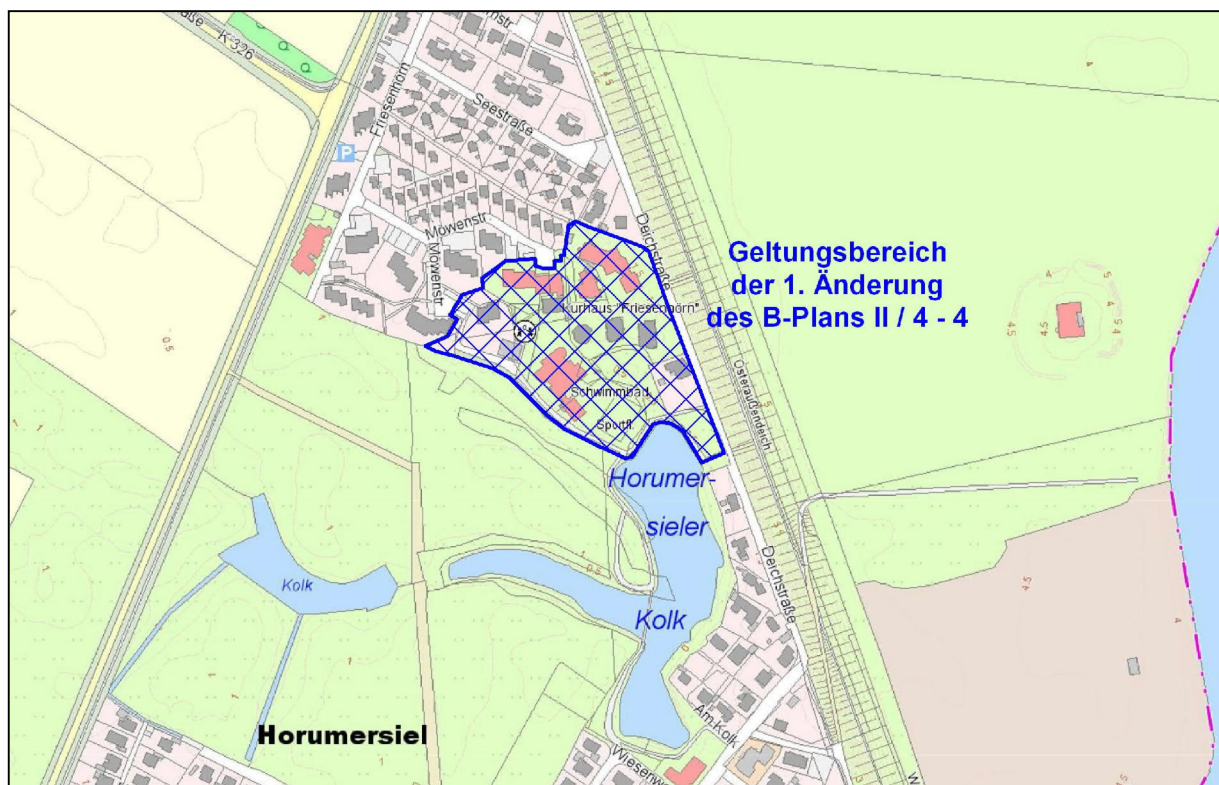




1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 „Horumersiel Friesenhörn“



Entwurfsbegründung (Teil 1)

Fassung zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stand: 15.04.2019



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Vorbemerkungen	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Regionale Raumordnung	3
4.2 Stand der Bauleitplanung	5
4.3 Derzeitige Nutzungsstruktur	7
5. Inhalte der Bebauungsplanänderung	7
5.1 Bauflächen	7
5.2 Verkehrsflächen	11
5.3 Gemeinschaftsstellplätze	11
5.4 Private Grünflächen	11
5.5 Anpflanzungsgebot für Einzelbäume	12
5.6 Flächenbilanz	12
6. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	13
6.1 Verkehrliche Belange	13
6.2 Umweltbelange	14
6.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	15
6.4 Immissionsschutz	16
6.5 Wasserwirtschaft	16
6.6 Ver- und Entsorgung	17
6.7 Brandschutz	17
6.8 Abfallwirtschaft	18
6.9 Bodenschutz / Altablagerungen	18
6.10 Bau- und Bodendenkmalschutz	19
6.11 Deichschutz	19
6.12 Kampfmittel	21
6.13 Belange der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland	21
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	22
8. Planungsalternativen	23
9. Hinweise	23

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 „Horumersiel Friesenhörn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 „Horumersiel Friesenhörn“ hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 „Horumersiel Friesenhörn“ nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: 2. März 2018), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: L4 - 144 / 2018), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken betreiben in Horumersiel eine Mutter-Kind-Kurklinik. In den nächsten Jahren sind verschiedene Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität vorgesehen. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert und teilweise um Funktionsräume und Patientenzimmer erweitert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen. Daneben werden auf den Freiflächen im südlichen Planbereich neue überbaubare Bereiche zur Verfügung gestellt. Diese dienen als Potenzialflächen für die ggf. erforderliche Ergänzung des Gebäudebestands. Des Weiteren wird die Errichtung einer Stellplatzanlage mit 26 Parkplätzen südöstlich des Klinikgeländes planungsrechtlich vorbereitet. Hier soll der sich abzeichnende zusätzliche Bedarf an Parkraum insbesondere für die Klinikmitarbeiter abgedeckt werden.

Die derzeit gültige Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 entspricht in weiten Teilen nicht dem angestrebten Nutzungskonzept für das Klinikgelände und auch nicht der sich zwischenzeitlich eingestellten tatsächlichen Nutzungssituation. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Grünbereichen, zu den überbaubaren Bereichen und zur verkehrlichen Erschließung.

Somit ist eine grundlegende bauleitplanerische Neuausrichtung für das Plangebiet erforderlich, um zum einen der tatsächlichen Nutzungssituation Rechnung zu tragen und zum anderen um die Umstrukturierungspläne für das Klinikgelände zu ermöglichen.

Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Bauvorhaben geschaffen werden und zwar in einem dem Standort angemessenen Rahmen. Damit wird dem Klinikbetreiber eine größere Flexibilität für zukünftige bauliche Veränderungen ermöglicht, um auf Veränderungen auf dem Gesundheitsmarkt besser und schneller reagieren zu können.

Da die Mutter-Kind-Kurklinik für die weitere Entwicklung des Nordseeheilbads Horumersiel von besonderer Bedeutung ist, unterstützt die Gemeinde Wangerland das Projekt und führt das notwendige Bauleitplanverfahren durch. Eine maßvolle Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit der Klinikflächen ist geboten, da der zusätzlich benötigte Raumbedarf anderweitig nicht gedeckt werden kann. Mit der Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand folgt die Gemeinde Wangerland auch dem Grundsatz des § 1a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 umfasst auch zwei Bereiche, die nicht zum Klinikgelände gehören. Diese werden jedoch aus planungsrechtlichen Gründen in den Änderungsbereich mit einbezogen. Dabei handelt es sich zum einen um ein Wohnbaugrundstück an der *Deichstraße* (Flurstück 84/11), für das der bestehende Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht. Hier werden Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Ursprungsplanung übernommen. Zum anderen ist ein Bereich am Westrand des Geltungsbereiches (Flurstücke 75/63 teilweise, 75/64 teilweise und 75/65) betroffen, der derzeit als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist. Da sich in dem dort vorhandenen Gebäude mittlerweile auch mehrere Ferienwohnungen befinden, diese jedoch in einem WR-Gebiet als Hauptnutzung nicht zulässig sind, wird nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweck-

bestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“ festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden jedoch nicht verändert.

Zusammenfassend verfolgt die Gemeinde Wangerland mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 die folgenden Ziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung auf dem Klinikgelände in Horumersiel,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen).

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

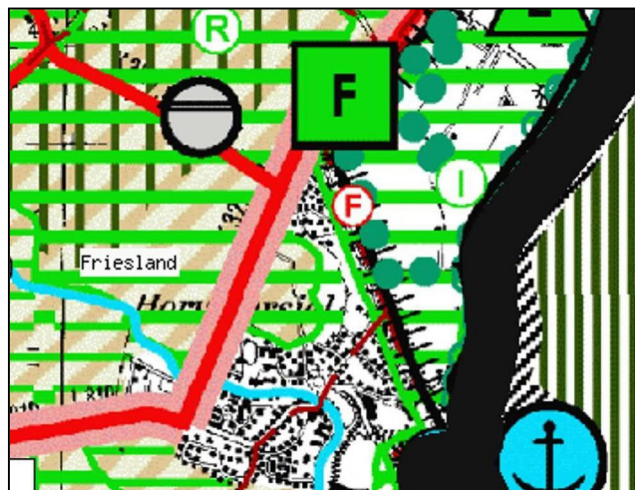
Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,9 ha und liegt in der Ortschaft Horumersiel im Siedlungsbereich nördlich des *Horumersieler Kolks* zwischen der *Möwenstraße* im Westen und der *Deichstraße* im Osten. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

