

Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog
Kreis Nordfriesland

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 3

Sondergebiete
SO 1 "gewerblicher Tourismus,
Gastronomie und Beherbergung"
und
SO 2 „Bettenhaus“

Begründung
Satzungsfassung

Inhaltsübersicht:

Inhaltsverzeichnis

1Lage.....	4
2Grundstück.....	4
3Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	4
4Grundsätze der Raumordnung.....	4
5Bestehender Betrieb.....	4
6Im Plangebiet vorhandene Gebäude.....	5
7Geplante Erweiterung.....	5
8Festsetzungen.....	6
8.1Art der baulichen Nutzung.....	6
8.2Maß der baulichen Nutzung.....	6
8.3Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
8.4Örtliche Bauvorschriften.....	7
9Standort.....	8
10Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	8
11Verlagerung.....	8
12Standortalternativen.....	9
13Verfahren.....	9
14Ver- und Entsorgung.....	9
14.1Wasserversorgung.....	9
14.2Löschwasserversorgung.....	9
14.3Abwasserbeseitigung.....	9
14.4Abfallbeseitigung.....	9
14.5Elektrizitätsversorgung.....	9
15Verkehrerschließung.....	9
16Umweltbericht.....	10
16.1Bestand.....	10
16.2Beschreibung des Plangebietes.....	10
16.2.1Eckdaten der Planung.....	12
16.2.2Planerische Vorgaben.....	13
16.3Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	14
16.3.1Mensch.....	14
16.3.2Biotoptypen / Vegetation.....	14
16.3.3Tiere.....	16
16.3.4Boden.....	17
16.3.5Wasser.....	17
16.3.6Klima.....	17
16.3.7Landschaftsbild.....	18
16.3.8Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
16.4Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen.....	19
16.5Null-Variante.....	19

16.6 Standort-Alternativen.....	19
16.7 Umweltwirkungen.....	20
16.7.1 Schutzgut Mensch.....	20
16.7.2 Schutzgut Biototypen, Vegetation.....	21
16.7.3 Schutzgut Tiere.....	21
16.7.4 Schutzgut Boden.....	22
16.7.5 Ausgleichsbilanzierung – Ausgleichsmaßnahmen.....	24
16.7.6 Schutzgut Wasser.....	25
16.7.7 Schutzgut Klima.....	25
16.7.8 Schutzgut Landschaftsbild.....	26
16.7.9 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
17 Zusätzliche Angaben.....	26
17.1 Kenntnislücken.....	26
17.2 Monitoring.....	26
17.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	26
17.4 Verfahrensstand / -verlauf.....	27

1 Lage

Das Plangebiet liegt zentral auf der Insel Nordstrand an dem Gemeindeweg Elisabeth-Sophien-Koog ca. 450 m südwestlich der Kreisstraße 68 und ca. 400 m östlich des Hamburger Deichs.

2 Grundstück

Das gesamte Gelände ist ca. 1,15 ha groß. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich inmitten des Nordstrander Kulturlandes auf einer niedrigen historischen Warft.

Bebaut ist das Gelände mit einem großen Langhaus, das im Süden mit einem Reetdach eingedeckt ist und nach Norden ein Weltplattendach aufweist. Das lange Haus ist später nach Norden mit einem rechtwinkligen Anbau versehen worden, der heute als Abstell- und Garagenanlage genutzt wird. Das landschaftsprägende Haupthaus stellt sich heute mit einer weiß beschichteten Außenfassade dar.

Östlich des Hauptgebäudes befand sich eine landwirtschaftliche Halle, die zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Der Hofbereich ist teilweise mit Asphaltgranulat befestigt. Andere Flächen sind nur wassergebunden. Straßenseitig vor dem Gebäude ist eine kleine Terrassenanlage, die für eine Außengastronomie genutzt wird.

In der südwestlichen Grundstückshälfte befindet sich Grünfläche, die als Parkanlage genutzt wird.

3 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um einem vorhandenen Betrieb eine Erweiterung und eine ortsangemessene Anpassung an die aktuellen Marktanforderungen zu ermöglichen.

4 Grundsätze der Raumordnung

Die Grundsätze der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein vom 13.7.2010 und dem Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002. Die Gemeinde Nordstrand ist nicht zentralörtlich und ohne besondere Funktionen eingestuft. Im Landesentwicklungsplan ist allerdings festgelegt, dass in allen Gemeinden die Erweiterung ortsansässiger Betriebe im Rahmen der Ortsangemessenheit zulässig ist.

5 Bestehender Betrieb

Der bestehende Betrieb hat sich über die Jahre aus einem landwirtschaftlichen Betrieb zu einer gewerblichen Tourismuseinrichtung mit Gastronomie entwickelt.

Die Anlage ist bis vor einigen Jahren noch als Nebenerwerb landwirtschaftlich genutzt worden. Der ursprüngliche Eigentümer, ein ortsansässiger Landwirt, hat die gesamte Hofanlage verkauft. Der neue Eigentümer kommt nicht mehr aus der Landwirtschaft und verzichtet somit auf jegliche bäuerliche Nutzung.

Das vorhandene Haupthaus ist für die verschiedenen neuen Nutzungen in den vergangenen Jahren umgebaut und entsprechend angepasst worden. Der gastronomische Bereich beinhaltet heute zwei Gasträume für jeweils 50 Personen, eine Küche und erforderliche Nebenräume. Die attraktive Außenterrasse ist ausreichend für nochmals 50 Personen.

Die Größenordnung wurde so gewählt, dass auch Reisegruppen aufgenommen werden können. Ebenso können Hochzeiten und ähnliche Veranstaltungen ausgerichtet werden.

Für die Eigentümer steht eine größere Betriebsleiterwohnung zur Verfügung. In dieser Wohnung wohnt zur Zeit noch die im Betrieb mitarbeitende Tochter des betriebsführenden Ehepaars.

Der ehemalige Stallbereich nimmt heute einen größeren Hofladen mit Nordstrander Spezialitäten auf. Der Hofladen wird u.a. von Kunsthandwerkern aus der Region versorgt. Es wird in Kommission verkauft.

6 Im Plangebiet vorhandene Gebäude

In dem Plangebiet befindet sich ein größeres Gebäude. Es handelt sich um das teilweise reetgedeckte historische Haupthaus mit typischer weißer Fassade mit der entsprechenden Aufteilung. Das imposante Gebäude ist landschaftsprägend.

Die ursprünglich vorhandene mit Wellblech gedeckte Halle neueren Baujahrs wurde, wie vereinbart, zwischenzeitlich demontiert.

7 Geplante Erweiterung

Der genehmigte Betrieb soll angemessen erweitert werden.

Betriebswirtschaftliche Untersuchungen haben ergeben, dass zur Sicherung des bestehenden Betriebes als Ergänzung ein kleinerer Beherbergungsbetrieb erforderlich ist. Auf der leicht erhöhten historischen Warftanlage in dieser absolut ruhigen landschaftlichen Umgebung wird von den Gästen eine Übernachtungsmöglichkeit nachgefragt.

Anstelle der bereits abgebrochenen ehemals bestehenden funktionslosen landwirtschaftlichen Halle soll ein neues Gebäude als Beherbergungsbetrieb mit 28 Doppelzimmern auf einer Grundfläche von ca. 540m² neu geschaffen werden. Im hinteren Bereich des Grundstückes befindet sich noch ein großes Güllebassin, das heute ungenutzt ist und ebenfalls abgerissen werden soll. Nach dem Abriss stehen die frei gewordenen Flächen für das neue Gebäude zur Verfügung. Der Standort wurde so gewählt, dass sich das neue Gebäude hinter dem historischen Hof versteckt und die gestalterische Wirkung des Hauptgebäudes nicht beeinträchtigt.

Der Neubau ist in gedeckten zurückhaltenden Farben vorgesehen. Die Gesamthöhe wird deutlich unterhalb der Höhe des historischen Hauptgebäudes begrenzt.

Der neue Standort des Gebäudes wurde so gewählt, dass die bereits angelegten Wasserflächen, die eine Funktion als Ausgleich haben, nicht beeinträchtigt werden. Leider ist es aus Platzgründen nicht möglich, den Neubau parallel bzw. rechtwinklig zum Bestand anzuordnen.

Bei der Planung sind die in der Landesbauordnung geforderten Abstandsflächen zum Haupthaus im Zusammenhang mit dem bestehenden Reetdach zu beachten.

