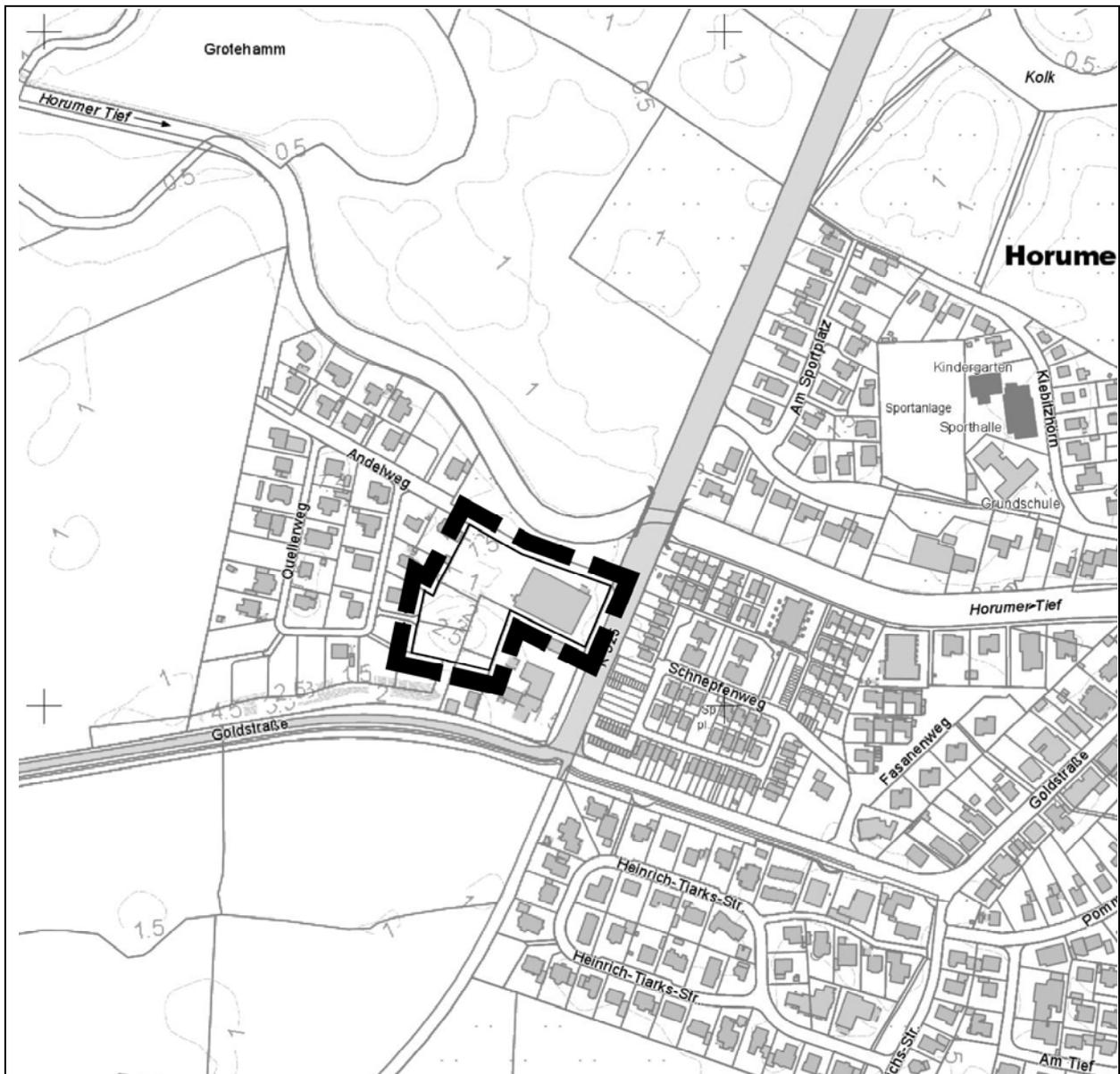


# Gemeinde Wangerland

## Bebauungsplan Nr. II/17 „Horumersiel – Sondergebiet Einzelhandel/Andelweg“

### Begründung

Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13 a BauGB



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH .....	4
<b>2</b>	<b>RAUMORDNUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	RAUMORDNERISCHE AUSWIRKUNGEN.....	5
2.1.1	<i>Einzelhandelskonzept.....</i>	5
2.1.2	<i>Verträglichkeitsanalyse.....</i>	7
2.1.3	<i>Raumordnerische Auswirkungen .....</i>	7
2.1.4	<i>Interkommunale Abstimmung Einzelhandel.....</i>	8
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>12</b>
4.1	BESTAND .....	12
4.2	ERSCHLIEBUNG .....	12
4.3	LÄRMIMMISSIONEN .....	12
<b>5</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>13</b>
5.1	SONDERGEBIET „EINZELHANDEL“ .....	13
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE .....	14
5.3	ERSCHLIEBUNG .....	14
5.4	BEGRÜNUNG.....	14
5.5	FLÄCHENBILANZ .....	15
<b>6</b>	<b>UMWELTRECHTLICHE BELANGE .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>17</b>
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	17
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG .....	17
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	17
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	17
7.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG .....	17
7.6	TELEKOMMUNIKATION.....	17
<b>8</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>18</b>
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	18
8.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	18
8.3	ALTLASTEN .....	18
8.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	18
<b>9</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>19</b>
9.1	BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 24 ABS. 1 NSTRG.....	19
9.2	SICHTFELDER.....	19
<b>10</b>	<b>BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WANGERLAND.....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>23</b>

**ANHANG:**

1. Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland, Einzelhandelsentwicklungskonzept, November 2015, Hamburg
2. Das Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen EDEKA-Markt – Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, August 2016, Hamburg
3. Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Neuordnung und Erweiterung eines Verbrauchermarktes in Horumersiel vom 13.09.2016, Landkreis Friesland
4. Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan Nr. II/17 „Horumersiel – Sondergebiet Einzelhandel/Andelweg“, Gemeinde Wangerland, 11.05.2016, Oldenburg

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der vorhandene EDEKA-Markt am Andelweg soll von derzeit 1.184 m<sup>2</sup> am Verkaufsfläche auf 1.396 m<sup>2</sup> erweitert werden, da die derzeitige Verkaufsfläche und die Nutzungsaufteilung nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen, zudem ist die Erweiterung der Stellplatzanlage notwendig. Die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittel- und den Getränkemarkt resultiert auch aus dem Erfordernis, die Waren auf großzügiger Fläche zu präsentieren.

