



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

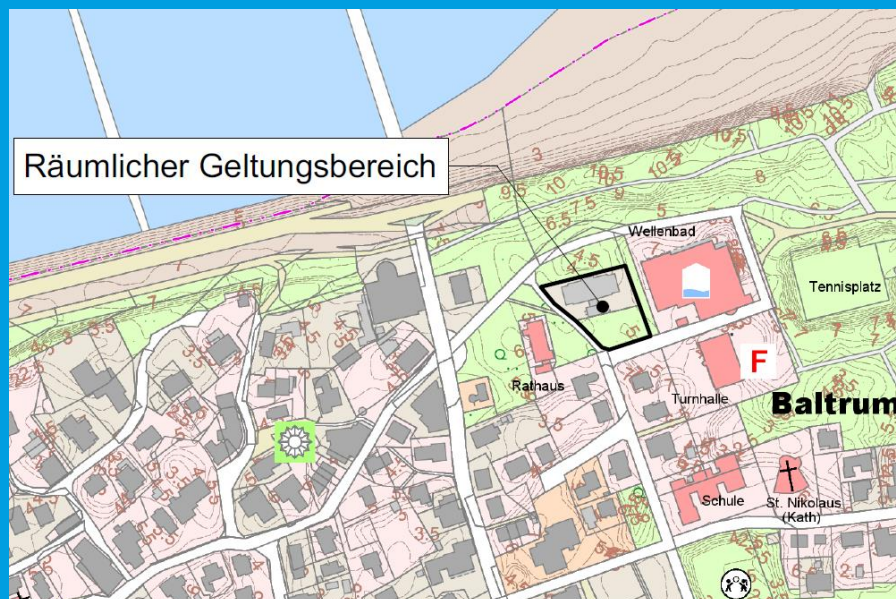
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR V5 Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Baltum



PROJ.NR. 11539 | 11.01.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und -erfordernis	6
2.	Planungsgrundlagen.....	6
2.1.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	6
2.2.	Rechtsgrundlagen	6
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Örtlicher Bestand.....	7
4.	Planungsvorgaben	8
4.1.	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2.	Flächennutzungsplanung	10
4.3.	Landschaftsplanung.....	10
4.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne.....	11
4.5.	Schutzdüne	11
5.	Planungsziele	11
6.	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
6.1.	Konzept	12
6.2.	Belange der Raumordnung.....	12
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	13
7.1.	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb mit Betriebswohnungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	13
7.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § .. BauNVO)	13
7.3.	Bauweise	13
7.4.	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. ..., §12 Abs. 6 BauNVO).....	14
7.5.	Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. ..., § 23 Abs. 5 BauNVO)	14
7.6.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	14
7.7.	Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan.....	14
8.	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung).....	15
8.1.	Örtliche Bauvorschriften.....	15
8.2.	Ordnungswidrigkeiten	15
9.	Nachrichtliche Übernahmen	15
9.1.	Wasserschutzgebiet.....	15

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

9.2.	Fremdenverkehrssatzung	15
9.3.	Leitungen.....	15
10.	Durchführungsvertrag	16
11.	Oberflächenentwässerung	16
12.	Erschließung	16
12.1.	Verkehrliche Erschließung.....	16
12.2.	Ver- und Entsorgung.....	16
12.2.1.	Leitungen.....	16
12.2.2.	Abfallwirtschaft	16
12.2.3.	Löschwasser	17
13.	Hinweise	17
14.	Flächenbilanz	17
15.	Umweltbericht	17
15.1.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanung.....	17
15.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	18
15.2.1.	Fachgesetze.....	18
15.2.2.	Planerische Vorgaben	19
15.3.	Naturräumliche Lage und Nutzungen	19
15.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	19
15.4.1.	Luft, Lärm, Klima	19
15.4.2.	Boden	20
15.4.3.	Wasserhaushalt.....	21
15.4.4.	Biotope, Lebensgemeinschaften und Arten.....	21
15.4.5.	Landschaftsbild	23
15.4.6.	Sach- und Kulturgüter.....	23
15.4.7.	Mensch.....	23
15.4.8.	Wechselwirkungen	24
15.5.	Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen	24
15.6.	Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	24
15.7.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren	24

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

15.8.	Anderweitige Planungsalternativen.....	24
15.9.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet....	24
15.10.	Eingriffsregelung.....	25
15.11.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	25
15.11.1.	Rechtliche Grundlagen	25
15.11.2.	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	26
15.11.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	27
15.12.	FFH-Vorprüfung.....	27
15.13.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
16.	Verfahrensvermerke.....	29
17.	Zusammenfassende Erklärung	30

1. Planungsanlass und -erfordernis

Die Baltrumer Konsumgenossenschaft e. G. betreibt im Ortsteil Westdorf ein Lebensmittelgeschäft mit angegliedertem Backshop und Mitarbeiterwohnungen, den Inselmarkt. Dieser soll erweitert werden. Da das bestehende Bauplanungsrecht dies nicht zulässt, wird ein neuer Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 hat der Rat der Gemeinde Baltrum in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vB-Plan) Nr. V 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am durch Bekanntmachung im Aushangkasten und im Internet auf der Website der Inselgemeinde Baltrum bekannt gemacht.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),

o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Nordwesten der Insel Baltrum, etwa 800 m nordöstlich des Hafens, und grenzt im Süden und Westen an die Gemeindestraße „Westdorf“ an. Der Strand beginnt etwa 80 m nördlich. Der räumliche Geltungsbereich ist rund 0,2 ha groß und umfasst in der Flur 6 der Gemarkung Baltrum die Flurstücke 1/61 und 1/62.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V.- u. E-Plan) umfasst nur das Flurstück 1/61, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Die Sicherung der (Grenzbebauung) zum Flurstück 1/62 und der Erschließung durch Wasser, Strom und Gas deren Leitungen auf diesem verlaufen ist zumindest durch eine Baulast, ggf. auch grundbuchlich zu sichern. Dies wird im V.- u. E.-Plan vermerkt und im vB-Plan als Leitungsrecht festgesetzt.

Lage und genaue Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Örtlicher Bestand

Der Gebäudebestand des Inselmarktes umfasst gegenwärtig das Marktgebäude mit Außenlager- und Verkehrsflächen. Diesem ist in einem kleinen Nebengebäude ein Backshop mit Bistro und Außenflächen angegliedert.