4. Planungsrechtliche Situation

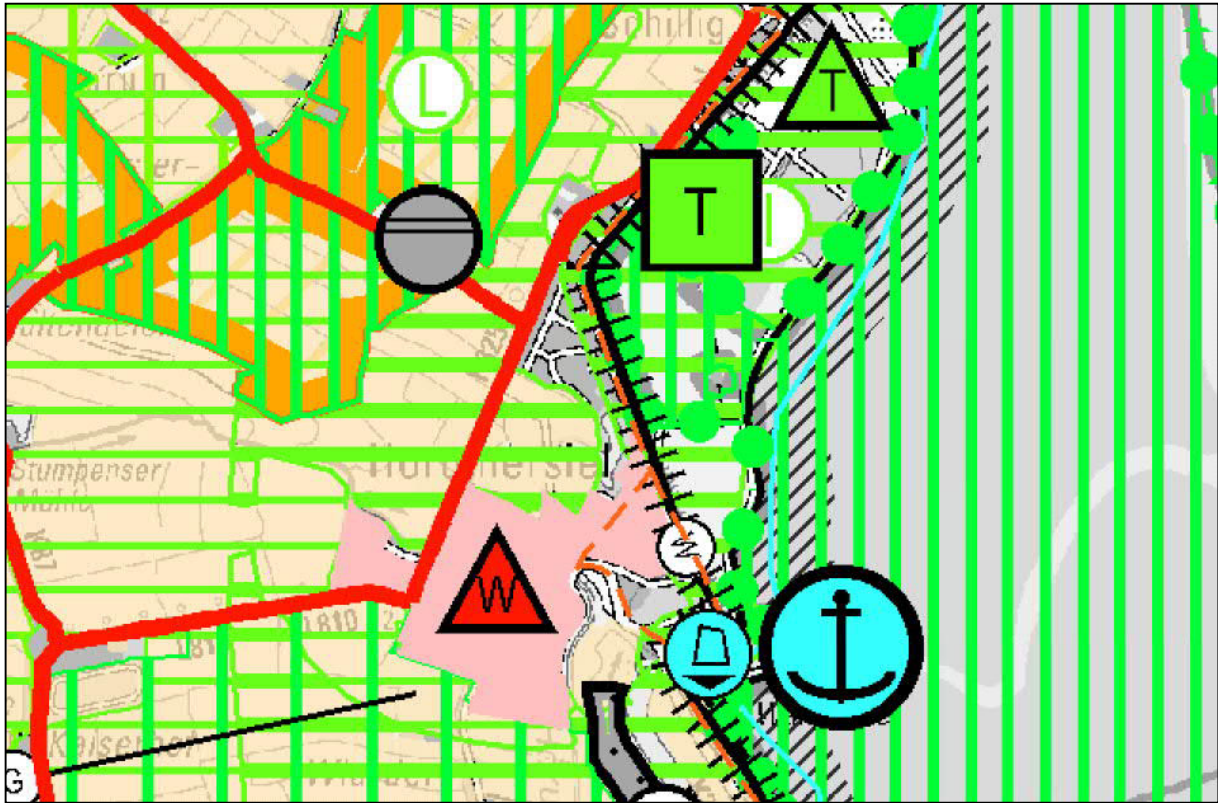
4.1 Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2004) für den Landkreis Friesland wird der Ortschaft Hohenkirchen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für die Gemeinde Wangerland zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Wilhelmshaven, das nächstgelegene Mittelzentrum ist Jever.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 liegt innerhalb des besiedelten Bereiches der Ortschaft Horumersiel - Schillig, so dass hier keine weiteren Festlegungen (z. B. Vorranggebiete oder Vorsorgegebiete) gelten. Angrenzend sieht das RROP 2004 jedoch Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (im Süden) und für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (im Osten) vor. Für die Flächen südlich des Plangebietes gilt zusätzlich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.



Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Der aktuelle Vorentwurf liegt seit dem 06.06.2018 vor. Die Aussagen des Vorentwurfs des RROP 2018 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.



Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der RROP-Vorentwurf keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als Siedlungsgebiet dargestellt.

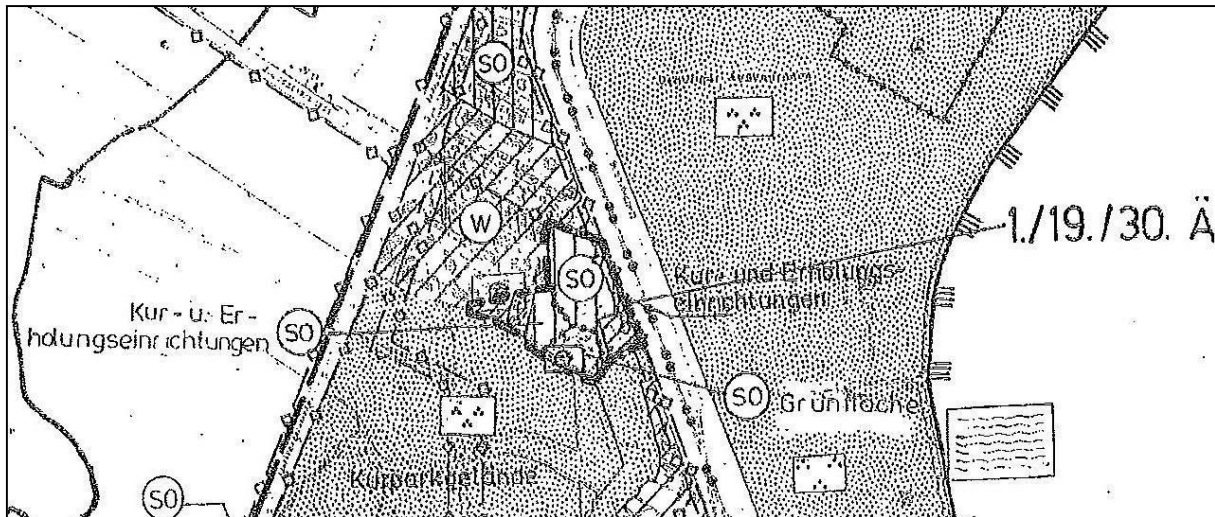
Dem Nordseeheilbad Horemersiel - Schillig wird die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugeordnet. Hier soll, laut Begründung zum Vorentwurf, der Tourismus - einschließlich Infrastruktur - in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor gesichert und weiterentwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber Belangen anderer Wirtschaftszweige und sollen so abgestimmt werden, dass den Tourismus störende Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden. Die Absicherung und Weiterentwicklung des Klinikbetriebes bilden einen Beitrag zur Verwirklichung dieses Ziels.

Im Süden grenzt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials an das Plangebiet. Dieses wird überlagert von einem Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung. Östlich, jenseits der *Deichstraße*, wird ebenfalls ein Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen, das gleichzeitig auch als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Durch die Überplanung des bestehenden Siedlungsbereiches ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht zu erwarten.

4.2. Stand der Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland wird das anstehende Plangebiet zum Großteil als Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur- und Erholungseinrichtungen“ dargestellt. Weiterhin erfolgt die Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“. Eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz befindet sich südwestlich des Sondergebietes. Das nicht zum Klinikgelände gehörende Grundstück an der *Deichstraße* und die Flächen westlich der Sondergebietsflächen werden als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Damit deckt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland die angestrebten Flächenausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 nicht ab. Deshalb muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 107. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB. Somit wird auch das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Derzeit wird der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung zum größten Teil von den Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 erfasst, der am 03.11.1989 Rechtskraft erlangt hat. Dieser weist für den östlichen Bereich Sondergebietsflächen (SO) aus, die in den textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 4 hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wie folgt konkretisiert werden:

Sondergebiet 1: Tennishalle, Servicegebäude mit Hausmeisterwohnung, Tagescafé und Terrasse

Sondergebiet 2: Kur- und Erholungseinrichtungen

Sondergebiet 3: Tennis - Freiflächen.

Der westliche Bereich wird als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Für ein Grundstück im Südosten gilt die Vorgabe eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Weiterhin sieht der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen vor mit den Zweckbestimmungen Spielplatz, Verkehrsgrün und Grünanlage. Für eine seinerzeit bestehende Brachfläche wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen, die jeweils in Verlängerung der *Möwenstraße* angelegt werden sollten. Diese sollten die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes sicherstellen. Am südlichen Rand verläuft eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg. Die weiteren Festsetzungen, insbesondere die zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Bereichen, sind der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.



Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Westen bzw. Südosten kleinere Flächen in die Planänderung mit einbezogen werden, für die derzeit noch kein Bebauungsplan existiert.

4.3. Derzeitige Nutzungsstruktur

Die Flächen des anstehenden Plangebietes sind überwiegend Teil der Betriebsfläche der Friesenhörn Nordsee Kliniken. Neben den Klinikgebäuden (Therapieeinrichtungen, Gästeparapartements, Verpflegung, Verwaltung, Schwimmbad, Sporthalle, Serviceeinrichtungen) sind Verkehrsanlagen für den rollenden und ruhenden Verkehr, Verbindungswege und Spielplatzflächen vorzufinden. Die Freiflächen stellen sich größtenteils als Rasenflächen dar. Über das Gelände verteilt sind einige Zierbäume und Ziergebüsche vorhanden. Die beiden nicht zum Klinikgelände gehörenden Grundstücke Deichstraße 27 und Möwenstraße 86 - 108 sind jeweils mit einem Wohngebäude bebaut.

Einzelheiten zur vorhandenen Siedlungs- und Freiflächenstruktur sind dem folgenden Luftbild zu entnehmen.