Es handelt sich bei dem Erweiterungsvorhaben um eine „städtebaulich integrierte Lage am Rande des Ortskerns“. Durch die tendenzielle „Großflächigkeit“ des Vorhabens wird eine raumordnerische Beurteilung notwendig. Das Vorhaben wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Wangerland mit erfasst, das Einzelhandelskonzept wurde im April 2016 vom Rat der Gemeinde beschlossen. Für den Standort des EDEKA-Marktes liegt zudem eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen einer Erweiterung vor.

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb überplanter Bereiche. Für die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB erforderlich.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst das heutige EDEKA - Marktgelände sowie die südlich angrenzenden Freiflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,8 ha.

## **2 Raumordnung**

Nach dem LROP 2012 bzw. dem RROP 2004 nimmt die Gemeinde Wangerland mit Hohenkirchen gleichzeitig die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums wahr. Sowohl der Standort Hooksiel als auch Schillig-Horumersiel dienen einzelhandelsbezogen der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung sowie Touristen und decken mit den Sortimenten den allgemeinen täglichen Bedarf ab. Beide Orte sind nicht Bestandteil des Grundzentrums.

Dazu enthält das LROP folgende Zielfestlegung, die zu beachten ist:

*„(1) Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.*

*(2) Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.*

*(3) Es sind zu sichern und zu entwickeln: -in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf -in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.“ (aus dem Landesraumordnungsprogramm LROP 2012, 2.203, Satz 1 bis 3 „Entwicklung der Zentralen Orte“)*

Das Grundzentrum Hohenkirchen und die Orte Hooksiel und Schillig-Horumersiel verfügen über einen großflächigen Nahversorger.

Zudem befinden sich das Mittelzentrum Jever in rd. 12,5 km und das Oberzentrum Wilhelmshaven in rd. 12 km Entfernung.

### **2.1 Raumordnerische Auswirkungen**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

#### **2.1.1 Einzelhandelskonzept**

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat im April 2016 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland beschlossen.

Als ein Ergebnis wurde die Wangerländer Sortimentsliste festgelegt, sie lautet:

<b>Wangerländer Liste</b>		
<b>nahversorgungsrelevant*</b>	<b>zentrenrelevant</b>	<b>nicht-zentrenrelevant</b>
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Kosmetikartikel	Hausrat / Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Wasch- und Putzmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Lampen / Leuchten
Zeitungen Zeitschriften	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Gardinen und Zubehör
	Haus- und Tischwäsche	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
	Foto, Film, Optik, Akustik,	Kfz-Zubehör
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Sportartikel und -bekleidung	Gartenbedarf, Pflanzen
	Fahrräder und Zubehör	Tierbedarf
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte	Büro- / Informationstechnik
	Unterhaltungselektronik, Computer	Sportgroßgeräte
	Tonträger, Software	Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Telekommunikation	Erotikartikel
	Spielwaren	
	Musikalien und Musikinstrumente	
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	pharmazeutischer Bedarf	
	Parfümerieartikel	
	Sanitätswaren	
	Schnittblumen	
	Antiquitäten / Kunst	

