender Nutzungen ist erforderlich um eine Besucherauslastung und die damit verbundene Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, wonach für eine Realisierung des geplanten Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Gemeinde Krummhörn beabsichtigt die Realisierung und den Betrieb dieser touristischen Infrastruktur einem ortsansässigen Investor zu übertragen. Gemäß §12 BauGB kann die Gemeinde Krummhörn durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Ferner ist der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Krummhörn ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Die Planzeichnung
- Die nachfolgende Begründung
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil dieser Begründung

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

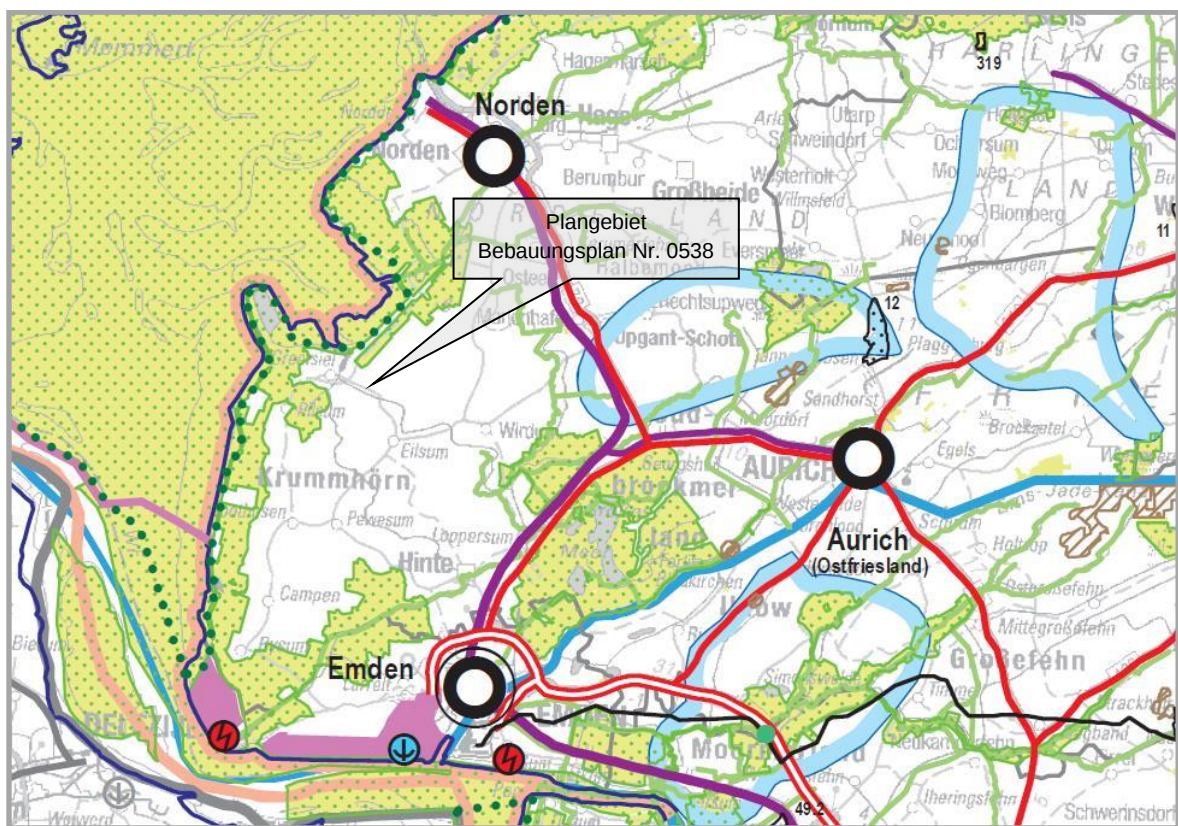
Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Greetsiel in der Gemeinde Krummhörn. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Gemäß dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) entsprechend der Neubekanntmachung 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