5. Inhalte der Bebauungsplanänderung

5.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird für das bestehende Klinikgelände ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“ festgesetzt. Für einen Bereich am Westrand des Geltungsberei-

ches (Flurstücke 75/63 teilweise, 75/64 teilweise und 75/65) erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“. Das am Ostrand gelegene Wohnbaugrundstück wird auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 3 werden die zulässigen Nutzungen wie folgt konkretisiert:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“

In den Teilbereichen 1 bis 4 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Kur- und Erholungseinrichtungen
- Gebäude und Einrichtungen für einen Klinikbetrieb
- Wohnungen für Personal
- Spielplätze
- Parkplätze und ihre Zufahrten

Ergänzend hierzu sind ebenfalls zulässig:

im Teilbereich 1 (Gebäude 3a1, 3a2, 3b):

- Arztpraxen sowie medizinische und therapeutische Einrichtungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- maximal 34 Ferienwohnungen

im Teilbereich 2 (Gebäude 1 und 2):

- Arztpraxen sowie medizinische und therapeutische Einrichtungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- maximal 34 Ferienwohnungen

im Teilbereich 3 (Gebäude 3c, 4, 5 und Neubaubereich):

- Cafeteria / Kiosk für den Klinikbetrieb
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- maximal 57 Ferienwohnungen

Von den im Teilbereich 3 zulässigen Ferienwohnungen können maximal 12 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt eines gleichbleibenden Personenkreises (Dauerwohnen) genutzt werden.

im Teilbereich 4 (Gebäude 6):

- Arztpraxen sowie medizinische und therapeutische Einrichtungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Teilbereich 5 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebsgebäude für einen Klinikbetrieb
- Parkplätze und ihre Zufahrten

Nr. 2 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- maximal 12 Ferienwohnungen
- Parkplätze und ihre Zufahrten

Die zulässigen Ferienwohnungen können auch zum dauerhaften Aufenthalt eines gleich bleibenden Personenkreises (Dauerwohnen) genutzt werden.

Nr. 3 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Gemeinde Wangerland strebt für das Klinikgelände eine Gliederung hinsichtlich der baulichen Dichte und der Nutzungsintensität an. Deshalb wird das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“ in fünf Teilbereiche gegliedert. Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise lauten wie folgt:

Festsetzung	SO TB 1	SO TB 2	SO TB 3	SO TB 4	SO TB 5
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	1,0	1,0	-
Zahl der Vollgeschosse	III	III	III	II	I
Bauweise	a	a	o	a	o

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“ sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 vor. Es sind drei Vollgeschosse zulässig; es gilt die offene Bauweise.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,25 einzuhalten, wobei auch hier die offene Bauweise vorgegeben wird. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I (eins) beschränkt.

Bei der Wahl der Werte für die GRZ und die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und der Geschossigkeit werden die unterschiedlichen Ausrichtungen für die Entwicklungsbereiche im Plangebiet zugrunde gelegt (siehe Kapitel 2). Innerhalb des Änderungsbereiches sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Deshalb wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Da eine offene Bauweise auf eine maximale Gebäudelänge von 50 m beschränkt ist, die Baukörper in den Teilbereichen 1, 2 und 4 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“ jedoch eine darüber hinausgehende Dimensionierung aufweisen, wird hier eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt definiert wird:

Nr. 4 Bauweise

Bei der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig. Grenzabstände bemessen sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt. Die Vorgaben zur Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude wird in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 wie folgt geregelt:

Nr. 5 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Sonstigen Sondergebieten die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung darf die Gebäudehöhe (GH) in den Teilbereichen 1 bis 4 den Wert von 12,50 m und im Teilbereich 5 den Wert von 4,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP 1 bis 8) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die NN-Höhen der Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung angegeben. Sie gelten jeweils nur für das zugeordnete Baufeld.

Überbaubare Bereiche

Es werden neun einzelne überbaubare Bereiche festgesetzt, die für die bauliche Entwicklung im Bestand und für die Realisierung der geplanten neuen Gebäude ausreichend dimensioniert sind und für deren Platzierung genügend Spielraum bieten. Die überbaubaren Bereiche werden mit einer Baugrenze eingefasst. Die Verteilung der Baufenster garantiert eine aufgelockerte Bebauung insbesondere im Übergang zur freien Landschaft südlich des Vorhabenstandortes.

Innerhalb der Deichschutzzone werden die überbaubaren Bereiche sehr restriktiv gefasst. Hier soll lediglich der Gebäudebestand abgesichert werden; größere Neubauten werden nicht zugelassen. Auch die Abgrenzung des Baufeldes für mögliche Neubauten im Teilbereich 3 berücksichtigt die Vorgaben zum Deichschutz.

5.2 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes wird größtenteils intern über Zufahrten zu den Stellplatzflächen organisiert. Da eine Erschließung der geplanten Stellplatzanlage im Südosten des Plangebietes über die *Deichstraße* nicht zugelassen werden soll, wird eine vorhandene Fußwegeverbindung räumlich so erweitert, dass sie als Zu- und Abfahrt zum neuen Mitarbeiterparkplatz dienen kann. Diese Verbindung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ ausgewiesen. Weiterhin wird die vorhandene Wegeverbindung um den *Kolk* als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird wie bisher über die *Deichstraße* erschlossen; das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“ direkt über die *Möwenstraße*.

5.3 Gemeinschaftsstellplätze

Die vorhandenen Parkplätze auf dem Klinikgelände werden planungsrechtlich als Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten abgesichert. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Ausweisungen keinen abschließenden Charakter haben. Es können im Bedarfsfall auch an anderen Stellen im Sonstigen Sondergebiet weitere Stellplätze errichtet werden. Dies wird voraussichtlich insbesondere im Bereich der geplanten Neubebauung im Teilbereich 3 der Fall sein.

Des Weiteren ist mittelfristig der Bau einer Stellplatzanlage mit 26 Parkplätzen südöstlich des Klinikgeländes geplant. Dadurch soll insbesondere für die Klinikmitarbeiter neuer Parkraum geschaffen werden.

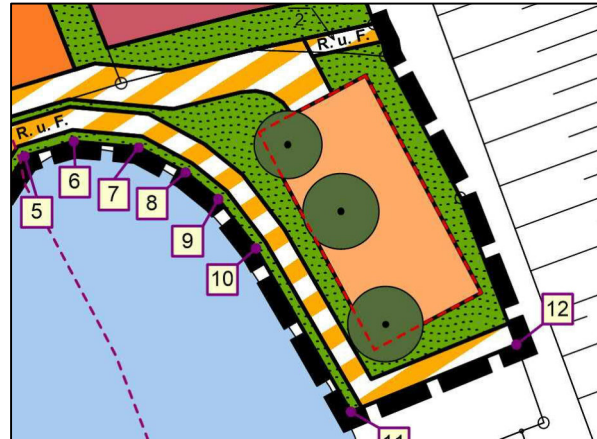
5.4 Private Grünflächen

Am Ostrand des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“ sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB vor. Gleiches gilt für den Südrand des Allgemeinen Wohngebietes und für die Bereiche südlich der privaten Erschließungsstraße. Diese weisen zum Teil bereits Gehölzbestände auf und dienen vor allem der Eingrünung des Klinikgeländes.

5.5 Anpflanzungsgebot für Einzelbäume

Für die drei Laubbäume, die im Bereich der geplanten Stellplatzanlage im Süden des Geltungsbereiches nicht erhalten werden können (siehe nebenstehende Karte), wird ein adäquater ökologischer Ausgleich durch Neuanpflanzungen auf dem Klinikgelände geschaffen. Der Ausgleich soll im Verhältnis 1 : 2 erfolgen.

Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 6 hat folgenden Wortlaut:



Nr. 6 Anpflanzungsgebot für Einzelbäume

Als Ersatz für drei Bäume, die nicht erhalten werden können, sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“ 6 heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

5.6 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: 29.270 qm

davon

Sonstige Sondergebiete (SO):	22.335 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA):	1.485 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg):	420 qm
Private Verkehrsfläche (Private Erschließungsstraße):	1.540 qm
Private Stellplatzanlage:	520 qm
Private Grünfläche:	2.970 qm

6. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

6.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die Bauflächen im Plangebiet werden von der *Möwenstraße* erschlossen. Die Straße ist bereits ausgebaut und ist ausreichend dimensioniert für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion. Das gilt auch für den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr, der sich aus den erweiterten räumlichen Nutzungsmöglichkeiten ergibt, die in dieser Bebauungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die mögliche zusätzliche Bruttogeschossfläche soll für die Bereitstellung neuer Therapie Räume und Gästeappartements genutzt werden. Dadurch wird sich auch die Belegungsrate der Klinik erhöhen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass nur wenige Klinikgäste mit dem eigenen Kfz anreisen. Derzeit werden durch die Klinikgäste rund 50 Fahrbewegungen am Tag generiert. Hinzu kommen rund 200 Fahrbewegungen am Tag durch die Klinikmitarbeiter. Somit ist derzeit ein Gesamtverkehrsaufkommen von rund 250 Fahrten am Tag zu verzeichnen.

Durch die Schaffung der neuen Klinikkapazitäten ist davon auszugehen, dass sich der durch die Klinikgäste erzeugte Verkehr um rund 24 %, also um rund 12 Fahrten am Tag erhöhen wird. Dieser Wert ergibt sich durch folgende Abschätzung, bei der die Angaben des Klinikbetreibers zugrunde gelegt wurden.

Derzeit 99 Appartements; rund 25 % der Gäste nutzen derzeit ihr Kfz für eine Hin- und Rückfahrt am Tag

$$99 \times 0,25 = 25 \times 2 \text{ Fahrbewegungen} = \text{rund } 50 \text{ Fahrten}$$

Zukünftig 125 Appartements; Anteil der Kfz-Nutzer bleibt gleich

$$125 \times 0,25 = 31,0 \times 2 \text{ Fahrbewegungen} = \text{rund } 62 \text{ Fahrten}$$

Somit ist eine Zunahme von 12 Fahrten pro Tag zu erwarten. Das entspricht einer Zunahme von rund 24 %. Durch das Personal werden rund 30 zusätzliche Fahrbewegungen am Tag erzeugt. Insgesamt ergibt dies eine Zunahme von **42 Fahrten** am Tag.

Nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist es möglich, dass 26 neue Ferienwohnungen entstehen. Geht man davon aus, dass alle Gäste mit dem eigenen Kfz anreisen und dieses zweimal pro Tag bewegen (also insgesamt 4 Hin- und Rückfahrten), ergeben sich auf der *Möwenstraße* rund **104 zusätzliche Fahrbewegungen** am Tag.

Es ist demnach davon auszugehen, dass durch die erweiterten räumlichen Nutzungsmöglichkeiten 42 bis 104 zusätzliche Fahrbewegungen am Tag, bzw. 3 bis 7 Fahrbewegungen pro Stunde zu erwarten sind. Diese Größenordnung kann das lokale Straßennetz problemlos aufnehmen. Für den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr wird nur sehr sporadisch Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der Klinik zu verzeichnen sein.

6.2 Umweltbelange

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht direkt berührt.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 und zur 107. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigelegt.

Bei der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Fläche, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Durch die Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 werden grundsätzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden können. Für den erforderlichen externen Ausgleich soll auf einen anerkannten Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen in der Region zurückgegriffen werden. Welcher Flächenpool genutzt wird, steht derzeit noch nicht abschließend fest. Die Zuordnung erfolgt rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland. Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 913 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten beim Träger des Flächenpools finanziell ablösen. Die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme zur anstehenden Bauleitplanung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 7. Diese lautet wie folgt:

Nr. 7 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" zugeordnet.

Aufgrund der Planungsziele können drei Laubbäume nicht erhalten werden. Dieser Verlust wird jedoch durch eine adäquate Ersatzanpflanzung im Plangebiet ausgeglichen.

6.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Lediglich im südlichen Bereich bestehen noch Reserveflächen für eine bauliche Entwicklung. Die Freiflächen zwischen den vorhandenen Gebäuden stellen sich als Parkanlage (Rasenflächen, Pflanzbeete, Wege, Aufenthaltsbereiche) oder Spiel- und Sportflächen dar. Verteilt über das Gesamtgebiet sind Bäume und Sträucher vorhanden (siehe auch Luftbild auf Seite 7).

Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in Gehölz geprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren in ihren Quartieren ist daher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung neuer baulicher Anlagen werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine gewisse Verdrängung stattfinden, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Gemeinde Wangerland auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

6.4 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, so dass mit Geruchsimmissionen nicht zu rechnen ist. Auch andere Geruchsemitter sind in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden.

Lärmimmissionen

In relevanter Entfernung zum Plangebiet sind keine gewerblichen oder sonstigen Nutzungen vorhanden, von denen unzuträglicher Betriebslärm ausgeht. Auch die Kreisstraße 325 hält einen ausreichenden Abstand zum Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein, so dass auch eine unzuträgliche Verkehrslärmbelastung aus dieser Lärmquelle ausgeschlossen werden kann.

Der auf der *Möwenstraße* erzeugte Verkehrslärm muss als plangegebene Vorbelastung eingestuft werden. Da es sich bei der Straße um eine Sackgasse handelt, auf der eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt, ist die Verkehrsbelastung und der dadurch erzeugte Verkehrslärm als verträglich mit den angestrebten Nutzungen einzustufen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird sich das Verkehrsaufkommen um 42 bis 104 Fahrbewegungen am Tag erhöhen (siehe Kapitel 6.1). Diese Erhöhung fällt lärmtechnisch nicht wesentlich ins Gewicht, da sich der Beurteilungspegel am Tage dadurch nur geringfügig erhöht. Für den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr wird nur sehr sporadisch Zu- und Abfahrtsverkehr im Umfeld der Klinik zu verzeichnen sein. Aufgrund der geringen Vorbelastung kann somit davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig keine Konflikte hinsichtlich des Verkehrslärms zu erwarten sind.

6.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Grundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf

den Grundstücken. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig von den vorhandenen Regenwasserkanälen problemlos aufgenommen werden. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt.

Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

6.7 Brandschutz

Zwecks ausreichender Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes erfolgte am 06.02.19 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Feuerwehr Wangerland. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass derzeit die Einrichtungen und Vorkehrungen zum Brandschutz den einschlägigen Vorgaben genügen.

Die Voraussetzungen des notwendigen Brandschutzes (Objekt- und Personenschutz) werden im Falle der Planung einer baulichen Veränderung im Klinikbereich unter Beteiligung der gemeindlichen Feuerwehr abgearbeitet. Die Alarm- und Ausrückordnung wird im Bedarfsfall dementsprechend erweitert.

Ein Feuerwehrplan nach DIN besteht zurzeit nicht und wird auch seitens der Feuerwehr nicht gefordert. Veränderungen der Baustruktur bzw. Erweiterungen des Gebäudebestands werden im Rahmen eines Bauantragsverfahrens mit der gemeindlichen Feuerwehr abgestimmt. Die Notwendigkeit eines Feuerwehrplans wird dann erneut überprüft. Im Falle eines Bauantragsverfahrens wird auch der voraussichtliche Löschwasserbedarf erneut überprüft. Auf der Grundlage der Überprüfungsergebnisse wird dann die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassermenge aus der leitungsabhängigen und leitungsunabhängigen Löschwasserversorgung im Zusammenwirken der Gemeinde Wangerland, dem OOWV und der örtlichen Feuerwehr rechtzeitig vor Baubeginn geregelt. Als unabhängige Löschwasserquelle kann ggf. die angrenzende Wasserfläche des Kolks herangezogen werden.

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung zu berücksichtigen.

6.8 Abfallwirtschaft

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

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Kantinenabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

Die untere Abfallbehörde weist darauf hin, dass Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z. B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), von der Abfallentsorgung nicht angefahren werden. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten den Richtlinien der RAST 06 in Verbindung mit der DGUV Information 214-03 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden. Lt. RAST 06, Tab.17 haben 3-achsige Müllfahrzeuge einen äußeren Wenderadius von 10,25m. Hinzu kommt eine Freihaltezone von 1,0 m für Fahrzeugüberhänge, in diesen Bereichen kann z. B. ein Fußweg angelegt werden.

6.9 Bodenschutz / Altablagerungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Friesland darauf hingewiesen, dass sich im südöstlichen Teil des Planbereiches die altlastenverdächtige Altablagerung „Am Kolk“ mit der Anlagennummer 455.020.407 befindet. Diese hat folgende Abmessungen: Breite 30 m, Länge 50 m, Mächtigkeit 4 m. Die vermutlich verbrachten Abfallarten umfassen Bauschutt, Sperrmüll, Bodenaushub, Hausmüll, land- u. forstwirtschaftliche Abfälle sowie Garten- u. Parkabfälle. Der Ablagerungszeitraum umfasst die Jahre 1960 bis 1978.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 wenn bei der konkreten Planung zur Überbauung der altlastenverdächtigen Altablagerung die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland beteiligt wird. Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs, wie z. B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle, zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

Falls ansonsten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten im Plangebiet Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist ebenfalls unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

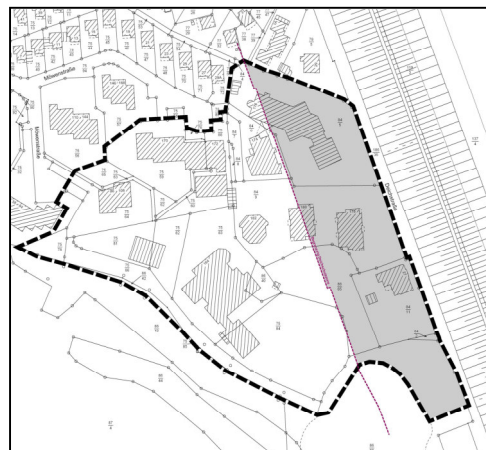
6.10 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Gemeinde Wangerland nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Kapitel 9 - Hinweise).

6.11 Deichschutz

Wie die nebenstehende Darstellung zeigt, liegt ein Teilbereich des Plangebietes (grau hinterlegter Bereich) innerhalb der 50 m - Deichschutzzone und unterliegt somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG).

Eine bauliche Nutzung des Bereichs ist grundsätzlich verboten und nur unter den engen Voraussetzungen des § 16 NDG ausnahmsweise möglich. Als Voraussetzung für eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 Satz 1 NDG sind folgende Tatbestandsmerkmale zu erfüllen:



1. Es muss sich um einen Einzelfall handeln,
2. der zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde,
3. die Ausnahme muss mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar sein.

Vor der Durchführung einer Maßnahme im Deichschutzbereich ist eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland - Untere Deichbehörde - zu beantragen. Der III. Oldenburgische Deichband wird dann durch die Deichbehörde an dem Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 werden den Bestandsgebäuden im Wesentlichen die überbaubaren Bereiche zugeordnet, die bereits in der Ursprungsplanung enthalten sind. Größere neue bauliche Maßnahmen sind innerhalb der Deichschutzzone nicht vorgesehen. Die geplanten neuen Gebäude im Teilbereich 3 werden außerhalb der Deichschutzzone errichtet. Es ist jedoch geplant, im südöstlichen Planbereich eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Kfz der Klinikmitarbeiter zu erstellen. Da der Parkplatz innerhalb des Deichschutzbereichs liegen wird, ist hierfür eine besondere Abstimmung mit den Deichschutzstellen erforderlich.

Zwecks abschließender Klärung der Berücksichtigung der Deichschutzbelange fand am 12.02.2019 ein Abstimmungsgespräch mit unterer Deichbehörde statt. Dabei wurde grundsätzlich festgestellt, dass die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 erfolgten Festsetzungen für den Bereich der an den Deich angrenzenden Flächen der Friesenhörn-Klinik (Deichschutzzone) keine Beeinträchtigung der notwendigen Maßnahmen im Falle einer zukünftigen Deichverteidigung darstellen.