Quelle Dr. Lademann & Partner. \*zugleich i.d.R. auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Die Raumordnerische Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens werden in dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wangerland bereits angesprochen. Zu dem Vorhaben der Erweiterung des EDEKA-Marktes Horumersiel wird in Kap. 7.2.2 ausgeführt:

- *“Edeka-Markt neuaufstellen (sofern ortskernverträglich: Gefahr einer Schieflage zwischen den Standortlagen Ortskern und Ergänzungsstandort dann nicht gegeben, wenn Ergänzungsstandort unterhalb der Verkaufsflächenausstattung des Ortskerns bleibt).....*

*Die Zentren- und Standortstruktur von Horumersiel verfügt über zwei unterschiedlich profilierte Teilbereiche, die in einer funktionalen Ergänzung zueinander stehen. Künftig sollte darauf hingewirkt werden, die einzelnen Teilbereiche auf städtebaulicher Ebene noch stärker zu verknüpfen. Der Ortskern von Horumersiel verfügt über eine hochwertige städtebauliche Gestaltung und ist sehr kleinteilig strukturiert. Der Fokus künftiger Entwicklungen ist vor allem auf tourismusaffine, tendenziell eher hochwertigere Angebote zu legen. Der Ergänzungsstandort übernimmt die Nahversorgungsfunktion mit einem großflächigen Betriebsformat, das in dem kleinteilig strukturierten Ortskern nicht unterzubringen ist.”*

In Kap. 9 “Einordnung der Planvorhaben in das Einzelhandelsentwicklungskonzept” wird ausgeführt:

*Wie in Kapitel 4.7 bereits beschrieben wurde, plant der Edeka-Verbrauchermarkt im Ortsteil Horumersiel eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 1.100 qm auf rd. 1.650 qm, welche bereits per Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans gesichert ist. Es ist davon auszugehen, dass der Markt bereits heute einen signifikanten Umsatzanteil durch die saisonalen Nachfragespitzen rekrutiert. Die Erweiterung soll zu einer räumlichen Entzerrung der Kundenströme führen. U.E. ist das Vorhaben mit den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts kompatibel. Nach der erfolgten Erweiterung sowie der bereits realisierten Erweiterung des Edeka-Markts im Ortsteil Hooksiel wäre allerdings kein ausreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Verbrauchermarkt in der Gemeinde zu erkennen. Hiervon ausgenommen sind Vorhaben inmitten der zentralen Versorgungsbereiche.”*

### **2.1.2 Verträglichkeitsanalyse**

Zur geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes wurde zudem eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens erarbeitet.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse ist die Erweiterung des EDEKA-Marktes auf insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinsichtlich der raumordnerischen Auswirkungen zulässig.

### **2.1.3 Raumordnerische Auswirkungen**

In der Raumordnerische(n) Beurteilung des Landkreises Friesland heißt es abschließend in der zusammenfassenden raumordnerischen Einschätzung:

*Die grundsätzliche Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel am Andelweg in Horumersiel, wird als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2012 bzw. 2016 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet.*

*Durch die Klassifizierung als Nordsee-Heilbad besteht in Horumersiel ein großes touristisches Kaufkraftpotenzial, sodass die prognostizierten Umsatzzuwächse - unter dem Eindruck negativer Bevölkerungsentwicklung - hauptsächlich durch Touristen generiert werden wird. Allerdings sollte nicht nur im Rahmen einer interkommunalen Beurteilung auf die Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Ober- und Mittelzentren geachtet werden, sondern auch auf die intrakommunalen Umsatzumverteilungswirkungen. Da diese laut Verträglichkeitsstudie im periodischen Bedarf bei durchschnittlich lediglich bei 3 % liegt, sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Vorhabenrealisierung zu erwarten. Es ist aber insbesondere zu beachten, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundzentrums Hohenkirchen (insbesondere die Ansiedlung eines Vollsortimenters) nicht durch die stetige Erweiterung des Angebots in den Nicht-Grundzentren Hooksiel und Horumersiel beeinträchtigt werden.*

*Die Untere Landesplanungsbehörde Friesland hat daher keine Einwände gegen die Erweiterung der Verkaufsflächen in einem Verbrauchermarkt in Horumersiel, solange die Entwicklungsmöglichkeiten mit einem Vollsortimeter von Hohenkirchen gewahrt bleiben. Die im RROP 2003 als Grundzentrum ausgewiesene Ortschaft Hohenkirchen ist als Zentraler Ort primär zu entwickeln. Die perspektivische Weiterentwicklung der weiteren Wangerländer Ortschaften ist auf nahversorgungsrelevante Sortimente*

zu beschränken. (aus S. 9 Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Neuordnung und Erweiterung eines Verbrauchermarktes in Horumersiel vom 13.09.2016, Landkreis Friesland)

#### **2.1.4 Interkommunale Abstimmung Einzelhandel**

Am 26.01.2004 wurde die Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit bei großflächigen Projekten des Einzelhandels von 43 Kommunen Ost-Frieslands unterzeichnet. Zu den Unterzeichnern gehörte auch die Gemeinde Wangerland. Gegenstand der Vereinbarung ist ein Verfahren zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland.

