

Gemeinde Wangerland

Landkreis Friesland

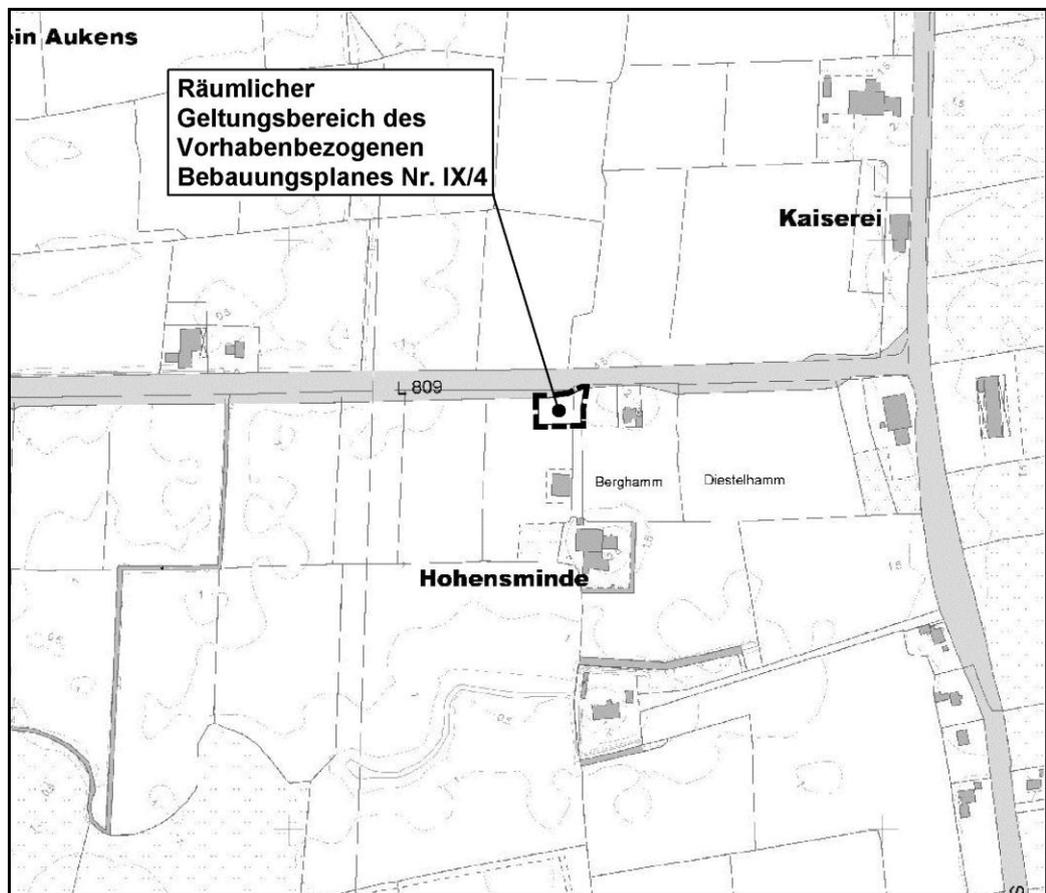
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IX/4

„Rettungswache **Wangerland**“

Begründung gemäß § 8 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Entwurf



Verfahrensstand: Entwurf für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und die erneute Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung: Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg; 0441-361363-0

Stand: 08.11.2012

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziel.....	4
2	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	4
2.1	Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	5
2.2	Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	6
3	Grundlagen der Planung.....	6
3.1	Plangrundlage	6
3.2	Sonstige Grundlagen.....	6
4	Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches	6
5	Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung.....	7
6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
7	Städtebauliche und naturräumliche Analyse.....	8
8	Das Vorhaben.....	9
9	Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	10
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
9.2	Maß der baulichen Nutzung	10
9.3	Baugrenzen, Bauweise	11
9.4	Verkehrsflächen	11
9.5	Anzupflanzende Bäume	11
9.6	Hinweise	12
10	Umweltbericht	12
10.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	12
10.2	Fachgesetze und Fachpläne	12
10.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland	13
10.2.2	Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP	13
10.3	Umweltprüfung	13
10.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	13
10.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	14

10.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	14
10.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ...	15
10.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	15
10.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	15
10.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	15
10.3.8	Luftqualität	15
10.3.9	Wechselwirkungen	15
10.3.10	Bestandsaufnahme, Biotopstypen	15
10.4	Bilanzierung.....	15
10.5	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung	16
10.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
10.5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
10.6	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	16
10.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	16
10.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16
11	Auswirkungen der Planung	17
11.1	Oberflächenentwässerung	17
11.2	Ver- und Entsorgung	17
11.3	Verkehr	17
11.4	Müllentsorgung.....	17
11.5	Immissionsschutz	17
11.6	Bodenordnung.....	18
12	Verfahrensvermerke	18

Anhang

Vorhabenplan mit Lageplan und Ansicht

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Landkreis Friesland ist als Träger für den Rettungsdienst nach dem Niedersächsischen Rettungsdienstgesetz (NRettG) verpflichtet, für seinen Zuständigkeitsbereich Bedarfspläne aufzustellen, diese regelmäßig fortzuschreiben und mit den Krankenkassen abzustimmen.

Im Frühjahr 2012 wurde im Zuge einer solchen Überprüfung bzw. Fortschreibung des Bedarfsplanes festgestellt, dass auf Grund gestiegener Einsatzzahlen im Landkreis Friesland neben den bestehenden Rettungswachen (Wangeroooge, Jever, Sande, Zetel und Varel) eine weitere ganzjährige Rettungswache in der Gemeinde Wangerland erforderlich wird, welche eine bislang nur in der Sommersaison (April - September) besetzte Rettungswache am Standort Hooksiel ersetzen wird.