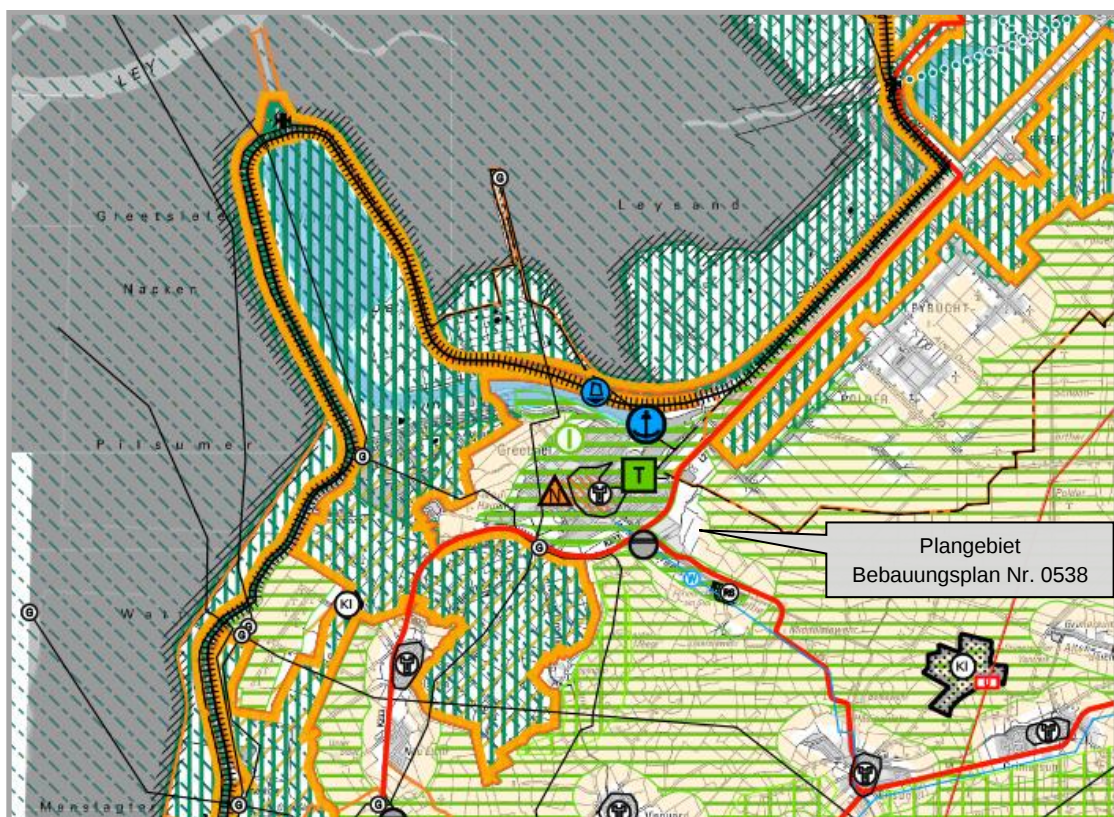
Die Landesplanung enthält keine konkreten Vorgaben für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0538. Das Plangebiet liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet. Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes steht den im NLROP genannten Zielen nicht entgegen.

3.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich liegt in der Entwurfsfassung von 2018 vom 12.10.2018 bis zum 12.11.2018 aus.

Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionale Raumordnungsprogramm ist als Ziel der Raumordnung zu betrachten und somit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung bereits zu berücksichtigen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf) (ohne Maßstab)

In der Gemeinde Krummhörn wird der Hauptort Pewsum als Grundzentrum. Der Ortsteil Greetsiel stellt keinen Zentralen-Ort dar. Aufgrund der Bedeutung für die Nahversorgung ist ein Bereich der Ortschaft jedoch als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ festgesetzt

In den beschreibenden Darstellungen wird weiter ausgeführt:

- Greetsiel wird als Nicht-Zentraler Orte als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ festgelegt.

- Um die vielfältigen Attraktionen und Einrichtungen für den Tourismus räumlich konzentriert zu sichern und zu entwickeln, wird Greetsiel mit der „besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ festgelegt.
- In diesen Standorten sind die Einrichtungen des Tourismus besonders zu sichern, räumlich zu konzentrieren und zu entwickeln. An diesen Standorten sind andere Nutzungen frühzeitig so mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, dass sie nachhaltig die Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs unterstützen.
- Die Entwicklung an den Standorten [...] Greetsiel, [...] sind entsprechend ihrer Prädikatisierung nach der Kurortverordnung zu sichern und zu entwickeln.

Wie in Kap. 5 Städtebauliches Konzept beschrieben, weist das Plangebiet durch die verkehrsgünstige Lage und einen ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet „Westermarsch“ von rd. 900 m, eine deutliche Lagegunst auf.