Die in der Deichschutzzone festgesetzten Bauteppiche sind bereits durch vorhandene Baukörper besetzt, deren Umrisse nur geringfügig ergänzt werden können. Es verbleiben ausreichend große Gebäudezwischenräume, um mit Maschinen und Transportfahrzeugen dort arbeiten zu können. Auch von der zulässigen Bauhöhe sowie der zulässigen Nutzung der Gebäude gehen keine Einschränkungen etwaiger Deichschutzarbeiten aus.

Die zwischen den Gebäuden in der Deichschutzzone ausgewiesenen Stellplatzflächen sind bereits vorhanden und für eine Befahrbarkeit mit LKW ausreichend befestigt.

Auch die im südlichen Planbereich geplante Stellplatzfläche muss eine Befestigung erhalten, die das Befahren mit LKW ermöglicht. Die Stellplatzanlage könnte dann im Deichverteidigungsfall als Lager- und Aufstellfläche dienen. Weitere Freiflächen bieten zusätzlichen Raum für Maschinen- und Fahrzeugbewegungen.

Die Stellplatzflächen und die Freiflächen in der Deichschutzzone können im Norden über die Möwenstraße und in deren Fortsetzung in Form eines befestigten Weges (mit ausreichender Breite für LKW-Verkehr) am östlichen Plangebietsrand direkt angefahren werden. Die südlichen Flächenbereiche sind über einen befestigten Weg entlang der südlichen Plangebietsgrenze ebenfalls direkt zu erreichen. Darüber hinaus kann alternativ auch die Deichstraße als Zufahrt zu Flächen dienen, die im Deichverteidigungsfall benötigt werden.

Somit bleibt festzustellen, dass die Inhalte der anstehenden Bebauungsplanänderung mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar sind.

Zur Verdeutlichung des Sachverhalts wird folgende Nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Deichschutzzone

Ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" und das Allgemeine Wohngebiet liegen innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG (siehe Planzeichnung). Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.

Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde zu beantragen. Der III. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

Erfordert der Küstenschutz Deichbaumaßnahmen, so sind dem III. Oldenburgischen Deichband alle Kosten zu ersetzen, die durch evtl. Anlagen Dritter zusätzlich entstehen. Genehmigte Maßnahmen stehen unter dem gesetzlichen Widerrufsvorbehalt. Deichrechtliche Genehmigungen ersetzen keine privatrechtlichen Gestattungen und Nutzungsverträge.

6.12 Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) beteiligt. Da ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, eine Luftbilddauswertung durchführen zu lassen.

Dieser Empfehlung soll gefolgt werden, allerdings erst dann, wenn konkrete Baumaßnahmen im Bereich der neuen Bauflächen im Teilbereich 3 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes anstehen. Der Klinikbetreiber wird dann im Zusammenwirken mit der Gemeinde Wangerland die notwendigen Schritte in die Wege leiten.

6.13 Belange der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland

Da im Teilbereich 3 (Gebäude 3c, 4 und 5 und Neubaubereich) des festgesetzten Sondergebietes die Errichtung einer Cafeteria bzw. eines Kiosks zulässig sein soll (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) sind die Belange der Einzelhandelsentwicklung betroffen.

Die Gemeinde Wangerland orientiert sich bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am „Einzelhandelsentwicklungskonzept - Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland“ (EEK 2016), welches vom Büro Dr. Lademann & Partner erstellt und im April 2016 durch den Rat beschlossen wurde. Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK) war an der Erarbeitung des Konzeptes seinerzeit beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen grundsätzlich.

Im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung hat die Oldenburgische IHK darauf hingewiesen, dass das Plangebiet außerhalb der im EEK 2016 definierten zentralen Versorgungsbe-
reiche (ZVB) in einer Streulage der Gemeinde Wangerland liegt.

Die grundsätzliche Entwicklungsstrategie „Konzentration auf die Zentren“ des EEK 2016 sieht vor, Einzelhandelsvorhaben in Streulagen restriktiv und kritisch zu bewerten, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben < 800 qm Verkaufsfläche handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen bzw. touristischen Grundversorgung dienen (vgl. EEK 2016, S. 60).

Da die Verkaufsfläche der potenziellen Cafeteria / des Kiosks deutlich unter 800 qm liegen wird und sich der Kundenstamm voraussichtlich hauptsächlich auf Patienten und deren Besucher beschränken wird, sieht die Gemeinde Wangerland die Realisierung dieser Einrichtungen als mit den Vorgaben des EEK 2016 vereinbar an. Auch die IHK bewertet die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan als städtebaulich unproblematisch.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der anstehenden Bauleitplanung werden der ortsansässigen *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* Entwicklungsmöglichkeiten geboten, die maßgeblich zur Standortsicherung des Unternehmens beitragen. Die Kurklinik ist von besonderer Bedeutung für das touristische Angebot im Ort und bietet eine erhebliche Anzahl an Arbeitsplätzen. Somit ist der Fortbestand der Klinik auch aus Sicht der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Wangerland geboten.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das Maß der bereits heute durch die Festsetzungen der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffsintensität hinausgehen, werden nur in geringem Umfang vorbereitet. Die Eingriffe werden durch eine adäquate ökologische Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Eine relevante Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes werden die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht mit sich bringen. Die Siedlungsstruktur in den bereits bebauten Bereichen wird im Wesentlichen beibehalten. Allerdings können die Bauflächen zukünftig stärker und flexibler ausgenutzt werden. Die möglichen neuen baulichen Anlagen müssen sich hinsichtlich ihrer Ausgestaltung der bestehenden Bebauung anpassen. Die vorhandenen Grün- und Gehölzbereiche an den Rändern bleiben erhalten und werden nunmehr planungsrechtlich abgesichert.

Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung wird es nur zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Klinikstandortes kommen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist daher nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Da sich in relevanter Entfernung zum Plangebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe befinden, wird es zu keinen unzuträglichen Geruchsbelastungen aus der Viehhaltung kommen.

Durch die Festsetzungen für die Flächen, die nicht zum Klinikgelände gehören, ergeben sich keine relevanten Auswirkungen, da dort die vorhandene bauliche Nutzung lediglich planungsrechtlich abgesichert wird.

8. Planungsalternativen

Aufgrund der angestrebten Planungsziele, nämlich der städtebaulichen Steuerung der geplanten Umstrukturierung des bestehenden Klinikgeländes, wurden keine weiteren Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes entwickelt. Unter der Prämisse der Planungsziele und der Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation in der Nachbarschaft kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebietes in Betracht.

9. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 zu beachten.

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Im südöstlichen Teil des Planbereiches befindet sich die altlastenverdächtige Altablagerung „Am Kolk“ mit der Anlagennummer 455.020.407. Diese hat folgende Abmessungen: Breite 30 m, Länge 50 m, Mächtigkeit 4 m. Die vermutlich verbrachten Abfallarten umfassen Bauschutt, Sperrmüll, Bodenaushub, Hausmüll, land- u. forstwirtschaftliche Abfälle sowie Garten- und Parkabfälle. Der Ablagerungszeitraum umfasst die Jahre 1960 bis 1978.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen jedoch keine Bedenken, wenn bei der konkreten Planung zur Überbauung der altlastenverdächtigen Altablagerung die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland beteiligt wird.

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs, wie z. B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle, zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbei-

ten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

Falls ansonsten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten im Plangebiet Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist ebenfalls unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen - Teil 1: Planung) ist zu beachten.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.



107. Änderung des Flächennutzungsplanes

und

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 „Horumersiel Friesenhörn“

Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Entwurfsbegründung (Teil 2)

Fassung zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stand: 15.04.2019



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0. Rechtliche Einordnung	1
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung	1
2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen	2
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	7
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	16
3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung	16
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	17
4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen	18
4.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	18
4.2.3 Interne Kompensationsmaßnahmen (Baumersatz)	21
4.2.4 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme)	22
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
5.1 Standort	22
5.2 Planinhalt	22
6. Zusätzliche Angaben	23
6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	23
6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung	23
6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23

0. Rechtliche Einordnung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Grundlage dafür bildet die Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Die planende Gemeinde hat für jeden Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht dokumentiert. Aufgrund des gewählten Standortes und des Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitgehend ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und dessen nähere Umgebung beschränkt bleiben. Eine Fernwirkung ist bei den umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sieht die Gemeinde Wangerland es als ausreichend an, vorhandene fach- und projektbezogene Quellen auszuwerten und örtliche Bestandsaufnahmen durchzuführen.

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Wangerland sieht sich zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II / 4-4 „Horumersiel Friesenhörn“ veranlasst, da die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken in den nächsten Jahren verschiedene Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität plant. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert und teilweise um Funktionsräume und Patientenzimmer erweitert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen. Daneben werden auf den Freiflächen im südlichen Planbereich neue überbaubare Bereiche benötigt, um hier den Gebäudebestand ggf. ergänzen zu können. Des Weiteren möchte der Klinikbetreiber eine Stellplatzanlage südöstlich des Klinikgeländes errichten. Hier soll der sich abzeichnende zusätzliche Bedarf an Parkraum insbesondere für die Klinikmitarbeiter abgedeckt werden.

Die derzeit gültige Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 entspricht in weiten Teilen nicht dem angestrebten Nutzungskonzept für das Klinikgelände und auch nicht der sich zwischenzeitlich eingestellten tatsächlichen Nutzungssituation. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Grünbereichen, zu den überbaubaren Bereichen und zur verkehrlichen Erschließung. Auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan müssen dementsprechend geändert werden.