Der Inselmarkt befindet sich in einem stark frequentierten Bereich des Ortsteils Westdorf, der von Betrieben und Einrichtungen für Kur-, Heil- und Erholungszwecke und der Inselversorgung dienenden Einrichtungen geprägt ist. Unmittelbar östlich benachbart liegt das Kur- und Heilmittelzentrum mit dem „SindBad“, an das sich die Tennisplatzanlage anschließt. Südwestlich des Inselmarktes befindet sich das Verwaltungsgebäude mit Rathaus und Kurverwaltung, etwa 80 m südöstlich das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr. Die weitere Umgebung des Inselmarktes ist durch eine gemischte Nutzung aus kleinen Gewerbebetrieben sowie Wohnungen bzw. Ferienwohnungen und Hotels geprägt, wobei ein Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung durch Gastronomien und Einzelhandelsbetriebe am Kreisverkehrsplatz rund 85 m westlich liegt. Unmittelbar nördlich des Inselmarktes beginnt der unbebaute Bereich der Dünen, der nach Norden in den Strand übergeht.

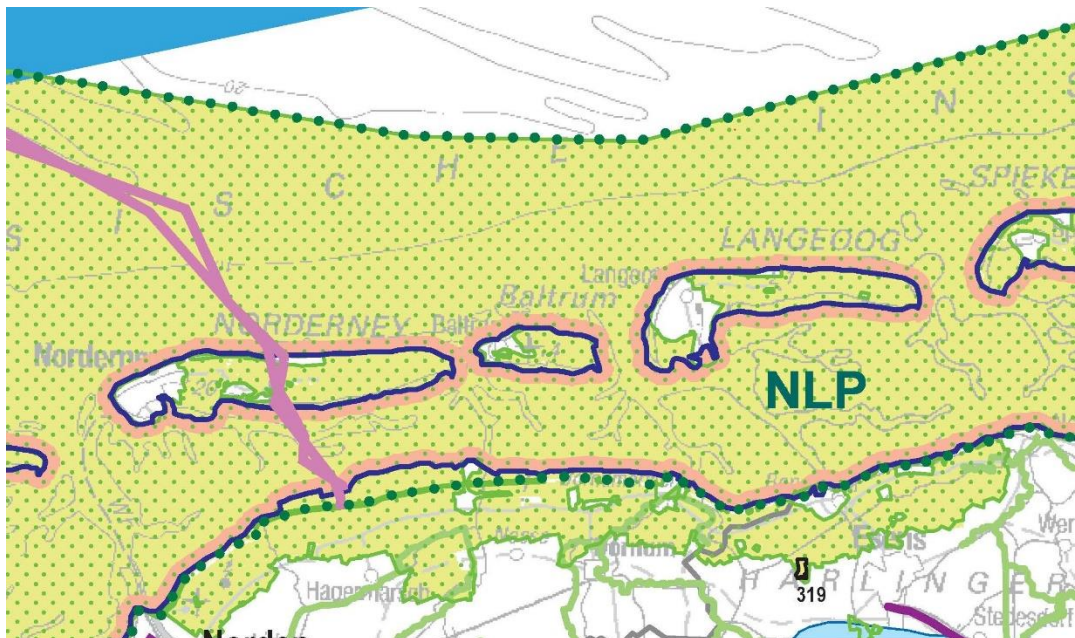
Das Ortsbild des Ortsteils Westdorf ist charakterisiert durch die orts- und regional-typische kleinteilige Bebauung mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern, die rot geklinkert mit geneigten Dächern gestaltet sind. Auch das Marktgebäude ist in dieser Gestaltung ausgeführt. Die östlich bzw. südöstlich benachbarten Gebäude des Kur- und Heilmittelzentrums sowie von Hotel/Inselkino und Feuerwehr weichen hiervon ab. Diese weisen eine größer dimensionierte Kubatur und „modernere“ bzw. an der Zweckmäßigkeit orientierte Dachgestaltungen und -eindeckungen auf.

4. Planungsvorgaben

4.1. Regional- und Landesplanung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 trifft für das zentrale Siedlungsgebiet des Inseldorfes keine direkten Vorgaben oder Maßgaben. Der Großteil der Insel sowie die gesamte Umgebung sind als Teil des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer als Vorranggebiet für den Biotopverbund (grüne Flächenfarbe) und Natura 2000-Gebiete (grüne Punkt-signatur) dargestellt. Baltrum ist wie alle Ostfriesischen Inseln vom Ausschlussgebiet für die Erprobung der Windenergie auf See umgeben (rosafarbene Umgrenzung).

Abb. 1: Auszug aus dem LROP o. M.



In Abschnitt 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) geht das LROP spezifisch auf die Problematik des planerischen Umgangs mit dem Einzelhandel ein. Unter Ziffer 01 heißt es: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“ Um dies auch bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandels-großprojekten zu erreichen, werden den nachgeordneten Planungsebenen unter den Ziffern 03 bis 08 allgemein verbindliche Prinzipien vorgegeben: Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot. Diese Vorgaben müssen in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt und bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes beachtet werden. Diese speziellen Vorgaben sind für die vorliegende Planung jedoch nicht zu beachten, da es sich nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. Ein solches ist i. d. R. ein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

Vorhaben mit einer zulässigen Verkaufsfläche von mehr als 800 m².¹ Dieser Schwellenwert wird durch die Erweiterung des Inselmarktes bei Weitem nicht erreicht (s. u.).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich 2018 ist vom Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL), mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden vom 25.10.2019 in Kraft getreten.

Abb. 2: Auszug aus dem RROP o. M.



Für den westlichen Teil der Insel werden im RROP eine Reihe von Darstellungen getroffen. Dies sind:

- Inseldorf als Grundzentrum (graue Umkreisung)
- die 3 Ortsteile des Inseldorfes als zentrales Siedlungsgebiet (gelbe Flächenfarbe)
- Standort mit der besond. Entwicklungsaufgabe Tourismus (grün unterlegtes T)
- Hafen von regionaler Bedeutung (blau unterlegtes Ankersymbol) bzw. Sportboothafen (blau unterlegtes Segelbootsymbol)
- Vorranggebiete
 - für Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur)
 - Natura 2000 (orangefarbene Umgrenzung)
 - Biotopverbund (diagonale blaue Schraffur)

¹ vgl. Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017) Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP. – Hannover, September 2017, S. 12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

- für infrastrukturbezogene Erholung (grünes i)
- Fährverbindung (rote Rautenlinie)
- Umschlagplatz (blau unterlegtes U)
- Verkehrslandeplatz (violett unterlegtes Flugzeugsymbol)
- Trinkwassergewinnung und Wasserwerk (blaue Umgrenzung mit Symbol im Nordosten)
- Deich (schwarze Liniensignatur am Südrand des Inseldorfes)

