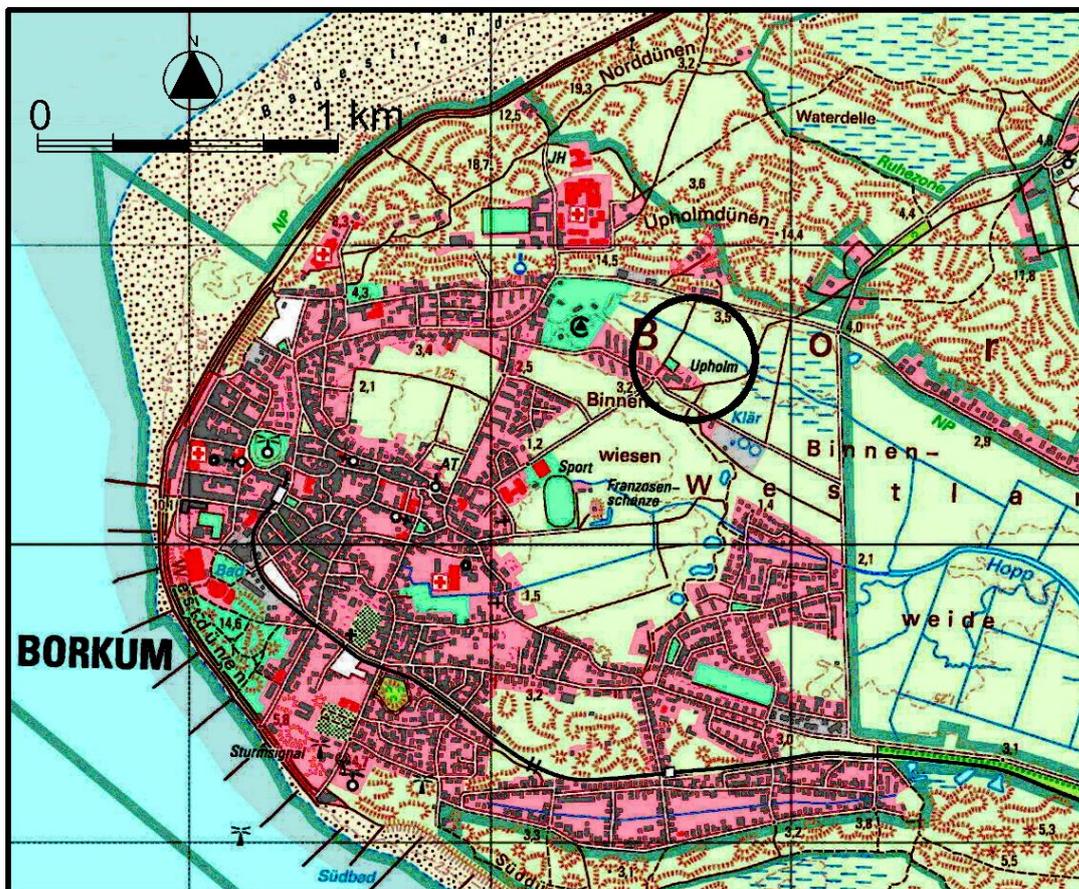


# Stadt Borkum

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Upholm-Hof"

### Begründung mit Umweltbericht



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

**Bearbeitung:**

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

**- Abschrift -**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>I. Allgemeines</b>	<b>4</b>
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass und Ablauf der Planung	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
4. Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereichs	5
5. Ziele der Raumordnung	5
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>10</b>
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2. Verkehrsflächen	11
3. Grünflächen, Spielplatz	12
4. Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
5. Flächen für naturschutzrechtliche Maßnahmen	12
6. Ver- und Entsorgung	12
7. Städtebauliche Werte	14
<b>IV. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>14</b>
1. Wasserschutzgebiet	14
2. Bodenfunde	15
<b>V. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	15
2. Kosten der Stadt Borkum	15
3. Auswirkungen	16
<b>VI. Umweltbericht</b>	<b>17</b>
<b>A. Angaben zum Standort und Beschreibung der Festsetzungen</b>	<b>17</b>
1. Angaben zum Standort	17
2. Beschreibung der Festsetzung	17
<b>B. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für die Bauleitplanung</b>	<b>19</b>
1. Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden	19

<b>C. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	19
2. Auswirkungen auf die Umwelt § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB	28
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	37
4. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen	38
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	41
<b>D. Weitere besondere Angaben</b>	<b>41</b>
1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	41
2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt	41
<b>E. Zusammenfassung</b>	<b>42</b>
Verfahrensvermerke	44

## **Begründung**

### **I. Allgemeines**

#### **1. Lage im Stadtgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Upholm-Hof“ liegt am östlichen Ende der Upholmstraße in der Nähe des Hauptpumpwerkes. Er umfasst das Gelände des Gastronomiebetriebes „Upholm-Hof“ einschließlich der Erschließungsflächen und der angrenzenden Grünflächen. Die Upholmstraße mündet in die Richtigofenstraße und diese wiederum in die Hindenburgstraße. Diese haben innerhalb des Verkehrsnetzes die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt.

#### **2. Anlass und Ablauf der Planung**

Der Eigentümer (Vorhabenträger) des gastronomischen Betriebes „Upholm-Hof“ will seinen Betrieb erweitern. Es soll ein Brauhaus, ein Personalhaus und ein Lagergebäude entstehen. Außerdem sollen die bereits errichteten baulichen Anlagen im Osten des Upholm-Hofes mit dieser Planung planungsrechtlich festgeschrieben werden. Dabei handelt es sich um das Gebäude mit Getränkeausgabe, einen Gastraum, Sanitäranlagen, den Biergartenimbiss sowie die zwischen den Gebäuden liegenden großflächig überdachten Terrassen und den Spielplatz.

Nach mehreren unterschiedlichen Planungsansätzen und intensiven Erörterungen in den Gremien der Stadt Borkum haben sich der Rat und der Vorhabenträger nun auf diese „große Lösung“ geeinigt. Im Mittelpunkt steht hier das Brauhaus als touristischen Anziehungspunkt.

Damit soll das gastronomische Angebot mit den damit verbundenen Veranstaltungen für den Fremdenverkehr auf der Insel verstärkt werden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Upholm-Hof“ wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Borkum und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag wird festgelegt, welche baulichen Maßnahmen in welchem Umfang und Zeitraum zu errichten sind.

#### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Upholm-Hof“ ist für das vorhandene Ausflugslokal mit unterschiedlichen gastronomischen Angeboten, Musikveranstaltungen in landschaftlich reizvoller Umgebung Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Damit wird die Attraktivität des Fremdenverkehrs Angebotes gesichert bzw. breiter aufgestellt.

Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 ist der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Sicherung und Förderung des Wirtschaftszweiges „Tourismus“, der auf der Insel Borkum einen sehr hohen Stellenwert hat.

#### **4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des Gastronomiebetriebes „Upholm-Hof“ mit den erforderlichen Erweiterungsflächen und der Außengastronomie. Außerdem liegen die angrenzenden Wiesenbereiche mit dem Spielplatz und dem Bewässerungsteich im Geltungsbereich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen, wie der Privatweg nach Norden zum Barbaraweg und des Privatweges in Verlängerung der Upholmstraße einschließlich der Stellplatzanlagen wurden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Die im Osten liegende offene Gastronomie mit dem Terrassenbetrieb ist deutlich von der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Upholmstraße abgesetzt. Sie liegt im Lärmschatten der vorstehenden Gebäude. Aufgrund des Abstandes und der Bebauung zwischen der Wohnnutzung und der Außengastronomie ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf die schutzwürdige Wohnnutzung. Sie entstehen auch nicht durch die Nutzungserweiterung. Das ist durch das schalltechnische Gutachten des Büros IEL GmbH, Aurich bestätigt worden.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingehalten.

#### **5. Ziele der Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 2006 (RROP) ist zu beachten. Die Stadt Borkum ist Grundzentrum und hat die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Aufgrund der insularen Lage hat Borkum keinen Bezug zu Nachbargemeinden. Zu beachten ist aber der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Ansonsten gibt es keine bedeutenden Aussagen des RROP, die zu beachten sind, da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Upholm-Hof“ nur die Siedlungsbereiche betroffen sind. Die Grenze des Nationalparks ist deutlich von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesetzt.

#### **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borkum stellt für die Außenbewirtschaftung mit den hier entstandenen Gebäuden „Außenbereich“ dar. Das bedeutet, das Vorhaben i. S. des § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Ziel ist, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen einer 14. Änderung zu ändern. Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. des § 29 BauGB wird aber durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht geregelt. Dies bleibt einem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Zur planungsrechtlichen Klarheit und Sicherheit wird deshalb der vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 50 „Upholm-Hof“ aufgestellt. Dann regeln sich die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Dieser Bereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Angrenzend befinden sich private Grünflächen, die zum Teil als Spielplatz dienen.

Bedingt durch die zielsetzende Darstellung als Sonderbaufläche (S) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“, die im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB erfolgt, ist das „Entwickeln“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **1. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### Bestandssituation

Östlich des Upholm-Hofs mit dem unmittelbar angrenzenden Gastronomiebetrieb sind auf den Freiflächen ein Gebäude mit Sanitär- und Versorgungseinrichtungen (Getränkeausgabe, Gastraum) und ein Biergartenimbiss entstanden. Die Gaststätte „Upholm-Hof“ besteht seit 1894. Die Bebauung ist eingeschossig mit Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Sie passt sich dem Landschaftsbild gut an.

Der unmittelbare Zwischenbereich dient der Gastronomie als Ergänzungsraum zur Bewirtschaftung im Freien mit Terrasse und teilweisen überdachten witterungsunabhängigen Sitzflächen.

Im Norden in einem Abstand von rd. 30 m ist ausgehend vom Gastronomiebetrieb eine Geländekante mit teilweise dichter Vegetation aus Bäumen mit Unterholz. Vereinzelt gibt es zwischen den Gebäuden und einige wenige im Terrassenbereich.

Die nördlich vorhandenen Campingwagen dienen der Unterbringung des Personals für den Gaststättenbetrieb. Mit Realisierung des Personalhauses werden die Campingwagen beseitigt.

Im Westen und teilweise im Norden ist eine Gehölzhecke, die die baulichen Anlagen gut in die umgebende Landschaft einbindet. Nördlich des Biergarten-Imbisses ist der betriebsbezogene Spielplatz, der vom Wanderweg Nr. 7 „Wiesenweg“ voll einsehbar ist. Der Spielplatz liegt unterhalb der Geländekante.