In dem Hauptgebäude soll neben der schon bestehenden Betriebsleiterwohnung im Dachbereich für die mitarbeitende Tochter eine weitere Wohnung geschaffen werden.

Der gastronomische Bereich soll für die neuen Gäste um eine kleine Bar, einen Lounge-Bereich und einen gastronomisch genutzten Wintergarten erweitert werden. Um die Ansicht des Haupthauses nicht zu beeinträchtigen, wird der Wintergarten zum Hauptgebäude versetzt angeordnet.

Um die Attraktivität der Anlage insgesamt zu erhöhen, soll ein Wellnessbereich mit Sauna im Dachgeschoss des Haupthauses eingebaut werden.

Des Weiteren ist der Bau einer Grillhütte für Gäste zwischen Hauptgebäude und Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant, um die Saison etwas verlängern zu können. Der rückwärtige Grundstücksbereich soll den Gästen und ihren Hunden auch in Form einer Hundespielwiese mit Hundespielteich und Hundewaschanlage zur Verfügung stehen. Um den Bedürfnissen des Betriebsleiters nachzukommen ist der Bau einer Garage erforderlich. Da wie bereits beschrieben im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Nutzung für die Gäste und ihre Hunde vorgesehen ist, steht dieser Bereich als möglicher Standort nicht zur Verfügung. Um im vorderen Grundstücksbereich den Anteil kleiner freistehender Gebäude möglichst gering zu halten, soll die Garage daher direkt an den bereits vorhandenen Fahrradunterstand, der ehemals als Kartoffelschuppen genutzt wurde, angebaut werden.

Die Gestaltung des Ergänzungsbaus wurde gemeinsam überarbeitet und mit der Kreisverwaltung Nordfriesland abgestimmt. Die Firsthöhe des neuen Bettenhauses wurde nach den betrieblichen Anforderungen entwickelt und so begrenzt, dass das Hauptgebäude möglichst nicht beeinträchtigt wird. Allerdings wird für das Bettenhaus eine zweigeschossige Nutzung ermöglicht. Die übrigen Festsetzungen wurden dann so gewählt, dass das bestehende Reetdach-Gebäude (Hauptgebäude) im Bestand gesichert ist. Die Denkmalpflegebehörde wurde im Vorwege beteiligt.

Der geplante Neubau wird so nachhaltig mit dem historischen Altbau städtebaulich verknüpft und in die Umgebung eingebunden.

Die im Südwesten befindliche Grünfläche soll erhalten bleiben und auch weiterhin als Parkanlage genutzt werden.

8 Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Betrieb und die verschiedenen Nutzungsbereiche nachhaltig und effektiv ordnen zu können, wird das Plangebiet als Sondergebiet SO 1 „gewerblicher Tourismus, Beherbergung und Schank- und Speisewirtschaft“ und Sondergebiet SO 2 „Bettenhaus“ festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie und gastronomisch genutztem Wintergarten,
- eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche für Artikel des Kunsthandwerkes und für Direktvermarktung von Lebensmitteln und Souvenirs,
- ein Beherbergungsbetrieb mit Wellness- und Saunabereich,
- Nebenanlagen die für den Betrieb erforderlich sind (z. B. Unterstände für Leergut, Brennholz, Geräte und Fahrräder, eine Grillhütte, eine Waschanlage und ein Spielteich für Hunde),
- zwei Wohnungen und eine Garage für den Betriebsleiter und Mitarbeiter,
- Stellplätze für Gäste

Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Beherbergungsbetrieb mit Terrassen, Wellness- und Saunabereich,
- Stellplätze für Gäste

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO 1 wird eine eingeschossige Bauweise mit einer maximal bebaubaren Grundfläche von 1300 m² festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 erhöht werden.

Im Sondergebiet SO 2 wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximal bebaubaren Grundfläche von 600 m² festgesetzt. Um für die einzelnen Zimmer einen Zugang ins Freie anbieten zu können, darf die bebaubare Grundfläche für Terrassen um 200 m² erhöht werden. Die Terrassen sollen das Bettenhaus umlaufend angeordnet werden.

Da für diesen Betrieb ein erhöhter Flächenbedarf an Flächenversiegelungen für z. B. Stellplätze und Zufahrten besteht, darf die Grundflächenzahl für die genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 erhöht werden.

Die maximale Firsthöhe bemisst sich über der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche. Im SO 1 orientiert sich die maximale Firsthöhe von bis zu 11,0 m an der Höhe des bereits bestehenden Gebäudes.

Um die Wirkung des historischen Gebäudes nicht zu stören, liegt die zulässige Firsthöhe des Neubaus im SO 2 mit 9,0 m deutlich niedriger.

Im SO 2 beträgt die zulässige Traufhöhe über der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche minimal 2,50 m und maximal 6,0 m, um eine zweigeschossige Bauweise zu erreichen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Sondergebiet SO 1 ist eine bebaubare Grundfläche von 1.300 m² festgesetzt. Diese errechnet sich aus dem bereits bestehenden Gebäude, der bereits vorhandenen Terrasse und dem neu geplanten Wintergarten. Für Stellplätze und Zufahrten, die zu einem Großteil bereits vorhanden sind, und Nebenanlagen, die für den Betrieb erforderlich sind, ist eine Erhöhung der bebaubaren Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. um 1.961 m² zulässig. Mit der zulässigen Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen können insgesamt 3261 m² überbaut werden.

Im Sondergebiet SO 2 ist eine bebaubare Grundfläche von 600 m² festgesetzt. Diese darf für Terrassen um 200 m² erhöht werden. Für Stellplätze und Zufahrten ist eine Erhöhung der bebaubaren Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 bzw. um 304 m² zulässig. Mit der zulässigen Überschreitung für Terrassen, Stellplätze und Zufahren von 504 m² können insgesamt 1.104 m² überbaut werden.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Fasadengestaltung

Im SO 1 sind entsprechend des Bestandes weißes Verblendmauerwerk, weiße Putzfassaden und Glasfassaden zulässig. Nebengebäude sind auch mit grünen oder grauen Fassadenplatten oder Holzverkleidungen zulässig.

Im SO 2 sind Fassaden mit gelbem, grauem oder weißem Verblendmauerwerk oder mit Fassadentafeln und Holzverkleidungen der Farbe grau zulässig, um eine zurückhaltende Wirkung gegenüber dem bestehenden historischen Gebäude zu erreichen.

Dachgestaltung

Im SO 1 sind die Dächer mit Reeteindeckung oder Wellplatten bei einer maximalen Dachneigung von 50° in den Farben dunkelgrau und anthrazit zulässig.

Im SO 2 sind nichtglänzende Satteldächer mit einer Dachneigung ab 20° in den Farben dunkelgrau und anthrazit zulässig.

Für den Betrieb ist eine zusätzliche Werbemaßnahme erforderlich, um vom Holmer See kommende Besucher Nordstrands auf das Café aufmerksam zu machen. Daher ist im SO 2 ein Werbeschriftzug (z. B. Café) in hellgrauer oder gebrochen weißer Farbe auf die Dachfläche aufgebracht zulässig.

Zur weiteren Steuerung der Gestaltung werden Festsetzungen zu Solaranlagen und Wintergärten wie folgt getroffen:

Solaranlagen sind nur im Zusammenhang mit harten Dächern zulässig. Ein Versatz einzelner Module sowie das Aussparen von Teilbereichen in der Kollektorfläche ist unzulässig. Die Solaranlagen sind als zusammenhängend-rechteckige Flächen in den Farben schwarz oder anthrazit auszubilden. Sie dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen nicht

überragen. Einfassungsprofile dürfen nicht farblich abgesetzt werden und sind nur flächenbündig zulässig.

Ein Wintergarten ist in Holz- oder Metallbauweise mit Glasausfachung zulässig. Eine Bauweise aus Kunststoff oder metallisch sichtbare Oberflächen sind unzulässig, um die Wirkung der Fassade des Hauptgebäudes nicht zu beeinträchtigen.

9 Standort

Der Standort ist aus der Historie mit einer Geschichte verbunden und befindet sich zentral auf der Halbinsel Nordstrand.