Die Grenzen des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer sowie des Planungsraums sind durch die grüne Punktlinie bzw. die schwarze Schraffur um die Insel gekennzeichnet.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels ist Baltrum dem Kongruenzraum des Mittelzentrums Norden zugeordnet.² Es werden keine direkten Vorgaben für die vorliegende Planung gegeben, da in das RROP aus dem LROP die Grundregel übernommen wurde, dass Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (sofern sie nicht Teil einer Agglomeration sind) nicht als Einzelhandelsgroßprojekte angesehen werden. Für diese Betriebe wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.³

Die Zuweisung der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus bringt besondere Anforderungen an die Siedlungsentwicklung mit sich. Das RROP führt hierzu aus: „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.“⁴

4.2. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Baltrum verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2, Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Da somit kein Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung zur Genehmigung eingereicht wird, ist der Bebauungsplan vom Landkreis Aurich als zuständige Behörde zu genehmigen.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Aurich liegt als Entwurf aus dem Jahr 1996 vor. Die zum Landkreis gehörenden Ostfriesischen Inseln sind hierin nicht berücksichtigt, da die entsprechenden Planungen seinerzeit ins Nationalparkprogramm für den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer integriert wurden.

² vgl. RROP Landkreis Aurich 2018, Ziffer 03 Satz 5 RROP (S. 12)

³ vgl. RROP Landkreis Aurich 2018, Begründung zu Ziffer 02 Satz 2 und 3 (S. 46)

⁴ vgl. RROP Landkreis Aurich 2018, Ziffer 05 Satz 2 und 3 (S. 32)

Ein **Landschaftsplan** der Gemeinde Baltrum liegt nicht vor.

4.4. **Rechtswirksame Bebauungspläne**

Das Gebiet der vorliegenden Planung wurde ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 7 beplant (rechtswirksam 1986). Dieser setzt hier vollständig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad fest.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 (rechtswirksam 2000) wurde (u. a.) der Standort des Inselmarktes festgelegt und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb mit Betriebswohnungen festgesetzt.

Im Jahr 2005 wurden für die Bebauungspläne Nr. 1 bis 11 Außenschank- und Ausstellungsflächen zugelassen. Beim Bebauungsplan Nr. 7 handelte es sich hierbei um die 5. Änderung.

Das festgesetzte Sondergebiet wurde für Umbauten und Erweiterungen des Inselmarktes (u. a. ein Backshop) mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 4 überplant (rechtswirksam 2015). Die Festsetzung eines Sondergebietes und die Zweckbestimmung wurden beibehalten. In seiner Sitzung am 10.03.2020 hat der Gemeinderat zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 5 die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. V 4 beschlossen.

4.5. **Schutzdüne**

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets beginnt der Bereich der gewidmeten Schutzdüne, der durch § 20 a in Verbindung mit § 14 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) verbindlich festgelegt ist. Die Funktion der Schutzdüne als Element des Küstenschutzes darf nicht beeinträchtigt werden. Da dieser Bereich sich unmittelbar angrenzend, aber doch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet, wird in der Planzeichnung keine nachrichtliche Übernahme angebracht, aber ein ausführlicher Hinweis gegeben (vgl. Kap. 13).

5. **Planungsziele**

Der Inselmarkt ist wichtig für die wohnortnahe Grundversorgung der Einwohner Baltrums. Durch die Erweiterung soll diese gesichert und entwickelt werden. Dies entspricht der Funktion Baltrums als Grundzentrum. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Gästeverkehr für die Gemeinde eine herausragende wirtschaftliche Bedeutung hat und der lokale Einzelhandel dadurch auch von Gästen stark frequentiert wird. Insofern ist ein ausreichendes Angebot an Einzelhandelsbetrieben mit angemessen dimensionierten Verkaufsflächen vorzuhalten. Dies entspricht auch der Erfüllung der Baltrum zugewiesenen besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.

Die Ziele der Planung lassen sich durch Umbaumaßnahmen im Bestand nicht erreichen, da die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans entsprechende Baugenehmigungen nicht zulassen.

Insofern ist ein öffentliches Interesse an der Aufstellung und baldigen Umsetzung der Planung gegeben. Für die Gemeinde besteht kein Anlass, das Ansinnen des Marktbetreibers zurückzustellen oder von der Durchführung einer Bauleitplanung

gänzlich abzusehen.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan

6.1. Konzept

Das Erweiterungskonzept sieht vor, die Erweiterung des Marktes im Erdgeschoss anzuordnen, während im Obergeschoss zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Für den Inselmarkt werden zusätzliche Lagerflächen benötigt, um eine ausreichende Kapazität zu schaffen, die ein konstantes Warenangebot und die Vermeidung von Engpässen ermöglicht. Zudem werden die Verkaufsräume um einen Bereich speziell für Getränke ergänzt, da hier im Laufe der Zeit eine vermehrte Nachfrage entstanden ist. Auch der Backshop soll zusätzlich Lagerkapazitäten erhalten, um stets seine volle Produktpalette anbieten zu können.

Wohnraum ist auf Baltrum wie auf allen Ostfriesischen Inseln sehr knapp. Durch die Insellage ist ein Berufspendeln vom Festland nicht sinnvoll möglich. Dadurch ist es für den Betreiber des Marktes schwierig, Personal zu finden und langfristig zu halten. Dies ist besonders in der touristischen Hauptsaison problematisch, da dann die Knappheit an Wohnmöglichkeiten einerseits und die Auslastung des Betriebs andererseits besonders hoch sind. Daher sollen bei der Erweiterung des Gebäudebestandes auch und gerade weitere Wohnungen für Mitarbeiter des Inselmarktes vor Ort geschaffen werden.

Im Zuge des Gebäudeausbaus wird der Backshop ins Erdgeschoss integriert und um den o. g. Lagerraum ergänzt. Der Eingangsbereich wird neu gestaltet. Der Verkaufsbereich für Getränke und der neue Lagerraum für den Inselmarkt werden im östlichen Teil des Neubaus angeordnet. Im Obergeschoss werden 5 weitere Wohnungen für Betriebsangehörige eingerichtet.

6.2. Belange der Raumordnung

Wie bereits in Kap. 4.1 festgestellt wurde, sind die Belange der Raumordnung im Hinblick auf Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot nicht näher zu prüfen, da mit der vorliegenden Planung kein Einzelhandelsgroßprojekt vorbereitet wird.