Blick auf die Terrasse mit Kiosk / Sanitärgebäude und Grillimbiss



Blick vom Upholmdeich auf den Spielplatz nach Westen

Im Osten außerhalb des Geltungsbereiches liegt der Upholmdeich mit dem Fußweg (Wanderweg Nr. 7 „Wiesenweg“) der sich nach Süden fortsetzt. Im Südwesten des Betriebes in Verlängerung der Upholmstraße verläuft die private Zuwegung zu den Pkw- und Fahrrad-

stellplätzen am Südostrand. Vor dem Gastronomiebetrieb befindet sich ein Teich mit randlicher Vegetation.

Vom Barbaraweg kommend verläuft eine Privatstraße zum Upholm-Hof.

Im Nordosten am Fuße des Upholmdeiches befinden sich Wiesenflächen mit einem Bewässerungsteich.

Im Westen außerhalb des Geltungsbereiches ist beiderseits der Upholmstraße Wohnbebauung vorhanden. Hier läuft die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“. Er setzt für diese Bebauung reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO fest.

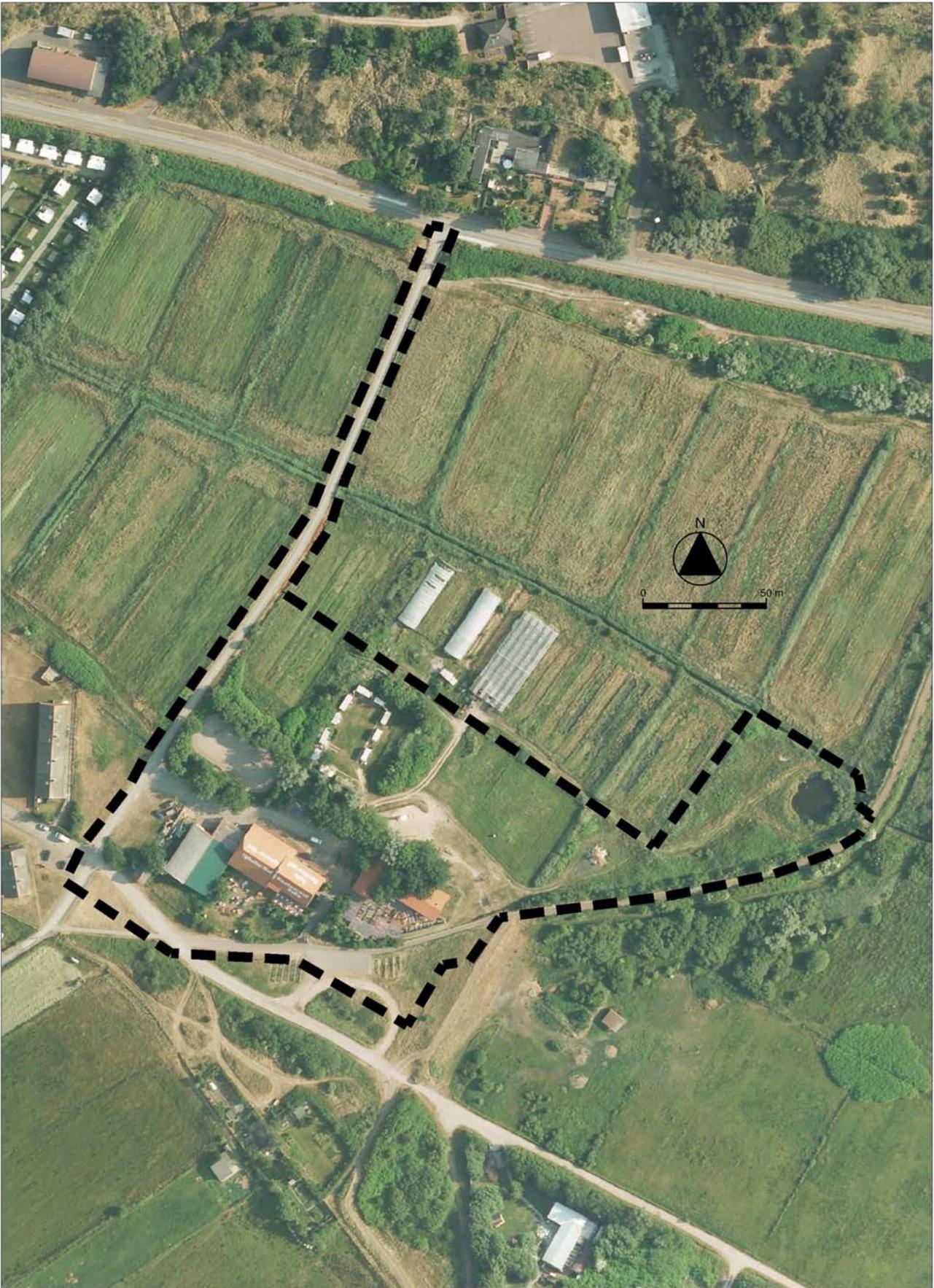
Nach Süden grenzen Grünlandbereiche an den Geltungsbereich. Nördlich des Plangebietes schließen sich die Wirtschaftsflächen des Biohofs „Upholm-Hof“ an.

#### Boden/Geländeverhältnisse

Das bebaute Gelände im Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,70 m über NN. Der tiefste Punkt liegt im Verlauf des Wanderweges. Im Norden ist eine Geländekante, wobei das Geländeniveau etwa 60 cm tiefer ist.

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet ist geprägt durch die Bebauung des Upholm-Hofes und die umgebende Vegetation. Die vorhandenen Freiflächen sind, neben der Biergartenterrasse, überwiegend Rasenflächen mit kleinteilig gestalteten Ziergartenbereichen. Der Baumbestand insbesondere an der Böschungskante im Norden des Geländes dominiert hier das Orts- und Landschaftsbild.



Quelle: ATKIS-Digitale Orthophotodaten der LGN - Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen (Stand: Mai 2008)

### **III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die bedeutende Nutzung auf der Insel ist der Fremdenverkehr. Er besteht im Wesentlichen aus meerwasser- und seeklimabezogenen Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten. Zu den Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr dienen, gehört auch die Gastronomie.

Der Gastronomiebetrieb „Upholm-Hof“ mit der angeschlossenen Außenbewirtschaftung, insbesondere mit Biergarten und Imbiss stellen einen Zielpunkt bei Wanderungen dar. Im Norden des Upholm-Hofes befindet sich ein zum Hof gehörender landwirtschaftlicher Neben-erwerbsbetrieb für Bioerzeugnisse.

Planungsrechtlich ist diese Art der Nutzung dem eines sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO zu zuordnen, weil die anderen Baugebietskategorien i. S. der BauNVO nicht nur diese spezielle Nutzungsstruktur vorgibt, sondern noch andere Nutzungen darüber hinaus zulässt. Dies soll aber ausgeschlossen bleiben.

Deshalb ist der Bereich als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind abschließend und damit sind andere Nutzungen unzulässig.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) „Gastronomie“ sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig:

- 1:** Brauhaus (Braukeller und Nebenräume, Gastronomie, Saal für 250 Personen mit Bühne)
- 2:** Küchen einschließlich der Funktionsräume des Restaurants,
- 3:** Restaurant im Erd- und Dachgeschoss,
- 4:** Getränkeausgabe, Gastraum und Sanitäreinrichtungen,
- 5:** Biergartenimbiss,
- 6:** überdachte Terrassen,
- 7:** Personalhaus mit maximal 25 Personalzimmern mit Dusche/WC jedoch ohne Küche und mit maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- 8:** Lagergebäude (Abfüllhalle, Leergutlager, Fahrzeuge, Werkstatt).

Begerbergungsbetriebe, Ferienwohnungen oder – zimmer sind unzulässig.

Die Nutzung als Beherbergungsbetrieb ist damit auch ausgeschlossen und wäre aufgrund des Gastronomiebetriebes mit Veranstaltungen im Freien, auch wenn nur saisonbedingt, teilweise nicht vereinbar.

Die aufgezählten und festgesetzten Nutzungen sind in Gebäuden untergebracht. Die zulässige Geschossfläche ist über die überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig überbaut werden darf, geregelt. Das gilt auch für die überdachten Terrassen.

Zur Einbindung der Baukörper in die nähere Umgebung sind für das Brauhaus, die Küche und das Restaurant eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 15,0 m zulässig. Diese Höhenentwicklung entspricht in etwa dem bestehenden Restaurantgebäude. Für das Personalhaus darf die Firsthöhe maximal 10,0 m und die Traufhöhe maximal 6,0 m betragen. Die maximale First- und Traufhöhe für das Lagergebäude ist mit 7,0 m bzw. 5,0 m vorgegeben. Die übrigen eingeschossigen Gebäude (Grillimbiss, Getränkeausgabe mit Gastraum, überdachte Terrassen) dürfen eine Traufhöhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Die teilversiegelte Fläche der Terrassen darf 1.150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Das entspricht dem heutigen Stand der Befestigung mit den Zuwegungen zu den Gebäuden und der Terrassen. Es ist die überwiegende Versickerung des Niederschlagswassers i. S. des § 14 Abs. 4 NBauO zu gewährleisten (großer Fugenteil).

## **2. Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Upholm-Hofes erfolgt über die Upholmstraße und über die Privatstraße zum Barbaraweg. Der Wendebereich der Upholmstraße grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Die erforderlichen Einstellplätze i. S. der NBauO müssen auf dem Baugrundstück geschaffen werden. Sie liegen südlich des Gastronomiebetriebes. Auf der Westseite der Fläche für Stellplätze sind 17 Plätze für Pkws und 50 für das Abstellen von Fahrrädern. Diese Stellplatzanlage ist untergeordnet, weil auf der Insel diese Einrichtung üblicherweise zu Fuß oder per Rad aufgesucht wird.

Das Brauhaus wird zukünftig über die Privatstraße erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf der Nordseite des Lagergebäudes festgesetzt. Hier können rd. 40 Stellplätze geschaffen werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist über den Wanderweg des Upholmdeichs (nummerierter Wanderweg Nr. 7 „Wiesenweg“) erreichbar. Von hier aus besteht eine Fuß- und Radwegverbindung zur Upholmstraße. Sie ist als besondere Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Der landwirtschaftliche Weg ist ebenfalls als besondere Verkehrsfläche festgesetzt.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich vor dem Eingang des Campingplatzes an der Hindenburgstraße (H 3 „Campingplatz“) und im Einmündungsbereich Barbaraweg/Ostfriesenstraße (H 5 „Geflügelhof“).

### **3. Grünflächen, Spielplatz**

Die Freiflächen um den Upholm-Hof herum sind überwiegend Wiesenflächen. Sie sind deshalb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt. Nördlich des Biergartenimbisses grenzt der private Spielplatz an. Er dient den Kindern der Gäste als Spiel- und Freizeitraum und ist entsprechend festgesetzt.