Der Pharisäer, das bekannte Nationalgetränk der Nordfriesen, hat an diesem Standort seinen Ursprung:

Entstanden ist der Pharisäer der Überlieferung nach im 19. Jahrhundert auf dem Pharisäerhof auf der Halbinsel Nordstrand. Damals amtierte dort der besonders asketische Pastor Georg Bleyer. Bei den Friesen war es Brauch, in seiner Gegenwart keinen Alkohol zu trinken. Bei der Taufe des sechsten oder siebenten Kindes des Bauern Peter Johannsen bedienten sich die Friesen allerdings einer List und bereiteten das Mischgetränk, den Pharisäer zu. Die Sahnehaube verhinderte dabei, dass der Rum im heißen Kaffee verdunstete und es nach Alkohol roch. Der Pastor bekam selbstverständlich stets einen „normalen“ Kaffee mit Sahne.

Ob er aufgrund der immer heiterer werdenden Stimmung misstrauisch wurde oder er nur versehentlich zum Pharisäer griff ist nicht bekannt. Berühmt aber ist sein spontaner Vergleich mit Scheinheiligen früherer Zeiten: „Oh, ihr Pharisäer!“ Damit hatte das Nationalgetränk der Nordfriesen nicht nur seine Geschichte, sondern auch seinen Namen.

Die Geschichte spielte sich eben auf diesem historischen Pharisäerhof ab.

10 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DschG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung der zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11 Verlagerung

Aufgrund der Historie ist der Pharisäer mit dem Standort des Pharisäerhofes unveränderbar verknüpft. Die Geschichte und der Hofname sind mittlerweile überregional bekannt. Der Pharisäerhof ist inzwischen eine bedeutende Sehenswürdigkeit und ein wichtiges touristisches Ziel in Norddeutschland geworden. Eine Standortverlagerung ist von daher nicht möglich.

12 Standortalternativen

Der Beherbergungsbetrieb ist als Ergänzung und zur Standortsicherung des bestehenden Betriebes mit seiner historischen Vorprägung geplant. Alternative Standorte stehen aus diesem Grunde nicht zur Verfügung.

13 Verfahren

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB aufgestellt. Zweck und Inhalt entsprechen dem § 8 und § 9 des Baugesetzbuches. Der Plan ist nach § 10 BauGB zu beschließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß §12 BauGB enthält Festsetzungen auf Grund der Baunutzungsverordnung. Es wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan mit der Gemeinde Nordstrand wurde im Parallelverfahren entsprechend geändert und bereits genehmigt.

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz des Wasserverbandes.

14.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde gemeinsam mit der örtlichen Feuerwehr unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W405 (Punkt 6.3) sichergestellt.

Der nächste Hydrant ist ca. 400 m vom Hauptgebäude entfernt. Des Weiteren befindet sich ein Gewässer zur Löschwasserentnahme im rückwärtigen Grundstücksbereich.

14.3 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird dezentral örtlich entsorgt. Die bestehende Anlage muss bedarfsgerecht erweitert werden. Die Fäkalschlammabfuhr erfolgt über den Wasserverband Tree-
ne.

Das Niederschlagswasser wird der Vorflut zugeführt. Zur Abflussminimierung werden angemessene Maßnahmen eingeleitet.

14.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die Müllverwertungsanlage in Ahrenshöft.

14.5 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E-ON Hanse AG über das vorhandene Ortsnetz.

15 Verkehrserschließung

Der Nordstrander Damm verbindet die Insel mit dem Festland und macht Nordstrand so zur Halbinsel. Über diesen Damm führt die Landesstraße 30, die durch die ganze Insel südlich an dem Pharisäerhof vorbei führt. Von Norden ist die Warftanlage über die Kreisstraße 68 erreichbar. Die sekundäre Erschließungsebene erfolgt über asphaltierte und ausreichend dimensionierte Gemeindewege.

16 Umweltbericht

Erstellt durch: UAG • Umweltplanung und –audit GmbH, Burgstraße 4, 24103 Kiel

16.1 Bestand

Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen

Die Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog auf Nordstrand plant im südlichen Bereich der Gemeinde - im Zentrum Nordstrands - den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 3 aufzustellen.

Ziel ist es, für den auf einer Warft gelegenen Pharisäerhof mit Café, Gaststätte und Bauernmarkt die Voraussetzungen für den Bau eines Hotels (Bettenhaus) zu schaffen.

Es ist vorgesehen im nördlichen Anschluss an das historische Gebäude ein Hotel-Bettenhaus zu errichten; im Zusammenhang mit dem geplanten Hotelbau soll das historische Reetdachgebäude umgebaut werden, das Kleingewässer nördlich des Gebäudes, der Parkplatz sowie die Grünanlage mit Großbäumen südlich des Gebäudes bleiben erhalten. Zukünftig soll der Planungsraum als „Sondergebiet gewerblicher Tourismus, Beherbergung und Schank und Speisewirtschaft“ sowie „private Grünfläche“ dargestellt werden.

Tab.1 Zusammenstellung Grundlagen und Inhalte

Verwendete Grundlagen	Methodik und Inhalte
Mensch (Wohnen, Erholung)	
Begehung vor Ort	Einschätzung der Wohn- / Erholungsfunktionen
Biotop- / Pflanzen	
Biotop- und Nutzungstypenkartierung	Kartierung gem. Standardliste der Biotoptypen in S-H, 2003
Tiere	
- Begehung vor Ort, - Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd. 5 Brutvogelatlas, Ornithologische Arbeitsgemeinschaft, 2003, - Die Säugetiere Schleswig-Holsteins, P.Borkenhagen, 2011 - Anfrage beim LLUR (Auskunft LLUR, 19.3.2012)	Abschätzung des faunistischen Potenzials
Boden	
Informationen aus dem Landschaftsplan (LP) Elisabeth-Sophien-Koog	Ermittlung der Bodenfunktionen gem. BodSchG
Oberflächen- u. Grundwasser	
Informationen aus dem LP Elisabeth-Sophien-Koog	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Oberflächen- und Grundwassers
Klima / Luft	
Informationen aus dem LP Elisabeth-Sophien-Koog	Beurteilung der Auswirkungen auf mikro- und mesoklimatische Verhältnisse
Landschafts- und Ortsbild	
Begehung, Aufnahme der landschafts- und ortsbildtypischen Strukturen	Darstellung der charakteristischen Landschaftsstrukturen sowie der örtlichen Vorbelastungen
Kultur- und Sachgüter	
Historisches Gebäude auf einer Warft	Keine Eintragung als Denkmal

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung analog zum „Gemeinsamen Runderlass – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium S-H, 1998) erfasst und durchgeführt.

16.2 Beschreibung des Plangebietes

Im Hinblick auf die Darstellung des geplanten Vorhabens wird grundsätzlich auf die im Teil I der Begründung dargelegten Inhalte verwiesen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Gemeindeteil des Elisabeth-Sophien-Koogs.

