

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Hattstedtermarsch
- Kreis Nordfriesland -

1. **Gründe für die Aufstellung des B-Planes**

In der Gemeinde Hattstedtermarsch liegt im Außenbereich das Hotel Arlauschleuse. Dies Hotel hat für den Tourismus an der Westküste eine besondere Bedeutung. Zur Erhaltung des Betriebes und zur Anpassung an die Nachfrage der Gäste ist eine Weiterentwicklung des Betriebes erforderlich. Zur Saisonverlängerung und zur Verbesserung des Angebotes ist eine bauliche Erweiterung notwendig. Die Gemeindevertretung hat deshalb beschlossen, den B-Plan Nr. 1 aufzustellen, um über den B-Plan eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Zukünftig werden ca. 75 Gästebetten zur Verfügung stehen. Der bestehende Standort soll als Sondergebiet - Hotel ausgewiesen werden. Vorhandene Freiflächen, die dem Betrieb zugeordnet sind, werden als private Grünflächen - Spielwiese ausgewiesen, sie dienen den Gästen des Hotels zum Aufenthalt im Freien.

2. **Planinhalte**

Als Sondergebiet sind rd. 5.800 m² im B-Plan ausgewiesen. Die Art der Nutzung, Sondergebiet - Hotel, soll dem Betrieb eines Hotels mit integriertem Restaurant dienen. Dem Betrieb dienende Nebengebäude und bauliche Nebenanlagen sind ebenfalls auf den Flächen des Sondergebietes zu errichten.

Das zulässige Maß der Nutzung wird durch eine GRZ von 0,35 und der Festsetzung eines Vollgeschosses bestimmt. Für das Hauptgebäude wird mit Baugrenzen die überbaubare Fläche festgelegt. Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet errichtet werden.

Als private Grünfläche Spielwiese werden 1.700 m² ausgewiesen. Auf dieser Fläche sollen Freizeitaktivitäten der Gäste, für Kinder und Erwachsene stattfinden.

Für die geplante Erweiterung des Hotels sind im B-Plan auch entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt worden. Es sind rd. 1.200 m², die zurzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden.

3. **Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Sondergebietes erfolgt über eine vorhandene Gemeindestraße. Ein zusätzlicher Ausbau ist nicht vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Wegführung binnendeichs der zweiten Deichlinie bestehen teilweise Engpässe, die jedoch aus der Sicht der Gemeinde als vertretbar angesehen werden. Der bestehende Hotelbetrieb ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen und wird über das Netz der Schlesweg mit Energie versorgt.

Das anfallende Abwasser wird über eine hauseigene Kläranlage mit Nachrüstung entsorgt. Die geplante Erweiterung des Hotels wird dabei berücksichtigt. Für die Löschwasserversorgung kann auf die offene Wasserentnahme aus der Arlau zurückgegriffen werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über das Amt Hattstedt.

4. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird weitgehend auf den nicht versiegelten Flächen versickert und dem Grundwasser zugeführt. Überschüssiges Oberflächenwasser wird in die Arlau abgeleitet.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch den bestehenden Hotelbetrieb ist der Geltungsbereich des B-Planes sehr stark vorgeprägt. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann minimiert werden, da es sich nur um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. Nur durch die bauliche Erweiterung wurden Flächen versiegelt, die zurzeit als Hofplatzflächen mit Grandbefestigung genutzt werden und bereits einen Versiegelungsgrad aufweisen. Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden. Ein wesentlicher Eingriff in Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt nicht. Es wird somit ein Eingriff in Grund und Boden durch Versiegelung und ein Eingriff in geringer Form in das Landschaftsbild erfolgen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Arlau, die geplante Erweiterung liegt im Osten des B-Planes, eine Beeinträchtigung dieses Gewässers wird deshalb nicht ausgelöst.

Schutzgebiet Beltringharder Koog – Überprüfung der FFH-Verträglichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgebiet.

Der Bebauungsplan mit seinem Vorhaben „Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebes“ liegt im Nahbereich zum FFH-, EU-Vogelschutz- und Naturschutzgebiet Beltringharder Koog. Als Puffer zu diesem Gebiet liegt vorgelagert zum B-Plangebiet der Naturerlebnisbereich Beltringharder Koog.

Da es sich bei der B-Planaufstellung um ein bereits als Hotelstandort genutztes Gebiet handelt und nur der bestehende Betrieb erweitert werden soll, ist davon auszugehen, daß keine zusätzlichen Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet entstehen werden. Diese Einschätzung führt zum Ergebnis, daß auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet wird.

Eingriff in den Boden

Mit der geplanten baulichen Erweiterung werden ca. 700 m² innerhalb der festgesetzten Baugrenzen versiegelt. Für neu anzulegende Stellplätze werden ca. 600 m² mit Grand befestigt. Als versiegelte bzw. nur teilversiegelte Flächen sind insgesamt ca. 1.300 m² auszugleichen. Für diese Bodenversiegelung ist mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 ein Ausgleich zu schaffen.

Ausgleich:

Gemäß Runderlaß sind mindestens 650 m² landwirtschaftlich genutzte Flächen zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln. Im B-Plan ist eine Fläche von rd. 1.100 m² im Grenzbereich zur Arlau und zum südlich des Plangebietes verlaufenden Grabens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden. Diese Flächen sollen zu einem Feuchtbiotop entwickelt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Eingriff durch Versiegelung ausgeglichen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück verrieselt bzw. überschüssiges Wasser in die Parzellengräben abgeleitet.

Eingriff in das Landschaftsbild

Die geplante Erweiterung durch Anbauten bildet in Verbindung mit dem Bestand eine vertretbare Ergänzung des Betriebes. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann minimiert werden, da durch den Bestand das Gebiet bereits stark vorgeprägt ist.

Ausgleich

Durch das bestehende Großgrün an der Nordgrenze des Plangebietes und geplante Anpflanzungen von Einzelbäumen mit Kronenbildung wird der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend ausgeglichen.

Die Gemeinde verzichtet auf einen Grünordnungsplan, da mit den Festsetzungen im B-Plan die Eingriffs-/Ausgleichsregelungen abschließend getroffen werden können. Es ist außerdem zu berücksichtigen, daß der für die Erweiterung der Bebauung vorgesehene Bereich bereits als Betriebsgrundstück genutzt wird.

6. Standort einer Windkraftanlage

In einem Abstand von 160 m zum bestehenden Hotelbetrieb steht östlich des Plangebietes eine Windkraftanlage. Diese Anlage wurde vom Vorbesitzer des Hotels errichtet. Über ein Gutachten wurde eine Lärmprognose aufgestellt. Eine vergleichbare Anlage ergab einen Lärmpegel von 45 dB in 200 m Entfernung. Es wird davon ausgegangen, daß die Anlage nur Bestandsschutz hat und nicht durch eine neue Anlage ersetzt werden kann. Außerdem liegt die Hauptwindrichtung von Westen günstig für den Hotelbetrieb, da die Anlage im Osten liegt.

Es werden deshalb Auswirkungen der Windkraftanlage auf den Hotelbetrieb als vertretbar angesehen. Der Bestand des Hotels liegt zwischen der Anlage und der Gebäudeerweiterung für zusätzliche Ferienunterkünfte.

Die Begründung zum B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Hattstedtermarsch wird mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.11.0 gebilligt.

Hattstedtermarsch, den 20. JUNI 2002


Feddersen
Der Bürgermeister