

02.12.2009

**Mitteilung zu Beschluss-Nummer
0928/2009/3.1**

TOP: Bauleitplanung der Gemeinde Krummhörn; Projekt Greetland

Zur o. g. Beschluss-Nr.

erhalten Sie weitere Anlagen.

erhalten Sie eine neue Sitzungsvorlage. Diese ist gegen die alte auszutauschen.

wird mitgeteilt:

In Vertretung:



-Eilers-

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Stadt Norden
Am Markt 15
26506 Norden



Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

III/80-81-13-4/22.7

24. November 2009

**Wirtschaftsförderung,
Kreisentwicklung**

Fischteichweg 7-13
26603 Aurich

Auskunft erteilt:

Frau van Gerpen

Zimmer-Nr:

1.076

Telefon:

04941 168050

Telefax:

04941 168099

Email:

**dorothea.van.gerpen@
landkreis-aurich.de**

**Raumordnerische Beurteilung des Projektes Nordseeferienpark Greetland,
Gemarkung Greetsiel sowie teilweise Gemarkung Eilsum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Greetland Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Krenkenstraße 7, 01309 Dresden, beabsichtigt den Neubau eines Nordseeferienparks „GREETLAND“ in Greetsiel.

Die geplante Bebauung (Lage siehe anliegende CD's) umfasst im westlichen Plangebiet insgesamt ein Hotel mit 110 Betten und gastronomischen Einrichtungen, ein Zentrum mit Schwimmbad und Sauna/Wellness-Bereich. Östlich der das Greetsieler Sieltief querenden Brücke (neu) umfasst die geplante Bebauung insgesamt 240 Ferienwohneinheiten, die sich auf fünf unterschiedliche Bereiche wie folgt verteilen:

- Garagengeschoss und Warftenhöfe
- Speicherstadt
- Wasserburg
- Südinsel
- Süduferzeile.

Die Erschließung innerhalb des Projektgebietes erfolgt über eine Ringstraße. Das Konzept bietet den Häusern am Wasser Stegflächen an. Die Stegflächen können durch kleine Boote angefahren werden. Um Emissionen zu vermeiden, sollen Boote mit Elektromotoren betrieben werden .

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (8. Änderung) mit der Flächenfestsetzung S – Erholung. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt für den Landkreis Aurich, Nr. 35, am 1.9.1995.

LANDKREIS AURICH

Telefon 04941/16-0
www.landkreis-aurich.de

Sparkasse Aurich-Norden

BLZ 283 500 00

Konto-Nr. 90 027

1 | 222

Aus diesem Flächennutzungsplan soll nunmehr die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 0306 entwickelt werden.

Da das Plangebiet keine eigene Anbindung an die Greetsieler Straße – L 25 – erhält, erfolgt eine 28. Änderung des Flächennutzungsplanes nördlich des Plangebietes. Das Gebiet soll als Sondergebiet – Erholung – ausgewiesen werden.

Die Festsetzung der Nr. 5 (S – Erholung) in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krummhörn entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms 2008.

Hierüber wird kein erneutes Raumordnungsverfahren eröffnet.

Aus dem gültigen Flächennutzungsplan 8. Änderung wurde der bisherige Bebauungsplan 0306 der Gemeinde Krummhörn entwickelt. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war die Erweiterung des Ferienhofes am Siel.

Die ursprüngliche Planung beinhaltet:

- 160 Ferienhäuser/-wohnungen mit einer durchschnittlichen Bettenzahl je Wohnung 4 + 1 Kinderbett = 640 + 160 Kinderbetten
- ein Hotel mit 60 Doppelzimmern und 2 Suiten = 124 Betten.
- Zentralgebäude (Hotel , Sportbereich, Spaßbad)
- Bootshafen
- Stellplätze

Die aktuell geplante Freizeitanlage umfasst:

- 240 Ferienwohneinheiten
- 110 Betten im geplanten Hotel
- Garageschoss und Warftenhöfe
- Speicherstadt
- Wasserburg
- Südinsel
- Süduferzeile.

Eine raumordnerische Beurteilung soll für die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes und die über den bisherigen Bebauungsplan hinausgehenden Planungen erfolgen.

Von einem Raumordnungsverfahren kann bei Planungen und Maßnahmen abgesehen werden, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ROG).