Insofern ist der Rettungsdienst Friesland an die Gemeinde Wangerland herangetreten, um einen hierfür geeigneten Standort auszuwählen.

Eine maßgebliche Voraussetzung für die Standortauswahl ist, die Lage zu den Einsatzschwerpunkten, nämlich den touristisch stark frequentierten Küstenbadeorten (Schillig, Horumersiel und Hooksiel)

Neben einer guten verkehrlichen Anbindung sind aber auch die Flächenverfügbarkeit und die Vermeidung von Konflikten auf angrenzende Nutzungen (Wohnen, Fremdenverkehr) bei der Auswahl eines geeigneten Standortes zu beachten.

In Abstimmung mit der Gemeinde wurden verschiedene Standorte (z.B. im Bereich St. Joost) bzgl. ihrer Eignung überprüft. Im Ergebnis wurde der hier nun ausgewählte Standort im Bereich Hohensminde als geeignet erachtet und soll entsprechend entwickelt werden. Da weder der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche enthält und der Bereich eindeutig dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, besteht ein Planerfordernis. Diesem soll durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit parallel durchgeführter Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen werden.

2 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 19.06.2012 im zuständigen Fachausschuss beraten und befürwortet.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 02.07.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/4 „Rettungswache Hohensminde“ und die Durchführung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Leistungen zur erforderlichen Bauleitplanung sollen auf Kosten des Vorhabenträgers (Rettungsdienst Friesland) und auf Grundlage der vom Rettungsdienst vorgestellten Planungen erbracht werden.

Nach einer Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung in den Monaten August/September (Belange des Straßenbaulastträgers, Entwässerung, Flächenverfügbarkeit und Vermessung) wurde auf Grundlage einer konkretisierten Objektplanung des Büros Kieselhorst und Piltz, Varel, ein Vorhabenplan gem. § 12 BauGB zur Darstellung der geplanten Anlage erarbeitet.

Auf dieser Grundlage wurde dann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Vorentwurf gem. § 12 BauGB und die entsprechende FNP-Änderung als Vorentwurf erarbeitet. Gegenstand der Begründungen zu den Vorentwürfen waren auch die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse zum Umweltzustand (Umweltbericht gem. § 2 a BauGB)

Anhand dieser Unterlagen wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Oktober 2012 durchgeführt.

2.1 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Seitens einiger Träger, vor allem von **Versorgungsunternehmen**, wurden allgemeine Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen abgegeben. Diese Sachverhalte betreffen jedoch den Bebauungsplan nicht unmittelbar, sondern sind erst zum Zeitpunkt der Vorbereitung der Baumaßnahme relevant.

Die **Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** hingegen trägt Anregungen bzgl. der Anbindung des Standortes an die Landesstraße vor, welche im Bauleitplanverfahren zu beachten sind.

Aus diesen Forderungen resultieren folgende Ergänzungen im Plan bzw. in der Begründung:

1. Ausweitung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bis an den Fahrbahnrand der Landesstraße. Dementsprechend wird der Geltungsbereich im Einmündungsbereich geringfügig Richtung Norden (innerhalb der Wegeparzelle der Landesstraße) erweitert.
2. Eintragung der erforderlichen Sichtdreiecke. Diese nachrichtliche Darstellung ist im Zuge der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen und erfordert voraussichtlich die Entfernung der fünf Straßenbäume. Diese Maßnahme wird jedoch erst nach Vorlage der entsprechenden Fachplanung und des Ausbaus erforderlich. Der Bebauungsplan zeigt aber auf, dass diesen verkehrsrechtlichen Aspekten in ausreichendem Maße entsprochen werden kann.
3. Im Interesse einer Klarstellung der verkehrlichen Aspekte werden die entsprechenden Kapitel in der Begründung ergänzt bzw. überarbeitet.

2.2 Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Ein Nachbar trägt Bedenken bzgl. der Eignung des Standortes, der Gestaltung des Vorhabens und der beabsichtigten Eingrünung vor. Er befürchtet negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erlebniswert der Landschaft für Radfahrer.

Diese vorgetragenen Aspekte werden in Anbetracht der Anforderungen an solch einen Standort, der im Vorfeld eingehend durchgeführten Standortprüfung und in Anbetracht der zwingenden Erforderlichkeit solch einer Rettungswache (Wohl der Allgemeinheit) zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient die automatisierte Liegenschaftskarte, die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Vredenburg, Jever, geliefert wurde.

Diese Grundlage mit den ergänzenden Darstellungen der topographischen Gegebenheiten (Fahrbahn der Landesstraße, Radweg, Graben, Bäume und Geländehöhen) zeigt den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

3.2 Sonstige Grundlagen

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird auf folgende weitere Grundlagen zurückgegriffen.

- RROP des Landkreises Friesland, 2003
- Landschaftsplan für den Landkreis Friesland 1986
- Aktueller Stand des FNP mit 72. Änderung (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone)
- Bestands- und Höhenplan; öbVI Vredenburg, Jever, (Stand 30.08.2012)
- Biotoptypenkartierung und Bestandsaufnahme, August 2012
- Lageplan und Ansicht zur Rettungswache, Kieselhorst und Piltz, Stand 15.08.2012

4 Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches

Der lediglich ca. 1.035 m² große Planungsbereich liegt in der Gemarkung Wiarden, südlich der Landesstraße L 809. Der Planungsbereich umfasst eine für den Betriebsstandort eingemessene Teilfläche des Flurstücks 145/2 mit ca. 715 m², eine Teilfläche des Privatweges (Flurstück 138/2, ca. 160 m²) der Flur 3 und eine Teilfläche der We-

geparzelle der Landesstraße (Flurst. 145/1 teilw.; Flurst. 155/5 teilw.; Flurst. 137/3 teilw. und Flurst. 138/1)

Der Rettungsdienst Friesland wird die eingemessene Teilfläche (ca. 715 m²) vom derzeitigen Eigentümer erwerben. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und im Süden durch weiterhin als Dauergrünland genutzte Flächen
- im Norden durch den straßenbegleitenden Graben an der Landesstraße., L 809, Flurstück 145/1
- und im Osten durch Dauergrünland, Flurst. 137/5

5 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2008 befindet sich die Gemeinde Wangerland im ländlichen Raum. Hier sind insbesondere Maßnahmen durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Neben der Landwirtschaft kommt dem Fremdenverkehr eine herausragende Rolle zu.