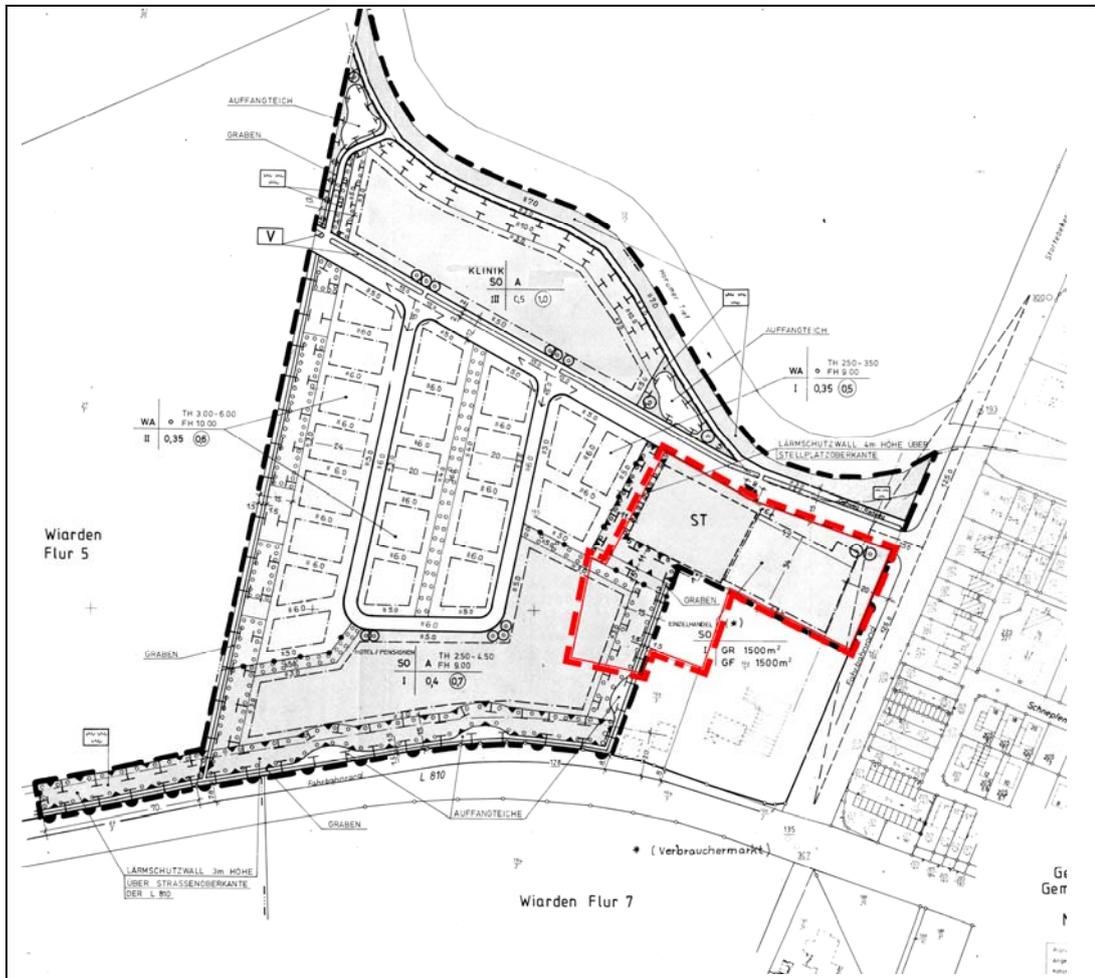
Wie oben bereits ausgeführt, ist eine Bestandserweiterung des EDEKA-Marktes vorgesehen. Wegen der geringen Größenordnung sind wesentliche raumordnerische Auswirkungen auf die Umlandgemeinden nicht zu erwarten. Das Verfahren zur raumordnerischen Abstimmung wird daher in die Bauleitplanung der Stadt Wittmund eingebunden. Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, ob wegen der Anregungen zum Thema “Einzelhandel” ein gesondertes Moderationsverfahren erforderlich wird.