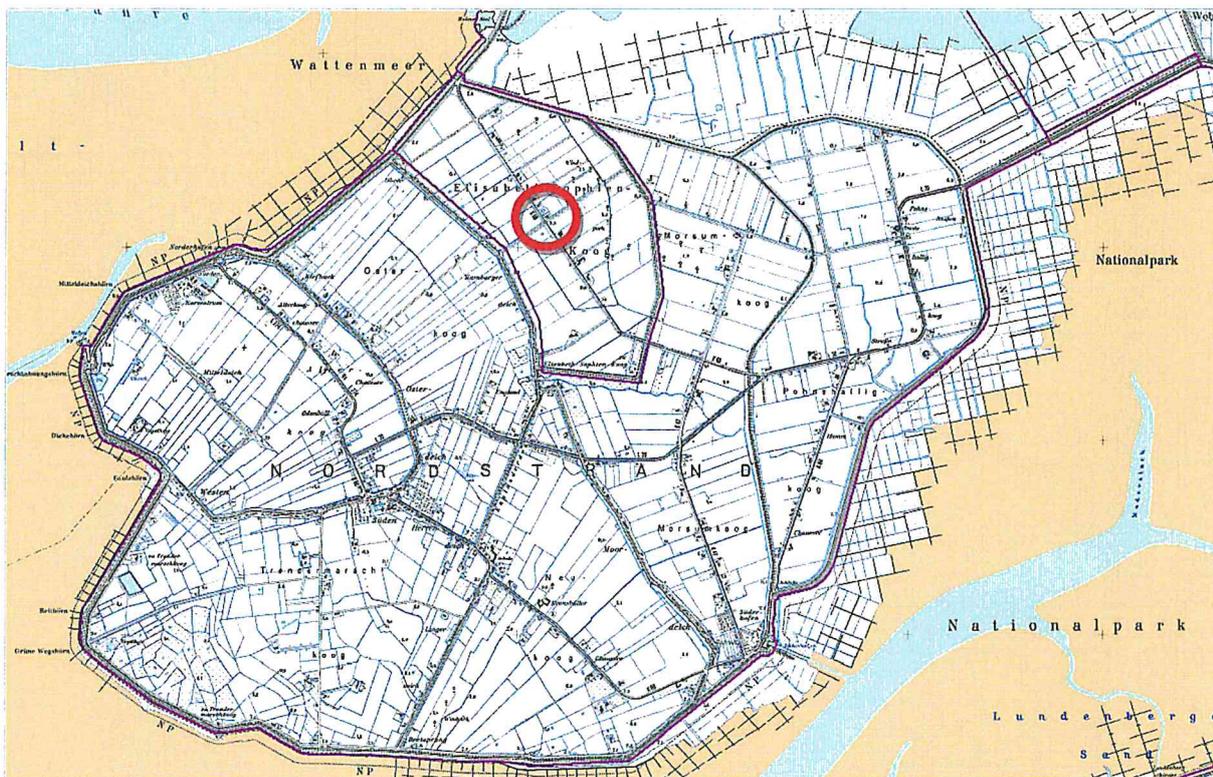


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebietes Nr.3 in der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog auf Nordstrand
(Auszug TK 25.000)

Der Planungsraum liegt im Zentrum Nordstrands zwischen der K 68 im Nord-Osten und der Straße „Hamburger Deich“ im Nordwesten, an der Verbindungsstraße „Elisabeth-Sophien-Koog“. Das Grundstück liegt im Außenbereich (Allein-Lage) der Gemeinde und wird durch folgende Strukturen charakterisiert:

- Das Grundstück liegt auf einer Warft,
- von Südwesten führt eine Allee am westlichen Rand der Grünanlage zum „Pharisäerhof“,
- der größere, südliche Grundstücksteil ist als Grünanlage mit Teich angelegt und mit Obst- und Großbäumen bestanden,
- im nördlichen Bereich befindet sich das historische Reetdachhaus mit Café und Restaurant, Bauernmarkt, Terrasse und Parkplätzen,
- im östlichen Anschluss an das Reetdachgebäude war eine landwirtschaftliche Halle, die allseitig von befestigten Flächen (Zufahrt, Rangierflächen) umschlossen war,
- an der nördlichen Grenze (hinter den Gebäuden) befindet sich ein Güllebehälter und Grünflächen mit einem Regen-Nachklärbecken sowie im Westen einem aufgeweiteten Graben,
- die südlich des Grundstücks gelegene Straße verbindet die K68 im Osten mit dem Hamburger Deich im Westen.

Das Gelände ist allseitig von Ackerflächen umschlossen.



Abb. 2: Lage des Vorhabenbezogenen B-Plangebietes Nr. 3 (Auszug DGK 1:5.000)

16.2.1 Eckdaten der Planung

Der nördliche bebaute Grundstücksteil soll als Sondergebiet festgesetzt, der Bestand des historischen Gebäudes „Pharisäerhof“ gesichert und der nördliche Teilbereich für die Errichtung eines Hotelgebäudes (Bettenhaus) vorbereitet werden; die bestehende Halle östlich des „Pharisäerhofes“ wurde abgerissen.

- B-Plan-Fläche gesamt: 1,15 ha
 - SO 1: 5.435 m²
 - Bebaubare Grundfläche max. 1.300 m²
 - zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 (3.261 m²) 1.961 m²
 - bebaubare Grundfläche gesamt 3.261 m²
- davon bestehende Gebäude 840 m², bestehende Terrasse 329 m² und bestehende Zufahrten und Stellplätze 870 m² = 2.039 m²
 - neuer Wintergarten 43 m²,
 - neue Nebenanlagen 234 m²,
 - neue Stellplätze und Zuwegungen 772 m² (721 m² auf bereits versiegelten Flächen)

- **SO 2:** 1.472 m²
 - Bebaubare Grundfläche max. 600 m²
 - zulässige Überschreitung für Terrassen 200 m²
 - zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 (1.104 m²) 304 m²
 - bebaubare Grundfläche gesamt 1.104 m²
 - davon neues Bettenhaus (535 m²) und neue Terrassen (231 m²) = 766 m² (492 m² auf bereits versiegelten Flächen),
 - neue Stellplätze und Zuwegungen 316 m² (163 m² auf bereits befestigten Flächen)
- Abriss der bestehenden Halle (490m²), der umgebenden versiegelten Flächen (550m² + 105 m²) und des Güllebassins (231 m²) = 1.376m²

16.2.2 Planerische Vorgaben

In der folgenden Übersicht werden die relevanten planerischen Vorgaben für das Plangebiet skizziert und für das Vorhaben bewertet:

Planwerk	Zusammengefasste Darstellung der Inhalte für den Planungsraum
Landschaftsrahmenplan Planungsraum V	Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Regionalplan Planungsraum V	Ordnungsraum für Tourismus und Erholung, Ländliche Räume
Flächennutzungsplan	Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 wird die 15. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel der Ausweisung eines „Sondergebietes Gastronomie und Hotel“ durchgeführt
Landschaftsplan Elisabeth-Sophienkoog	Bestandsdarstellung: Hoflage, Einzelne Laubbäume, ebenerdiger Gehölzstreifen, Umgebende Flächen: Acker Entwicklung/Planung:keine Darstellungen/Aussagen

Bewertung im Hinblick auf den Umwelt- und Naturschutz

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des großflächigen Gebietes mit Erholungs- und Tourismusfunktionen. Übergeordnete naturschutzfachliche Schutz- und Entwicklungsfunktionen bestehen für das B-Plangebiet nicht. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftschutz-, Naturschutz-, Biotopverbund- und europäischen Schutzgebieten (FFH/Vogelschutz); an der nordwestlichen Grenze besteht ein geschütztes Kleingewässer gem. §21 LNatSchG / § 30 BNatSchG.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der „Kulisse in der ein Umbruchverbot für Dauergrünland“ besteht (Umweltatlas S-H, 2011); die das Grundstück umgebenden Flächen werden komplett als Acker genutzt. Auf dem Grundstück besteht eine kleine, dem Hausgarten zugehörige Grünlandfläche.

Die südlich des Gebäudes mit Obst- und Großbäumen bestandene Grünanlage sowie das an der nordwestlichen Grenze gelegene Kleingewässer sind zu erhalten.

Die Rahmenbedingungen und Aussagen der übergeordneten Planwerke lassen den Schluss zu, dass das Gebiet des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog für die Funktionserweiterung des „Pharisäerhofes“, den Hotelbau, eine Eignung als konfliktarme Fläche aufweist.

Die durch das Bauvorhaben ausgelösten Eingriffe in die Naturhaushaltselemente Boden, Wasser, Klima/Luft, Lebensräume sowie die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Regelungen, des Landschaftsbilds und Menschen werden im Folgenden beachtet.

16.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

16.3.1 Mensch

Im Hinblick auf die Beschreibung des Schutzgutes „Mensch“ ist für den Planungsraum die Betrachtung der Teilfunktionen Wohnen und Erholen von Bedeutung.

Wohnen

Der „Pharisäerhof“ wird im Dachgeschoss durch die Betreiberfamilie bewohnt.

Das Gelände befindet sich ansonsten aufgrund der „Allein-Lage“ außerhalb der bebauten Ortsteile. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich in westlicher Richtung am Hamburger Deich in mehr als 400 m Entfernung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 68 im Osten oder Hamburger Deich im Westen und die verbindende Straße Elisabeth-Sophien-Koog.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich in dem großflächig für Nordstrand dargestellten „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“. Der historische Pharisäerhof (hier wurde 1872 das bekannte „Nationalgetränk“ der Nordstrander erfunden – der „Pharisäer“) mit seiner Gaststätte und Café, Terrassen und Bauernmarkt ist einer der bekanntesten Attraktionen auf Nordstrand und wird von den Gästen der Insel und den Einheimischen (z.B. auch Nutzung für Gemeinde-Vertretersitzungen) als Erholungsziel angesteuert. Hieraus ergibt sich auch die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten, die durch den neuen Eigentümer und die Gemeinde aufgenommen und Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans wurde.