Dieser Wirtschaftszweig erlaubt nicht nur eine hohe Wertschöpfung, sondern führt gerade in den Küstenbadeorten ganzjährig zu einem relativ hohen Gästeaufkommen, für welche die entsprechende Infrastruktur, so auch Einrichtungen des Rettungswesens, vorzuhalten sind.

Der kartographische Teil des LROP enthält keine konkreten Darstellungen für das Plangebiet.

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2003) des Landkreises Friesland liegt der Planungsbereich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, welches zusätzlich mit einem Vorsorgebereich für die Erholung überlagert wird.

Ferner wird westlich des engeren Planungsbereichs eine 110 KV-Freileitung und nördlich des Planungsbereichs der Radweg an der L 809 Richtung Wiarden als regional bedeutender Wanderweg dargestellt.

Bezüglich Natur und Landschaft enthält das RROP keine Darstellung, da der Planungsbereich Teil eines intensiv genutzten Marschenbereiches ist.

Im Textteil wird generell auf die Bedeutung des Fremdenverkehrs als Wirtschaftsfaktor und auf die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung der hierfür erforderlichen Infrastruktur hingewiesen.

Insofern muss festgestellt werden, dass der hier vorliegende Planungsansatz den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Der wirksame Flächennutzungsplan mit der überlagerten Darstellung der 72. FNP-Änderung stellt den Bereich entsprechend dar. Das bedeutet, dass in diesem Bereich primär landwirtschaftliche Nutzungen ausgeführt werden sollen. In der Zone II der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone (72. FNP-Änderung) sollen bestehende touristische Nutzungen gesichert und gefördert werden.

Im konkreten Fall bedeutet dies, dass der Erlebniswert der Landschaft für Erholungssuchende (Radfahrer und Wanderer) nicht eingeschränkt werden soll.

Da die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine sonstige bauliche Entwicklung, auch kein Sondergebiet für eine Rettungswache erlauben, ist der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Dementsprechend führt die Gemeinde die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

7 Städtebauliche und naturräumliche Analyse

Der ca. **1.035 m²** große Planungsbereich erstreckt sich über eine Länge von ca. 35 m in Ost-West-Richtung und weist eine durchschnittliche Tiefe von ca. 25 m auf. Der Bereich mit Ausnahme des Privatweges und wurde bislang als Grünland genutzt.

Die durchschnittliche Höhenlage ist mit ca. 1,0 m ü. NN anzugeben. Das Areal ist nahezu eben.

Im Norden wird der Grünlandbereich zum öffentlichen Straßenareal mit Graben, Radweg, Berme und Fahrbahn der Landesstraße, L 806, durch einen Weidezaun abgegrenzt. Unmittelbar an der Fahrbahnkante stehen in der Berme Laubbäume (Eschen). Zusätzlich begrenzen den Radweg Richtung Süden zur freien Landschaft nachgepflanzte, und dementsprechend noch kleinere Laubbäume (Erlen).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Dauergrünland und Weide) konnten sich auf der Fläche selbst keine wahrnehmbaren Vegetationsstrukturen (Gehölze etc.) entwickeln. Lediglich die straßenbegleitenden Großbäume und das Röhricht im Graben gliedern den Raum und begrenzen die freie Landschaft.

Die von der Landesstraße zurückgesetzte Hofstelle und das östlich des Planungsbereichs belegene Wohngebäude (Hohensminde 1) entsprechen dem Charakter der weitläufigen Marschenlandschaft.

Erschlossen werden der Planungsbereich und die südlich anschließende Hofstelle über eine private Wegeparzelle mit einer Breite (4,5 m – 8,0 m). Dieser Wirtschaftsweg ist in einer Breite von 2,5 – 3,0 m asphaltiert.

Die Rettungswache ist nach Vorgabe des Nds. Straßengesetzes (Verhinderung von privaten Grundstückszufahrten an freier Strecke) über diese Anbindung (derzeit noch eine private Straße) an die Landesstraße anzubinden. Allerdings erfordert diese Standortausweisung neben einem verkehrsgerechten Ausbau der Anbindung die Si-

cherung der Flächen als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Festsetzung und Widmung.

Ferner muss das Gebäude die nach Straßengesetz vorgegebene Bauverbotszone in einer Tiefe von 20,0 Metern parallel zur Fahrbahnkante berücksichtigen.

Diese dargelegten Sachverhalte gilt es im „Vorhabenplan“ entsprechend zu berücksichtigen und im „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ durch die jeweiligen Festsetzungen abzusichern.

8 Das Vorhaben

vgl. hierzu den Vorhabenplan im Anhang

Unter Würdigung der o.g. Sachverhalte und der für den Betrieb solch einer Rettungswache notwendigen baulichen Anlagen bzw. technischen Aspekte wurde vom Architekturbüro Kieselhorts und Piltz im August nach erfolgter Vermessung des Grundstücks ein Konzept zur Realisierung der Rettungswache entwickelt.