Bezüglich des Abstimmungsgebotes wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass seit 2003 alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg zusammenarbeiten. Dieses Vorgehen basiert auf der so genannten Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Deren Ziele sind:⁵

- frühzeitige Information und Kommunikation über neue Ansiedlungsvorhaben

⁵ vgl. Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH an der Universität Hannover; Convent Planung und Beratung GmbH; gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (2003): Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland. Endbericht – Hannover; S. 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

- regionaler Konsens bereits vor oder zu Beginn eines förmlichen Planverfahrens
- Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf Nachbarkommunen bei Ansiedlung
- einheitliche Bedingungen für die Realisierung neuer Vorhaben und den regionalen Standortwettbewerb

Da das geplante Vorhaben keine der sog. Aufgreifschwelle der Verkaufsflächengrößen überschreitet, ist die Einleitung eines entsprechenden Moderationsverfahrens nicht notwendig. Die Mitglieder der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Planaufstellung informiert und erhalten hierdurch Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen, die in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit den folgenden Festsetzungen wird ein enger Rahmen geschaffen, in dem das derzeitige Verfahren gem. V.- u. E.-Plan umgesetzt werden kann und in Zukunft kleinere Modifizierungen des Vorhabens ohne Änderung des vB-Planes und nur mit Anpassung des V.- u. E-Planes möglich sind. (vgl. Kap. 7.7)

7.1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb mit Betriebswohnungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und zugeordneten Wohnungen.

Allgemein zulässig sind

- Einzelhandelsbetrieb (Inselmarkt)
- Backshop mit Gastronomie
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Personen, die in den v. g. Einzelhandelsbetrieb angestellt sind
- Überdachungen
- Außenflächen als Verkaufsflächen des Einzelhandelsbetriebes und der Gastronomie
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § .. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtkräftigem vB-Plan 4 bei Beibehaltung von maximal 2 Vollgeschossen bei der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,7 und bei der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 erweitert.

7.3. Bauweise

Die offene Bauweise wird beibehalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

7.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. ..., §12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind nicht zulässig.

7.5. Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. ..., § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig, um zumindest im Osten und Westen des bereits stark überbaubarem Grundstück einen von Hochbauten freien Streifen von 3 Metern entlang der öffentliche Wege zu erhalten.

Die Sicherung der (Grenz-)Bebauung zum Flurstück 1/62 ist zumindest durch eine Baulast, ggf. auch grundbuchlich, zu sichern. Dies wird im V.-E.-Plan vermerkt.

7.6. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht ist zugunsten des Betreibers der Trinkwasser- und Gasleitung zu gewähren, sichert die Anbindung des Kur- und Heilmittelzentrum östlich des Plangebietes und beinhaltet das Recht zum Betreten des Grundstückes zur Wartung und Kontrolle der Leitung.

7.7. Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Kommune auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Katalog der Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. nach dem Katalog der BauNVO gebunden. Die oben erläuterten Festsetzungen wurden jedoch diesen Vorgaben entsprechend getroffen, da es so möglich ist, ohne erneutes Verfahren auf sich möglicherweise ergebende Änderungen beim Vorhaben reagieren zu können. Hierfür wäre dann nur eine Änderung des Durchführungsvertrages (und des Vorhaben- und Erschließungsplans) erforderlich. Weiterhin wäre hierdurch auch eine Nachnutzung durch Dritte in Entsprechung der Planungsziele möglich, ohne ein erneutes Planverfahren beginnen zu müssen. Diese gewählte Vorgehensweise ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die an sich ändernde Gegebenheiten flexibel angepasst werden kann.

Mit diesen Festsetzungen ist gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB die Pflicht verbunden, über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinaus festzusetzen, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, wobei Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind. Dieser rechtlichen Vorgabe wird mit den textlichen Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan entsprochen.

Somit ist gewährleistet, dass der Vorhabenträger die Umsetzung seiner Planung innerhalb kurzer Zeit mit der nötigen Rechtssicherheit beginnen kann. Zugleich wird ein langfristiger Planungshorizont abgedeckt, so dass für zukünftige Um- und eventuelle Nachnutzungen nicht in jedem Fall eine neue Überplanung mit Durchführung eines bauleitplanerischen Verfahrens erfolgen muss.

8. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

8.1. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Baltrum hat für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1 bis 11 die rechtskräftige Satzung über örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung vom 30. Juli 2010 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO erlassen. Sie ist somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07 und auch für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V5 verbindlich.

8.2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Baltrum, das einen Großteil der Insel umfasst und dem Schutz der Süßwasserlinse dient. Das Wasserschutzgebiet entfaltet unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher nachrichtlich übernommen. Dies erfolgt rein textlich, da die Grenzen des Wasserschutzgebiets nicht durch das Plangebiet verlaufen und eine sinnvolle zeichnerische Darstellung damit nicht möglich ist.

9.2. Fremdenverkehrssatzung

Die Gemeinde Baltrum hat im Jahr 2006 eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB in Kraft gesetzt. Deren Geltungsbereich umfasst die zusammenhängend bebauten Ortsteile des Inseldorfes und entfaltet daher auch für die vorliegende Planung unmittelbare Verbindlichkeit. Daher wird eine entsprechende nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung angebracht. Dies erfolgt rein textlich, da die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung nicht durch das Plangebiet verlaufen und eine sinnvolle zeichnerische Darstellung damit nicht möglich ist.

9.3. Leitungen

Im Geltungsbereich befinden sich diverse Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Gas, Strom u. Telekommunikation, die dem Anschluss des bestehenden Inselmarktes dienen und u. a. über das Flurstück 61/2 verlaufen. Da diese weiterhin genutzt werden sollen, sind diese dort einerseits Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und andererseits in der Planzeichnung des vB-Planes enthalten.

Darüber hinaus verläuft durch den Geltungsbereich die zu erhaltenen Trinkwasser- und Gasleitungen des östlich gelegenen Kur- und Heilmittelzentrums. Für diese Leitungen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers festgesetzt.

Vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung ist vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

10. Durchführungsvertrag

Ein rechtskräftiger Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit ihm erklärt der Vorhabenträger, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und verpflichtet sich zur Umsetzung dessen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dieser Vertrag muss vor Fassung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten sein. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

11. Oberflächenentwässerung

Das überschüssige Oberflächenwasser wird im Bestand auf dem Hausgrundstück zur Versickerung gebracht. Dies wird so beibehalten, da sich durch die geplante Erweiterung des Gebäudes das Maß der Oberflächenversiegelung nicht erhöht. Die vorhandenen Anlagen zur Versickerung bedürfen daher keiner wesentlichen Änderung oder Erweiterung.