Für Tagesgäste (Bustouren, Fahrradfahrer, PKW) und Urlauber auf der Halbinsel Nordstrand ist ein Besuch des Pharisäerhofes ein wichtiger Bestandteil der Erholungsaktivitäten.

Die Ergänzung des touristischen Angebotes um Hotel-/Gästezimmer stärkt insofern auch die touristische Funktion der Gemeinde und der Insel Nordstrand.

Bewertung

Das B-Plangebiet hat aufgrund einer bestehenden Wohnung im Pharisäerhof für die allgemeinen Wohnfunktionen gegenwärtig nur eine geringe Bedeutung; zumal hier die Betreiber der Gaststätte und des zukünftigen Hotelbetriebes wohnen.

Der Pharisäerhof (das Plangebiet) weist für die Tagesgäste, Urlauber und Einheimischen wichtige Erholungsfunktionen als ein Attraktionspunkt Nordstrands auf.

16.3.2 Biotoptypen / Vegetation

Der Planungsraum wird durch folgende Biotop- und Nutzungstypen geprägt:

Biotoptypen-Code Bezeichnung des Biotoptyps

SPe	Grünanlage, extensiv gepflegt (mit Großbäumen und Teich)
FG	Graben (ehemalige Graft)
FXr	Regen-Nachklärbecken
FK	Kleingewässer (aufgeweiteter Graben)
HGy	Feldgehölz
HGr	Baumreihe
SGa/GM	Hausgarten / Hauskoppel, mesophiles Grünland

Das überwiegende Plangebiet besteht aus einer Grünanlage mit Groß- und Obstbäumen sowie einem Teich. Im westlichen Bereich der Anlage führt eine Allee zum Hofgebäude mit Terrassen und Parkplätzen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt der Pharisäerhof, im östlichen Anschluss befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebshalle, die allseitig durch versiegelte Flächen, wie Zufahrten und Rangierplätze umgrenzt wird.

Nördlich des Hofgebäudes befinden sich versiegelte Parkplätze und Zufahrten sowie ein Güllebehälter. Die Grünflächen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden durch ein Regen-Nachklärbecken, umlaufenden Graben (Graft), ein kleines Feldgehölz (u.a. mit Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und einer Baumreihe (Schwarzerlen) entlang des Grabens, einer dem Hausgarten zugehörige Grünlandfläche (mesophiles Grünland) und einem Kleingewässer gekennzeichnet. Das Gewässer ist durch die Aufweitung des bestehenden Grabens (Graft) als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Genehmigung zur Verfüllung eines Wegeseitengrabens entstanden. Die Wasserfläche ist als Marsch-Gewässer gegenwärtig mit geringer Ufervegetation zu charakterisieren und unterliegt dem Biotopschutz gem. §30 BNatSchG.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der „Kulisse in der ein Umbruchverbot für Dauergrünland“ besteht (Umweltatlas S-H, 2011); es wird allerdings allseitig großflächig von Ackerflächen umschlossen.

Foto 1: Pharisäerhof



Foto 2: Teich, aufgeweiteter Graben im Nordwesten



Bewertung

Das Gelände des Plangeltungsbereiches weist aufgrund der gehölzreichen Grünanlage und der Kleingewässer eine mittlere Strukturvielfalt auf den Freiflächen und eine mittlere ökologische Wertigkeit auf. Das nordwestlich des Hofgebäudes gelegene Kleingewässer unterliegt dem Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG.

Die Gehölze weisen für die Vogelwelt der Gartenvögel und Gebüschbrüter gute Habitatfunktionen auf; für Wiesenvögel bestehen aufgrund der großflächig das Plangebiet umgebenden Ackerflächen sowie der im Plangebiet nur sehr kleinräumig vorhandenen Grünlandbereiche (v.a. Hausgarten-Koppel hinter dem Hofgebäude) keine relevanten Habitatfunktionen.

16.3.3 Tiere

Die B-Planfläche weist v.a. aufgrund des Gehölzbestandes Lebensraumpotenzial für gebüschbrütende Vögel auf; für gebäudebewohnende Arten der Vögel und Fledermäuse bestehen ebenfalls potenzielle Lebensräume.

Eine Anfrage beim LLUR hat ergeben, dass keine Daten zu relevanten Artengruppen für das Gebiet vorhanden sind (LLUR, 19.3.2012); ebenso ist über potenzielle gebäudebewohnende Arten der Fledermäuse hinaus nicht mit weiteren geschützten, relevanten Vorkommen aus der Artengruppe der Säugetiere (vgl.: Die Säugetiere Schleswig-Holsteins, 2011) oder anderer Artengruppen zu rechnen.

Vögel

Das Gebiet liegt im Bereich des topografischen Kartenblattes (TK 25) Wobbenbüll 1419. Die Habitatausstattung des Untersuchungsraumes lässt für diesen Bereich max. 45 Brutvogelarten erwarten (vgl. Brutvogelatlas Schleswig-Holstein, 2003).

Die im Untersuchungsraum bestehenden Gehölze und die Obstbäume können als Habitate für Gebüschbrüter und im geringen Umfang für Vogelarten des Waldes von Bedeutung sein; daher sind aufgrund der Biotopausstattung max. 23 Arten potenziell anzutreffen.

Hiervon sind potenziell fünf Arten (Rauschschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Haussperling, Feldsperling) als potenzielle Gebäudebrüter im Bereich der landwirtschaftlichen Halle und der Garage nördlich des Hofgebäudes sowie des Hofgebäudes selbst zu beschreiben. Das Vorkommen der Rauchschnäbler in der Garage ist wiederholt beobachtet worden, brutvorbereitende Haussperlinge konnten bei der Begehung in der landwirtschaftlichen Halle erkannt werden.

Zu den weiteren potenziellen Vogelarten im Planungsraum zählen:

- Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Feldsperling, Gelbspötter, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Türkentaube, Singdrossel, Zaunkönig sowie Stockente und Teichralle an den Gewässern.

Für Wiesenvögel, wie die im weiteren Umfeld vorkommenden z.B. Säbelschnäbler, Uferschnepfe, Rotschenkel etc. sind keine geeigneten Bruthabitate vorhanden.

Bewertung

Die vorhandenen Habitatstrukturen (inkl. dem durch Acker geprägten näheren bis mittleren Umfeld) lassen keine Brutvorkommen von gefährdeten oder „streng geschützten“ Vogelarten erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Brutvogelgemeinschaften der Gehölze aus weit verbreiteten „Allerweltsarten“ bestehen.

Für die gebäudebewohnenden Arten bestehen im Planungsraum im Bereich der landwirtschaftlichen Halle sowie des Hofgebäudes potenzielle Bruthabitate; beim Abriss der landwirtschaftlichen Halle sind daher die Brutzeiten zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Alle Fledermäuse sind streng geschützt gem. §44 BNatSchG. Aufgrund der Habitatstrukturen und Verbreitung ist potenziell mit dem Vorkommen der Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu rechnen. Beide Arten sind im Hinblick auf ihre Brutquartiere (Wochenstuben) an Gebäude (Dachbereich, First, Spalten) gebunden. Die Jagdhabitate liegen im Wald, an Waldrändern, über Plätzen, Gärten, Acker, Grünland und entlang von Straßen.

Waldbewohnende Arten mit Brutquartieren in Baumhöhlen und Spalten wie Rauhauffledermaus und Wasserfledermaus sind auf alte Baumbestände angewiesen. Der Baumbestand im Plangebiet weist keine geeigneten Baumhöhlen o.ä. Quartiere auf. Das Vorkommen der genannten Arten ist daher und aufgrund der Verbreitung der Arten unwahrscheinlich.

Bewertung

Für die o.g. beiden Arten bestehen im Planungsraum im Bereich der landwirtschaftlichen Halle sowie des Hofgebäudes potenzielle Bruthabitate; beim Abriss der landwirtschaftlichen Halle sind daher die Brutzeiten zu berücksichtigen.

16.3.4 Boden

Der Planungsraum befindet sich großräumig im Bereich der Nordfriesischen Marscheninseln. Diese sind durch holozäne, marine Ablagerungen entstanden. Der im Planungsraum anstehende Boden – die Kalkmarsch - ist durch ein gutes Bodengefüge, hohen Kalkgehalt und schluffigen Ton bis feinsandigen Schluff gekennzeichnet; sie sind sehr gute Ackerstandorte und weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

Der Boden des eigentlichen Plangebietes ist durch die historische Anlage der Warft als ein mit Bodenmaterial aufgeworfener Siedlungsplatz in seiner ursprünglichen Lagerung verändert.