Kernstück der Rettungsstation bildet das überwiegend eingeschossig gehaltene Gebäude mit Räumlichkeiten für das Einsatzpersonal bzw. der Anbau für das Rettungsfahrzeug. Der Gebäudetrakt für die Einsatzfahrzeuge passt sich mit 5,0 m bis max. 6,0 Metern Höhe verträglich in die Landschaft ein und entspricht der sonst im Außenbereich üblichen Maßstäblichkeit.

Die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück, die Grundstücksgröße und der Abstand zur östlichen Privatstraße erlauben im Bedarfsfall auch eine östliche Erweiterung des Gebäudes, um ein weiteres Einsatzfahrzeug unterstellen zu können.

Zur südlichen Fahrbahnkante der Landesstraße hält das Gebäude mit einem Abstand von ca. 23 Metern die Vorgaben der 20 – Meter Bauverbotszone gem. Nds. Straßengesetz ein.

Die nördlich des Gebäudes belegene Hoffläche wird als Aufstell- und Rangierfläche befestigt. In den Randbereichen sind für das Einsatzpersonal 4 PKW – Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Das Grundstück wird ringsum eingezäunt und erhält ein ausreichend breit dimensioniertes Tor zum Weg „Hohensminde“, welcher in diesem Teil künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Zum Zwecke der Oberflächenentwässerung werden in den Randbereichen des Grundstücks Entwässerungsmulden angelegt, welche in den Straßengraben der Landesstraße entwässern.

Die Versorgung mit Frischwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation kann durch Anschluss an vorhandene Leitungen innerhalb der Landesstraße sichergestellt werden.

Zur ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage mit Anschluss an den straßenbegleitenden Graben errichtet.

Um die Wirkung des Gebäudes auf die Landschaft zu relativieren werden an der nördlichen Grenze zur Straße drei Bäume (Kugelahorn oder Säuleneichen) vorgesehen. Die sonstigen Freiflächen werden der Umgebung entsprechend als Rasenflächen, ohne sonstige Bepflanzungen angelegt. Durch diese zurückhaltende Bepflanzung soll der typischen offenen Landschaftsform entsprochen werden.

Zu planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird neben dem Vorhabenplan mit seinen Darstellungen des Projektes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt und der FNP entsprechend geändert.

Bis zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IX/4 wird die Gemeinde einen ergänzenden Durchführungsvertrag, der den Zeitraum der Umsetzung der Maßnahme bestimmt sowie etwaige Rückbauverpflichtungen oder Ausgleichsmaßnahmen festlegt, mit dem Vorhabenträger abschließen.

9 Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die vorher dargestellte Investition wird mittels Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter weitestgehender Verwendung der planungsrechtlichen gesetzlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, PlanZVO) verbindlich geregelt.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rettungswache gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird geregelt, dass innerhalb dieser Fläche lediglich die Errichtung und der Betrieb einer Rettungswache mit den dafür erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung der GRZ mit einem Wert von 0,5 und der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6,0 Metern (vgl. TF 2) verbindlich geregelt.

Der für die GRZ gewählte Wert von 0,5 berücksichtigt vor allem die erforderlichen Versiegelungen (Hoffläche) und den sparsamen Grundstückszuschnitt für die Rettungsstation im Außenbereich.

Durch das Gebäude wird ohne Erweiterung lediglich ein Wert von 0,27, mit Erweiterung für ein zweites Rettungsfahrzeug allerdings ein Wert von 0,34 erreicht. Durch die erforderliche Befestigung der Hofflächen wird im Falle einer Erweiterung um die zweite Fahrzeughalle eine Fläche von 510 m² versiegelt; dieser Wert entspricht einer GRZ von 0,71. Dementsprechend wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt, so dass unter Anwendung des § 19 Abs. 4 mit den Nebenanlagen ein Wert von 0.75 erreicht werden darf.

In Anbetracht der Alleinlage des Grundstücks und inmitten großzügiger Grünlandbereiche wird durch das Vorhaben nicht der Eindruck eines unangemessenen Dichtewertes erzeugt.

9.3 Baugrenzen, Bauweise

Um die räumliche Ausdehnung der Anlage auf dem Grundstück zu regeln wird ein überbaubarer Bereich mittels Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird der Abstand im Norden so gewählt, dass ein Mindestabstand zur südlichen Fahrbahnkante der Landesstraße von 20,0 Metern und zu den restlichen Grenzen der erforderliche Mindestabstand von 3,0 Metern eingehalten werden kann. Somit entsteht ein Bauteppich von 24 m x 12 m; diese Abmessungen erlauben die Realisierung des Vorhabens inklusive einer evtl. späteren Erweiterung. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise, obwohl diese schon durch die eng gewählten Baugrenzen einzuhalten wäre, fest.

9.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt den nördlichen Teil der Parzelle 138/1 (derzeitige private Wegeparzelle) als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Wegeparzelle erlaubt einen verkehrsgerechten Ausbau der Anbindung mit einer Breite von 5,5 Metern. Dieser Teil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird von der Gemeinde entsprechend für den öffentlichen Verkehr gewidmet.

Ferner wird durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche bis an die südliche Fahrbahnkante der Landesstraße heran der verkehrsgerechte Ausbau innerhalb der Wegeparzelle der Landesstraße dokumentiert.

Die nachrichtliche Übernahme der erforderlichen Sichtdreiecke in den Bebauungsplan zeigt die Notwendigkeiten der Sichtfreihaltung auf und ist im Zuge der Ausbauplanung zu berücksichtigen. Voraussichtlich werden im Zuge des Ausbaus die dort vorhandenen fünf Bäume zu entfernen sein. Diese wären dann in Absprache mit der UNB an anderer Stelle zu ersetzen.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan zur nördlichen Grenze ein Verbot für Ein- und Ausfahrten fest.