12. Erschließung

12.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt einerseits wie im Bestand über die Gemeindestraße „Westdorf“. Andererseits erfolgt die Sicherung der Anlieferung über die östlichen Teilflächen des Flurstücks 1/62 welche im VB-Plan als Wegerecht gesichert wird. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

12.2. Ver- und Entsorgung

12.2.1. Leitungen

Die zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen sind im Bestand bereits vorhanden. Es ist lediglich eine Anpassung der Hausanschlüsse vorzunehmen. Da diese Leitungen u. a. über das Flurstück 61/2 verlaufen und diese weiterhin der Erschließung mit Wasser, Strom und Gas dienen sollen, ist dies zumindest durch eine Baulast, ggf. auch grundbuchlich, zu sichern. Dies wird im V.- E.-Plan vermerkt und im vB-Plan t. w. als Leitungsrecht festgesetzt.

12.2.2. Abfallwirtschaft

Der innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Abfall muss manuell abtransportiert werden.

tiert und sachgerecht der gemeindlichen Müllentsorgung zugeführt werden. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

12.2.3. Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser ist im Bestand gesichert. Durch die Erweiterung entsteht kein wesentlicher Mehrbedarf. Die vorhandenen Anlagen zur Löschwasser-versorgung bedürfen daher keiner wesentlichen Änderung oder Erweiterung.

13. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** hingewiesen um klarzustellen, welches Bauplanungsrecht künftig gültig sein wird (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 9). Zum Umgang mit dem Schutzstatus der gewidmeten Schutzdüne werden ausführliche Erläuterungen gegeben (Hinweis Nr. 10).

14. Flächenbilanz

Größe Geltungsbereich: 2.161 m²

Größe Baufenster: 1.169 m²

Größe des neuen Gebäudeteils: 358 m²

15. Umweltbericht

15.1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der Bebauungsplanung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung des Inselmarktes auf der ostfriesischen Insel Baltrum. Die Baltrumer Konsumgenossenschaft e. G. als Vorhabenträger strebt eine Erweiterung der Räumlichkeiten an, um mehr Fläche für die Backstube, das Sortiment sowie die Verwaltung zu schaffen. Zusätzlich soll im Obergeschoss Wohnraum für die Mitarbeitenden des Inselmarktes zur Verfügung stehen.

Das Sondergebiet mit einer Größe von 2.161 m² setzt eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Die geplante Gebäudeerweiterung umfasst eine Grundfläche von 358 m² und wird südlich an das vorhandene Gebäude des Inselmarktes gebaut. Für das südliche Flurstück 1/62 der Flur 6 wird eine Baulast wegen Grenzbebauung eingetragen.

15.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

15.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015, BGBl. I S 1722) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 BGBl. I S. 3434) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG sowie die Vorgaben weiterer Bestimmungen zu Schutzgebieten und Schutzobjekten zu beachten.

Hinsichtlich des Wasserhaushaltes ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016, BGBl. I S. 1972) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015, Nds. GVBl. S. 307) zu beachten.

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Grundwasser wird jedoch zur Trinkwassergewinnung auf der Insel genutzt. Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet Baltrum in der Schutzzone IIB. Die Verordnung stammt aus dem Jahre 1968. In der Zone II, der engeren Schutzzone, ist der Schutz vor menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen, die mit einer Verletzung der das Grundwasser schützenden Deckschichten verbunden sind sicherzustellen. Dazu gehört auch der Schutz vor bakteriellen Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen.

Das Wasser der Süßwasserlinse dient auf Baltrum nur als Notreserve. Es besteht eine Versorgung mit Trinkwasser über eine Festlandleitung.

Bei der Planung ist das Deichschutzgesetz zu beachten. Aufgrund des § 20a des Nds. Deichgesetzes wurde eine Verordnung zur Widmung der Schutzdünen auf Baltrum erlassen, die die vorderste Dünenreihe in Baltrum umfasst. Der Geltungsbereich grenzt direkt südlich an den Schutzdünenbereich an. Für die Schutzdünen gelten auch die Bestimmungen des § 14 Deichgesetz; hiernach ist jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen) außer zum Zwecke der Deicherhaltung durch den Träger verboten. Die Deichbehörde kann Ausnahmen genehmigen, wobei die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden nur in besonderen Fällen öffentlicher und allgemein wirtschaftlicher Belange zugelassen werden dürfen. Diese Ausnahmegenehmigungen sind widerruflich.

Der Geltungsbereich selbst ist nicht Teil, liegt aber eingebettet im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (Gesetz über den Nationalpark „Nds. Wattenmeer“ (NWattNPG) vom 11.07. 2001, Nds.GVBl. S. 443, zuletzt geändert am

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

11.11.2020, Nds. GVBl. S. 451). Der Nationalpark Nds. Wattenmeer ist als EU-Vogelschutzgebiet V01 (EU-Kennzahl DE 2210-401) und als FFH-Gebietes (Nenn-Nr. 01) (EU-Kennzahl DE 2306-301) Teil des Natura 2000 Schutzgebietssystems. Ausgenommen von der Nennung als Vogelschutz- und FFH-Gebiet sind die Erholungszonen oberhalb des mittleren Tidehochwassers.

Kulturdenkmale innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt.

15.2.2. Planerische Vorgaben

Das **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) trifft für den Siedlungsbereich der Insel Baltrum keine besonderen Vorgaben. Die umliegenden Bereiche sind als Vorranggebiete Natura 2000 und Biotopverbund gekennzeichnet.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) wird Baltrum als Grundzentrum festgelegt, dem die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugeordnet wird. Es sind Vorranggebiete für Natur- und Landschaft, Natura 2000 und den Biotopverbund gekennzeichnet.

Im wirksamen **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1996 (Entwurf) wurden die ostfriesischen Inseln nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde Baltrum hat keinen wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP).

Ein **Landschaftsplan** liegt für die Gemeinde ebenfalls nicht vor.

15.3. Naturräumliche Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich auf der Insel Baltrum und zählt somit zu den Inseln des Ostfriesischen Wattermeeres. Es handelt sich um die naturräumliche Region Watten und Marschen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ortes am nördlichen Rand mittig zwischen dem Westdorf und dem Ostdorf. Er umfasst den bestehenden Inselmarkt. Der Bereich um den Inselmarkt ist von einer starken touristischen Frequentierung geprägt.