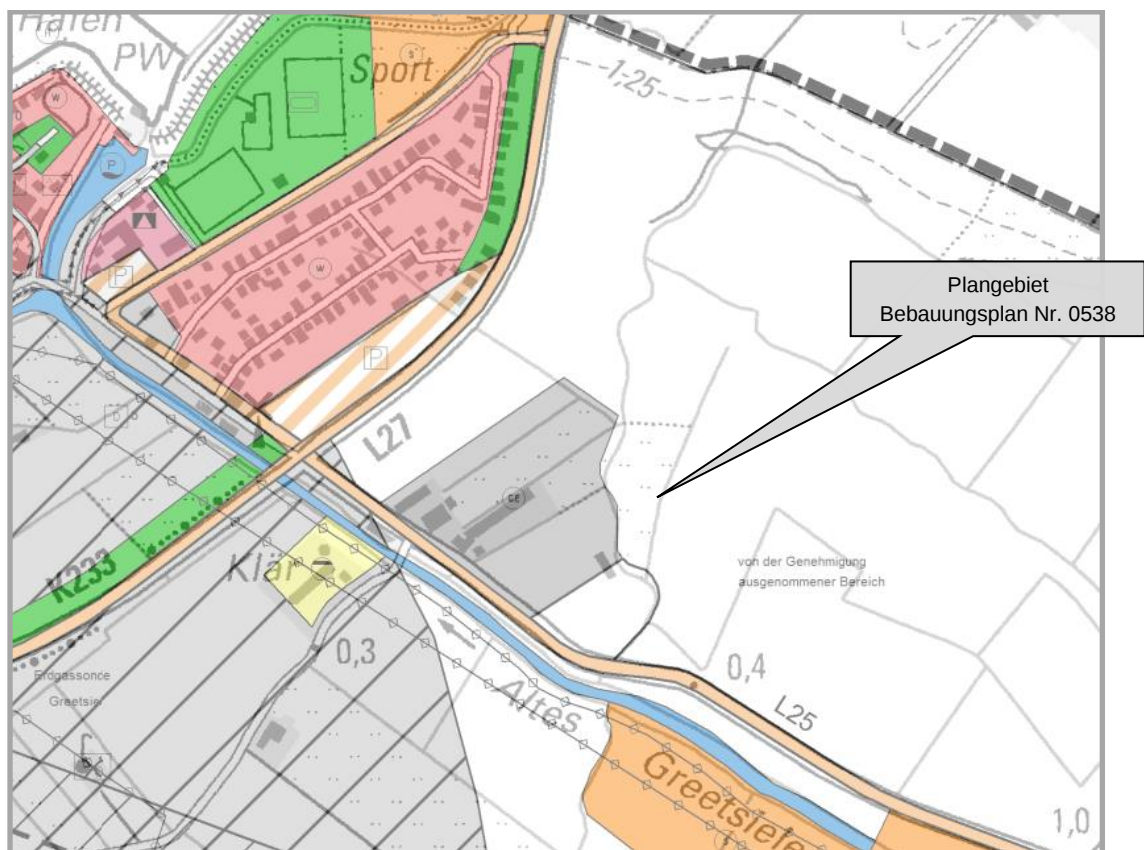
Die vorliegende Planung entspricht damit den zu berücksichtigenden Darstellungen des Entwurfs des regionalen Raumordnungsprogramms.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummhörn

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der gesamte Geltungsbereich wird im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit liegt diese Fläche planungsrechtlich im ungeplanten Außenbereich (gem. § 35 BauGB), wonach die geplante Nutzung ausgeschlossen wird. Um eine gewerblich-touristische Nutzung umzusetzen ist daher eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummhörn wird für den Änderungsbereich überplant und wird mit der 33. Änderung als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung: „Indoor Minigolfanlage“ dargestellt.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung: „Indoor Minigolfanlage“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