9.5 Anzupflanzende Bäume

Im Interesse des Landschaftsbildes werden an der nördlichen Grenze drei Bäume verbindlich festgesetzt. Als Arten sollen Kugelhorn oder wahlweise Säuleneichen verwendet werden.

Von denen im Plan festgesetzten Standorten kann aus Gründen der Freihaltung von Sichtbeziehungen und Leitungstrassen abgewichen werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan im Interesse des Sichtfeldes zur Landesstraße auch lediglich drei Bäume fest.

9.6 Hinweise

Unter den Hinweisen wird auf die geltende BauNVO 1990, auf eventuell vorkommende archäologische Bodenfunde sowie die Einhaltung der 20 Meter Bauverbotszone hingewiesen.

Mit dem Hinweis Nr.3 empfiehlt die Gemeinde dem Bauherren, vor Baubeginn eine entsprechende Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu veranlassen. Aktuell sind der Gemeinde in diesem Bereich zwar keine Kampfmittelfunde bekannt; solche können jedoch aufgrund der Nähe des Standortes zu Wilhelmshaven nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Wangerland im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

10.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Gemeinde möchte mit diesem Planungsansatz die Bemühungen des Landkreises Friesland zur Sicherstellung eines räumlich und zeitlich ausreichenden Rettungswesens unterstützen.

Solch eine Maßnahme kommt nicht nur den Bewohnern der Gemeinde zu Gute, sondern ist gerade im Hinblick auf die touristische Entwicklung unabdingbar.

Wie bereits oben dargestellt, eignet sich der gewählte Standort bezüglich seiner Lage im Gemeindegebiet, seiner Nähe zu den Küstenbadeorten und seiner verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße, L 809, bestens für die Ansiedlung dieser notwendigen Rettungsstation. Die Realisierung der Rettungswache mit ihrem eingeschossigen Funktionsgebäude, erfordert nur eine kleine Fläche von ca. 715 m² in einer von Dauergrünland geprägten Umgebung.

10.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden nachfolgende skizziert.

10.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Friesland aus dem Jahre 1996 stellt in den maßgeblichen Karten folgende Sachverhalte für den Planungsbereich dar:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften

Dem Gebiet wird eine eingeschränkte Bedeutung beigemessen.

Karte 2: Landschaftsbild

Demnach kommt dem Bereich eine durchschnittliche Bedeutung zu.

Karte 3: Schutz- und Entwicklungskonzeption

Der Bereich soll umweltgerecht genutzt werden.

Karte 4: Entwicklungskonzept

Der Bereich wird als Marschengebiet dargestellt und soll entsprechend erhalten bzw. entwickelt werden.

Naturschutzgebiete grenzen weder an das Planungsgebiet an noch werden solche von der beabsichtigten Planung in ihrer Wirkungsweise beeinträchtigt.

10.2.2 Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde liegt nicht vor. Der wirksame FNP stellt für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Entwicklungsziele dar.

10.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichtes zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen.

10.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert:

Tiere

Tiervorkommen, wurden während der Bestandserhebung im August/Sept. 2012 nicht festgestellt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme der nördlich im Grabenbereich vorhandenen Röhrichtbestände und den Straßenbäumen keine geeigneten Lebensraumbedingungen für wildlebende Tierarten vorliegen.

Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutztes Dauergrünland dar und weist deshalb hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften keine besonderen Vorkommen auf.

Boden

Das Plangebiet stellt sich als Dauergrünland mit den für die Marschen üblichen Böden dar.

Die Planung führt zwar zu einer Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung. Allerdings führt die Planung aufgrund der geringen Flächenansprüche nur zu einer geringfügig höheren Bodenversiegelung. Die Versiegelung für Gebäude und befestigte Hofflächen kann bei der festgesetzten GRZ von 0,5 einen Maximalwert von $714 \text{ m}^2 \times 0,75 = 535 \text{ m}^2$ nicht übersteigen und stellt somit keinen wahrnehmbaren Verlust der Bodenfunktion dar. Vor allem, da das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser in Mulden auf die umgebenden Grünlandbereiche abgeleitet wird und somit dort versickern kann.

Wasser

Durch die Planung werden weder Gewässer in Ihrer Funktion beeinträchtigt, noch die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem heutigen Zustand maßgeblich reduziert.

Luft

Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

Klima

Die geplanten Anlagen werden das Klima kleinräumig nicht beeinflussen.

Landschaftbild

Das für die Marschlandschaft typische Landschaftsbild wird durch das Gebäude mit Höhen von 3,6 bis maximal 6,0 Metern nicht negativ beeinträchtigt. Durch die Bäume an der Straße wird auch der Blick auf das Funktionsgebäude relativiert.

Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind aufgrund der Entwicklung ebenfalls nicht zu erwarten.

10.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

10.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

10.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

10.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vom Gebiet werden keinerlei Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen ausgehen. Abfälle und Abwasser entstehen nur im geringen Maße. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt. Das anfallende häusliche Abwasser wird in der Kleinkläranlage behandelt und somit ordnungsgemäß entsorgt.

10.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Dieser Aspekt findet aufgrund der geringen Größe des Vorhabens im vorliegenden Bebauungsplan keine Anwendung.

10.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland sind oben bereits im Einzelnen aufgeführt.

10.3.8 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

10.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB festzustellen sind.

10.3.10 Bestandsaufnahme, Biotopstypen

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutztes Dauergrünland mit den hierfür üblichen Kulturrasensorten bzw. als befestigter Wirtschaftsweg dar.