Bewertung

Es handelt sich nicht um einen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder -vergesellschaftung. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch klassifiziert werden. Für den Boden des B-Plangebietes konnte kein Schutzstatus ermittelt werden, der eine über die üblichen Schutzregelungen hinausgehende Ausgleichsregelung erfordern würde.

16.3.5 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Warft des Pharisäerhofes wird von Gräben (Graft) begrenzt, im nordwestlichen Bereich besteht ein aufgeweiteter Graben als Biotop-Kleingewässer, im Norden befindet sich ein angelegtes Regenwasser-Nachklärbecken.

Grundwasser

Das Gebiet liegt außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete.

Bewertung

Die Oberflächengewässer übernehmen Klär- und Wasserweiterleitungs- sowie Biotopfunktionen und sind zu erhalten.

Das Grundwasser stellt in jedem Fall ein aus natur- und umweltschutzfachlicher Sicht schutzwürdiges Gut dar; Grundwasserbeeinflussungen durch Bautätigkeiten und Betrieb sind daher unbedingt zu vermeiden.

16.3.6 Klima

Die klimatische Situation Nordstrands besitzt aufgrund der Lage zur vorherrschenden Westwinddrift atlantischer Zyklone (Tiefdruckgebiete) einen gemäßigten atlantischen Charakter.

Insbesondere die von West nach Ost gerichteten Luftströmungen sind ein charakteristisches Merkmal, die das Wetter wesentlich bestimmen. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Nordwesten (mittlere Windgeschwindigkeiten von 5m/s (ca. Windstärke 3-4)), die Niederschlagsmenge fällt mit rd. 700-750mm/Jahr im Vergleich zum Festland (Niebüll ca. 830mm) geringer aus.

Der Planungsraum liegt aufgrund der beständigen Winde in einem Frischluftgebiet und es bestehen aufgrund der Lage und Struktur des Raumes und der angrenzenden unbebauten landwirtschaftlichen Nutz-(Frei-)Freiflächen ausreichende Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen eines *siedlungstypischen Kleinklimas* mit durch hohe Versiegelungswerte einhergehender Temperaturerhöhung bei gleichzeitig geringerer Luftfeuchte und verstärkter Immissionsbelastung ist für das Gebiet nicht prognostizierbar.

Aufgrund der küstennahen Lage mit den umgebenden Freiflächen ist die Frischluftzufuhr zum Geltungsbereich des B-Plans und dessen Luftaustausch nicht eingeschränkt.

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kaltlufttransportflächen zu erkennen. Die Einbettung des Plangebietes in die westlich angrenzenden Freiflächen schränken die Frischluftzufuhr nicht ein; die Frischluftzufuhr wird insgesamt durch die Küstennähe nicht eingeschränkt.

16.3.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des direkten Planungsraumes wird vor allem durch die auffällige Einzellage der Warft mit der großen Grünanlage im südlichen Planungsraum sowie dem historischen Reetdachgebäude des Phaisäerhofes gekennzeichnet. Das Ortsbild wird durch die große, landwirtschaftliche Betriebshalle im östlichen Anschluss an das Hofgebäude aufgrund der Bauart und -größe beeinträchtigt.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch großflächige Ackerschläge charakterisiert; im Osten prägen als auffällige vertikale Strukturen in der ansonsten relativ ebenen Landschaft die Windanlagen eines Windparks das Gebiet.

Bewertung

Aufgrund der Allein-Lage der Warft, der mit Bäumen und Gehölzen bestandenen Grünanlage und des historischen Pharisäerhofes besitzt das Landschaftsbild im Planungsraum bezüglich seiner Vielfalt, Schönheit, seiner kulturhistorischen Bedeutung oder für das Landschaftserleben einen hohen Wert; dieser wird allerdings durch die im Plangebiet zwischenzeitlich entfernte landwirtschaftliche Halle, den Güllebehälter, die großflächigen, unstrukturierten Ackerflächen in der Umgebung und den östlich gelegenen Windpark eingeschränkt.

16.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die übergeordneten Planungsebenen weisen für das Plangebiet keine archäologisch oder kulturhistorisch zu berücksichtigenden Denkmale aus.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Bewertung

Im Plangebiet existieren keine eingetragenen Denkmäler. Allerdings besitzt der Pharisäerhof im Zusammenspiel mit der Grünanlage aufgrund seiner Lage, seines Alters, seiner Architektur und Geschichte einen hohen allgemeinen kulturhistorischen Wert.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmal-schutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung der zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

16.4 Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

16.5 Null-Variante

Für die Entwicklung der *Umwelt* im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren.

Das Grundstück würde weiter durch den Pharisäerhof touristisch genutzt, die Grünanlage, die Gewässer, die Freiflächen, aber auch die landwirtschaftliche Halle und die versiegelten Flächen bestünden weiter fort; die mittlere ökologische Wertigkeit der Fläche bliebe in etwa gleich.

Durch den vorgesehenen Neubau eines Hotelgebäudes überwiegend im Bereich einer abgebrochenen landwirtschaftlichen Halle und der versiegelten Flächen sowie im Bereich des Güllebehälters - also außerhalb der ökologisch relevanten Flächen – ist nicht mit einer Verschlechterung der Umweltsituation zu rechnen. Insofern ist durch die Vermeidung des Vorhabens - der Null-Variante - keine erkennbare, relevante Verbesserung der *Umwelt* im Plangebiet zu erwarten.

16.6 Standort-Alternativen

Der historische Pharisäerhof (hier wurde 1872 das bekannte „Nationalgetränk“ der Nordstrander erfunden – der „Pharisäer“) mit seiner Gaststätte und Café, Terrassen und Bauernmarkt ist einer der bekanntesten Attraktionen auf Nordstrand und wird von den Gästen der Insel und den Einheimischen (z.B. auch Nutzung für Gemeinde-Vertretersitzungen) als Erholungsziel angesteuert. Hieraus ergibt sich auch die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten, die durch den neuen Eigentümer und die Gemeinde aufgenommen und Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans wurde.

Der Standort ist einerseits aufgrund seiner Funktionsbindung an den bestehenden Pharisäerhof ohne alternative Standorte und andererseits kann aus naturschutzfachlicher Sicht der Standort für das geplante Vorhaben nicht beanstandet werden, da hiermit zwar insge-

samt ein Standort mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz und mittlerer ökologischer Wertigkeit besteht, die konkrete Eingriffsfläche - Fläche für den Hotelneubau - jedoch überwiegend im Bereich der für den Abriss vorgesehenen landwirtschaftlichen Halle und versiegelten Flächen sowie dem ehemaligen Güllebehälter liegt und keine relevanten ökologischen Werte und Funktionen aufweist.

Insofern ergeben sich auch innerhalb des B-Plangebietes keine Standortalternativen mit einem deutlich geringeren Konfliktpotenzial.

16.7 Umweltwirkungen

Im Hinblick auf den geplanten Erweiterung der touristischen Funktionen, den Bau eines Hotelgebäudes, sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen auf die Umwelt und Naturhaushaltselemente zu prüfen; diese werden zusammengefasst für die Schutzelemente beschrieben und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

16.7.1 Schutzgut Mensch

Wie bereits beschrieben, werden durch das Vorhaben keine Wohnfunktionen auf dem Gelände betroffen. Für den eigentlichen Planungsraum sind Verluste im Hinblick auf den Funktionsbereich Wohnen demnach nicht zu beschreiben; vielmehr wird für die mithelfende Tochter des Betreibers eine weitere Wohnung im Hauptgebäude geschaffen.

Die vorrangigen Erholungsfunktionen des Plangebietes werden ebenfalls nicht negativ betroffen, da die geplante Baumaßnahme gerade die Erhöhung der Erholungsfunktionen und die angepasste Erweiterung des touristischen Angebotes im Planungsraum zum Ziel hat.

Auch außerhalb des Planungsraumes ist aufgrund der Allein-Lage des Pharisäerhofes (Abstand zur westlichen Wohnbebauung rd. 400m) nicht mit Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsfunktion zu rechnen.