### **4. Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### **Erhaltungsbindung**

Innerhalb und am Rand des Geltungsbereiches bestehen einige massive Baum- und Strauchvegetationen (Heckenstrukturen), die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind. Die Vegetationsstruktur stellt eine deutliche Kulisse für die Gebäude dar und garantiert damit die Einpassung in die umgebene Erholungslandschaft. Vom Barbaraweg ist damit die Situation kaum einsehbar.

#### **Flächen zum Anpflanzen**

Zur Einbindung der zukünftigen Gebäude in die freie offene Landschaft ist es notwendig, eine nach Westen und Norden bestimmende Randbepflanzung vorzunehmen. Außerdem soll eine Bepflanzung nördlich des Gebäudes Biergartenimbiss erfolgen, damit diese bauliche Anlage ebenfalls gut in die Landschaft eingebunden ist. Für die Neuanpflanzungen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

### **5. Flächen für naturschutzrechtliche Maßnahmen**

Die Wiesenfläche mit dem Bewässerungsteich im Nordosten des Geltungsbereiches ist für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Am Westufer sind Flachwasserzonen zu schaffen. Darüber hinaus soll sich die Fläche zu mesophilen Grünland entwickeln.

Die Fläche ist daher insgesamt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluss

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- an die zentrale Abfallbeseitigung,
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Fernmeldenetz.

Die entsprechenden Anschlüsse können gewährleistet werden. Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

#### Wasserversorgung

Der Geltungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Nordseeheilbad Borkum GmbH.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. Ein Hydrant befindet sich im Bereich des Wendehammers der Upholmstraße.

Der Landkreis Leer weist in seiner Stellungnahme vom 29.02.2008 daraufhin, dass als Löschwasserversorgung 72 m<sup>3</sup> pro Stunde vorzusehen sind, wobei diese Löschwassermengen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Die Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung zur Löschwasserversorgung erfolgt im Bauantragsverfahren.

#### Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Nordseeheilbad Borkum GmbH.

#### Abfallbeseitigung

Träger der zentralen Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer. Die regelmäßige Müllabfuhr erfolgt durch private Firmen im Auftrage des Landkreises Leer und ist damit sichergestellt.

#### Abwasserbeseitigung

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die Kläranlage der Stadt Borkum ist für 46.000 Einwohnervergleichswerte (EW) ausgelegt. Mit Stand vom 31.12.2010 sind 40.000 EW angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung des Gastronomiebetriebes ist über die vorhandenen Leitungen in der Upholmstraße sichergestellt.

#### Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungssystem der Stadt Borkum angeschlossen. Die Unterhaltung obliegt der Stadt. In der Upholmstraße ist das Trennsystem vorhanden

#### Gas-Versorgung

Die Gas-Versorgung nimmt die Energieversorgung Weser-Ems AG, Betriebsabteilung Norden, wahr. Eine ausreichende Versorgung ist gesichert.

#### Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

## 7. Städtebauliche Werte

Städtebaul. Werte			
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
<b>SO "Gastronomie"</b>		<b>9.355</b>	<b>0,94</b>
davon überbaubare Flächen	3.974		
davon Flächen für Pkw-Stellplätze	845		
<b>Grünflächen</b>		<b>9.538</b>	<b>0,95</b>
davon Erhaltungsbindungen	1.156		
davon Pflanzbindungen	1.426		
<b>Verkehrsfl. Besonderer Zweckbestimmung</b>		<b>2.166</b>	<b>0,22</b>
davon Privatstraße	2.068		
davon Fuß- und Radweg	98		
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>		<b>99</b>	<b>0,01</b>
<b>Stellplatzflächen</b>		<b>949</b>	<b>0,09</b>
davon Pkw-Stellplätze	659		
davon Fahrrad-Stellplätze	290		
<b>Maßnahmenfläche</b>		<b>2.855</b>	<b>0,29</b>
<b>Summe insgesamt</b>		<b>24.962</b>	<b>2,50</b>

## IV. Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem verordneten Wasserschutzgebiet „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“ in Kraft getreten am 31.10.1968. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung (Schutzzone III) des Wasserwerkes Borkum sind zu beachten.

Zahlreiche denkbare Nutzungen und Handlungen in diesem Bereich entsprechen nicht den grundsätzlichen Bestimmungen des Wasserschutzgebietes. Grundwassersensible Vorhaben sind daher im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises vorher abzustimmen:

1. Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (Glykol etc.) sind nicht zulässig. Erdaufschlüsse von mehr als 3 Metern Tiefe sind der unteren Wasserbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen.
2. Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m<sup>3</sup> nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.
3. Das im Gebiet des Bebauungsplanes anzutreffende Mischwassersystem sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden. Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Entwässerungsanlagen durch Schmutzwasser aus dem geplanten Brauereibetrieb und durch

die zusätzlich versiegelten Flächen zu prüfen und ggf. anzupassen. Die Versickerung von schadlosem Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zu realisieren. Diese Maßnahme dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Kanalisation der Stadt Borkum. Der ohnehin problematischen Entwässerungssituation auf Borkum kommt dieser Lösungsansatz entgegen.

Der Landkreis Leer führt in der Stellungnahme vom 10.03.2011 aus, dass im Hinblick auf die sehr geringe Entfernung von ca. 500 m zu dem nächstgelegenen Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke in der Waterdelle keine gewerblich genutzten Brunnen für das Brauhaus genehmigt werden können.

## **2. Bodenfunde**

Die „Ostfriesische Landschaft“ weist auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde hin. Folgender Hinweis ist auch Inhalt des Bebauungsplans:

*„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.*

*Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiter oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“*

## **V. Durchführung des Bebauungsplans**

### **1. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich. Die Flurstücke sind im Eigentum des Besitzers des „Upholm-Hofes“.

### **2. Kosten der Stadt Borkum**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind. Ein zusätzlicher Erwerb von Grundstücken ist nicht vorgesehen.

### **3. Auswirkungen**

Durch die Realisierung entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände im Anschluss des Gebiets wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans so umgesetzt werden.

## **VI. Umweltbericht**

### **A. Angaben zum Standort und Beschreibung der Festsetzungen**

#### **1. Angaben zum Standort**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Borkum am östlichen Ende der Upholmstraße. Hier befindet sich der Gastronomiebetrieb „Upholm-Hof“. Ein Teil des Betriebsgeländes wird als Neben-erwerbsbetrieb mit Bioanbau bewirtschaftet.

Die Fläche ist von alten Bäumen umgeben, die den Gastronomiebetrieb gut in die umgebene Wiesenlandschaft einbindet. Der Gastronomiebetrieb und seine Freiflächen werden durch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters, darunter auch ausgeprägte Einzelbäume, eingefasst und gegliedert.

Die Upholmstraße mündet in die Richthofenstraße und diese wiederum in die Hindenburgstraße. Die beiden letztgenannten Straßen haben innerhalb des Verkehrsnetzes eine wesentliche Bedeutung und stellen die Verteilerschiene zwischen der historischen Altstadt dem Flughafen und der Reede dar.

#### **2. Beschreibung der Festsetzung**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Upholm-Hof“ ist entsprechend der zielsetzenden tatsächlichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Damit sind die bestehenden Gebäude und Einrichtungen ebenso erfasst, wie das zukünftige Brauhaus und das Personalhaus. Das vorhandene Stallgebäude wird abgebrochen und durch das Brauhaus ersetzt. Das geplante Personalhaus schließt winkelförmig an das vorhandene Gebäude „Upholm-Hof“ an. Im Nordwesten entsteht das Lagergebäude.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind abschließend und damit sind andere Nutzungen unzulässig.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) „Gastronomie“ sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig:

- 1:** Brauhaus (Braukeller und Nebenräume, Gastronomie, Saal für 250 Personen mit Bühne)
- 2:** Küchen einschließlich der Funktionsräume des Restaurants,
- 3:** Restaurant im Erd- und Dachgeschoss,
- 4:** Getränkeausgabe, Gastraum und Sanitäreinrichtungen,
- 5:** Biergartenimbiss,
- 6:** überdachte Terrassen,

7: Personalhaus mit maximal 25 Personalzimmern mit Dusche/WC jedoch ohne Küche und mit maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

8: Lagergebäude (Abfüllhalle, Leergutlager, Fahrzeuge, Werkstatt).

Ferienwohnungen oder – zimmer sind unzulässig.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Upholm-Hof“ wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zwischen der Stadt Borkum und dem Vorhabenträger geschlossen. Der Vertrag regelt die umzusetzenden Auflagen und Maßnahmen.

Die Nutzung als Beherbergungsbetrieb ist damit auch ausgeschlossen und wäre aufgrund des Gastronomiebetriebes mit Veranstaltungen im Freien, auch wenn nur saisonbedingt, nicht vereinbar.

Die aufgezählten und festgesetzten Nutzungen sind in verschiedenen Gebäuden untergebracht. Die zulässige Grundfläche ist über die überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig überbaut werden darf, geregelt. Das gilt auch für die überdachten Terrassen.

Zur Einbindung der Baukörper in die nähere Umgebung sind für das Brauhaus, die Küche und das Restaurant eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 15,0 m zulässig. Diese Höhenentwicklung entspricht in etwa dem bestehenden Restaurantgebäude. Für das Personalhaus darf die Firsthöhe maximal 10,0 m und die Traufhöhe maximal 6,0 m betragen. Die maximale First- und Traufhöhe für das Lagergebäude ist mit 7,0 m bzw. 5,0 m vorgegeben. Die übrigen eingeschossigen Gebäude (Grillimbiss, Getränkeausgabe mit Gastraum, überdachte Terrassen) dürfen eine Traufhöhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Die teilversiegelte Fläche der Terrassen darf 1.150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Das entspricht dem heutigen Stand der Befestigung mit den Zuwegungen zu den Gebäuden und der Terrassen. Es ist die überwiegende Versickerung durch einen großen Fugenanteil zu gewährleisten.

Die notwendigen Stellplätze (17 Stellplätze für Pkws und 50 für das Abstellen von Fahrrädern) sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze südlich des Restaurants zuschaffen. Die erforderlichen 40 Stellplätze für das zukünftige Brauhaus sind auf der Nordseite des Lagergebäudes angeordnet.