Gemäß Verträglichkeitsgutachten und raumordnerischer Stellungnahme des Landkreises geht die Gemeinde Wangerland von einer raumordnerischen Verträglichkeit der Planung aus, die gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB keine negativen raumordnerischen Auswirkungen hat. Die Planung ist somit den Zielen der Raumordnung angepasst und die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### 3 Planerische Vorgaben

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne Nr. II/ 9 Horumersiel-West, die 1. und 2. Änderung, sowie die Satzung Horumersiel-West.

#### Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. II/ 9 Horumersiel-West

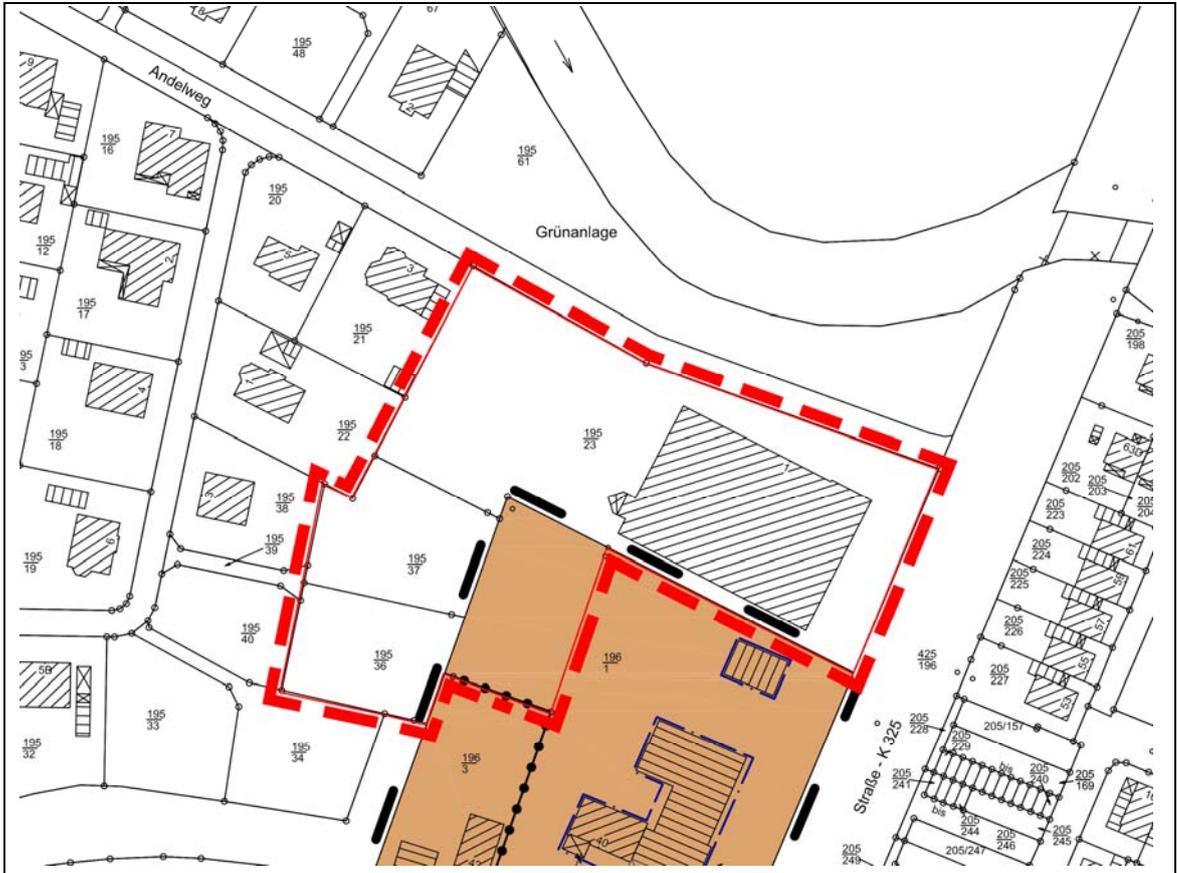


Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, bei einer zulässigen Grundfläche und einer Geschossfläche von jeweils 1.500 m<sup>2</sup>, fest. Zudem ist eine Fläche für Stellplätze mit randlichen Lärmschutzwällen festgesetzt.



### Satzung Horumersiel-West

Die Satzung Horumersiel West legt Mischgebiete fest.



## **4 Bestandsstrukturen**

### **4.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt am Andelweg in Horumersiel.

Hier befindet sich der bestehende EDEKA-Markt mit der zugehörigen Stellplatzanlage. Nach Südwesten bzw. Süden schließt sich eine begrünte Freifläche und sowie ein Wohnhaus und eine Tankstelle an. Letztere liegt außerhalb des Plangebietes.

Westlich grenzt an das Plangebiet eine Wohnsiedlung an.

### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird den Andelweg und dann über die K 325 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **4.3 Lärmimmissionen**

Zur Beurteilung der Immissionsituation wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt (vgl. Anlage: Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan Nr. II/17 „Horumersiel – Sondergebiet Einzelhandel/Andelweg“, Gemeinde Wangerland)

Von dem zukünftigen Verbrauchermarkt gehen Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft nieder. Es wurden die Lärmschutzwälle zur Abgrenzung zum Wohngebiet, gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes, mit in den Berechnung eingestellt, Maßstab sind Tage mit Vollausslastung in der Hauptsaison. Die Beurteilungspegel an den Wohnhäusern liegen unter den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete.

Das Vorhaben zur Erweiterung des Verbrauchermarktes der Nahversorgung (Stellplatzverkehr, Anlieferverkehr, Verladetätigkeit, usw.) führt zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Sondergebiet „Einzelhandel“**

Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung

- eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt und Backshop) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.400 m<sup>2</sup> mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- von Stellplätzen.

Innerhalb des Verbrauchermarktes ist der Verkauf von Randsortimenten (zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

#### **Wangerländer Sortimentsliste**

Die Wangerländer Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsgutachten wird als textliche Festsetzung mit in die Planzeichnung übernommen (vgl. auch Kap. 2.1.1).

#### **Definition der Verkaufsfläche**

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert: Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen gehören demnach auch:

- Der Raum hinter der Kasse (Kassenzone), der von den Kunden u. a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzessionär oder zum Ausgang dient
- für Kunden zugängliche Flächen eines Verteilerflures (sog. Mall) oder ähnliche kundenzugängliche bauliche Anlagen
- Eingänge und Flure, Windfänge oder Windfanganlagen
- Flächen innerhalb des Selbstbedienungsladens, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in den aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt
- die für den Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen
- Flächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes

- Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen am Gebäude.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Festsetzung orientiert sich an dem bestehenden Bebauungsplan.

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO). An der Nordseite ist im Bereich der Ladezone Grenzbebauung zulässig.

Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein). Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für untergeordnete technische Anlagen.

In dem Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Fläche für Stellplätze zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahr-gassen und Zufahrten in den Sondergebieten ist eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasser-durchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Des Weiteren wird eine maximale Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt. Der ggf. später vorstehende Teil des Eingangsbereichs/Windfanges ist als Nebenanlage anzusehen und muss daher von dem über-baubarem Bereich nicht erfasst werden.

## **5.3 Erschließung**

Die Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Zufahrt von dem Andelweg auf die Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes wird über zwei Einfahrber-eiche geregelt.

An der Südwestseite der Stellplatzanlage ist ein privater Geh- und Radweg zur benachbarten Wohnsiedlung vorgesehen.

## **5.4 Begrünung**

Im Westen befindet sich in Abgrenzung zum Wohngebiet bereits ein begrünter Steilwall mit ei-ner Höhe von derzeit etwa 2,5 m. Im Bebauungsplan wird eine Mindesthöhe von 3 m festgesetzt um ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Im weiteren Verlauf nach Süden werden die Lärmschutzwälle hier entlang der erweiterten Stellplatzanlage mit einer Höhe von 2 m und an Südseite mit einer Höhe von 1 m fortgesetzt.

Die Wälle sind vollflächig zu bepflanzen, sodass das Plangebiet von Pflanzflächen weitestgehend eingerahmt wird. Eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist daher gewährleistet.

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit heimischen Laubgehölzen und hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Es ist ein Laubbaum je lfd. 15 m mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen.

## 5.5 Flächenbilanz

Plangebiet	0,84 ha
Sondergebiet einschl. Stellplatzanlage (ohne Pflanzflächen)	0,72 ha
Pflanzflächen	0,11 ha
Geh- und Radweg	0,01 ha

## **6 Umweltrechtliche Belange**

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil schon versiegelt. Durch die Erweiterung der Stellplatzanlage werden bisherige landwirtschaftliche Freiflächen überbaut.

Die Neuversiegelung dürfte bei etwa 4.000 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Wegen der geringen Neuversiegelung, der Lage des Plangebietes in Teilen innerhalb eines Bereiches mit vorhandener baulicher Nutzung und vorhandener verkehrlicher Erschließung sind die Umweltauswirkungen als eher gering einzustufen.

Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Da sich der Versiegelungsgrad gegenüber der bestehenden Situation nur unwesentlich erhöht, ergibt sich für die Oberflächenentwässerung keine Veränderung. Das Oberflächenwasser wird in benachbarte Vorfluter eingeleitet.

### **7.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) entsorgt.

### **7.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie des niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

### **7.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

### **7.5 Gas- und Stromversorgung**

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

### **7.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **8.2 Archäologische Bodenfunde**

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 der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

### **8.3 Altlasten**

Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

### **8.4 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. II/17 „Horumersiel – Sondergebiet Einzelhandel/Andelweg“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. II/9 „Horumersiel-West“, der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/9 „Horumersiel-West“ sowie der Ergänzungssatzung „Horumersiel-West“.