Somit ist eine grundlegende bauleitplanerische Neuausrichtung für das Plangebiet erforderlich, um zum einen der tatsächlichen Nutzungssituation Rechnung zu tragen und zum anderen um die Umstrukturierungspläne für das Klinikgelände zu ermöglichen. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II / 4-4 und der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Zielvorstellungen planungsrechtlich umgesetzt.

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für die anstehende Bebauungsplanänderung:

Größe des Plangebietes: 29.270 qm

davon

Sonstige Sondergebiete (SO):	22.335 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA):	1.485 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg):	420 qm
Private Verkehrsfläche (Private Erschließungsstraße):	1.540 qm
Private Stellplatzanlage:	520 qm
Private Grünfläche:	2.970 qm

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben kurz dargestellt und es erfolgt jeweils der Hinweis darauf, wie diese bei der anstehenden Planung berücksichtigt werden.

Allgemeine Ziele gemäß Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

§ 1a Abs. 2

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 3 Satz 1

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst Flächen, die bereits heute weitgehend bebaut sind. Die mögliche Bebauung und die mögliche Bodenversiegelung richten sich nach den festgesetzten Grundflächenzahlen (GFZ) und den überbaubaren Bereichen aus der Ursprungsplanung. Die Werte für die GFZ werden nunmehr in einigen Teilbereichen verringert und in anderen Teilbereichen geringfügig erhöht. In der Gesamtbilanz wird sich der Bodenversiegelungsgrad im Planbereich durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht wesentlich erhöhen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind somit nicht zu erwarten.

Allgemeine Ziele gemäß Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 Abs. 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

§ 18 Abs. 1 Verhältnis zum Baurecht

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Berücksichtigung

Beim anstehenden Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Quartier. Neue Bauflächen, die mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden wären, werden in dieser Bebauungsplanänderung nur in geringem Umfang ausgewiesen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht direkt berührt. Die mit Gehölzen bestandenen Grünflächen an den Plangebietsrändern bleiben weitestgehend erhalten.

Aufgrund der vorgesehenen ökologischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch die Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG werden sachgemäß in die Planung eingestellt.

Ziele gemäß Bundesbodenschutzgesetz

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berücksichtigung

Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden keine neuen Bauflächen größeren Umfangs geschaffen. Da der bestehende Grad der Bodenversiegelung sich nicht wesentlich ändern wird, sind nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodens nicht zu erwarten.

Ein Hinweis auf die altlastenverdächtige Altablagerung „Am Kolk“ im südöstlichen Plangebiet wird in die Planunterlagen aufgenommen. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Friesland besteht hier jedoch kein akuter Sanierungsbedarf.

Ziele gemäß Wasserhaushaltsgesetz

§ 1 Zweck

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Berücksichtigung

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken.

Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist die Ansiedlung von genehmigungsbedürftigen Anlagen (gemäß BImSchG) ausgeschlossen.

Durch die Umsetzung der Planinhalte wird es aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Bau- und Nutzungsstruktur zu keinen erheblichen Immissionsbelastungen bei den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen.

Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der RROP-Entwurf mit Stand vom 14.01.2019 keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als Siedlungsgebiet dargestellt.

Dem Nordseeheilbad Horemersiel - Schillig wird die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugeordnet. Hier soll, laut Begründung zum Entwurf, der Tourismus - einschließlich Infrastruktur - in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor gesichert und weiterentwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber Belangen anderer Wirtschaftszweige und

sollen so abgestimmt werden, dass den Tourismus störende Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden. Die Absicherung und Weiterentwicklung des Klinikbetriebes bilden einen Beitrag zur Verwirklichung dieses Ziels.

Im Süden grenzt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials an das Plangebiet. Dieses wird überlagert von einem Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung. Östlich, jenseits der *Deichstraße*, wird ebenfalls ein Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen, das gleichzeitig auch als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Berücksichtigung

Durch die Überplanung des bestehenden Siedlungsbereiches ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht zu erwarten.

Ziele des Landschaftsrahmenplans (LRP) - Fortschreibung 2015 des Landkreises Friesland

In der Fortschreibung des LRP werden die Plangebietsflächen als „Biotoptyp mit geringer Bedeutung“ dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Kategorie „Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung“.

Gemäß Zielkonzept des LRP gilt für die Vorhabenfläche die Zielkategorie: „Umweltverträgliche Nutzung“.

Berücksichtigung

Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt mit dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans. Die vorhandenen Baugrundstücke werden in ihrem Bestand abgesichert, es wird jedoch eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen. Die Durchgrünung mit Freiflächen, die einen parkähnlichen Charakter aufweisen, bleibt erhalten.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland wird das anstehende Plangebiet zum Großteil als Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur- und Erholungseinrichtungen“ dargestellt. Weiterhin erfolgt die Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“. Eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz befindet sich südwestlich des Sondergebietes. Das nicht zum Klinikgelände gehörende Grundstück an der *Deichstraße* und die Flächen westlich der Sondergebietsflächen werden als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Damit deckt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland die angestrebten Flächenausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 nicht ab. Deshalb muss der

Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die dafür eingeleitete 107. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB.

Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt worden. Es wurden keine besonderen Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gestellt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung für weite Teile der Flächen im Plangebiet keine nennenswerten Veränderungen hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur ergeben. Es werden lediglich die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Grünbereichen, zu den überbaubaren Bereichen und zur verkehrlichen Erschließung konkretisiert und hinsichtlich der zukünftig geplanten Betriebsabläufe neu gefasst bzw. ergänzt. Eine Ausnahme bildet die Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand. Hier soll eine Stellplatzanlage für die Kfz der Klinikmitarbeiter entstehen. Die Randbegrünung bleibt dabei jedoch bestehen.

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, im Planungsraum dargestellt. Aufgrund des gewählten Standortes (bereits bestehendes Siedlungsquartier) und des o. a. Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt bleiben.

Die Bestandserhebung und -bewertung zu den einzelnen Schutzgütern erfolgen auf der Grundlage diverser Informationsquellen, insbesondere der interaktiven Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Darüber hinaus erfolgten örtliche Bestandsaufnahmen hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen

Da die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die derzeit vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur absichern soll und neue Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Umfang vorbereitet werden, wurde auf eine detaillierte Biotopkartierung verzichtet.

Der Planbereich wird geprägt durch bereits bebaute Grundstücke, die neben versiegelten Bereichen (Gebäude, Hofbefestigungen, verkehrliche Anlagen) auch Hausgärten bzw. Freianlagen (Klinikbereich) aufweisen. Diese stellen sich vornehmlich als Rasenflächen dar, auf denen sporadisch einige Bäume und Ziergebüsche stehen. An den Rändern des Klinikgeländes sind darüber hinaus lückige Strauch-Baum-Hecken vorzufinden.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen

Das Plangebiet ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen stark von der Nutzung als Siedlungsbereich geprägt. Für die noch vorhandenen Freiflächen besteht die latente Gefahr einer weiteren Bodenversiegelung und damit der Verlust von Lebensraum. Auch der schützenswerte Gehölzbestand könnte ohne Schutzmaßnahmen verloren gehen.

Durch den Verlust von Boden, Vegetation und Lebewesen bestünde somit in Teilbereichen die Gefahr, dass eine Veränderung der Standortbedingungen eintritt und dass es zu einer Störung der natürlichen Stoffkreisläufe kommt. Da jedoch die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit sich gegenüber dem heutigen Planungsstand nicht wesentlich ändern, ist davon auszugehen, dass es zu keinen weitreichenden Neuversiegelungen im Plangebiet kommen wird. Somit besteht für die betroffenen Freiflächen nur eine eher geringe Empfindlichkeit hinsichtlich einer zukünftig geänderten Nutzung.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Pflanzen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen	•
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	-
	○ Förderung von Arten des Siedlungsraumes	•
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	•
	○ Störung der natürlichen Stoffkreisläufe	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Tiere

Aufgrund der Gebietsstruktur und der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung kann davon ausgegangen werden, dass der Planbereich lediglich von siedlungsangepassten Tierarten bevölkert wird, die ihn als Nahrungshabitat, als Durchzugsgebiet oder Lebensstätte nutzen.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind.

Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Innerhalb des Plangebietes kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet (Wohnbebauung) dagegen auszuschließen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Da nur eine moderate bauliche Nachverdichtung des Klinikgeländes vorgesehen ist, werden die bestehenden Lebensräume kaum beeinträchtigt. Selbst wenn es zu Verdrängungseffekten kommen würde, stünden in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen zur Verfügung, die als Ersatz fungieren könnten. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitate nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere ist. Empfindlichkeiten bestehen daher hinsichtlich der Beschneidung der Lebensräume für die heimische Tierwelt und hinsichtlich der von den Baugrundstücken und Verkehrsflächen ausgehenden anthropogenen Störungen.

Um einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot der gemäß BNatSchG § 44 bzgl. der Brutvögel im Gebiet auszuschließen, darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahme zum Artenschutz wird sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot für wildlebende Tiere entsprochen. Eine Beschädigung oder Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Tiere	•
	○ Beeinträchtigung von Fledermausjagdflächen	•
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	-
	○ Störungen der an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume	-
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	-

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere auszugehen.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Biologische Vielfalt

Wie die Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere gezeigt haben, hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Biologische Vielfalt eher eine geringe Bedeutung. Es bietet Lebensräume für siedlungsangepasste Tiere und Pflanzen. Besondere Standorteigenschaften für Arten mit speziellen Lebensraumanforderungen sind jedoch nicht vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

Eine Empfindlichkeit besteht grundsätzlich durch eine weitere Beschneidung der Lebensräume. Durch die Planinhalte der anstehenden Bebauungsplanänderung wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegenüber den derzeitigen Bebauungsplanvorgaben allerdings nur geringfügig weiter eingeschränkt.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Biologische Vielfalt	○ Beschränkung der Potenzialflächen für die Herausbildung einer Biototypenvielfalt und einer vernetzten Biotopstruktur	•
	○ Verschlechterung der Lebensbedingungen für Tiere	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Biologische Vielfalt auszugehen.