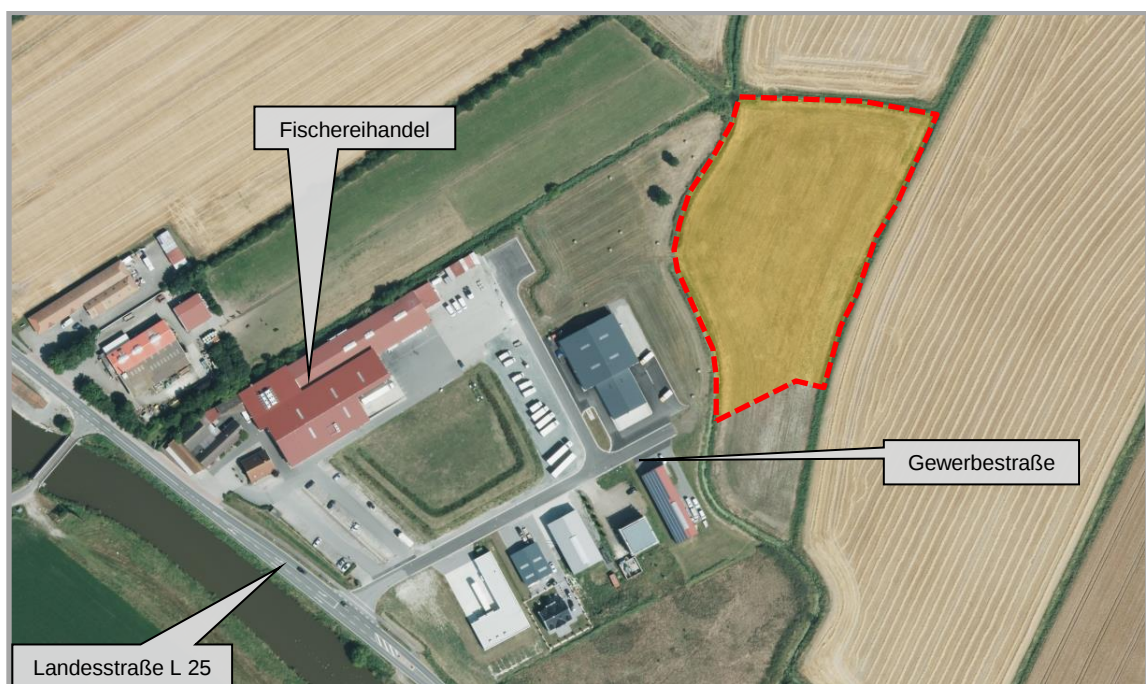
Diese Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0538 erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) zusammen mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum heutigen Zeitpunkt um eine intensiv-landwirtschaftliche Nutzfläche, die von Entwässerungsgräben umfasst wird.

In dem angrenzenden Gewerbegebiet haben sich in den letzten Jahren verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Hierzu zählt u.a. die de Beer GmbH & Co. Krabbenhandels KG mit einem Fischrestaurant, welches von Urlaubern stark frequentiert wird.



Luftbild (ohne Maßstab)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Greetsieler Straße (Landstraße L25) über die Gewerbestraße.

Der Hauptfahrweg der Buslinie 421 bindet den zentralen Ort Greetsiel über die L27 an Pewsum, Hinte und Emden an. Insofern kann die Linie 421 keine ÖPNV- Anbindung an das Bauprojekt „Indoor-Minigolfanlage“ herstellen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die Haltestelle „Greetsiel Schule“ in einer Luftlinie von 800 m zum Plangebiet befindet und damit in einer zumutbaren fußläufigen Entfernung. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Mehrzahl der Besucher Fahrrad und PKW benutzen werden.

Ferner ist das Plangebiet über das Radwegenetz, entlang der Landesstraße L 25, an den Ortskern Greetsiels und die umliegenden historischen Warfendörfer angebunden.

4.2 Altstandorte / Altablagerungen

Der Gemeinde Krummhörn liegen keine konkreten Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind.

4.3 Sulfatsaure Böden

Im Rahmen der Planung wurde die Baugrund Ammerland GmbH beauftragt, den vorliegenden Boden auf sein Versauerungspotential zu untersuchen (siehe hierzu Anlage: Geotechnischer Untersuchungsbericht Chemische Analytik, „Sulfatsaure Böden“, Baugrund Ammerland GmbH, 20.11.2018).

Potentiell sulfatsaure Böden (potential acid sulfate soils = PASS) sind natürlich entstandene Böden, in denen durch das Vorhandensein von organischer Substanz, Eisen und Sulfiden u.a. Pyrite (FeS_2) entstehen konnten. Diese Eisensulfide reagieren mit dem Sauerstoff in der Umgebungsluft, wobei bei diesem Prozess Säure freigesetzt wird.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass alle vier entnommenen Proben nicht als potentiell sulfatsauer zu bewerten sind.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