Allenfalls können sich baubedingt Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubemissionen im Zuge der Bauarbeiten ergeben. Diese werden allerdings den Rahmen "normaler" Belastungen durch Hausbauarbeiten nicht übersteigen und sind nach dem Stand der Technik befristet hinnehmbar.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

Durch den Baustellenverkehr und die Baudurchführung kommt es zu *Schallemissionen* die durch

- den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge und
 - die Ausrichtung der Transport- und Bauzeiten auf Tageszeiten (Einhalten der Nachtruhe)
- minimiert werden müssen.

Mögliche *Schadstoffemissionen* sind durch

- den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge auszuschließen.

Erhebliche zusätzliche betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch die vorgesehene bauliche Erweiterung des Pharisäerhofes aufgrund der Allein-Lage nicht.

Die verkehrliche Anbindung des Pharisäerhofes erfolgt weiterhin über die K68 im Osten oder Hamburger Deich im Westen und die verbindende Straße Elisabeth-Sophien-Koog; erhebliche zusätzliche Verkehrsströme werden erkennbar nicht erzeugt.

Insgesamt ist demnach nicht mit erheblichen negativen Wirkungen auf den Menschen zu rechnen.

16.7.2 Schutzgut Biototypen, Vegetation

Im Zuge des B-Plans Nr. 3 werden baubedingte Eingriffe in bisher nicht versiegelte Freiflächen geringer ökologischer Qualität vorbereitet. Durch Versiegelung und Überbauung kommt es kleinflächig zu Verlusten von ökologisch geringwertigen Scherrasen-Beständen zwischen den befestigten Zufahrten zur landwirtschaftlichen Halle und dem Hofgebäude und dem Güllebehälter. Zudem werden für den Gebäude-Neubau vier Bäume (Schwarzerlen, Stammumfang ca. 50cm) aus einer parallel zum nördlichen Graben stehenden Baumreihe gerodet.

Insgesamt sind vom Eingriff geringwertige Rasenflächen betroffen (Fläche mit „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“, gem. Anlage zum "Gemeinsamen Runderlass" von 1998), deren Kompensation funktional im Rahmen der Ausgleichsermittlung für die Eingriffe in den Boden integriert wird.

Für die Entnahme der vier grabenbegleitenden Bäume sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 2 vorzunehmen, d.h. es sind 8 heimische Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Pflanzen von 8 heimischen Laubbäumen auf dem Grundstück, geeignete Arten sind z.B.

- Eschen (*Fraxinus excelsior*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*)
- Weiden (*Salix spec.*)

Erhebliche Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund der geplanten Abgrenzung und Eingrünung des Geländes und der geringen ökologischen Wertigkeit der Eingriffsflächen Flächen nicht zu erwarten.

16.7.3 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurde aus den Habitatansprüchen der potenziell betroffenen Vogel- und Fledermausarten abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der Arten erwarten lassen. Von einem Konflikt, der eine Befreiung nach § 44 BNatSchG, § 67 BNatSchG erfordern könnte wird ausgegangen, wenn das Vorhaben in der Bau- und/oder Betriebsphase erwarten lässt, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten (besonders geschützt) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört werden, d.h. wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Vögel

Die hier betrachteten Vogelarten sind als europäische Arten "besonders geschützt" (BNatSchG); streng geschützte Arten sind nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Situation der potenziellen Brutvogelarten ist auszuschließen, da die Gehölze und Freiflächen nicht von Eingriffen durch bauliche Maßnahmen betroffen werden.

Zum Schutz der potenziellen Gebäudebrüter (s. Kap. 1.4.3) ist der vorgesehene Abriss der landwirtschaftlichen Halle erst nach der Brutzeit (Rauchschwalbe/Mehlschwalbe 1. Brut Mai bis Juni, 2. Brut Juli bis ca. Mitte August, Haussperling 1. Brut Mitte April, weitere Brutten bis August; für die weiteren Arten gelten gleiche Zeiten) vorzusehen.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

Vögel

- Durchführung der Abrissarbeiten der landwirtschaftlichen Halle außerhalb der Brutzeit potenzieller, gebäudebrütender Vögel **zwischen Mitte August und Mitte März**.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten gelten als „streng geschützt“. Zum Schutz möglicher Fledermäuse der beiden potenziell vorkommenden, gebäudebewohnenden Arten (Breitflügel- und Zwergfledermaus) sind beim Abriss die Brutzeiten zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, dass im Fall der betroffenen Arten die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird sofern die im Folgenden aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

Säugetiere/Fledermäuse

- Durchführung etwaiger Abrissarbeiten des noch bestehenden Gebäudes **zwischen Mitte August und Mitte März**, d.h. außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse
- **Anlage eines Spaltenquartiers** für Fledermäuse (z.B. Breitflügel-Fledermäuse) an den Außenfassaden oder im Bereich des Dachstuhls (mit Zugangsmöglichkeit)

Eine artenschutzrechtliche Befreiung nach §§ 44, 67 BNatSchG ist insofern nicht erforderlich.

16.7.4 Schutzgut Boden

Negative Wirkungen auf den Boden des Untersuchungsgebietes sind im Kontext der Eingriffe für die unversiegelten Flächen von Bedeutung. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten, um die negativen Beeinträchtigungen für den *Boden* zu minimieren.

Für den Bau des Gebäudes wird nur im geringen Umfang unbefestigter Boden in Anspruch genommen, der größte Teil des Gebäudes wird im Bereich des heutigen Güllebehälters und der befestigten Zufahrten erstellt. Im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Lagerhalle und der umliegenden befestigten Flächen werden zudem die notwendigen PKW-Stellplätze eingerichtet.

Folgende Flächengrößen sind Grundlage der Eingriff-/Ausgleichs-Bilanzierung:

Sondergebiet SO 1:

- bestehende Gebäude 840 m², bestehende Terrasse 329 m² und bestehende Zufahrten und Stellplätze 870 m² = 2.039 m²

- neuer Wintergarten 43 m²,
- neue Nebenanlagen 234 m²,
- neue Stellplätze und Zuwegungen 772 m² (721 m² auf bereits versiegelten Flächen)

Sondergebiet SO 2:

- davon neues Bettenhaus (535 m²) und neue Terrassen (231 m²) = 766 m² (492 m² auf bereits versiegelten Flächen),
- neue Stellplätze und Zuwegungen 316 m² (163 m² auf bereits befestigten Flächen)

Abriss:

- Fläche, die durch den Abriss der landwirtschaftlichen Halle entstanden ist: 490m²
- Bestehende befestigte Flächen an der Halle: 550 m² + 105 m²
- Fläche, die durch den Abriss des Güllebassins entstanden ist: 231 m²

Die baubedingten Beeinträchtigungen der Fläche sollen durch eine entsprechend sorgfältig ausgeführte Bauaufsicht minimiert werden.

Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung des Einsatzes der Baugeräte und -fahrzeuge auf den unmittelbaren Eingriffsbereich. Dabei sind alle Vorsichtsmaßnahmen zu treffen, die geeignet sind, den Boden vor Verdichtung und die angrenzenden Flächen vor Schäden zu schützen, • bei nicht vermeidbaren Störungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen muss, nach Beendigung der Baumaßnahmen, der ursprünglichen Zustand der Fläche wiederhergestellt werden • der humose Oberboden der überbauten / -planten Flächen sollte abgeschoben und soweit wie möglich für pflanztechnische Belange eingesetzt werden.

Die Versiegelung von Flächen wird als anlagebedingte Beeinträchtigung bewertet.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist idealerweise eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vorzunehmen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergibt sich durch den Rückbau der landwirtschaftlichen Halle, des Güllebassins und die Entsiegelung der umliegenden Flächen sowie der nur teilweise wieder neu genutzten Fläche als PKW-Stellplatz eine anzurechnende Eingriff-/Ausgleichsfläche.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes sind von einer Bebauung ökologisch geringwertige Rasenflächen betroffen. Dies begründet die Anwendung des mindesten zu berücksichtigenden Ausgleichsverhältnisses von 1 : 0,5 für Vollversiegelung und 1 : 0,3 für Teilversiegelung.

Als Maß für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird die durch den Eingriff verursachte maximal mögliche Versiegelung herangezogen.