Städtebauliche Werte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Upholm-Hof“:

<b>Städtebaul. Werte</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>
<b>SO "Gastronomie"</b>		<b>9.355</b>	<b>0,94</b>
davon überbaubare Flächen	3.974		
davon Flächen für Pkw-Stellplätze	845		
<b>Grünflächen</b>		<b>9.538</b>	<b>0,95</b>
davon Erhaltungsbindungen	1.156		
davon Pflanzbindungen	1.426		
<b>Verkehrsf. Besonderer Zweckbestimmung</b>		<b>2.166</b>	<b>0,22</b>
davon Privatstraße	2.068		
davon Fuß- und Radweg	98		
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>		<b>99</b>	<b>0,01</b>
<b>Stellplatzflächen</b>		<b>949</b>	<b>0,09</b>
davon Pkw-Stellplätze	659		
davon Fahrrad-Stellplätze	290		
<b>Maßnahmenfläche</b>		<b>2.855</b>	<b>0,29</b>
<b>Summe insgesamt</b>		<b>24.962</b>	<b>2,50</b>

## **B. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für die Bauleitplanung**

### **1. Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, die nunmehr bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abzusichern. Die Nutzungen der Bebauung mit den baulichen Erweiterungen entspricht den Anforderungen des BauGB § 1a (2) Satz 1: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“.

## **C. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde im Juli 2010 eine Biotoptypenkartierung von der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover im durchgeführt.

#### a) Nutzungen im Plangebiet

Östlich des Altstandortes des „Upholm-Hofs“ mit dem Gastronomiebetrieb sind auf den Freiflächen ein Gebäude mit Getränkeausgabe, Gastraum und Sanitäreinrichtungen sowie ein Biergartenimbiss entstanden. Die Gaststätte „Upholm-Hof“ besteht seit 1894. Die Bebauung ist eingeschossig mit Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Sie passt sich dem Landschaftsbild gut an. Das gilt auch für die neuen Gebäude.

Der unmittelbare Zwischenbereich dient der Gastronomie als Ergänzungsraum zur Bewirtschaftung im Freien mit Terrasse und teilweisen überdachten witterungsunabhängigen Sitzflächen.

#### Bewertung

Die Gebäude und die anderen baulichen Anlagen sind aufgrund der recht guten Eingrünung gut in die umgebene Landschaft eingebunden.

#### b) Schutzgut Arten und Biotoptypen

Für die Bestandsaufnahme wurde am 7. Juli 2010 eine Biotopkartierung nach der standardisierten Methode von DRACHENFELS (2004)<sup>1</sup> durchgeführt. Die Ergebnisse sind in **Anlage 1** dargestellt.

Aus den Vorjahren liegen als Vergleichsdaten Bestandspläne aus den Jahren 1994 und 2003 (mit Aktualisierungen aus 2006) vor. Sie basieren auf der Interpretation von Luftbildern.

Im derzeitigen Zustand konzentriert sich die Bebauung des Upholm-Hofes einschließlich des Restaurationsbetriebes auf den südlichen Teil des Plangebietes. Die Hof- und Wegeflächen sind gepflastert oder durch häufige Beanspruchung verdichtet. Zu den öffentlichen Wegen im Süden hin ist das Gelände mit Ziergebüschern aus überwiegend einheimischen Gehölzarten wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) eingefasst. Die vorgelagerten Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge sind bereichsweise befestigt bzw. durch Bodenverdichtung vegetationslos und ansonsten mit Trittrasen bewachsen.

Die nördliche Begrenzung der Hoffläche im engeren Sinne bildet ein Gürtel hauptsächlich aus Laubbäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von 25 bis 50 cm. Es handelt sich um Eschen (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), Silberweiden (*Salix alba*), verschiedene Pappelarten (*Populus alba*, *P. nigra*, *P. tremula*) und Feldulmen (*Ulmus minor*). Im Unterstand sind einige baumartig gewachsene Weißdorne (*Crataegus spec.*) und einzelne Fichten (*Picea abies*) vorhanden. Einzelne Bäume stehen als Schattenspender im Bereich der Außen-

---

<sup>1</sup> DRACHENFELS, O.v. (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand 2004. – Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4.

gastronomie. Des Weiteren ist auch der sandige Reitplatz nördlich des Hofgebäudes von Bäumen eingerahmt.

Das benachbarte Wohnwagen-Karree ist u-förmig von Sträuchern und jüngeren Bäumen eingefasst, deren Struktur und Artenzusammensetzung sich deutlich von dem vorstehend beschriebenen Baumgürtel unterscheiden. Es handelt sich um Gehölzanzpflanzungen u.a. mit Schwarzpappel (*Populus nigra*), Bruchweide (*Salix fragilis*) und Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), die eng mit Ruderalgebüsch aus Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) verzahnt sind. Bereichsweise werden sie zudem von halbruderalen Gras- und Staudenfluren, von Schilf (*Phragmites australis*) und Beständen des Japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*), einem sogenannten Neophyt<sup>2</sup>, durchdrungen.

Die Grünlandflächen im Nordwesten und Nordosten des B-Plangebietes werden noch gemäht, aber nicht mehr intensiv bewirtschaftet. Sie zeigen alle mehr oder minder deutliche Tendenzen zur Ruderalisierung. Auch hier hat sich stellenweise der Japanische Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) etabliert. Der Feuchtegrad der Flächen differiert zwischen mittleren bis trockenen Standortbedingungen, die auf Bodenaufschüttungen in der Vergangenheit zurückzuführen sind – charakteristische Pflanzenarten sind z.B. Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Strahlenlose Kamille (*Matricaria discoidea*) und Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) – und mittleren bis feuchten Standortbedingungen mit Pflanzenarten wie Schilf (*Phragmites australis*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Zottigem Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) längs der kleinen Entwässerungsgruppen. Insgesamt ist die Grünlandvegetation recht artenarm. Mit Ausnahme des Intensivgrünlands im Nordwesten des B-Plangebietes zeigen alle Flächen deutliche Spuren von Trittbelastungen.

Besonders häufig begangene Flächen wie der Spielplatz und der Innenbereich des Wohnwagen-Karrees sind vollständig durch Trittrassen und Kahlstellen in der Vegetation gekennzeichnet.

Im äußersten Osten des Geltungsbereiches befindet sich neben dem Upholmdeich ein annähernd runder Bewässerungsteich mit steilen Uferböschungen. Das Wasser ist trübe. Die dichte Wasservegetation mit Kamm-Laichkraut (*Potamogeton pectinatus*) und Quirligem Tausendblatt (*Myriophyllum vericillatum*) deutet auf nährstoffreiche Verhältnisse hin. Der Wasserstand unterliegt periodischen Schwankungen, so dass sich nur ein sehr schütterer Schilfbestand an den Böschungen halten kann. Stellenweise wachsen dort Flatter- und Knäuelbinse (*Juncus effusus*, *J. conglomeratus*) als Wechselfeuchtezeiger. Das Ostufer ist mit einem schmalen Saum aus Ohr- und Grauweiden (*Salix aurita*, *S. cinerea*) bestanden. Das

---

<sup>2</sup> In der Neuzeit eingewanderte oder vom Menschen ausgebrachte Pflanzenart

Westufer weist eine kleine sandige Verwallung auf, die mit halbruderalen Gräsern und Stauden lückig bewachsen ist.

Gesetzlich geschützte oder in ihrem Bestand gefährdete Pflanzenarten wurden bei der Kartierung nicht ermittelt.

Aus jahreszeitlichen Gründen musste auf eine Tierartenerfassung in Verbindung mit der Biotopkartierung verzichtet werden, weil Anfang Juli keine repräsentativen Ergebnisse zu erwarten waren. Allerdings lassen sowohl die Biotopstrukturen, die stark anthropogen geprägt sind, als auch die Störfrequenz durch die tägliche Anwesenheit von Menschen lediglich eine Biozönose erwarten, die aus Kulturfolgern oder ansonsten wenig störanfälligen Tierarten besteht.

### Bewertung

Die Biotopbestände wurden nach der 5-stufigen Skala von BIERHALS et al. (2004)<sup>3</sup> bewertet (**Anlage 1**). Demnach sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere

- 2.715 m<sup>2</sup> (11,2%) der Flächen von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III),
- 8.245 m<sup>2</sup> (34,1%) von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II),
- 13.210 m<sup>2</sup> (54,7%) von geringer Bedeutung.

Biotopbestände mit den hohen Wertstufen IV und V sind nicht vertreten.

### c) Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen von Natur aus feuchte bis nasse, lehmige Schluff- und Tonböden mit Salzwasser im Untergrund an. Kennzeichnender Bodentyp sind die Seemarschen (NLFB 1977)<sup>4</sup>.

Die Böden im Geltungsbereich sind allerdings vollständig anthropogen überprägt. Ursache sind die vorhandene Bebauung, Bodenversiegelungen und –verdichtungen sowie Flächenaufhöhungen zur Trockenlegung der hofnahen Bereiche.

### Bewertung

Als Parameter für den Beitrag des Bodens zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Nutzbarkeit der Naturgüter wird nach der 5-stufigen Skala des NLFB (1981)<sup>5</sup> das Ertragspotential bei ordnungsgemäßer Bodenbewirtschaftung und ortsüblicher Regelung des Bodenwasserhaushalts ohne Beregnung herangezogen.

Nach dieser Skala weist das Plangebiet ein „mittleres Ertragspotential“ (Wertstufe 3) auf.

---

<sup>3</sup> BIERHALS, E., O.v. DRACHENFELS & M. RASPER (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/2004. S. 231-240.

<sup>4</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1977): Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Oldenburg. – Hannover.

<sup>5</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1981): Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000. Bodenkundliche Standortkarte – Landwirtschaftliches Ertragspotential. Blatt CC 3102 Emden. – Hannover.

Die Funktionsfähigkeit ist nach der aktuellen Bestandsaufnahme vom 7. Juli 2010 beeinträchtigt

- auf 4.765 m<sup>2</sup> (19,7%) wegen Bodenversiegelungen (vgl. **Anlage 1**: Biotopkürzel ONZ, OSZ, OVP, OVW für Gebäude und Verkehrsflächen);
- auf 2.190 m<sup>2</sup> (9,1%) wegen Teilversiegelungen von  $\leq 50\%$  (Biotopkürzel DOS, TF für vegetationslose, befestigte Flächen).

Bei den übrigen Flächen ist zumeist die Funktionsfähigkeit durch Trittbelastungen (insbesondere Trittrassen, Camping- und Spielflächen; Biotopkürzeln GRT, PSC, PSZ) oder durch Flächenaufhöhungen (insbesondere halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte; Biotopkürzel UHM) gefährdet.

#### d) Schutzgut Wasser

Als Fließgewässer sind zwei Abschnitte von periodisch wasserführenden Entwässerungsgräben vorhanden. Der eine fließt parallel zum Privatweg an der Westgrenze des Plangebietes entlang und der andere durchzieht das Grünland im Osten.

Als Stillgewässer gibt es einen 300 m<sup>2</sup> großen Bewässerungsteich in der Ostspitze des B-Plangebietes sowie einen kleinen Zierteich neben dem Eingang des Gastronomiebetriebes.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich des Upholm-Hofes im langjährigen Mittel bei 100 mm pro Jahr (NLFB 1988)<sup>6</sup>.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Borkum.