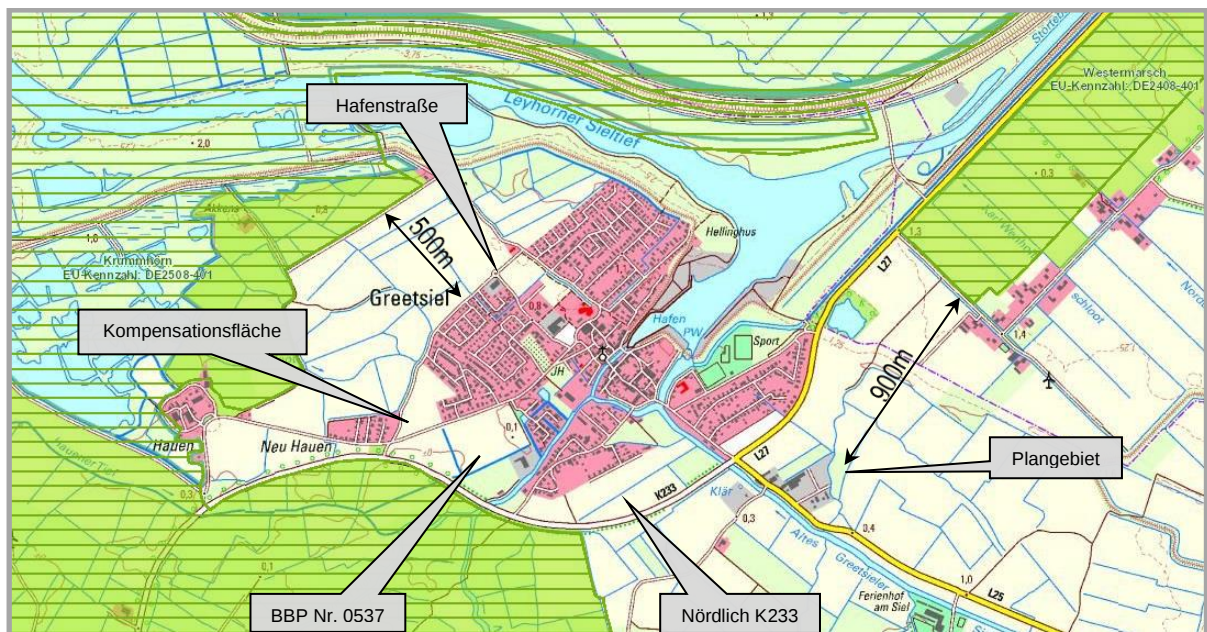
Aufgrund des touristischen Schwerpunktes von Greetsiel, mit jährlich rd. 570.000 Übernachtungen, ist nach der Umnutzung des „Hauses der Begegnung“, ein Ersatzstandort für ein touristisches Veranstaltungszentrum erforderlich. Das Vorhaben dient der touristischen Infrastruktur und Gästeversorgung, wodurch eine Unterbringung in Greetsiel erforderlich ist.

Das Plangebiet arrondiert das Gewerbegebiet Greetsiel in östliche Richtung. Durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist bereits von einer Vorbelastung auszugehen.

Das Plangebiet ist über die Gewerbestraße an die Landesstraße L 25 erschlossen und damit direkt an den historischen Ortskern angebunden. Durch den vorgelagerten Standort wird der Zu- und Abfahrtsverkehr nicht in den Ort geleitet und eine verkehrliche Entlastung des historischen Ortsbereiches gewährleistet.

Im Ortsbereich von Greetsiel bestehen keine verfügbaren Grundstücksflächen, da in diesem Bereich ein hoher Siedlungsdruck aufgrund der Renditemöglichkeiten mit Gästeunterkünften besteht. Dies führt zu einem Flächenentzug für Nutzungen mit einer durchschnittlichen bzw. geringen Wertschöpfung.

Die Freiflächen nördlich der Kreisstraße K 233 werden ausschließlich über den Pilsumer Ring sowie über die Kleinbahnstraße erschlossen. Der Ausbauzustand des „Pilsumer Weg“ ist für die Aufnahme eines weiteren Verkehrsaufkommens unzureichend. Ferner bildet die Anbindung an die Kreisstraße K 233, in Kurvenbereich, einen Unfallgefahrenpunkt.



Nutzungseinschränkungen (Grüne Schraffur: Landschaftsschutzgebiete)

Ein weiterer Bereich (BBP Nr. 0537), zwischen der Kleinbahnstraße und nördlich der Kreisstraße K233, wird durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ überlagert.