15.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

15.4.1. Luft, Lärm, Klima

Bestand

Auf Baltrum herrscht Seeklima vor. Es ist geprägt durch hohe Windgeschwindigkeiten, hohe relative Luftfeuchte, Temperaturverlauf mit geringer Tages- und Jahreschwankung und Abschwächung der Temperaturextrema. Das Seeklima besitzt hohe Bedeutung als Reizklima für die Erholungssuchenden. Es ist geprägt von einer Vielzahl maritimer Aerosole sowie großer Luftreinheit.

Lokale Immissionsbelastungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Der Transport der Lebensmittel erfolgt durch Pferdekutschen, sodass keine Immissionen entstehen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baumaßnahmen sind zeitlich limitierte Immissionen (Luftimmissionen und Lärmimmissionen) nicht auszuschließen. Da diese Auswirkungen aber nur zeitlich beschränkt auftreten und nur zugelassene Lkws und Baumaschinen eingesetzt werden, kann nicht von erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Luft und der Ruhe ausgegangen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Immissionen nicht zu befürchten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

15.4.2. Boden

Bestand

Im Planungsbereich liegt der Bodentyp Regosol vor.⁶ Hierbei handelt es sich um einen jungen, sandigen Boden, auf dem sich ein geringmächtiger Bodenhorizont gebildet hat. Die Böden zählen zu den Graudünen; aufgrund der hohen Grundwasserferne (größer 2 m unter Flur) und der Bodenstruktur werden sie als „mittel trocken“ eingestuft.⁷

Regolsole wurden in die Suchräume für schutzwürdige Böden aufgenommen, da sie selten, d. h. im landesweiten Vergleich nur gering flächenhaft verbreitet sind.⁸

Im Planbereich ist ein großer Teil der Fläche durch den vorhandenen Einzelhandel, die Backstube und die Wege bzw. Lagerflächen bereits versiegelt.

Baubedingte Auswirkungen

Die geplante Gebäudeerweiterung umfasst eine Fläche von 358 m² und wird auf den bereits versiegelten Flächen umgesetzt. Das Häuschen der Backstube muss für den Neubau weichen.

Die Verdichtungsgefahr der Böden ist sehr gering, weshalb langfristige Beeinträchtigungen der Böden, die von Baufahrzeugen beansprucht werden, nicht zu erwarten sind.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen liegen nicht vor, da es sich die Baumaßnahmen auf die bereits versiegelten Bereiche beschränken.

Betriebsbedingte Auswirkungen

⁶ NIBIS© Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ NIBIS© Kartenserver (2018): Bodenkundliche Feuchtestufe. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁸ NIBIS© Kartenserver (2018): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50.000 – Seltene Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu befürchten. Der Warentransport erfolgt auf der Insel Baltrum mit Pferdekutschen, sodass keine Verschmutzungen durch Transportfahrzeuge zu erwarten sind.

15.4.3. Wasserhaushalt

Bestand

Oberflächenwasser kann durch die Sandböden schnell versickert; die oberflächennahen Schichten weisen eine hohe Durchlässigkeit auf.⁹ Insgesamt ist somit eine hohe Grundwasserneubildung mit etwa 250 – 300 mm/Jahr zu verzeichnen.¹⁰ Aufgrund der Sandböden ist das Schutzpotential des Bodens gegenüber dem Grundwasser jedoch sehr gering.¹¹

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, da das Niederschlagswasser schnell versickern kann.

Das Grundwasser steht bei 1 bis 5 m NN an¹²; die Geländehöhe beträgt 4,5 bis 6 m. Die Entnahmebedingungen sind sehr gut.¹³ Allerdings liegt auf den Inseln lediglich eine Süßwasserlinse, die unteren Bereiche des Grundwasserleiters sind versalzen.¹⁴

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des geringen Schutzpotentials des Bodens ist bei den Baumaßnahmen auf eine absolute Sicherheit der Maschinen (Wartung), eine ordnungsgemäße Lagerung und Entsorgung der Abrissmaterialien und eine ordnungsgemäße Lagerung der Baumaterialien zu achten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf die Versickerungsrate des Oberflächenwassers sind nicht gegeben, da keine großflächigen Bereiche neu versiegelt werden und die angrenzenden freien Flächen eine hohe Durchlässigkeit des Wassers gewährleisten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

15.4.4. Biotope, Lebensgemeinschaften und Arten

Bestand

⁹ NIBIS© Kartenserver (2000): Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁰ NIBIS© Kartenserver (2019): Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 – 2010, Methode mGROWA18. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹¹ NIBIS© Kartenserver (1982): Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹² NIBIS© Kartenserver (1982): Lage der Grundwasseroberfläche 1 : 200 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹³ NIBIS© Kartenserver (1982): Entnahmebedingungen in den grundwasserführenden Gesteinen. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁴ NIBIS© Kartenserver (1987): Versalzung des Grundwassers - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Bei dem südlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um eine rund 700 m² große Freifläche, die dem Biotoptyp der ruderalisierten Küstendünen (KDR) zugeordnet werden kann. Im Nordwesten dieser Freifläche befindet sich eine rund 1 m hohe Düne mit Vegetation der Graudünen-Grasflur. Südwestlich stehen einzelne Sträucher der Kartoffelrose. Im Südosten führt ein Fußweg durch die Fläche, sodass in diesem Bereich Beeinträchtigungen der Vegetation durch Tritteinwirkungen erkennbar sind.

Der Hauptbereich des Geltungsbereiches nimmt der bestehende Inselmarkt mit Backstube ein. Die Gebäude sind mit den gepflasterten Bereichen u. a. zur Lagerung umgeben. Im Norden grenzt an den Inselmarkt ein Bereich, der von einem Kartoffelrosen-Gebüsch der Küstendünen (KGX) bewachsen ist.

Im Westen und Süden des Geltungsbereiches befinden sich Verkehrsflächen. Östlich grenzt das Gelände des Wellenbades an.

Bei den Biotoptypen KDR und KDX handelt es sich um geschützte Biotoptypen nach §30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG.

Dünen stellen Lebensräume für Brutvögel dar. Der Geltungsbereich ist bereits heute durch eine hohe menschliche Aktivität geprägt, sodass er auch aufgrund der Lage der Freifläche an den Verkehrswegen und innerhalb des Ortes keinen attraktiven Lebensraum für Brutvögel darstellt.