10.4 Bilanzierung

Durch die Nutzung und Bebauung des Grundstücks wird die Bodenfunktion auf max. 535 m² eingeschränkt.

Aufgrund der heutigen Ausprägung des Bereichs und der Tatsache, dass das Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf außerhalb des Planungsgrundstücks wieder zugeführt wird, erachtet die Gemeinde Wangerland den Eingriff als verträglich und sieht kein Erfordernis für eine Kompensation.

10.5 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Sofern auf diese Planung an diesem Standort verzichtet werden würde, würde der Grundstücksteil weiter als Dauergrünland genutzt werden.

Allerdings hätte ein Verzicht auf die Planung erhebliche Auswirkungen auf die Sicherstellung des Rettungswesens innerhalb der Gemeinde.

10.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Aufgrund des nur kleinen Planungsgrundstücks mit 714 m² und den dort beabsichtigten Nutzungen werden keine Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Verringerung oder zum Ausgleich vorgesehen. Zur Wahrung des optischen Eindrucks (Landschaftsbild) wird lediglich eine Eingrünung mit drei Bäumen zur Straße vorgesehen.

10.5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes, an diesem Standort eine Rettungsstation zu errichten sind nachvollziehbar und städtebaulich begründbar. Neben der räumlichen Lage ist die verkehrliche Anbindung besonders hervorzuheben. Mit dieser Maßnahme kann ein wichtiger Beitrag zur Sicherheit der Bewohner und Urlauber erreicht werden.

10.6 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

10.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung etwaiger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

10.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes vor allem die Sicherheit und medizinische Versorgung für ihre Bewohner und Urlauber erhöhen.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planaufstellung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft.

11 Auswirkungen der Planung

11.1 Oberflächenentwässerung

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser wird in Mulden an den Randbereichen des Plangrundstücks eingeleitet. Dort kann es versickern oder aber Richtung Straßengraben abgeführt werden. Insofern sind nur geringe bauliche Maßnahmen hierfür erforderlich.

11.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebäude wird durch Anschluss an vorhandene Netze versorgt (Frischwasser, ELT und Gas) Entsprechende Leitungen liegen im Bereich der Landesstraße.

11.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung wird über den vorhandenen Wirtschaftsweg mit Anbindung an die Landesstraße sichergestellt. Allerdings setzt der Bebauungsplan den bislang ausschließlich privat genutzten Wirtschaftsweg in der Tiefe des Plangrundstücks künftig als öffentliche Verkehrsfläche fest. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche kann die von der Straßenbauverwaltung geforderte verkehrsgerechte Anbindung mit der erforderlichen Breite und den erforderlichen Radien baulich umgesetzt werden.

Ferner wird die Gemeinde den nördlichen Teil des Flurstücks 138/ 2 für den öffentlichen Verkehr widmen. Eine entsprechende Einwilligung des Eigentümers hierfür liegt vor.

Der erforderliche Ausbau der Anbindung wird zu gegebener Zeit auf Kosten des Vorhabenträgers und einer abgestimmten Fachplanung umgesetzt. Dies wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

Die Gemeinde wird mit der Straßenbauverwaltung des Landes eine entsprechende Vereinbarung schließen.

11.4 Müllentsorgung

Der anfallende Hausmüll wird durch den Landkreis als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger im Sinne des Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetzes sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes entsorgt. Für die Eigentümer besteht Anschlusszwang.

11.5 Immissionsschutz

Vom Plangebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch) auf das Umfeld aus, Störungen auf Erholungssuchende (Radwanderer) können schon alleine wegen der geringen Größe des Bauwerks ausgeschlossen werden.

11.6 Bodenordnung

Der Vorhabenträger erwirbt das entsprechende Grundstück, so dass die Maßnahme nach Schaffung von Planungsrecht zeitnah umgesetzt werden kann.

12 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/4 „Rettungswache Hohensminde“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.10.bis 29.10.2012 durchgeführt.

Anhand der überarbeiteten Unterlagen (Entwurf zum Bebauungsplan) soll nun die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Anhang

Vorhabenplan mit Lageplan und Ansicht

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:



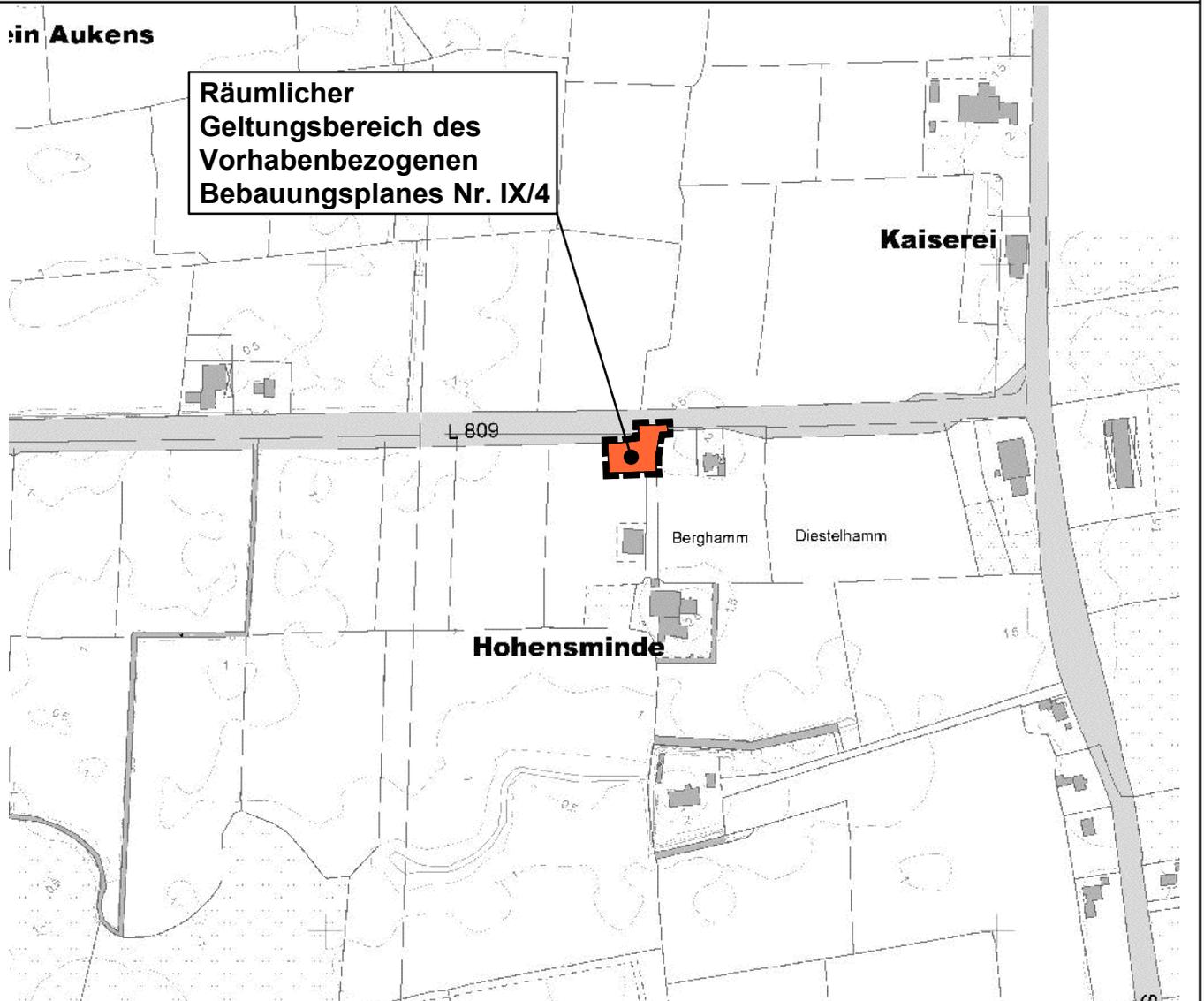
Oldenburg, den 08.11.2012

Übersichtsplan

1 : 5.000

in Aukens

Räumlicher
Geltungsbereich des
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. IX/4



Gemeinde Wangerland Landkreis Friesland

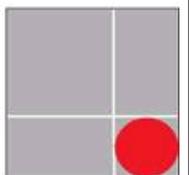
Vorhabenplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IX/4 "Rettungswache Wangerland"