Dies gilt insbesondere, u.a. wenn die Planung oder Maßnahme den Darstellungen oder Festsetzungen eines



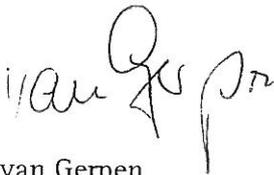
den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht oder widerspricht und sich die Zulässigkeit dieser Planung oder Maßnahme nicht nach einem Planfeststellungsverfahren oder einem sonstigen Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für raumbedeutsame Vorhaben bestimmt (§ 13 Abs. 3 Satz 2 , Ziffer 2 NROG).

Auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens besteht kein Anspruch.

Bevor ich über die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens entscheiden kann, übersende ich 2 CD's mit der Bitte um Stellungnahme, ob dortige Belange durch dieses Projekt berührt sind.

Ich bitte mir die Stellungnahme bis zum **15. Dezember 2009** einzureichen. Sollte mir bis zu diesem Termin keine Stellungnahme vorgelegt werden, gehe ich davon aus, dass keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:



van Gerpen

Anlage
2 CD's
Verteiler

4 BEWERTUNG DES MARKTES FÜR DEN FERIENPARK GREETLAND

Vorbemerkung

Die folgende Untersuchung basiert auf der durch die bereits erfolgten Planungen vordefinierten Grobkonzeption des Hotels im 4-Sterne-Segment.

4.1 Mikrostandort

Zwillingsmühlen

Hafen

Das projektierte Grundstück befindet sich außerhalb des Ortskerns, an der Straße An den Darren.



Die umliegenden Kreis- und Landstraßen sichern die Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Der Ortskern, Hafen und Zwillingsmühlen lassen sich fußläufig erreichen.



Greetland - Nordseeferienpark Greetiel
Lageplan

0,000 m x 0,000 m (1:1000)

Projektname: GREETLAND Nordseeferienpark Greetiel
 Standort: Greetiel, 21300 Greetiel
 Projektbeginn: 2007
 Projektabschluss: 2008

Architekt: G+B
 Projektleiter: G+B
 Zeichner: G+B
 Datum: 2008

14. 001 / 00000
 14. 001 / 00001
 14. 001 / 00002
 14. 001 / 00003
 14. 001 / 00004
 14. 001 / 00005
 14. 001 / 00006
 14. 001 / 00007
 14. 001 / 00008
 14. 001 / 00009
 14. 001 / 00010
 14. 001 / 00011
 14. 001 / 00012
 14. 001 / 00013
 14. 001 / 00014
 14. 001 / 00015
 14. 001 / 00016
 14. 001 / 00017
 14. 001 / 00018
 14. 001 / 00019
 14. 001 / 00020

G+B

001

Grundrisslage
 Greetland
 Greetiel, 21300 Greetiel
 2. Abs., 2. Barockplanordnung zu einem Bauverfahren
 Erste B. durch:
 Dipl.-Ing. Gertfried Hähmann
 Friedrich-Eberle-Str. 85
 20023 Tübingen

HOTOUR



HOTOUR

Der relevante Wettbewerb

Hotelname	Standort	Kategorie	Anz. Zimmer / Appart-ments	Seminare/Tagungen			Ausstattung						Bemerkung	
				Anz. der Räume	Max. Personen im gr. Raum (Stuhltreihen)	Tagungs-Pauschalen ab € ⁸	Restaurant	Bar	Pool / Erlebnisbad	Fitness	Sauna	Solarium		
Sunparks Nordseeküste (ex Center Park)	Strandallee 36, Tossens	4	174	5	800	45,50	4	2	✓	✓	✓	✓	✓	243 weitere Ferienhäuser und Ferienwohnungen
Hotel Aquantis Benersiel	Taddigeshörn Benersied	-	207	-	-	-	1	-	✓	-	✓	✓	✓	Auf dem Gelände befinden sich eine Bäckerei, Eiscafé und Supermarkt sowie weitere Ferienwohnungen
Dorf Wangerland	Jeversche Straße 100 Wangerland/Hohenkirchen	3	250	5	320	35,-	3	4	✓	✓	-	-	-	Eine Kneipenstraße steht zur Verfügung, Spielstadt mit 5.000 qm ² , eine Sporthalle, Badesee zum Schwimmen
Nordseeresort Upstalsboom	Inselstraße – Mellumweg Horumer-siel – Schilling	4	114	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	46 Ferienhäuser, alle Appartements mit Sauna, Kamin und Whirlpool
Upstalsboom Hotel am Strand	Mellumweg 6, Schilling	3	76	1	40	35,-	1	1	-	✓	✓	✓	✓	Täglich 2 Std. freier Eintritt im Wellenbad Hooksiel