Schutzgut FlächeBestandsbeschreibung

Die Kommunen sind gehalten bei ihren Planungen Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Damit kommt der Innenbereichsentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Das hier anstehende Plangebiet stellt sich als bereits weitgehend bebautes Quartier dar, das dem Siedlungsbereich in Horumersiel zuzurechnen ist. Neue Bauflächen werden nur in geringem Umfang ausgewiesen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Da lediglich bereits bestehende Siedlungsflächen überplant werden, bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich des Schutzguts Fläche.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Fläche

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Fläche	○ Inanspruchnahme von Freiflächen oder der freien Landschaft für bauliche Anlagen	-

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgte eine Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Das Plangebiet umfasst Standorte mit dem Bodentyp Tiefe Kalkmarsch der Bodenlandschaft Junge Marsch. Viele Flächen sind bereits durch Verkehrsanlagen, Gebäude und Hofbefestigungen versiegelt.

Im südöstlichen Teil des Planbereiches befindet sich die altlastenverdächtige Altablagerung „Am Kolk“ mit der Standortnummer 455.020.407. Diese Altablagerung hat folgende Abmessungen: Breite 30 m, Länge 50 m, Mächtigkeit 4 m. Die vermutlich verbrachten Abfallarten umfassen Bauschutt, Sperrmüll, Bodenaushub, Hausmüll, land- u. forstwirtschaftliche Abfälle sowie Garten- u. Parkabfälle. Der Ablagerungszeitraum umfasst die Jahre 1960 bis 1978.

Bei der konkreten Planung zur Überbauung der altlastenverdächtigen Altablagerung ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu beteiligen. Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs, wie z. B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle, zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Die anthropogene Überprägung des Bodens (insbesondere die Flächenversiegelung) ist als Vorbelastung zu werten. Ungestörte Bodenschichtungen kommen kaum noch vor. Trotzdem

kommt den Freiflächen im Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine ökologische Funktion insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Grundwasser zu, so dass hier eine Empfindlichkeit gegenüber der weiteren Versiegelung besteht.

Allerdings wird durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet, so dass relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu befürchten sind.

Aufgrund der bestehenden Altablagerung besteht ein potenzielles Risiko hinsichtlich einer Kontamination des Bodens und des Grundwassers im Umfeld der Altlast.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Boden

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	○ Beeinträchtigung des Bodens als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere	•
	○ Verlust und Änderung von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung	•
	○ Einträge von Schadstoffen in den Boden	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Grundwasserstandes kann davon ausgegangen werden, dass dieser in der Regel bei 0,20 m bis 1,00 m unter Geländeoberkante liegt.

Mit Ausnahme eines kurzen Entwässerungsgrabens sind im Plangebiet keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Im Einwirkungsraum der Planung liegen auch keine Wasserschutzgebiete.

Bewertung der Empfindlichkeit

Es liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung des Grundwassers vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sind diese auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Grundwassers sind Empfindlichkeiten dahingehend festzustellen, dass es aufgrund von Baumaßnahmen und der damit einhergehenden Bodenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen könnte. Allerdings wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet, so dass die Auswirkung der Planung auf das Grundwasser als wenig erheblich einzustufen ist.

Gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie ist gemäß Art. 1 a eine weitere Verschlechterung der Oberflächengewässer zu vermeiden. Dies ist bei der Planung, insbesondere in Bezug auf die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung zu beachten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	o Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
	o Belastung der Vorfluter	-
	o Verlust von Oberflächenwasserretention	•
	o bau- und betriebsbedingter Stoffeintrag in das Grundwasser	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist klimaökologisch dem küstennahen Raum zuzuordnen, der durch erhöhte Niederschlagstätigkeit und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s gekennzeichnet ist. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei rund 780 mm. Die Durchschnittstemperatur im Jahr beträgt 9°C. Die klimatische Wasserbilanz hat einen mittleren Überschuss von 230 mm im Jahr. Die Bedeutung des Standortes für die Luftgeneration ist aufgrund seiner weitgehend verdichteten Bebauung als gering einzustufen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Kleinklimas wurden keine wesentlichen Vorbelastungen festgestellt.

Da die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung im Wesentlichen sichernder Natur sind, wird sich keine relevante Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet ergeben. Negative Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten, da vom geplanten Vorhaben keine relevanten Emissionen ausgehen, die die Luft oder die Atmosphäre schädigen könnten. Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht für das Projekt nicht.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Klima / Luft	o Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
	o Vergrößerung der Temperaturamplitude und Beseitigung von Kaltluftproduktionsflächen	-
	o Beseitigung von Frischluftproduktionsflächen	•
	o Änderung von Luftströmungen	-
	o bau- und betriebsbedingte Emissionen von Schadstoffen	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,9 ha und umfasst im Wesentlichen die Flächen der Mutter-Kind-Klinik im südöstlichen Teil der Siedlung „Friesenhörn“. Darüber werden einige angrenzende Grundstücke mit einbezogen. Bis auf einige Baulücken ist der Bereich bereits komplett bebaut.

Während sich im Westen und Norden Siedlungsbereiche anschließen, grenzt das Plangebiet im Osten (Deich und Deichvorland) und im Süden (Kolkflächen) an die freie Landschaft. Hier bestehen bereits Eingrünungen, so dass der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft als landschaftsbildverträglich eingestuft werden kann.

Bewertung der Empfindlichkeit

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden. Der bestehende südliche Siedlungsrand stellt aufgrund seiner Ausprägung nur eine geringfügige Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

Eine besondere Empfindlichkeit besteht hinsichtlich einer baulichen Überformung der Landschaft durch Neubauten und dem damit einhergehenden Verlust von landschaftsprägenden Grünstrukturen. Die Gefahr der visuellen Verletzlichkeit und des Eigenartsverlustes der Landschaft besteht insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Erholungsfunktion.

Da durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gewährleistet wird, dass sich das Erscheinungsbild der überplanten Siedlungsquartiere nicht nachhaltig verändert, sind relevante negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nicht zu befürchten

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	○ Neustrukturierung des Landschaftsbildes	-
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	-
	○ bauliche Überformung durch neue Gebäude	•
	○ Zunahme durch anthropogene Störungen der freien Landschaft	-

Bewertung: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen) und die menschliche Gesundheit (Lärm, sonstige Immissionen) relevant.

Das Plangebiet umfasst einen seit vielen Jahren bestehenden Siedlungsbereich im Ortsteil „Friesenhörn“. Es grenzt im Westen und im Norden an andere Siedlungsflächen an. Aufgrund der Bau- und Siedlungsstruktur und der Gebäudegestaltung ergibt sich im Quartier ein relativ homogenes Erscheinungsbild.

Betriebe oder sonstige Einrichtungen, von denen störende Emissionen ausgehen, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Da die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung in erster Linie der Absicherung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur dienen, wird es zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Wohn- und sonstigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes kommen. Es sind keine relevanten Störwirkungen zu erwarten.

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen kann als gering eingestuft werden. Allenfalls in der Realisierungsphase von Baumaßnahmen ist von temporären Lärmbelastungen auszugehen.

Die Realisierung des Bauvorhabens führt aufgrund der angestrebten Planungsziele zu keiner unzuträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes. Auf das Plangebiet selbst wirken bereits heute Lärm und Schadstoffemissionen ein, die durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen erzeugt werden. Somit besteht hier eine Vorbelastung.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm	-
	○ Immissionsbelastung durch Betriebslärm in der Bauphase	●
	○ Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	-
	○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft	-
	○ Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung	-

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutz Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der anstehenden Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter behandelt worden.

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in einer Übersicht dargestellt.

Schutzgut	Voraussichtliche Umweltauswirkungen
Pflanzen	•
Tiere	•
Biologische Vielfalt	•
Fläche	-
Boden	•
Wasser	•
Klima / Luft	-
Landschaft	-
Mensch	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung würden weiterhin die Festsetzungen der Ursprungsplanung Gültigkeit haben. Die Entwicklung des Umweltzustandes wäre abhängig von den Maßnahmen, die aufgrund dieser Festsetzungen durchgeführt werden. Die einbezogene Grünfläche am südöstlichen Plangebietsrand bliebe bestehen.

3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planinhalte dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern, da die bislang gültigen zeichneri-

schen und textlichen Festsetzungen im Vergleich zur Ursprungsplanung lediglich konkretisiert, ergänzt oder dem zukünftigen Nutzungskonzept angepasst werden. Die städtebauliche Grundausrichtung für die beplanten Quartiere bleibt jedoch erhalten. Neue Bodenversiegelungen wird es nur in geringem Maße geben.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das Maß der bereits heute durch die Festsetzungen der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffsintensität hinausgehen, werden nur in geringem Umfang vorbereitet. Die Eingriffe können durch adäquate Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern, erfolgen die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zu den zulässigen Grundflächenzahlen) und zu den überbaubaren Bereichen so, dass sich nur eine geringe Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet ergeben wird. Damit werden weitergehende Beeinträchtigungen sowohl des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Klimas als auch des Landschaftsbildes weitgehend vermieden.