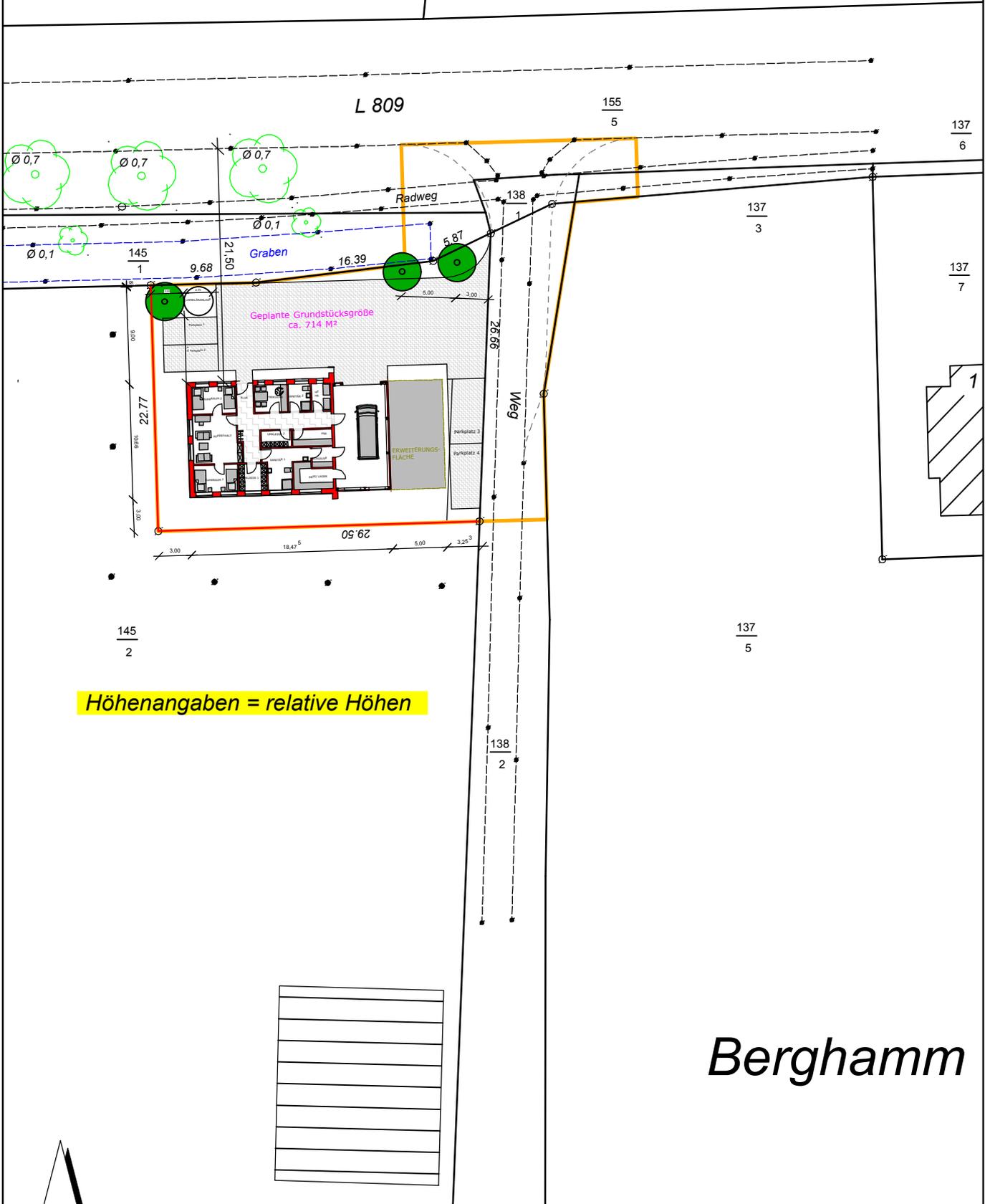
07.11.2012

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

ARCHITEKTURBÜRO
KIESELHORST+PILTZ
Ziegelstraße 1b 26316 Varel
Tel.: 04451/9126-0 Fax: 04451/9126-91
info@kieselhorst-piltz.de
www.kieselhorst-piltz.de

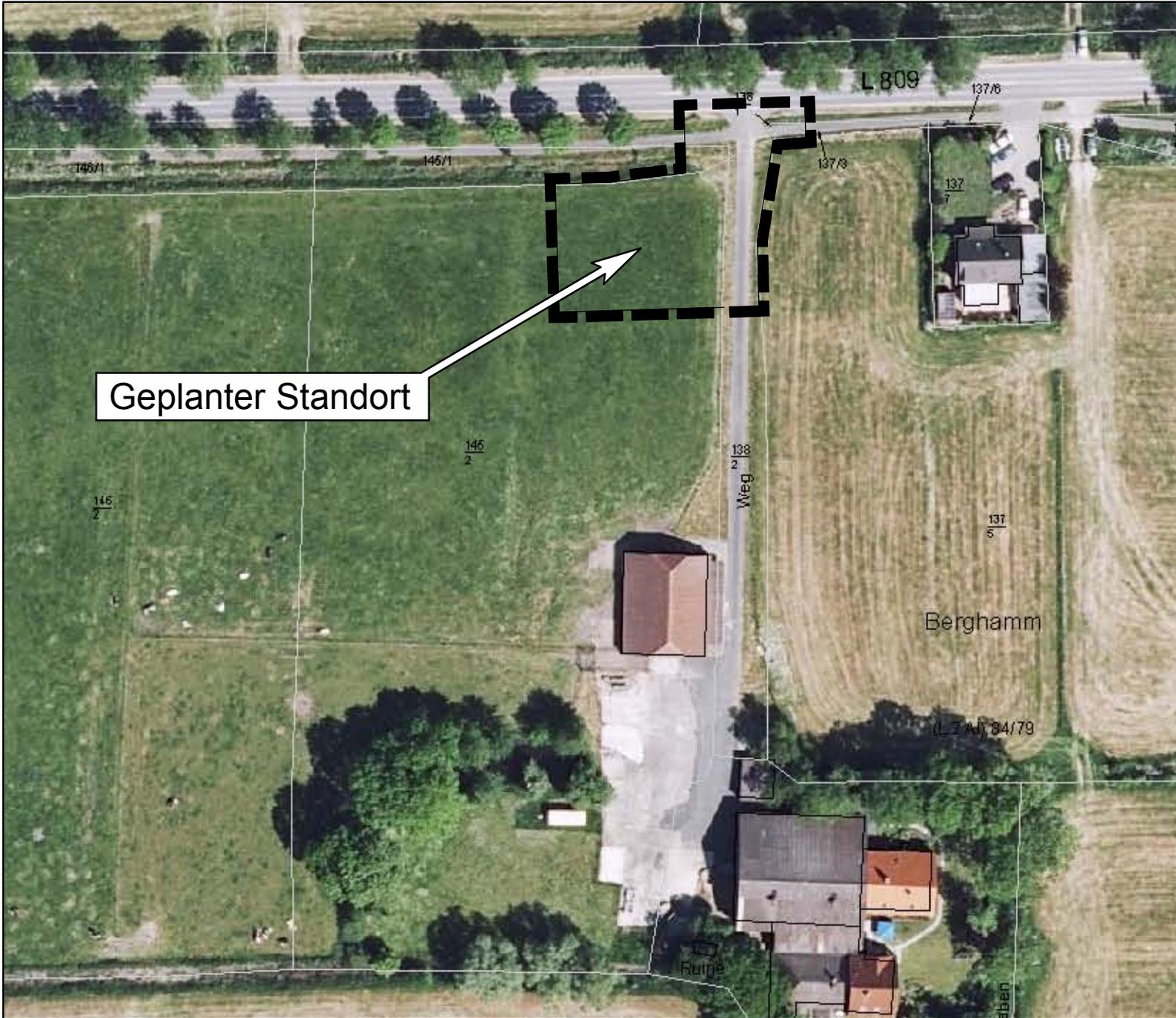




Höhenangaben = relative Höhen

Berghamm

- Neubau einer Rettungswache - Wangerland -
Lageplan M. 1:500, 07.11.2012



Geplanter Standort

Landkreis Friesland

Morfeld, Juli 2012

zukünftige Rettungswache Wangerland

1:1.000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Kataster- und Vermessungsverwaltung.“



Ansicht Richtung Südwest

Architekturbüro Kieselhorst + Piltz

Ziegelstraße 1B

26346 Varel



Neubau einer Rettungswache - Wangerland - M. 1 : 100

19.07.2012