#### Bewertung

Die Grundwasserneubildungsrate lässt sich im landesweiten Vergleich in vier Stufen gliedern (>300 mm/a – >200-300 mm/a – >100-200 mm/a – 100 mm/a; vgl. NLFB 1988). Das B-Plangebiet ist mit 100 mm/a der niedrigsten Stufe zuzuordnen.

Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk wird nach der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung in drei Risikostufen (gering – mittel – hoch) gewichtet. Das B-Plangebiet liegt laut NLFB (1988) auf der Grenze zwischen den Risikostufen „mittel“ und „hoch“.

#### e) Schutzgut Klima / Luft

Das B-Plangebiet liegt im Klimabezirk „Ostfriesische Inseln“ (DWD 1964)<sup>7</sup>. Die Klimaverhältnisse werden makroklimatisch von atlantischen Einflüssen geprägt. Charakteristisch sind gemäßigte Sommertemperaturen und milde Winter.

---

<sup>6</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1988): Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000. Grundwasser – Grundlagen. Blatt CC 3102 Emden. – Hannover.

<sup>7</sup> Deutscher Wetterdienst (1964): Klima-Atlas von Niedersachsen. – Offenbach am Main.

Mesoklimatische Kenndaten sind im langjährigen Mittel

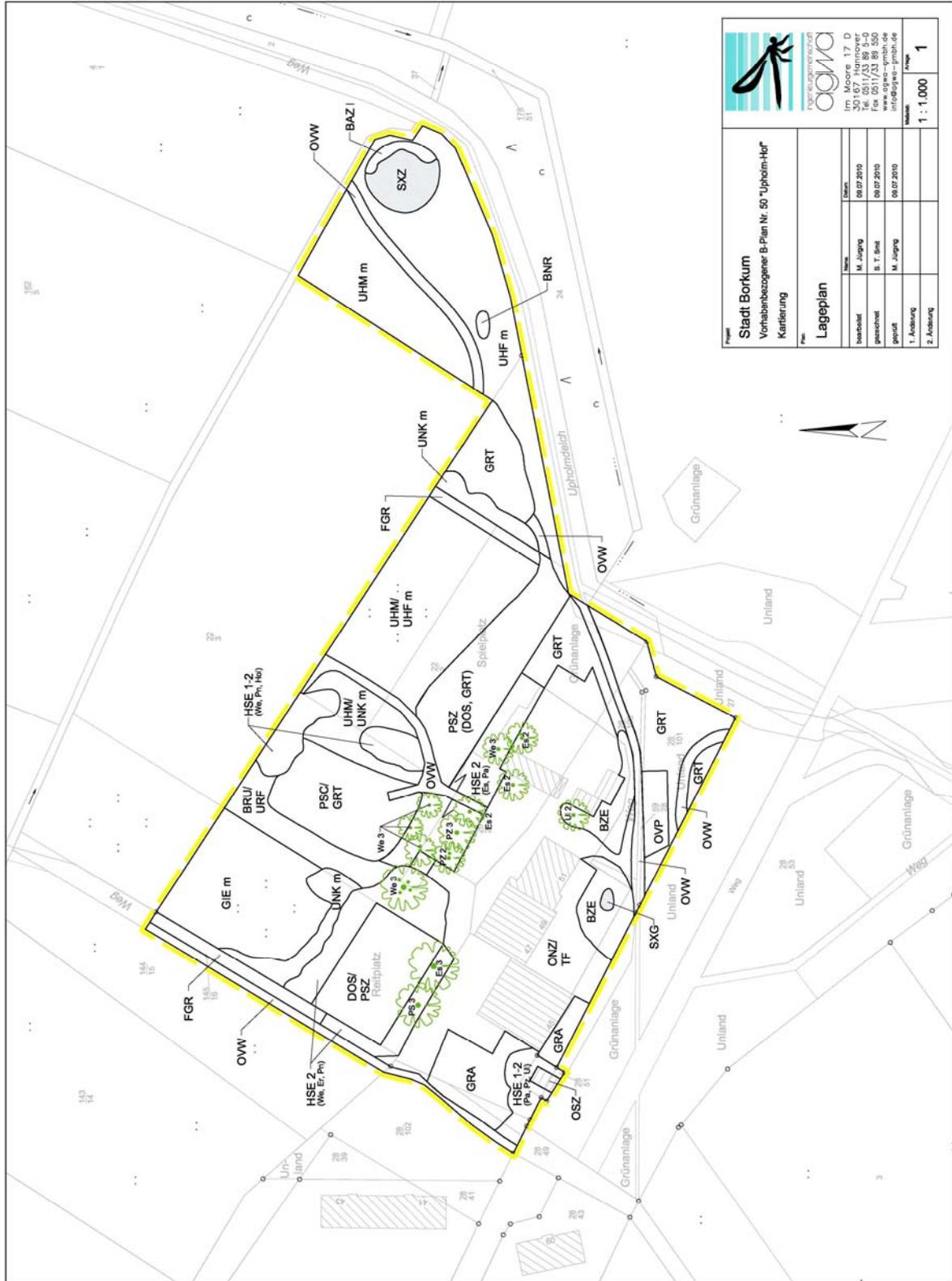
- eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,5° C,
- ein durchschnittlicher Jahresniederschlag von 700 mm,
- Winde aus vorherrschend südwestlicher Richtung.

#### Bewertung

Das Plangebiet weist keine besondere Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Klima/Luft auf.

Im Hinblick auf das Kleinklima haben die vorhandenen Baumbestände (vgl. **Anlage 1**: Biotopkürzel HSE) Bedeutung als Schattenspendler.

Anlage 1



41111+hinrich-UpholmHof/41111-Lageplan.dwg / DN A.3

**Biotoptypkartierung vom 07.07.2010**

<b>Kürzel</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächen- größe (m<sup>2</sup>)</b>
BAZ I	Sonstiges Weiden-Ufergebüsch, lückig	III	80
BNR	Weiden-Sumpfbüsch nährstoffreicher Standorte	III <sup>8</sup>	30
BRU	Ruderalgebüsch	III	240
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	II	730
DOS	Sandiger Offenbodenbereich	I	435
FGR	Nährstoffreicher Graben (mit Schilf)	II	360
GIE m	Artenarmes Extensivgrünland, Mahd	II	1.450
GRA	Artenarmer Scherrasen	I	695
GRT	Trittrasen	I	2.730
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	III	2.365
ONZ	Sonstiger Gebäudekomplex [hier: Gastronomiebetrieb]	I	2.665
OSZ	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	I	100
OVP	Parkplatz	I	185
OVW	Weg	I	1.815
PSC	Campingplatz	I	490
PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage [hier: Spielplatz, Reitplatz]	I	1.575
SXG	Zierteich (mit Schilf)	I <sup>9</sup>	20
SXZ	Sonstiges naturfernes Stillgewässer [hier: Bewässerungsteich]	II	300
TF	Befestigte Fläche	I	1.755
UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	II <sup>10</sup>	2.810

<sup>8</sup> Wertstufe III statt IV, weil kleiner als 50 m<sup>2</sup>

<sup>9</sup> Wertstufe I statt II, weil kleiner als 50 m<sup>2</sup>

<sup>10</sup> Wertstufe II statt III wegen Trittbelastung

UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	II	2.355
UNK	Staudenknöterich-Flur	I	745
m	gelegentliche (Zusatzmerkmal zu UHF, UHM und UNK) Mahd	---	---
URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	II <sup>11</sup>	240
<b>Summe:</b>			24.170

Kürzel	Gehölzart
Er	Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Es	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Hol	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Pa	Silber-Pappel ( <i>Populus alba</i> )
Pn	Schwarz-Pappel ( <i>Populus nigra</i> )
Pz	Zitter-Pappel ( <i>Populus tremula</i> )
Ul	Feld-Ulme ( <i>Ulmus minor</i> )
We	Weide ( <i>Salix alba</i> , <i>Salix triandra</i> )

Kürzel	Altersstrukturtyp
1	Stangenholz, Brusthöhendurchmesser (BHD) 7 – 20 cm
2	schwaches bis mittleres Baumholz, BHD 20 – 50 cm
3	starkes Baumholz, BHD 50 – 80 cm

<sup>11</sup> Wertstufe II statt III wegen Trittbelastung

#### f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die stimmige Raumstruktur aus eingeschossiger Bebauung, vielgestaltigen Gehölzgruppen und Einzelbäumen mit großem Kronendach gekennzeichnet. Im Gegensatz zu der westlich benachbarten Wohnblockbebauung fügt sich der Upholm-Hof maßstabgerecht in den Übergang vom Siedlungsrand zur freien Landschaft ein. Die nach drei Seiten anschließenden Wiesen und Weiden unterstreichen die bäuerliche Tradition des Hofes.

##### Bewertung

Der Upholm-Hof und die ihn umgebende Kulturlandschaft bilden ein stimmiges Bindeglied zwischen dem Ortskern von Borkum im Westen und der naturbürtigen Landschaft der Nordseeinsel im Osten.

Für das Landschaftsbild sind sowohl Art und Maß der vorhandenen Bebauung als auch der gestufte Gehölzaufbau von Bedeutung.

Lediglich die in großen weißen Buchstaben gehaltene Beschriftung des Daches, die auf das gastronomische Angebot aufmerksam machen soll, trübt das insgesamt harmonische Erscheinungsbild.

#### g) Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum hat, gibt es im Plangebiet oder seinen Randbereichen keine Altlastenverdachtsflächen. Es befinden sich dort auch keine Einrichtungen, die eine Kontaminierung vermuten lassen.

## **2. Auswirkungen auf die Umwelt § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abs. 7 a) bis i) BauGB) zu berücksichtigen.

### **Nr. 7 a)**

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.

#### a) Schutzgut Arten und Biotope

Durch die Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden die Verluste von Gehölzbeständen der Wertstufe III in Grenzen gehalten.

- Von insgesamt 2.365 m<sup>2</sup> Ruderalgebüsch (Biotopkürzel BRU) und Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Baumarten (Biotopkürzel HSE) werden 1.165 m<sup>2</sup> (49,2%) als zu erhalten festgesetzt.

- Von 13 Einzelbäumen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) zwischen 40 und 60 cm werden 7 als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich um 3 Eschen (*Fraxinus excelsior*), 1 Schwarzpappel (*Populus nigra*), 1 Feldulme (*Ulmus minor*) und 2 Silberweiden (*Salix alba*).

Die kleinflächigen Weidengebüsche der Wertstufe III (Biotopkürzel BAZ, BNR) bleiben vollständig erhalten. Sie gehen in die Fläche für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Osten des Plangebietes ein.