⁸ Tagungspauschalen inkl. Raummiete, Mittagessen, 2 Kaffeepausen, Tagungsgetränken sowie der gängigen Konferenztechnik wie Overhead und Flipchart, Quelle: www.tagungshotel.com bzw. Hotelhomepage/telefonische Anfrage

STADT NORDEN

Die Bürgermeisterin

Stadt Norden Postfach 10 05 28 26495 Norden

Landkreis Aurich
Wirtschaftsförderung,
Kreisentwicklung
Fischteichweg 7 - 13

26603 Aurich

Fachdienst Stadtplanung, und Bauaufsicht

Am Markt 15, 26506 Norden

Telefon (04931) 923 - 0 | Fax (04931) 923 - 461

www.norden.de

Auskunft erteilt **Herr Wolkenhauer**

Telefon: 923 - 334

Email: karl-heinz.wolkenhauer@norden.de

Gebäude: Am Markt 43
Zimmer 4

Ihre Zeichen
III/80-81-13-4/22.7

Ihre Nachricht vom
24.11.2009

Meine Zeichen
3.1

Norden, 03.12.2009

Raumordnerische Beurteilung des Projektes Nordseeferienpark Greetland, Gemarkung Greetziel sowie teilweise Gemarkung Eilsum

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Norden befürwortet und unterstützt die touristischen Entwicklungen der Region. Der Gast der Ostfriesland als Urlaubsziel gewählt hat, bleibt im Regelfall nicht nur in seiner gebuchten Destination, sondern bereist auch die umliegenden touristischen Orte und Gegebenheiten.

Die niedersächsische Landesregierung hat durch die Neuzertifizierung der Tourismusdestinationen klargemacht, dass eindeutig Differenzierungen der einzelnen Orte erforderlich sind.

Da es kein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich gibt, greift das Landesraumordnungsprogramm (LROP).

Der Landkreis Aurich als Untere Raumordnungsbehörde sieht für die o.a. Planung die Ausnahmenvorschrift in § 13 Abs. 2 LROG bzw. § 13 Abs. 3 LROG als gegeben an.

Gem. § 13 Abs. 3 Ziffer 1 LROG kann von Raumordnungsverfahren abgesehen werden, wenn das Vorhaben den räumlichen oder sachlich hinreichend konkreten Zielen der Raumordnung entspricht bzw. den Darstellungen eines angepassten Flächennutzungs- oder Bebauungsplan entspricht.

Diese Voraussetzung für ein Absehen von den Erfordernissen der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens liegen im Fall "Greetland" nicht vor. Aus der Begründung des Entwurfes des Bebauungsplanes ergibt sich lediglich, dass dem maßgeblichen Landesraumordnungsprogramm keine dem Vorhaben widersprechende Aussagen zu entnehmen sind. Dem entspricht es allerdings nicht, dass Vorhaben den Zielen der Raumordnung, also konkreten planerischen Vorgaben mit „Letztentscheidungscharakter“ positiv entsprechen. Gleiches gilt für die Darstellung des Flächennutzungsplanes. Es mag

Bankkonten
Sparkasse Aurich-Norden
Oldenburg Landesbank Norden
Raiffeisen-Volksbank Fresena eG
Postbank Hannover

BLZ
283 500 00
283 200 14
283 615 92
250 100 30

Konto
1230
8 609 065 100
8 303 000 000
505 65-305

sein, dass im Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummhörn bereits eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt ist, allerdings ergibt sich aus dieser Darstellung nicht die konkrete Dimensionierung des Vorhabens und auch nicht die konkrete Zweckbestimmung.

Auf ein Raumordnungsverfahren kann nur verzichtet werden, wenn auf anderer planerischer Ebene das geleistet worden ist, was im Raumordnungsverfahren geleistet werden soll, nämlich eine überörtliche Koordination widerstreitender Interessen und Belange. Dies setzt voraus, dass die Planung auf der anderen Planungsebene hinreichend konkret ist, dies ist jedoch weder beim LROP, noch beim Flächennutzungsplan der Fall, somit kommt die Ausnahmegvorschrift des LROG nicht zur Anwendung.

Das Vorhaben „Greetland“ hat raumordnungsrechtliche Auswirkungen auch auf die Belange der Nachbargemeinden, insbesondere unter den Gesichtspunkten Kapazität und Verkehr.

Für das Vorhaben „Greetland“ ist deshalb ein Raumordnungsverfahren erforderlich..

Mit freundlichen Grüßen

-Schlag-

Kopie: an die Gemeinde Krummhörn
an die oberste Landesplanungsbehörde