Auf einen nördlich der Kleinbahnstraße befindlichen Teilbereich befindet sich eine Kompensationsfläche, wodurch auch diese Bereiche für eine Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zur Verfügung stehen.

Die Hafenstraße bildet eine klare Zäsur zwischen den Siedlungsrand und der westlich anschließenden freien Landschaft. Eine Erweiterung über den jetzigen Ortsrand hinaus widerspricht zum einen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und bedeutet zum anderen ein Heranrücken an ein Landschaftsschutzgebiet. Mit Ausnahme der östlichen Ortslage beträgt der Abstand zu Landschaftsschutzgebieten höchstens 500 m. Im Gegensatz hierzu wird durch das Plangebiet, in östlicher Ortslage, ein Abstand zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet „Westermarsch“ von rd. 900 m eingehalten.

In Anbetracht der verkehrsgünstigen Lage und eines ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet „Westermarsch“ von rd. 900 m, weist das Plangebiet eine deutliche Lagegunst auf.

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von touristischen Infrastruktureinrichtungen in Form einer Indoor-Minigolf und -Spielplatzanlage einschließlich Veranstaltungsräumen, einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung mit Pensionsbetrieb. Zu diesem Zweck wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: "Indoor-Minigolfanlage" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet (SO) "Indoor Minigolfanlage" dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben und Anlagen, für touristische Nutzungen.

Zulässig sind:

- 1 Indoor-Minigolfanlage
- 1 Indoorspielplatz
- Veranstaltungsräume
- Schank- und Speisewirtschaft mit Außenterrassen
- Betriebsleiterwohnung einschließlich Gästepension
- dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen

Die weitere Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung erfolgt über den Vorhaben und Erschließungsplan der verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine max. zulässige Gebäudehöhe von 11 m üNN festgesetzt.

Auf eine weitere Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung – wie z.B. Geschossfläche - wird verzichtet, da diese durch den Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend geregelt werden. Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Bauleitplanung.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen an dem geplanten Vorhaben.

6.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Hierbei wird die Gewerbestraße auf das Plangebiet weitergeführt und auf eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m geführt. Mit der geplanten Wendeanlage besteht somit ausreichend Raum für ein Befahren und Wenden durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Weiterhin wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze (St) festgesetzt.

6.5 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden im nördlichen Bereich private Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt, die durch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern überlagert wird. Zur weiteren Konkretisierung der Festsetzung wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Strauch, Str. 2xv.), ist eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wässerung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Pheromone) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappscheibe) durchzuführen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, frei wachsend zu erhalten. Es sind die folgenden gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölze (angegeben mit Art (Wuchsform, Qualität)) zu verwenden: Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Gemeiner Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silberweide (*Salix alba*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Auf der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine 1 m breite und 1,5 m hohe geschnittene Buchenhecke anzupflanzen. Weiterhin sind auf dieser Verkehrsfläche insgesamt 10 Hainbuchen (Stammumfang 16/18 cm, 3-4 x v.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind insgesamt 10 Silberweiden (Stammumfang 16/18 cm, 3-4 x v.) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

An der westlichen Seite wird der 10 m breite Räumstreifen am Wehrster Escherschloot (Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des I. Entwässerungsverbandes Emden zu belastende Flächen) vollständig aus der Nutzung genommen. Diese Flächen sind der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel einer Ruderalfläche / mittelfristig ein Landschilfröhricht, zu entwickeln.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt in Randbereichen zur offenen Landschaft die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Breite von 7m. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes sowie zur Herstellung einer Abschirmung zur offenen Landschaft.

Weiterhin erfolgt über anliegenden Vorhaben und Erschließungsplan die Absicherung einer Eingrünung der Stellplätze mit der Anpflanzung einer Laubhecke.

Bezüglich der Beleuchtungseinrichtungen und der Glasflächengestaltung wird insbesondere zum Schutz der avifaunistischen Bereiche die folgende Festsetzung aufgenommen:

Vogel- und Insektenschutz

Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % flächigen Markierungen halbdurchsichtige Materialien oder vorgehängte eingelegte Raster / Sprossen zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Mit der Vermeidung von stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht wird dem Schutz wildlebende Vögel entsprechen und nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt reduziert. Mit der Festsetzung wird insbesondere dem angrenzenden Vogelschutzgebiet Rechnung getragen.

Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Störwirkung nachtaktiver Insekten).