Auswirkungen der Planung

Die Erweiterung des Inselmarktes ist auf den bereits versiegelten Flächen geplant. Daher gehen keine Bereiche der Küstendünen verloren. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Auswirkungen auf das im Norden angrenzende Kartoffelrosen-Gebüsch der Küstendünen sind nicht zu erwarten, da sich die Bautätigkeiten im Süden des vorhandenen Gebäudes abspielen.

Der südliche Bereich mit der ruderalisierten Küstendünenvegetation ist im Bestand bereits von der Nutzung beeinträchtigt. An drei Seiten grenzt die Fläche an Verkehrswege an; Trampelpfade von Fußgängern sind im Südosten erkennbar. Die Erweiterung des Inselmarktes führt langfristig zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Möglicherweise werden im Zuge von Leitungsverlegungen Teilbereiche der Fläche für die Tiefbaumaßnahmen beansprucht. Anschließend sind die Flächen wieder so herzustellen, dass sich eine Küstendünenvegetation erneut entwickeln kann.

Baubedingte Auswirkungen

Sobald Teile des Flurstücks 1/62 in Anspruch genommen werden, sind hierfür die notwendigen Ausnahmegenehmigungen nach dem Naturschutzrecht einzuholen, da es sich bei der Küstendünenvegetation um geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG handelt. Dies gilt insbesondere für den Fall der Verlegung der vorhandenen Leitungen, die das Flurstück queren.

Eine temporäre Beeinträchtigung durch Baufahrzeuge ist nicht auszuschließen. Die Angaben zum Bodenschutz sind zu beachten und Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen und eine großflächige Vegetationsentfernung sind zu vermeiden.

Die Fläche wird sich nach Beendigung der Bauarbeiten wieder erholen können. Es handelt sich demnach nur um eine temporäre, begrenzte Beeinträchtigung der Vegetationsstrukturen. Die ruderalisierte Küstendünenvegetation wird sich nach Beendigung der Eingriffe wieder regenerieren.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da eine zusätzliche Versiegelung vermieden wird und die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope aufgrund des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen werden dürfen, sind anlagebedingte Beeinträchtigungen nicht zu befürchten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Inselmarktes ist mit betriebsbedingten Auswirkungen nicht zu rechnen. Es besteht jedoch die Gefahr der Beeinträchtigung der ruderalisierten Küstendünenbereiche durch Trittschäden, Stickstoffanreicherung, Vermüllung oder Vergärtnerung. Diese Gefahren sind zu vermeiden.

15.4.5. Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Randbereich des Westdorfes und gliedert sich in den bebauten Bereich des Dorfes ein. Der Geltungsbereich ist von mehreren Fuß-/Verkehrswegen umgeben, die im Norden unter anderem eine Verbindung zum Strand herstellen. Nördlich des Inselmarktes beginnen die Graudünen.

Auswirkungen der Planung

Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist durch die Erweiterung des Inselmarktes nicht zu erwarten. Das geplante Gebäude wird direkt an das bestehende Gebäude gebaut und in seiner Höhe an dieses angepasst. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig (maximale Firsthöhe 9,1 m), sodass es keine optische Störung bzw. befremdete Wirkung auslöst.

15.4.6. Sach- und Kulturgüter

Derzeit befindet sich der Inselmarkt im Plangebiet. Im Süden angrenzend steht ein kleines Gebäude, das als Backstube genutzt wird. Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, die Gebäude (Sachgüter) aufzuwerten und zu ergänzen. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

15.4.7. Mensch

Durch den Einzelhandel liegt eine hohe Aktivität und Frequentierung durch Bewohner der Insel sowie Touristen vor.

Während der Bauphase ist mit einer Beeinträchtigung durch Lärm und die Baustelle in direkter Lage neben dem bestehenden Einzelhandel zu rechnen. Es handelt sich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

allerdings nicht um eine nachhaltige, langfristige Beeinträchtigung der Erholungssuchenden und der Inselbewohner.

Die Erweiterung des Inselmarktes führt zu einer Verbesserung und Vergrößerung des Angebotes des Einzelhandels sowie der Backstube. Zusätzlich wird Wohnraum für Mitarbeiter des Inselmarktes geschaffen, was aufgrund der Wohnungsknappheit vor allem für Arbeitende positiv zu bewerten ist.

15.4.8. Wechselwirkungen

Da die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter hat, sind keine nennenswerten Wechselwirkungen zu erkennen.

15.5. Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen

Derzeit sind keine weiteren Baumaßnahmen im Nahbereich des Plangebietes bekannt.

15.6. Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich besteht bei den Inseln immer eine Gefährdung bezüglich des Klimawandels und des hiermit einhergehenden Meeresspiegelanstiegs. Das Plangebiet weist jedoch keine höhere Gefährdung auf, als die anderen Dorfbereiche. Die Flächen liegen am Ortsrand auf einer Höhe von 4,5 m und 6,0 m NHN, geschützt durch Deiche und den Dünenkamm. Sollten diese Schutzwerke bei zunehmendem Hochwasser nicht ausreichen, besteht für den gesamten besiedelten Bereich von Baltrum Überflutungsgefahr; der Planbereich besitzt kein besonders erhöhtes Risiko.

15.7. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Ohne das aktuelle Bauleitplanverfahren wären eine Erweiterung des Einzelhandels und eine Anpassung an die Bedürfnisse der Käufer nicht möglich. Zusätzlich könnte kein Wohnraum für die Angestellten des Inselmarktes geschaffen werden, was langfristig zu Schwierigkeiten führen kann.

15.8. Anderweitige Planungsalternativen

Anderweitige Planungsalternativen liegen nicht vor. Weitere Flächen für eine Erweiterung des Inselmarktes stehen nicht zur Verfügung.

15.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschieben und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben

hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen unter Beachtung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nicht hervorgerufen werden.

Beachtung der geschützten Biotope und vor allem Schutzdünen

Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Schutzdünenbereiche sowie der ruderalisierten Küstendünenvegetation im Süden des Plangebietes sind zu vermeiden. Falls bei den Bauarbeiten kleinflächig Bereiche der Küstendünenvegetation betreten oder zur Lagerung von Materialien verwendet werden, sind diese Bereiche nach Beendigung der Baumaßnahmen so wiederherzustellen, dass sich die natürliche Vegetation schnell regenerieren kann.

15.10. Eingriffsregelung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Eingriffe und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die gem. § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen sind.

15.11. Artenschutzrechtliche Prüfung

15.11.1. Rechtliche Grundlagen

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten festgelegt.