16.7.5 Ausgleichsbilanzierung – Ausgleichsmaßnahmen

Tab. 2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut „Boden“

Eingriff Geplante Nutzung / Bestand	Fläche	Ausgleichs-faktor	rechnerisch wendige Ausgleichs- Fläche	not-
SO 1 (max. bebaubare Grundfläche	3.261 m ²)			
• neuer Wintergarten: 43 m ²	43 m ²	0,5	21,5 m ²	
• neue Nebenanlagen: 234 m ²	234 m ²	0,5	117 m ²	
• neue Stellplätze und Zufahrten: 772 m ² (davon 721 m ² auf bereits versiegelten Flächen)	721 m ² 51 m ²	-/ 0,3	-/ 15,3 m ²	
• zusätzlich mögliche Teilversiegelung	173 m ²	0,3	51,9 m ²	
• Bestand	2.039 m ²	-/	-/	
• auszugleichende Flächen SO 1				
• Vollversiegelung	277 m ²	0,5	138,5 m ²	
• Teilversiegelung	224 m ²	0,3	67,2 m ²	
SO 2 (max. bebaubare Grundfläche	1.104 m ²)			
• neues Hotelgebäude / Bettenhaus: 535 m ² zzgl. das Hotelgebäude / Bettenhaus umlaufende Terrassen: 231 m ² = gesamt 766 m ² (492 m ² auf bereits versiegelten Flächen)	492 m ² 274 m ²	-/ 0,5	173 m ²	
• neue Stellplätze 316 m ² (163 m ² auf bereits versiegelten Flächen)	163 m ² 153 m ²	-/ 0,3	45,9 m ²	
• zusätzlich mögliche Teilversiegelung	22 m ²	0,3	6,6 m ²	
• auszugleichende Flächen SO 2				
• Vollversiegelung	274 m ²	0,5	137 m ²	
• Teilversiegelung	175 m ²	0,3	52,5 m ²	
Auszugleichende Fläche gesamt				
• Vollversiegelung	551 m ²	0,5	275,5 m ²	
• Teilversiegelung	399 m ²	0,3	119,7 m ²	
Ausgleich über den Rückbau der landwirtschaftlichen Halle, versiegelten Zufahrten und des Güllebassins abzüglich neuer Anlagen	490m ² + 550m ² + 231m ² + 105 m ² = 1.376 m ² - 721 m ² – 492 m ² – 163 m ²	-/	-/	
Ausgleich über Ökokonto			395,2 m ²	

Die Kompensation der Eingriffsfolgen in den Boden wird zum Teil durch den Rückbau der landwirtschaftlichen Halle, die Entsiegelung der Zufahrten und den Rückbau des Güllebassins erreicht.

Für das Schutzgut Boden entsteht für einen Eingriff auf 551 m² für Vollversiegelung und 399 m² für Teilversiegelung ein Kompensationserfordernis von 396 m²/ Punkten.

Das Kompensationserfordernis wird über das Ökokonto Jens Richard Nehls ausgeglichen. Dem Konto werden 396 Punkte abgebucht. Der Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans.



Foto 3: Eingriffsfläche, zwischen Güllebehälter (rechts) und befestigter Zufahrt an der ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Lagerhalle (grüne Wand)

16.7.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Die bestehenden Gewässer – geschütztes Kleingewässer im Nordwesten, Teich in der Grünanlage und Regenwasser-Nachklärbecken im Norden und die umlaufenden Gräben durch den Bau, Anlage oder den Betrieb des B-Plan-Gebietes nicht beeinträchtigt.

Grundwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch Einträge von Schadstoffen ergeben.

Maßnahmen

Mögliche *Schadstoffemissionen* sind durch

- den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge auszuschließen.

Anlagebedingte Wirkungen

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt im geringen Umfang das Grundwasser aufgrund der Unterbindung der Grundwasserneubildung an Ort und Stelle durch Überbauung / Versiegelung. Demgegenüber wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser auf den umgebenden Grundstücksflächen erhöht. Die zuvor vom Bodenkörper übernommenen Funktionen wie Filterung, Pufferung und Transformation - bedeutsam für Quantität und Qualität des Grundwassers - sind hier kleinräumig nicht mehr gegeben.

Aufgrund des Marschbodengefüges ist eine direkte Versickerung des gering verschmutzten Oberflächenwassers auf der Fläche nicht möglich; vielmehr wird das anfallende Oberflächenwasser der Vorflut zugeführt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt gilt somit als ausgeglichen.

16.7.7 Schutzgut Klima

Durch die vorgesehene Planung sind aufgrund der Exposition des Gebietes und der küstennahen Lage keine planungsrelevanten bau,- anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas bzw. des Frischluftsystems zu erwarten.

16.7.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch den Abriss der auffälligen, nicht zum Hofgebäude passenden Lagerhalle und dem Güllebehälter verbessert. Der Neubau des Hotelgebäudes wird mit dem historischen Altbau durch die Lage hinter dem Hofgebäude, die Verwendung zurückhaltender Farben und Gestaltungselemente sowie die begrenzte Firsthöhe bis 9 m und somit einer niedrigeren Bauweise als das Hofgebäude in die Umgebung eingebunden.

Die PKW-Stellflächen werden durch Gehölzpflanzungen abgesetzt.

Insgesamt ergeben sich damit keine erheblichen bau,- anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen.

16.7.9 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Pharisäerhof bleibt erhalten.

Bau,- anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

17 Zusätzliche Angaben

17.1 Kenntnislücken

Aufgrund der übergeordneten Planungsaussagen sowie den Informationsermittlungen vor Ort ergeben sich keine wesentlichen Kenntnislücken.

17.2 Monitoring

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, das Monitoring, dient nicht der umfassenden Vollzugskontrolle der gesamten Bauleitplanung. Vielmehr sind die erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens durch die Planverantwortlichen zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, festzustellen, und Abhilfe herzustellen.

Aus dem Planvorhaben lässt sich kein Bedarf für ein Monitoring ableiten.

17.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Plangebiet soll auf einer Fläche von ca. 1,15 ha der Pharisäerhof mit seinem Café, Gaststätte und Bauernmarkt-Angebot erhalten und um ein Hotelgebäude/Bettenhaus als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste erweitert werden. Der nördliche Grundstücksteil wird als Sondergebiet, der südliche als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Hinter dem Hofgebäude ist der Bau des Bettenhauses vorgesehen; dafür wurde die große landwirtschaftliche Lagerhalle östlich des Hofgebäudes sowie wird der Güllebehälter abgerissen.

Der B-Plan widerspricht nicht den übergeordneten Fach- und Sektoralplänen für das Gebiet. Die Gewässer und die Grünanlage mit den Groß- und Obstbäumen bleiben erhalten. Die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Tier- / Pflanzenwelt“ werden als nicht erheblich bewertet und können ausgeglichen werden.

Der Abriss der Lagerhalle ist aufgrund möglicher Brutplätze für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse außerhalb der Brutzeiten zwischen Mitte August und Mitte März erfolgt.

Bei Einhalten der beschriebenen Maßnahmen ist der B-Plan aus Sicht des Umweltschutzes realisierbar.

17.4 Verfahrensstand / -verlauf

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 3 war bereits am 20.03.2013 als Satzung beschlossen worden. Da aufgrund erheblicher Mängel das Verfahren jedoch wieder aufgenommen werden muss, ist am 09.12.2013 der Aufhebungsbeschluss des Satzungsbeschlusses gefasst worden. Die bemängelten Differenzen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem bereits gebauten Vorhaben sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Des Weiteren wünscht der Vorhabenträger verschiedene Änderungen in der Planung. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 3 wurde entsprechend überarbeitet und erneut ausgelegt. Es handelte sich hier um die 3. erneute Auslegung. Am 25.04.2016 wurde erneut der Satzungsbeschluss gefasst.

Aufgrund der im Zuge der katastermäßigen Richtigkeitsbescheinigung festgestellten Differenzen zwischen der Lage der inzwischen bereits gebauten Gebäuden und der eingereichten Planzeichnung und der daraus zum Teil resultierenden Verschiebung der Baugrenzen und Erhöhung der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet „SO 2“, sowie der Aufhebung der offenen Bauweise im Sondergebiet SO 1 musste der Satzungsbeschluss erneut aufgehoben werden. Ebenfalls musste gemäß Hinweis des Katasteramtes die Art Darstellung der bereits gebauten Gebäude geändert werden. Diese werden nun als „gem. der vorhabenbezogenen Planung neu errichtete Gebäude“ bezeichnet.

Es hat eine erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Die Begründung wird gebilligt.

Elisabeth-Sophien-Koog, den 04. JAN. 2018



M. Clausen
Die Bürgermeisterin