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung werden die vorhandenen Grünflächen an den Gebietsrändern, die zum Teil auch älteren Gehölzbestand aufweisen, planungsrechtlich als „private Grünfläche“ in ihrem Bestand abgesichert.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Mit der Absicht der Gemeinde Wangerland, Teile der Plangebietsflächen einer ergänzenden baulichen Nutzung zuzuführen, ergeben sich Veränderungen des Zustandes von Natur und Landschaft. Nachfolgend wird der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt und bewertet. Anhand eines Modells, das vom Niedersächsischen Städtetag entwickelt wurde, erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich der Eingriffsfläche.

4.2.1 Vorgesehene Nutzungsänderungen

Im Bereich der Mutter-Kind-Kurklinik werden die bestehenden Ausnutzungskennziffern zur Grundflächenzahl (GRZ) neu gefasst. Zukünftig gilt für die Teilbereiche 1 bis 4 des festgesetzten Sondergebietes eine GRZ von 0,4, die für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf. Somit ist davon auszugehen, dass dort insgesamt 60% der Grundstückfläche versiegelt werden können. Hierfür ist der Wertfaktor 0 anzusetzen. Den verbleibenden Freiflächen ist der Wertfaktor 1 zuzuordnen. Im Teilbereich 5 ist von einem maximalen Versiegelungsgrad von 45% auszugehen, da hier eine GRZ von 0,3 gilt.

Die GRZ für die Flächen im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“ (0,3) und im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (0,25) werden aus der Ursprungsplanung übernommen. Auch hier ist für die versiegelten Flächen der Wertfaktor 0 anzusetzen und für die Hausgärten der Wertfaktor 1.

Die bereits in der Ursprungsplanung festgesetzten Grünflächen am Südrand des Plangebietes bleiben größtenteils erhalten und somit auch der dort vorhandene Gehölzbestand. Sie werden lediglich für die Verbreiterung der Zuwegung zu der geplanten Stellplatzanlage entsprechend reduziert. Eine Neuausweisung von privaten Grünflächen erfolgt am Nord- und Ostrand des Plangebietes. Sämtlichen Grünflächen wird aufgrund ihrer Ausprägung der Wertfaktor 1 zugeordnet.

Die innere verkehrliche Erschließung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 neu gefasst. Die Zuwegungen und Stellplätze auf dem Klinikgelände sind weitgehend versiegelt und sind daher mit 0 zu bewerten. Gleiches gilt für die geplante Stellplatzanlage im Südosten des Plangebietes.

4.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die oben dargestellte Gesamtsituation soll im Nachfolgenden durch modellhafte Berechnungen ergänzt werden. Anhand der Vorgaben des „Niedersächsischen Städtetags - Modells“ erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich der relevanten Eingriffsfläche. Danach bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen die Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft.

Dabei wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild hat. Als Kriterien für die Wertermittlung werden die entsprechenden Funktionen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild herangezogen. Zunächst wird der Ist - Zustand der Eingriffsfläche dargestellt und bewertet. Im zweiten Schritt wird der ökologische Wert nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen ermittelt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Ist - Zustand			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Reines Wohngebiet mit GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung	5.451 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 45 %	2.453 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 55 %	2.998 qm	1	2.998
Sondergebiet SO 1 mit GRZ 0,6 plus 50 % Überschreitung	3.723 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 80 %	2.978 qm	0	0
Freianlage (PHZ) - 20 %	745 qm	1	745
Sondergebiet SO 2 mit GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung	9.796 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 45 %	4.408 qm	0	0
Freianlage (PHZ) - 55 %	5.388 qm	1	5.388
Sondergebiet SO 3 Tennisplatz	2.685 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 80 %	2.148 qm	0	0
Freianlage (PHZ) - 20 %	537 qm	1	537
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,25 plus 50 % Überschrei- tung	1.648 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 37,5 %	618 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 62,5 %	1.030 qm	1	1.030
Grünflächen	3.525 qm	1	3.525
Verkehrsflächen	2.442 qm	0	0
Summe Ist - Zustand:	29.270 qm		14.223

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Planung			
Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheiten)
Sondergebiet Gesundheit Teilbereiche 1 bis 4 mit GRZ 0,4 plus 50 % Überschreitung	19.162 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 60 %	11.497 qm	0	0
Freianlage (PHZ) - 40 %	7.665 qm	1	7.665
Sondergebiet Gesundheit Teilbereich 5 mit GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung	1.544 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 45 %	695 qm	0	0
Freianlage (PHZ) - 55 %	849 qm	1	849
Sondergebiet Dauerwohnen / Ferienwohnen mit GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung	1.631 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 45 %	734 qm	0	0
Freianlage (PHZ) - 55 %	897 qm	1	897
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,25 plus 50 % Überschrei- tung	1.485 qm		
Versiegelte Fläche (X) - 37,5 %	557 qm	0	0
Hausgarten (PHZ) - 62,5 %	928 qm	1	928
Grünflächen	2.971 qm	1	2.971
Verkehrsflächen	1.957 qm	0	0
Stellplatzanlage	520 qm	0	0
Summe Soll - Zustand:	29.270 qm		13.310

Bilanz

Derzeitiger Wert	14.223 WE
Zukünftiger Wert	13.310 WE
Erforderliche externe Kompensation	913 WE

Im Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich, dass ein Defizit von **913 Werteinheiten** besteht. Damit wird deutlich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin sich als Grünfläche darstellenden Bereich, trotz geeigneter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Das Defizit von **913 Werteinheiten** ist deshalb durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

4.2.3 Interne Kompensationsmaßnahmen (Baumersatz)

Für die drei Laubbäume, die im Bereich der geplanten Stellplatzanlage im Süden des Geltungsbereiches nicht erhalten werden können, wird ein adäquater ökologischer Ausgleich durch Neuanpflanzungen auf dem Klinikgelände geschaffen. Der Ausgleich soll im Verhältnis 1 : 2 erfolgen. Deshalb wird die textliche Festsetzung Nr. 6 mit folgendem Wortlaut in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Nr. 6 Anpflanzungsgebot für Einzelbäume

Als Ersatz für drei Bäume, die nicht erhalten werden können, sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“ 6 heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Bei den Neuanpflanzungen von Einzelbäumen im Plangebiet sollten heimische standortgerechte Laubbäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste Verwendung finden.

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Moorbirke	Betula pubescens

Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus silvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Winterlinde	Tilia cordata
Zitterpappel	Populus tremula

4.2.4 Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme)

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden können. Für den erforderlichen externen Ausgleich soll auf einen anerkannten Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen in der Region zurückgegriffen werden.

Welcher Flächenpool genutzt wird, steht derzeit noch nicht abschließend fest. Die Zuordnung erfolgt rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland.

Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 913 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten beim Träger des Flächenpools finanziell ablösen.

Über eine Zuordnungsfestsetzung werden die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" zugeordnet.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.1 Standort

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst ein bereits besiedeltes Quartier in der Ortschaft Horumersiel. Damit ist der Standort vorgegeben. Eine Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich somit.

5.2 Planinhalt

Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung orientieren sich an den Vorgaben der Ursprungsplanung und ergeben sich aus den Zielen der Planung. Unter der Berücksichtigung dieser Aspekte kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Gliederung des Umweltberichts wird die Anlage 1 zum BauGB zu Grunde gelegt. Die Umweltprüfung erfolgte in folgenden Schritten:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben
- Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- Auswertung allgemeiner Quellen zur Situation / Entwicklung von Natur und Landschaft
- Biotopkartierung / faunistische Grobanalyse / Artenschutzprüfung
- Bewertung des ökologischen Ist-Zustandes
- Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Ökosystem
- Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Für die Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter liegt ausreichendes Datenmaterial vor.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist insbesondere nach Fertigstellung von Bauprojekten zu überprüfen, ob die zulässige Grundflächenzahl eingehalten und ob die Ersatzanpflanzung für Einzelbäume, die nicht erhalten werden können, durchgeführt wurde. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die externe Kompensationsmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) sachgerecht durchgeführt wurde.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 und der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Wangerland das Ziel, die Neustrukturierung des Betriebs der Mutter-Kind-Kurklinik zu ermöglichen. Hierfür werden insbesondere die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Grünbereichen, zu den überbaubaren Bereichen und zur verkehrlichen Erschließung neu gefasst. Durch die Realisierung der Planinhalte wird sich der Umweltzustand jedoch nicht wesentlich verändern. Die städtebauliche Grundausrichtung für das geplante Quartier bleibt erhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das Maß der bereits heute durch die Festsetzungen der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffsintensität hinausgehen, werden nur in geringem Umfang vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu vermeiden, da die Klinik weitere Bau- und die dazugehörigen Erschließungsflächen benötigt, um sich am Markt behaupten zu können. Um den betroffenen Schutzgütern Rechnung zu tragen, wird der Umfang der neuen Bauflächen allerdings auf das notwendige Maß beschränkt.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Ökosystems wird eine externe Kompensationsfläche benannt, auf der der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von **913 Werteinheiten** vollständig abgedeckt wird. Der Ausgleich für die Bäume, die im Bereich der geplanten Stellplatzanlage nicht erhalten werden können, erfolgt auf dem Klinikgelände. Der Gehölzbestand an den Plangebietsrändern bleibt erhalten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 „Horumersiel Friesenhörn“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die vorstehende Begründung am gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Wangerland, den

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Gemeinde Wangerland erstellt von:

**BONER + PARTNER**

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER

DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Oldenburg, den

.....
Planverfasser