6.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes (Born & Ermel Aurich) werden die Dimensionierung und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen sowie der erforderlichen Regenrückhaltung nachgewiesen. Die für die Oberflächenentwässerung benötigte Regenrückhaltung erfolgt über einen Rückhaltegraben mit einer Gewässeraufweitung, die als Wasserfläche festgesetzt wird.

Die darüberhinausgehende Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem wird die Zugänglichkeit des Regenrückhaltegrabens sowie die Unterhaltung der Anlage öffentlich-rechtlich geregelt und abgesichert. Ferner erfolgt eine grundbuchrechtliche Absicherung der Zugänglichkeit zugunsten der Gemeinde.

Im westlich angrenzenden Bereich des Plangebietes befindet sich das Verbandsgewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Emden "Wehrster Escherschloot" Nr. 409 mit einem satzungsgemäßen beidseitigem Räumstreifen von jeweils 10 m. Dieser Bereich wird aus der intensiven Bewirtschaftung /Pflege herausgenommen, so dass sich hier eine Sukzessionsfläche entwickelt. Weitere naturschutzfachliche Maßnahmen sind hier nicht vorgesehen.

Auch unabhängig von der östlich angrenzend festgesetzten Baumanpflanzung ist von Pioniergehölzen im Uferbereich auszugehen. Die Beseitigung der Pioniergehölze entspricht jedoch dem Kompensationsziel, einer Mischform aus feuchter Ruderalflur und Landröhricht. Eine „Verbuschung“ würde dieser naturschutzfachlichen Maßnahme widersprechen. Im Rahmen eines Monitoring erfolgt eine Kontrolle der Maßnahme.

Der erforderliche Räumstreifen wird mit einer Breite von 10m mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des I. Entwässerungsverbandes Emden abgesichert.

7 IMMISSIONEN

Mit der Planung wird ein bestehendes Gewerbegebiet in nordwestlicher Richtung um eine gewerblich –touristische Nutzung erweitert. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung über das gebietsübliche Maß hinaus verbunden ist.

Das bestehende und hinzukommende Verkehrsaufkommen führt nicht zu einer Beeinträchtigung von schutzempfindlichen Nutzungen. Die nächstgelegene Wohnbebauung (Edzard-Cirksena-Straße) befindet sich in einer Entfernung von rd. 300 m.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad orientieren sich an den Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens liegen vor allem im Verlust von Biototypen, Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundenen verminderten Grundwasserneubildungsrate. Auf dieser Fläche wird durch die vorliegende Planung ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaftsbild verursacht. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt sowie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die damit einhergehende Oberflächenversiegelung untersucht.

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erfolgt durch die Aufwertung auf der externen Ausgleichsfläche für die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften. In der Bilanzierung sind bereits Maßnahmen für Natur und Landschaft, die im Plangebiet umgesetzt werden sollen, einbezogen. So ist vorgesehen, dass Gebiet im Norden durch eine breite Feldhecke einzugrünen und auf der westlichen Seite am Wehrster Escherschloot den 10 m breiten Räumstreifen als Ruderalfläche zur Entwicklung von Landschilfröhricht festzulegen.

Die in dem anliegenden Gutachten (Zur vogelkundlichen Bedeutung einer Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet von Greetsiel) genannten potentiellen Brutvögel in Schilfgräben stellen eine maximale Annahme an Arten und Brutdichten dar, die so in der Landschaft nicht oder nur sehr selten vorkommt. Aktuelle Kartierungen in V04 "Krummhörn" (Bergmann 2018) zeigen, dass entsprechende Gräben jeweils nur wenige der aufgeführten Arten enthielten. Außerdem konnten bei den von Schreiber genannten Arten in V 04 wenig bis keine Störeinflüsse durch angrenzende Nutzungen wie Ferienhäuser festgestellt werden. Selbst wertgebende Arten wie Blaukehlchen und Schilfrohrsänger brüteten in Gräben unmittelbar am Uplewarder Trockenstrand mit entsprechendem Erholungsbetrieb. Der Schilfstreifen soll sich über eine

Ruderalisierung (freie Sukzession) in ein Landröhricht entwickeln, die man bei Nutzungsaufgabe von Randstreifen in der Krummhörn häufig beobachten kann. Hier entsteht i.d.R. auch im Endstadium oft eine Mischform aus feuchter Ruderalflur und Landröhricht, was jedoch auf die angestrebten Arten keinen entscheidenden Einfluss hat, das Arten wie Blaukehlchen, Sumpfrohrsänger, Stockente und Rohrammer auch in Ruderalstrukturen brüten. Vereinzelt aufkommende (Weiden-) Gebüsche haben auf diese Arten sogar eine fördernde Wirkung. Trotzdem sollte der Erfolg der Maßnahme nach drei bis vier Jahren überprüft werden, um im ungünstigen Fall entweder nachzusteuern oder die Kompensation zu verlagern.