Die überlagerten Bereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. II/17 außer Kraft.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **9.1 Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG**

Gemäß Niedersächsischem Straßengesetz sind innerhalb der 20 m - Bauverbotszone der K 325, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

### **9.2 Sichtfelder**

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## **10 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland ist seit dem 01.06.1978 wirksam.

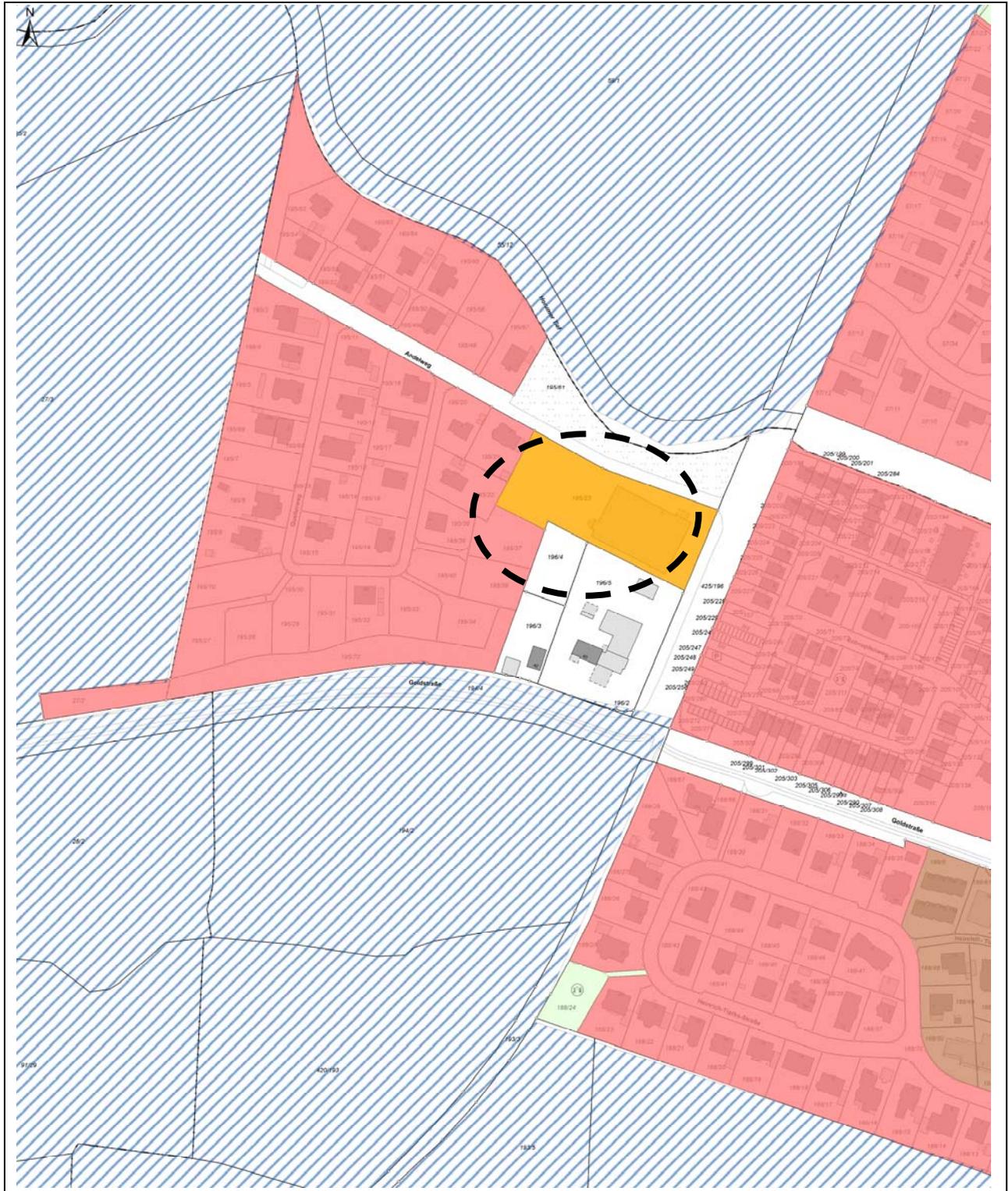
Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. II/17 „Horumersiel - Sondergebiet Einzelhandel/Andelweg“ für den bebauten Teilbereich ein Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandelbetrieb“, sowie für den Erweiterungsbereich der Stellplatzanlage Wohnbauflächen und Außenbereichsflächen dar.