Als erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopbestände sind zu erwarten:

- Verlust von 1.200 m<sup>2</sup> standortgemäßer Gehölzflächen der Wertstufe III
- Verlust von 6 Einzelbäumen: 1 Esche (*Fraxinus excelsior*, BHD 30 cm), 2 Zitterpappeln (*Populus tremula*, BHD 80/40 cm) und 3 Silberweiden (*Salix alba*, BHD 60/60/50 cm)

Die festgesetzten Flächen für Gehölzanpflanzungen umfassen insgesamt 1.725 m<sup>2</sup> sowie 6 Einzelbäume auf dem Spielplatz. Angaben zur Artenzusammensetzung und den Pflanzqualitäten beinhaltet Kap. C.4.

## b) Schutzgut Boden

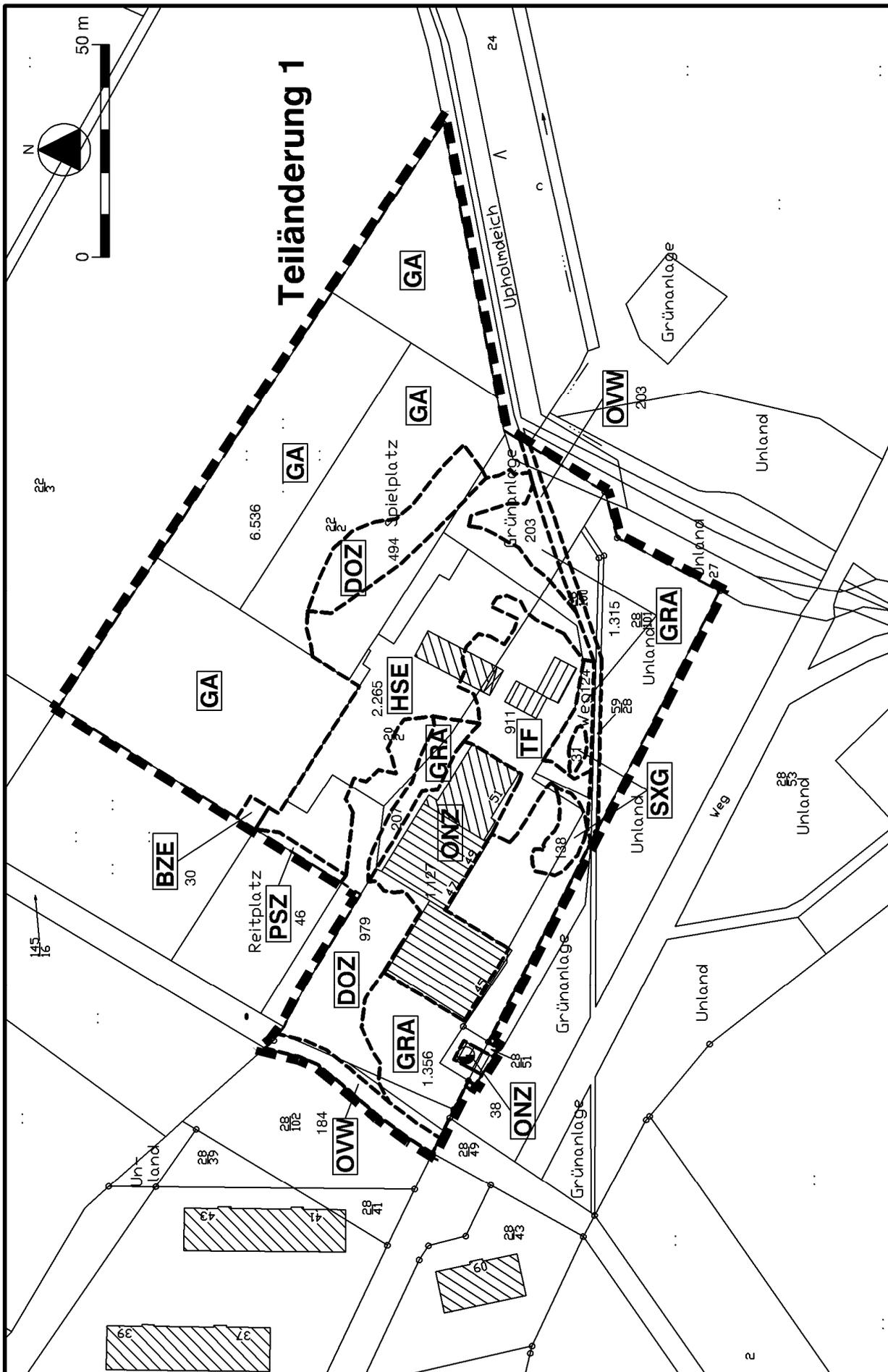
Mit den geplanten Neu- und Umbauten erhöht sich die versiegelte Fläche. Betroffen sind anthropogen überprägte Böden ohne besondere Werte mit einem mittleren Ertragspotential.

Da in den Jahren 2002 und 2003 bereits Flächenversiegelungen ohne bauplanungsrechtliche Grundlage durchgeführt worden sind, wird als Vergleichsgrundlage für die Flächenberechnung der Zustand nach dem Luftbild von 1994 zugrunde gelegt. Damit werden auch die zwischenzeitlich erfolgten Flächenversiegelungen einer Eingriffsbilanz unterzogen.

Luftbild 1994



Biotop- typ	Beschreibung	Auswertung Luft- bild 1994 (Fl. in m <sup>2</sup> )	Bestandsaufnahme 2003 (Fläche in m <sup>2</sup> )	Differenz (1994-2003) Fläche in m <sup>2</sup>
<b>BZE</b>	Überwiegend einheimische Ziergebüsche	30	30	0
<b>DOZ</b>	Sonstiger Offenboden- bereich	1.473	1.265	208
<b>GA</b>	Grünland-Einsaat	6.536	6.536	0
<b>GRA</b>	Artenarmer Scherrasen	3.205	3.094	111
<b>HSE</b>	Überwiegend heimische Siedlungsgehölze	2.265	1.714	551
<b>ONZ</b>	Sonstiger Gebäudekomplex	1.165	1.648	-483
<b>OVW</b>	Befestigter Weg	387	387	0
<b>PSZ</b>	Sonstige Sport-, Freizeitanlage (Reitplatz)	46	46	0
<b>SXG</b>	Zierteich	169	169	0
<b>TF</b>	Befestigte Fläche	911	1.299	-388
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>		<b>16.187</b>	<b>16.188</b>	<b>-1</b>



Bestandsplan 1994 Teiländerung 1

In methodischer Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass die Interpretation eines Luftbildes nicht die Präzision einer örtlichen Kartierung erreichen kann. Außerdem wurde die Luftbilddauswertung von 1994 mit einer abweichenden Gebietsabgrenzung durchgeführt. Aus diesen Gründen wurde die nachfolgende Bilanz auf

- versiegelte Flächen (Gebäude, Verkehrsanlagen) und
- teilversiegelte bzw. stark verdichtete Flächen (vegetationslose, befestigte Bereiche)

des Upholm-Hofes und seiner Umgebung konzentriert, für die gemäß B-Plan eine bauliche Umnutzung zu erwarten ist. Dagegen sind Trittbelastungen und geringere Bodenverdichtungen, die nach der örtlichen Kartierung vom 7. Juli 2010 im Plangebiet verbreitet vorkommen, in einem Luftbild nicht verlässlich zu identifizieren.

#### Ausgangszustand 1994

Vollversiegelung	Gebäude	1.165 m <sup>2</sup>
	Gepflasterte Flächen	911 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>2.076 m<sup>2</sup></b>
Teilversiegelung	Vegetationslose Hofflächen	979 m <sup>2</sup>
	Reitplatz	870 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>1.849 m<sup>2</sup></b>

#### Plan-Zustand

Vollversiegelung	Gebäude und Terrassen	4.757 m <sup>2</sup>
	Parkplätze, gepflastert	185 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>4.942 m<sup>2</sup></b>
Teilversiegelung	Vegetationslose Hofflächen	1.755 m <sup>2</sup>
	Parkplätze, geschottert	1.608 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>3.363 m<sup>2</sup></b>

Für die Eingriffsbilanz ergibt sich beim Vergleich des Zustands im Jahr 1994 gegenüber dem Plan-Zustand:

- Die zusätzliche Vollversiegelung beläuft sich auf eine Gesamtfläche von:  
 $4.942 \text{ m}^2 - 2.076 \text{ m}^2 = 2.866 \text{ m}^2$ .
- Die zusätzliche Teilversiegelung umfasst eine Gesamtflächen von:  
 $3.363 \text{ m}^2 - 1.849 \text{ m}^2 = 1.514 \text{ m}^2$ .
- Damit werden insgesamt  $2.866 \text{ m}^2 + 1.514 \text{ m}^2 = 4.380 \text{ m}^2$  Bodenfläche ganz oder teilweise versiegelt.

Nach den landesweit angewandten Kompensationsgrundsätzen für die Bauleitplanung (BREUER 2006)<sup>12</sup> soll bei Böden ohne besondere Werte – wie im vorliegenden Fall – das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche, unabhängig von der Art der Versiegelung, 1:0,5 betragen. Folglich besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von  $4.380 \text{ m}^2 * 0,5 = 2.190 \text{ m}^2$ .

#### c) Schutzgut Wasser

Mit der zusätzlichen (Teil-)Versiegelung von Grundflächen verringert sich die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung.

Das quantitative Ausmaß der erheblichen Beeinträchtigung entspricht der für das Schutzgut Boden gegenüber dem Zustand von 1994 errechneten zusätzlichen Versiegelung (siehe oben). Der Ausgleichsbedarf beläuft sich analog auf  $2.190 \text{ m}^2$ .

#### d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust von  $1.200 \text{ m}^2$  Gehölzflächen wirkt sich nachteilig auf das örtliche Kleinklima aus, insbesondere hinsichtlich Temperatenausgleich und Staubfilterung.

Mit dem Erhalt von  $1.165 \text{ m}^2$  Gehölzflächen und der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf  $1.426 \text{ m}^2$  wird dafür Sorge getragen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

#### e) Schutzgut Landschaftsbild

Mit den geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen wird das Landschaftsbild im Bereich des Upholm-Hofes nicht grundlegend verändert. Sowohl die Nutzungsstruktur als auch die Kubatur der Gebäude sind in qualitativer Hinsicht bereits vorhanden.

Das Provisorium mit den Campingwagen wird mit der Errichtung des Personalhauses beseitigt. Die Stellplätze für Pkw und Fahrräder werden neu geordnet.