In der Flächenbilanz sind 5.155 Wertpunkte auszugleichen zzgl. 2.897 Wertpunkte für die Versiegelung. Somit sind insgesamt 8.052 Wertpunkte auszugleichen. Dies entspricht einer Aufwertung von 0,8 ha um eine Wertstufe oder 0,4 ha um zwei Wertstufen. Die das Plangebiet umgebenden Gräben wurden in die Flächenbilanzierung nicht einbezogen, da diese unverändert bestehen bleiben. Die Teilverrohrung des Wehrster Escherschlootes wird durch die Aufhebung der vorhandenen Verrohrung kompensiert.

Externe Kompensation

Als Ausgleichsfläche soll eine 0,8 ha große Intensivgrünlandfläche (WST II) im Flächenpool Freepsumer Meer in mesophiles Grünland (GMS) der WST III-IV entwickelt werden. Dieses Ziel soll über Bewirtschaftungsverträge mit den Landwirten verwirklicht werden.

Zur Aufnahme bzw. Übertragung in das Kompensationskataster wird dem Landkreis Aurich gem. § 17 Abs.6 BNatSchG die Kompensationsfläche mitzuteilen.

9 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Sonstiges Sondergebiet	5.940 m ²
Straßenverkehrsflächen	710 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze	1.481 m ²
Private Grünflächen	853 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	475 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	9.459 m²

10 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Gemeinde Krummhörn gewährleistet. Die kommunale Kläranlage ist in 2014 auf 19.000 Einwohnergleichwerte erweitert worden.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist bereits sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rückhaltung in das umliegende Grabensystem.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 1.600 l/Min. bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Gemeinde vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten ist rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

11 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.fffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu

beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten

Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA - Mitteilung 20 eingehalten werden. Die im Zuge der Baumaßnahme verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. Pflügen, Eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Die Böden im Plangebiet sind in Bezug auf die Verdichtungsempfindlichkeit gefährdet. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.

Gewässer II. Ordnung

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Verbandsgewässer II. Ordnung des I. Entwässerungsverbandes Emden "Wehrster Escherschloot" mit der Nr. 409. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des I Entwässerungsverbandes Emden verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten.

VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Gemäß §12 BauGB kann die Gemeinde Krummhörn durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Ferner ist der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um Herr Jürgen Müller, Otto-Ponath-Weg 8, 26736 Greetsiel.

Der Vorhabenträger wird die erforderlichen Grundstücksflächen von der Gemeinde Krummhörn erwerben.

Lage des Bauvorhabens und Erschließung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Krummhörn mit einer Größe von rd. 0,9 ha.

Rund 900 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Ortsmitte von Greetsiel.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße L25 über die Gewerbestraße. Die Gewerbestraße wird auf das Plangebiet weitergeführt und mündet in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m. Hierbei handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher sichergestellt.

Stellplätze

Die privaten Stellplätze werden vollständig innerhalb der Vorhabenfläche realisiert. Innerhalb des anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Stellplatzanlagen und dessen Eingrünung konkretisiert.

Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben besteht im Wesentlichen aus touristischen-gewerblichen Einrichtungen die aus einer Indoor-Minigolf und -Spielplatzanlage einschließlich Veranstaltungsräumen, einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung mit Pensionsbetrieb bestehen. Für die gastronomische Nutzung sind insbesondere Außenterrassen vorgesehen.

Einzelheiten sind dem anliegenden Ausführungsplänen zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung sind.

Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung des Vorhabens ist dem anliegenden Lageplan, sowie den Gebäudegrundrissen und dem Gebäudeansichten zu entnehmen.

Zur Verringerung der Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft erfolgt eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Für die Außenflächen erfolgt eine parkähnliche Gartengestaltung.

Kosten und Realisierung des Vorhabens

Die Gemeinde Krummhörn wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben insgesamt bis Anfang 2021 abzuschließen.

Krummhörn, den

Der Bürgermeister