Daher ist in Teilen eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

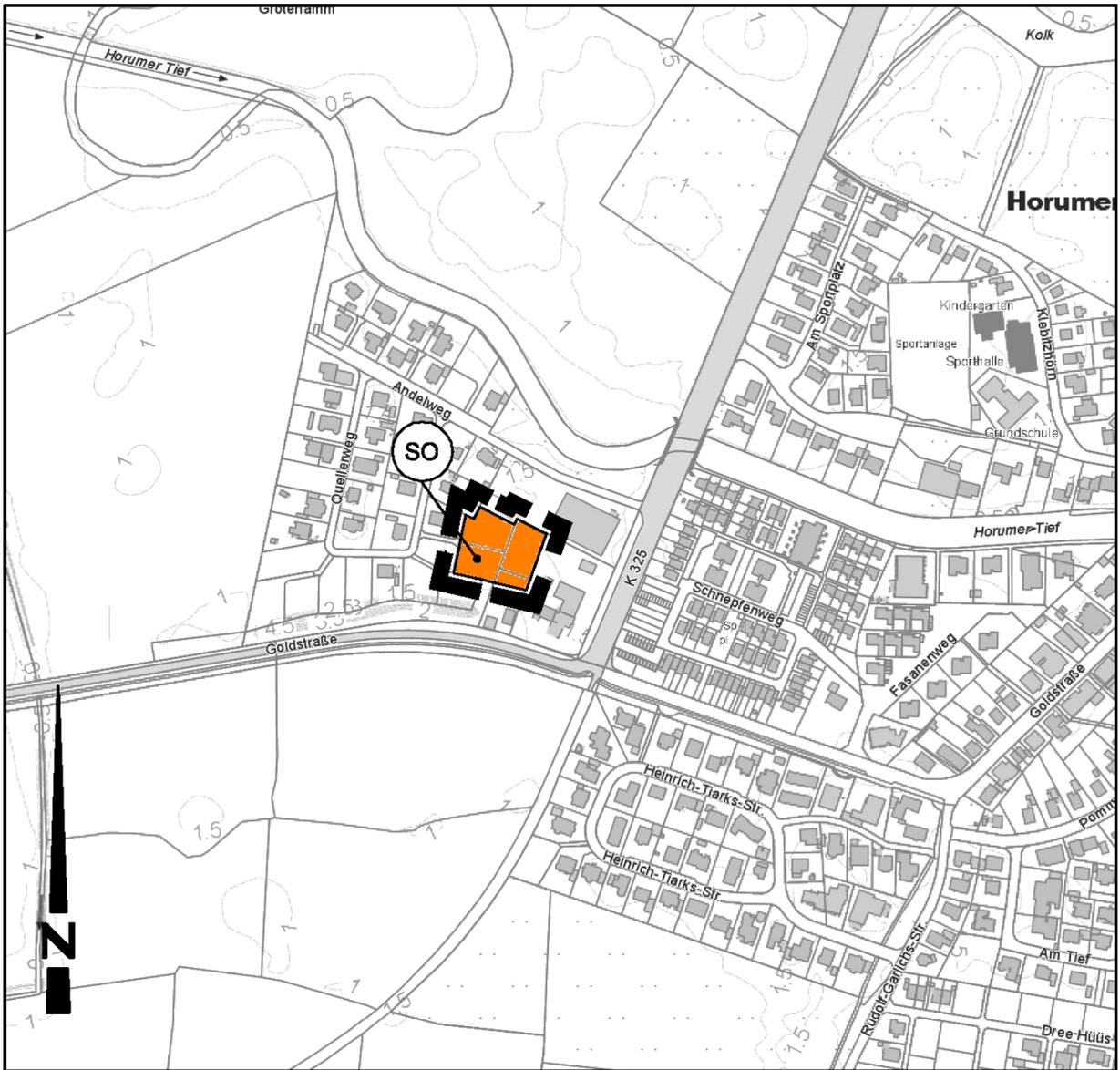
Da das Bebauungsplanverfahren als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form der Berichtigung. Die 4. Berichtigung wird für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes ebenfalls ein Sondergebiet SO „Einzelhandel“ darstellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan und die 4. Berichtigung (zukünftige Darstellungen) sind im Folgenden aufgeführt.

**Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland**



**Gemeinde Wangerland**  
**4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes** **M . 1 : 5.000**



**Planzeichenerklärung**

**I. Darstellung**

**1. Art der baulichen Nutzung**



Sondergebiet "Einzelhandel"

**2. Sonstige Planzeichen**



Grenze des Änderungsbereichs  
des Flächennutzungsplanes

## 11            **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am .. .. 2015 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. II/17 „Horumersiel – Sondergebiet Einzelhandel/Andelweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. .. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am .. .. 2016 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2016 bis .. .. 2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am .. .. 2016 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2016 bis .. .. 2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am .. .. 2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den .. .. .. .

.....

Bürgermeister

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 07.02.2017

M. Lux - Dipl. Ing.