Der Verlust an Gehölzflächen stellt jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Sie wird mit den festgesetzten Neuanpflanzungen quantitativ vollständig ausgeglichen. Die Anordnung der Pflanzflächen wurde so gewählt, dass eine günstige Eingrünung der Gebäude und der Außenränder der Hofanlage erzielt werden.

Der Erhalt von 7 der 13 großkronigen Einzelbäume verringert den Eingriff in die derzeit harmonische Raumeinheit aus Gebäuden und gestuften Gehölzbeständen. Gleichwohl werden durch den Verlust von 6 Einzelbäumen Lücken in den vorhandenen Bestand gerissen, die erst mittelfristig von den Neuanpflanzungen geschlossen werden können. Dazu dienen neben den flächigen Gehölzanpflanzungen auch die 6 neuen Einzelbäume auf dem Spielplatz.

---

<sup>12</sup> BREUER, W. (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006, S. 53.

**Nr. 7 b)**

*Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes* werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

**Nr. 7 c)**

Aufgrund der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gibt es keine *umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*.

Das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz – ILE GmbH, Aurich hat für die Erweiterung des gastronomischen Betriebes „Upholm-Hof“ ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (IEL – Gutachten-Nr. 2689-10-L1 vom 19.05.2010). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und maximalen Geräuschpegelspitzen mit den Musikdarbietungen in der Zeit von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr (Beurteilungszeitraum an allen Immissionspunkten (Upholmstraße Haus-Nr. 41, 43 und 60) unterschritten werden.

Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen schutzwürdige Wohnnutzung sind Stellplätze für Pkws und Fahrräder für den Gastronomiebetriebes „Upholm-Hof“ grundsätzlich nur südlich deutlich abgesetzt anzulegen.

Auf der Basis der vorliegenden Eingangsdaten wurde zur Berücksichtigung der 40 Stellplätze für das zukünftige Brauhaus auf der Nordseite des Lagergebäudes eine ergänzende schalltechnische Berechnung durchgeführt. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich westlich der Stellplätze zur Privatstraße. Die Befahrung der Stellplätze hat zukünftig ausschließlich über die Privatstraße in Richtung Barbaraweg zu erfolgen. Hierzu sind geeignete verkehrslenkende Maßnahmen aufzuzeigen und im Durchführungsvertrag festzuschreiben. Zur schalltechnischen Beurteilung der Stellplätze bleibt die Nachtzeit aufgrund des nächtlichen Fahrverbotes auf der Insel Borkum (von 21.00 - 07.00 Uhr) unberücksichtigt. Die Ergebnisse zeigen die Einhaltung der zulässigen Emissionsrichtwerte und der Geräuschpegelspitzen an den betrachteten Beurteilungszeiträumen. Aus Sicht des Schallemissionsschutzes ist die zusätzliche Ausweisung von 40 Stellplätzen hinter dem Lagergebäude konfliktfrei möglich.

Vom Hauptpumpwerk (HPW) gehen keine Emissionen aus. Dies ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens vor ca. 25 Jahren abschließend geklärt worden. Der Upholm-Hof besteht seit 1894 und ist seinerzeit in die allgemeine Beurteilung der Standortwahl einbezogen worden. Die Anlagen und Einrichtungen des HPW's für die Abwasserbehandlung einschließlich der Klärschlammvererdung sind eingehaust, so dass keine umweltrelevanten Auswirkungen vorhanden sind.

Die Geruchs-Immissionsrichtlinie 2001 (GIRL) weist daraufhin, dass alle landwirtschaftlichen Betriebe in einen Radius von 600 m zu berücksichtigen sind. Davon ist in diesem Fall nur der

Nebenerwerbsbetrieb „Upholm-Hof“ mit Bioerzeugung betroffen. Der Betrieb hat keine Tierhaltung. Er zieht nur pflanzliche Erzeugnisse.

Die GIRL weist unter Nr. 4.4.7 darauf hin, dass unbedingt darauf zu achten ist, dass nur deutlich wahrnehmbare Geruchsmissionen registriert werden dürfen. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung sind weder auf dem Gelände selbst noch auf den tangierenden ausgedehnten touristischen Wanderwegen Geruchsmissionen wahrnehmbar.

#### **Nr. 7 d)**

*Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter* sind ausgeschlossen.

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereichs. Hier befindet sich der Restaurationsbetrieb mit der unmittelbar anschließenden Außenbewirtschaftung. Er unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Der Eigentümer hat die Gestaltung der neuen Gebäude und die Materialwahl den bestehenden Gebäuden und der unmittelbaren Umgebung angepasst. Die zukünftigen Baukörper fügen sich in der Kubatur und Farbwahl ein. Auch sind die Gebäude in die Vegetationsstruktur mit den Baumgruppen und den randlichen Einzelbäumen sowie den Hecken eingepasst.

Die Architektur der neuen Gebäude wird auch auf die Umgebung Rücksicht nehmen. Der Baustil, die Materialwahl u.a. wird die Gestaltungsmerkmale des Bestandes berücksichtigen.

#### **Nr. 7 e)**

Durch die entstandenen Anlagen entstehen keine *Emissionen und es erfolgt ein sachgerechter Umgang mit den Abfällen und Abwässern* (vgl. Abschnitt D.2.a).

#### **Nr. 7 f)**

Zur *Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie* sind folgende Hinweise zu beachten:

##### Energieeinsparung

Dennoch ist die Nachhaltigkeit insbesondere im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen von Wichtigkeit. Entsprechend dem Stand der Technik sind zur Verbesserung der Energiebilanz ökologische Baustoffe, Solarenergie u. a. zu verwenden. Die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV) von 2009 hier insbesondere Abschnitt 2. §§ 3, 4 „Anfor-

derungen an Wohngebäude und an Nichtwohngebäude“ ist im Rahmen dieser Neubaumaßnahmen umzusetzen. Diese Verordnung trat am 01. Oktober 2009 in Kraft.

#### Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammeltanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt mittlerweile zahlreiche gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser, z. B. in Brauchwasserkreisläufen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen auf jeden Einzelfall zugeschnitten werden.

#### Solarenergienutzung

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaiksystemen reduziert werden. Es sind solche Systeme zu fördern, die die Stellung der Gebäude nach Süden zulässt. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Weiterhin kann die Nutzung von Solarenergie über die Dachneigung indirekt gesteuert werden. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 35° und 45° möglich.

Auf den Dächern des Lagergebäudes könnten flächendeckend Photovoltaikanlagen installiert werden. Damit könnte der Eigenbedarf an Energie ausreichend gedeckt werden.

Auch die Ausnutzung der Erdwärme kann in Betracht kommen.

#### Holz als Heizträger

Heizen mit Holz ist bequem, ökologisch und wird von proKlima, Hannover bezuschusst. Holz als Heizträger ist immer mehr im Kommen. Denn mittlerweile stehen vollautomatische Holzfeuerungsanlagen bereit, die ähnlich komfortabel wie Öl- oder Gasheizungen sind. Als Brennstoff dienen zum Beispiel Holzpallets – zylindrische Presslinge aus getrocknetem, naturbelasstem Restholz.

Neben marktreifer Technik sprechen weitere Argumente für den alternativen Energieträger: „Holz verbrennt völlig kohlendioxidneutral. Zudem fällt ansonsten nicht genutztes Restholz kontinuierlich in ausreichender Menge bei der Verarbeitung oder in den heimischen Wäldern an.“

Das Heizen mit Holz lässt sich hervorragend mit dem Einsatz von Solarwärmeanlagen kombinieren. Darum ist Holz als „Erneuerbare Energie“ einer der Schwerpunkte des Heizens. Angesichts tendenziell steigender Ölpreise wird Heizen mit Holz außerdem immer wirtschaftlicher.

### **Nr. 7 g)**

*Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans* des Landkreises Leer geben keine zu beachtenden Angaben von Natur und Landschaft vor.

*Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*, die es zu beachten gilt, liegen der Stadt nicht vor.

### **Nr. 7 h)**

Die *Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität* ist bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung gewährleistet. Der räumliche Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem die Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Die Stadt Borkum als staatlich anerkanntes Nordseeheilbad hat auch ein gebotenes Interesse an bestmöglicher Luftqualität.

Die Festsetzung für das Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf den Grünflächen sowie die Ausgleichsfläche haben eine positive Wirkung auf die Luftqualität sowie auf das Kleinklima.

### **Nr. 7 i)**

#### ***Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:***

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Erhaltung des Restaurationsbetriebes mit der Außenbewirtschaftung und den zukünftigen Nutzungen nicht. Ebenso bestehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, hat aber Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen haben im Rahmen der Abwägung Beachtung gefunden.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der bereits realisierten und zukünftigen Vorhaben sind bzw. werden nachhaltige Veränderungen des Umweltzustandes der landschaftstypischen Umgebung entstehen.

Bei der Neugestaltung der Außenbewirtschaftung sind Bäumen gefällt worden und es sind Wiesenflächen durch Versiegelung entfallen. Durch die geplanten Gebäude werden weitere Vegetationsbestände beseitigt. Deshalb ist eine Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB am Upholmdeich festgesetzt. Der Bewässerungsteich wird vergrößert und im Westen sind Flachwasserzonen anzulegen. Damit ist ein deutlicher Beitrag für den Umweltschutz geleistet, der sich auch positiv auf das Kleinklima und die Vogel- und Tierwelt auswirken wird.

Bei der Nichtdurchführung der Planung könnte sich der gastronomische Betrieb nicht mehr erweitern. Das touristische Angebot könnte nicht um eine weitere Attraktion wie das Brauhaus erhöht werden. Die vorhandene Landschaft würde so erhalten bleiben. Es ist davon auszugehen, dass der Missstand mit den Campingwagen (Personalunterkünfte) dort bleibt, bis eine andere Lösung gefunden ist.

#### **4. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzgebot). Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Upholm-Hof“ setzt sich mit der Eingriffsregelung auseinander. Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

##### **a) Schutzgut Arten und Biotope**

Auszugleichen sind der Verlust von 1.200 m<sup>2</sup> Gehölzflächen der Wertstufe III und der Verlust von 6 Einzelbäumen.

Dem stehen Neuanpflanzungen in der Größenordnung von 1.426 m<sup>2</sup> und 6 Einzelbäumen gegenüber.

##### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

a. Pflanzstreifen am Nordrand, 570 m<sup>2</sup>, 5 m Breite (2-reihig, Pflanzen- und Reihenabstände 1,5 m, v-förmig versetzt):

70% Sträucher, 2\*verpflanzt, Höhe 60-100 cm: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*);

30% Heister, 2\*verpflanzt, Höhe 100-150 cm: Feldahorn (*Acer campestre*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldulme (*Ulmus minor*).

b. Pflanzfläche am Nordwestrand, 525 m<sup>2</sup>, 12 m Breite (4-reihig, Pflanzen- und Reihenabstände 2,0 m, v-förmig versetzt, 1 Hochstamm je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit jeweils 10 m<sup>2</sup> Baumscheibe):

60% Sträucher, 2\*verpflanzt, Höhe 60-100 cm: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus*

*monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*);

40% Heister, 2\*verpflanz, Höhe 100-150 cm: Feldahorn (*Acer campestre*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Feldulme (*Ulmus minor*);

5 Hochstämme, 2\*verpflanz, Stammumfang 10-12 cm: Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldulme (*Ulmus minor*).

- c. Pflanzstreifen nördlich von Gebäude 5, 340 m<sup>2</sup>, 5 m Breite (2-reihig, Pflanzen- und Reihenabstände 1,5 m, v-förmig versetzt):

60% Sträucher, 2\*verpflanz, Höhe 60-100 cm: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Bruchweide (*Salix fragilis*);

40% Heister, 2\*verpflanz, Höhe 100-150 cm: Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Silberweide (*Salix alba*).

- d. Einzelbäume auf dem Spielplatz:

2 Solitäre, 3\* verpflanz, Höhe 250-300 cm: Hainbuche (*Carpinus betulus*);

2 Hochstämme, 3\*verpflanz, Stammumfang 12-14 cm: Esche (*Fraxinus excelsior*);

2 Hochstämme, 2\*verpflanz, Stammumfang 12-14 cm: Silberpappel (*Populus alba*).

## 2. Durchführung

Die Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in der Pflanzperiode Oktober bis März ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

## 3. Unterhaltung

Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

4. Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

## b) Schutzgüter Boden und Wasser

Die geplanten Neu- und Umbauten verursachen eine zusätzliche Versiegelungsfläche von 4.380 m<sup>2</sup>, was sowohl die Bodenfunktionen als auch die Grundwasserneubildung erheblich beeinträchtigt. Die Kompensation ist im Verhältnis 1:0,5 zu leisten. Das entspricht einem Ausgleichsflächenbedarf von 2.190 m<sup>2</sup>.

Dem steht die Entwicklung einer Fläche im Osten des B-Plangebietes mit einer Fläche von 2.440 m<sup>2</sup> (zuzüglich 300 m<sup>2</sup> Teich und 110 m<sup>2</sup> Weidengebüsch) gegenüber.

### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Der vorhandene Bewässerungsteich mit einer Größe von 300 m<sup>2</sup> ist aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Besiedlung durch heimische Tier- und Pflanzenarten zu

überlassen. Ein Besatz mit Fischen ist nicht zulässig.

Das Westufer ist um eine Flachwasserzone von 150 m<sup>2</sup> zu erweitern. Der Bodenaushub ist abzutransportieren und außerhalb der Entwicklungsfläche ordnungsgemäß zu verwerten.

2. Die Entwicklungsfläche mit einer Größe von 2.440 m<sup>2</sup> (ohne Teich und Weidengebüsche in ihren derzeitigen Abmessungen) ist 20 cm tief zu fräsen, um den Oberboden zu lockern. Anschließend ist eine Heuansaat durchzuführen, um einen Biotopbestand des Typs „Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte“ mit hohem Kräuteranteil zu begründen. Die Auswahl der Fläche zur Heugewinnung erfolgt in Absprache mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Leer.
3. Das Grünland ist einmal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Neben der Pflege des mesophilen Grünlands dient die Mahd dazu, das Süd- und Westufer des Teiches von einer Beschattung durch Gehölzaufwuchs frei zu halten und eine Ausbreitung des Japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*) zu verhindern. Um die Pflege- und Entwicklungsziele zu erreichen, sollte eine Mahd im August durchgeführt werden.
4. Die Fläche ist gegen unbefugtes Betreten in geeigneter Weise zu sichern.
5. Die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Fläche sind im Zeitraum Oktober bis März innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzusetzen.

#### c) Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch den Verlust von 1.200 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und 6 großkronigen Einzelbäumen werden durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf 1.426 m<sup>2</sup> sowie von 6 Hochstämmen auf dem Spielplatz ausgeglichen.

#### d) Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch den Verlust von Gehölzflächen und Einzelbäumen wird durch die festgesetzten Neuanpflanzungen quantitativ vollständig ausgeglichen.

Der qualitative Verlust, der mit dem Entfernen von 6 großkronigen Einzelbäumen in der Mitte des Plangebietes einher geht, wird durch die gewählte Anordnung der neuen Pflanzflächen teilweise aufgefangen. Das Erscheinungsbild eines alten Baumindividuums lässt sich gleichwohl nicht durch junge „Baumschüler“ einfach ersetzen. Dafür braucht es Zeit. Umso größere Bedeutung haben die übrigen 7 Einzelbäume, deren Erhaltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt ist.

## **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Die Standortbestimmung ergibt sich durch den Bestand des Gastronomiebetriebes „Upholm-Hof“. Der Standort insbesondere mit der Gastronomie ist in den letzten Jahren durch das Anlegen einer Außenbewirtschaftung mit Terrassenbetrieb erweitert worden und hat sich damit verfestigt. Zukünftig soll zur Attraktionssteigerung westlich des Gastronomiebetriebes ein Brauhaus entstehen. Zusätzlich ist ein Personalhaus und Lagergebäude geplant. Die Stärkung des Standortes entspricht den Zielvorstellungen der Stadt Borkum.

## **D. Weitere besondere Angaben**

### **1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. der Mitteilung einschließlich der Bauabnahme wird die Nutzung überprüft. Zusätzlich sind keine weiteren Verfahren notwendig.

### **2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt**

#### **a) Abfallerzeugung und -beseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer. Bei dem anfallenden Hausabfall handelt es sich nicht um Sondermüll oder Massenabfälle, von denen eine erhebliche Umweltgefahr ausgehen könnte. Hinsichtlich der im Alltagsbetrieb anfallenden Abfälle sind die Haushalte zu einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Abfälle und zu einer Rückführung des Verpackungsabfalls in den Wirtschaftskreislauf im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet.

Altablagerungen sind dem Landkreis Leer entsprechend der Stellungnahme vom 29.02.2008 im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Die bei Durchführung des geplanten Abbruchs des Stallgebäudes anfallenden Abfälle sind gemäß §§ 1 und 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung getrennt zu halten und einer geordneten Verwertung zuzuführen. Sofern gefährliche Abfälle (z. B. Dacheindeckung o. ä.) anfallen, sind diese einer geordneten Entsorgung zuzuführen, Nachweise sind hierfür zum Zwecke der Vorlage aufzubewahren.

## b) Umweltverschmutzung und –belästigungen

Umweltverschmutzungen und -belästigungen sind, wenn überhaupt während der Bauphase eingetreten. Erforderliche Erdbewegungen sowie die Errichtung der baulichen Anlagen sind mit dem Einsatz schwerer Baumaschinen und Lkw-Verkehr verbunden gewesen. Diese Auswirkungen waren auf die Bauphase beschränkt. Die Baustellenabwicklung erfolgte über die vorhandenen Straßen.

Havarien während der Bauphase durch das Austreten umweltgefährdender Stoffe wie Hydrauliköle, Schmieröle, Treibstoffe etc. können nicht ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens ist allerdings als gering einzustufen. Beim Eintreten von Havarien sind auch diese nur zeitlich beschränkt.

## c) Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Borkum. Damit ist eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt.

Neben dem Schmutzwasser muss das anfallende schadlose Oberflächenwasser ordnungsgemäß beseitigt werden.

Für die Oberflächenentwässerung ist der Bauherr zuständig. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts und der Grundwasserreserven entsprechend den geltenden Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) oberflächennah versickert. Aufgrund des vorhandenen Sandbodens bestehen bei der Versickerung des Oberflächenwassers keine Probleme. Zubeachten ist hierbei das Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone III.

## E. Zusammenfassung

Die baulichen Entwicklungsflächen an dem bestehenden Gastronomiebetrieb „Upholm-Hof“ werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Borkum stellt die östliche Fläche des „Upholm-Hof“ als Grünfläche dar. Um diese städtebauliche Zielsetzung aufzugreifen, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 14. Änderung geändert, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zugeführt wird. Der Flächennutzungsplan stellt dann hier Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Gastronomie dar.

Aufbauend darauf erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Upholm-Hof“. Er setzt ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ fest.

Das SO dient den baulichen Anlagen mit den zulässigen Nutzungen. Es sind im Personalhaus auch zwei Betriebsleiterwohnungen zulässig. Die Grundflächenzahl ist im SO nicht vorgegeben, die festgesetzten überbaubaren Flächen können vollständig überbaut werden. Zur Einfügung der Gebäude in die freie Landschaft sind die Traufhöhen und die Firsthöhen vorgegeben.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Upholmstraße und die Privatstraße zum Barbaraweg.

Aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs sind Beeinträchtigungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

Es gibt erhebliche umweltbezogene Auswirkungen durch die bereits umgesetzten Nutzungen im Bereich des Upholm-Hofs mit der gastronomischen Außenbewirtschaftung. Aufgrund der umliegenden Flächen sind landwirtschaftlich spezifische Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben nicht auszuschließen. Diese Immissionen sind aber unvermeidbar und müssen deshalb von den Anwohnern und Gästen toleriert werden.

Nach den Informationen der Stadt Borkum gibt es innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Upholm-Hof“ oder seinen Randbereichen keine Altlastenverdachtsflächen.

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Realisierung des gastronomischen Betriebes nicht. Ebenso bestehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen sind im Rahmen der Bauleitplanung beachtet worden.

Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe sind Maßnahmen durch die Vergrößerung des Bewässerungsteiches, der Aufgabe dieser Nutzung und das Schaffen von Flachwasserzonen aufgezeigt. Der andere Teil der Maßnahmenfläche soll zu einem Biotopbestand des Typs „Mesophilies Grünland mäßig feuchter Standorte“ entwickelt werden.

Analog der Wirkungen des Eingriffs auf mehrere Schutzgüter sind die Kompensationsmaßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften bzw. Boden die verloren gegangenen Funktionen und Werte anderer Schutzgüter mit ausgeglichen worden.

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Upholm-Hof“ ist vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auszuarbeiten und abzuschließen. In dem Durchführungsvertrag ist zu regeln, in welchem Zeitraum die Fertigstellung der zukünftigen Gebäude abgeschlossen sein muss. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt Borkum und dem Vorhabenträger geschlossen.

## Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Upholm-Hof“ und diese Begründung mit dem Umweltbericht dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Mai 2011

gez. Kreutz

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**  
Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 22.09.2011 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Upholm-Hof“ als Satzung und diese Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Borkum, den 16.01.2013

Siegel

gez. Lübben

---

Der Bürgermeister