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe aus der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Ist ein Verbotstatbestand erfüllt, kann nach § 45 Abs. 7 BNatSchG unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme erteilt werden.

15.11.2. Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Durch den Bebauungsplan soll der vorhandene Inselmarkt durch ein weiteres Gebäude ergänzt werden. Hierbei können folgende Wirkfaktoren auftreten:

- Baubedingte Wirkfaktoren
 - Beseitigung der Bodenvegetation (Räumung des Baugebiets)
 - Lärm und optische Beeinträchtigung beim Bau
- Anlagebedingte Wirkfaktoren
 - Lichtbeeinträchtigung,
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren
 - Beeinträchtigung durch Verlärmung
 -

15.11.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Die Erweiterungsfläche ist an drei Seiten von Wegen bzw. Straßenfläche umgeben. Im Norden befindet sich der bestehende Inselmarkt mit der Backstube und Lagerfläche. Es handelt sich nicht um einen wertvollen Dünenbereich, sondern um eine spärlich bewachsene Fläche, die durch die hohe Frequentierung und Störung keinen wertgebenden Lebensraum für die Fauna darstellt.

Ein Vorkommen von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien oder Wirbellosen, die im Anhang IV der FFH-RL stehen und von dem Vorhaben betroffen werden können, ist nicht bekannt. Fledermausquartiere in den Gebäuden sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.¹⁵

Eine Durchsicht der prüfungsrelevanten Pflanzenarten zeigte keine Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die im Planungsraum durch die Maßnahmen beeinträchtigt werden könnte.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Störungen durch Lärmimmissionen oder optische Beunruhigung durch die Baumaßnahmen in einem Bereich, der ohnehin durch eine hohe menschliche Aktivität geprägt ist, nicht zu Störungen von Brutvögeln führen wird.

Es sind keine Bäume im Plangebiet vorhanden. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten.

Störungen von Brutvögeln, die in den angrenzenden Flächen brüten, führen nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Zuwiderhandlungen zu erwarten.

15.12. FFH-Vorprüfung

Der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer umfasst eine Fläche von ca. 240.000 ha und bildet eine der letzten Naturlandschaften mit national und international bedeutsamen Funktionen.

Der Nationalpark ist in Ruhe- Zwischen- und Erholungszonen eingeteilt. Der Abstand des Plangebietes zur Erholungszone (Zone III) im Norden beträgt rund 135 m, nach Süden zur Zwischenzone (Zone II) beträgt die Entfernung rund 260 m.

Der Nationalpark ist Teil des ökologischen Netzes Natura 2000. Ausgenommen kleinerer Bereiche, vor allem Teile der Erholungszone, gehören die Flächen des Nationalparks zu dem Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und zum FFH-Gebiet 001 „Nationalpark Nds. Wattenmeer“.

Der Nationalpark umfasst folgende Schutz- und Erhaltungsziele:

- Im Nationalpark soll die besondere Eigenart der Natur und Landschaft der

¹⁵ siehe Bach, L; Niermann, I. und Donning, A.: Sommeraktivitäten von Fledermäusen auf den ostfriesischen Inseln, Natur- und Umweltschutz, hrsg.: Der Mellumrat e.V., Bd. 15, Heft 1, 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5 – Begründung (Vorentwurf)

Wattregion vor der niedersächsischen Küste einschließlich des charakteristischen Landschaftsbildes erhalten bleiben und vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

- Die natürlichen Abläufe in diesen Lebensräumen sollen fortbestehen.
- Die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten im Gebiet des Nationalparks soll erhalten werden.
- Der besondere Schutzzweck der einzelnen Gebiete der Ruhezone wird in der Verordnung aufgeführt
- Die Flächen des Nationalparks mit Ausnahme der Erholungszone oberhalb der mittleren Tidehochwasser-Linie, (...) sind Europäisches Vogelschutzgebiet. Die in Satz 1 bezeichneten Flächen dienen auch dem Ziel, das Überleben und die Vermehrung der dort vorkommenden, in Anhang I und Artikel 4 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 S. 1) in der jeweils geltenden Fassung genannten Vogelarten sicherzustellen
- Die Flächen des Nationalparks sind Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, soweit sich aus der Anlage 4 nichts anderes ergibt. Gemäß Anlage 4 ist im Bereich Spiekeroog die Erholungszone aus dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgenommen. Die Flächen dienen auch der Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der für den Nationalpark genannten wertbestimmenden Lebensraumtypen sowie der Tier- und Pflanzenarten.

Beurteilung:

Der Geltungsbereich umfasst den im Bestand vorhandenen Inselmarkt sowie eine südlich in Richtung Ortskern gelegene Erweiterungsfläche. Durch die Lage innerhalb des Dorfes und die bereits im Bestand vorhandene Nutzung als Einzelhandel ist eine Erweiterung des Inselmarktes nicht mit Auswirkung auf die Schutzgebiete verbunden. Es finden keine direkten Eingriffe in die aufgeführten Schutzgebiete statt. Im Planungsraum ist das Vorkommen von geschützten Vogelarten nicht zu erwarten. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmission usw. sind nicht zu erwarten.

Insgesamt besteht eine Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele der Schutzgebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000.

15.13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung des Inselmarktes durch ein weiteres Gebäude. In diesem Gebäude sollen neben Flächen für den Einzelhandel (Backstube, Getränkeabteilung) auch Wohnraum für Mitarbeitende des Marktes geschaffen werden.

Eine in Richtung Ortskern gelegene Fläche wird für die Erweiterung überplant. Hier soll auf einer bereits versiegelten Fläche ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und

einer Grundfläche von 358 m² gebaut werden. Die im Süden vorhandene ruderalisierte Küstendünenvegetation sowie die Schutzdünen im Norden mit Kartoffelrosen-Gebüsch bleiben im Bestand erhalten. Weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, soweit während der Bauphase notwendige Schutzmaßnahmen eingehalten werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht betroffen.

Es ist keine Kompensation notwendig, da lediglich bereits versiegelte Flächen überplant werden.

16. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Baltrum hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom bis statt. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Baltrum zur Verfügung. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom im Aushangkasten und im Internet auf der Website der Gemeinde Baltrum hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Rat der Gemeinde Baltrum hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V5 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V5 hat zusammen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Baltrum zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Baltrum in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 5 als Satzung beschlossen.

17. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 11.01.2022

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
M. Sc. Linda Auping

S:\Baltrum\11539_vBP V4_Ae_Einzelhandel\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begrueundung\2022_01_11_11539_vBP V5_Begr_V.docx