Gemeinde Wangerland

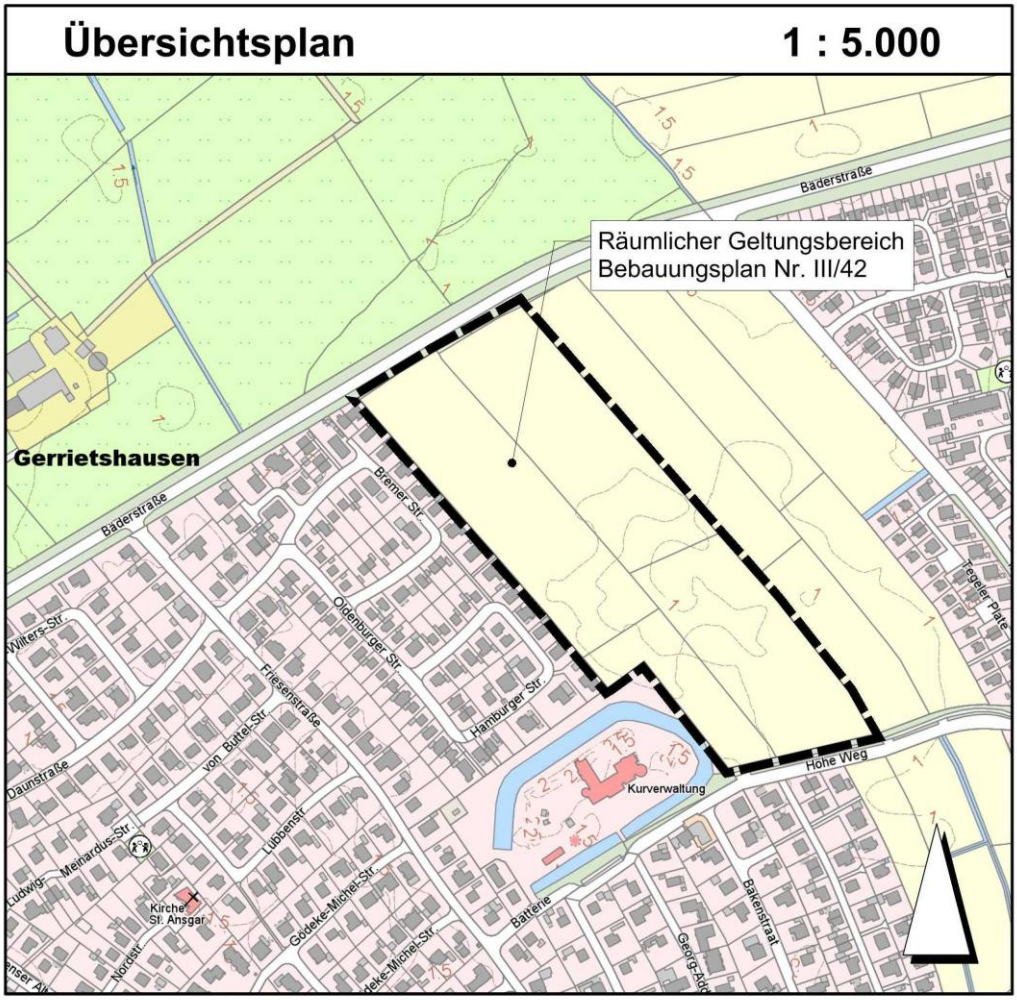
Bebauungsplan Nr. III/42

„Hooksiel – Baugebiet Hohe Weg“

(mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO)

Begründung gemäß § 8 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Entwurf



Verfahrensstand:	**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Bearbeitung:	**HWPLan Stadtplanung Bockhorn; 04453-489 492**
Stand:	**18.11.2019**

INHALT

1 Planungsanlass und Planungsziele 4

2 Verfahrensablauf 5

2.1 Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf 5

2.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs 6

3 Grundlagen der Planung 7

3.1 Plangrundlage 7

3.2 Sonstige Grundlagen 8

4 Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen 8

4.1 Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches 8

4.2 Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung 9

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10

4.4 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld 11

5 Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes u. Standortbegründung 12

6 Städtebauliche und naturräumliche Analyse 16

6.1 Orts-, Siedlungs- und Erschliessungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes 16

6.2 Derzeitiger Bestand, Topographie und naturräumliche Situation 17

6.3 Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung 17

7 Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung 18

8 Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes 19

8.1 Art der baulichen Nutzung 19

8.2 Maß der baulichen Nutzung 19

8.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche 20

8.4 Verkehrsflächen 21

8.5 Grünflächen 21

8.6 Sonstige Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahme 22

8.7 Örtliche Bauvorschriften 22

8.8 Hinweise 22

9 Umweltbericht 23

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung 23
9.2 Fachgesetze und Fachpläne 23
9.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland 23
9.2.2 Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP 24
9.3 Umweltprüfung 24
9.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter 24
9.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck 25
9.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 25
9.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 25
9.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 25
9.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie 25
9.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne 26
9.3.8 Luftqualität 26
9.3.9 Wechselwirkungen 26
9.3.10 Bestandsaufnahme 26
9.4 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell 26
9.5 Artenschutz 27
9.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung 28
9.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 28
9.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 29
9.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 29
9.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 29
9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 29

10 Auswirkungen der Planung 30

10.1 Oberflächenentwässerung 30
10.2 Schmutzwasserableitung 30
10.3 Versorgung 30
10.4 Verkehr 30
10.5 Müllentsorgung 30
10.6 Immissionsschutz 30
10.7 Bodenordnung 30

11 Verfahrensvermerke 31

1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt, zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken im Küstenbadeort Hooksiel ein neues Baugebiet im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper zu entwickeln.

Nördlich der Wegeverbindung Hohe Weg, im Anschluss an das durch eine Graft geprägte Gästehaus und östlich bestehender Siedlungsteile an der Bremer bzw. der Hamburger Straße sollen hierfür Flächen planungsrechtlich vorbereitet und zur Verfügung gestellt werden.

Ein regionaler Erschließungsträger konnte diese ca. 7,0 ha große Fläche zum Zweck einer Baulandentwicklung sichern und im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Gemeinde die künftige Siedlungsentwicklung für diesen Bereich in ihren Grundzügen abstimmen.

Grund für diesen Bedarf ist eine ungeahnt große Nachfrage nach Bugrundstücken in der Gemeinde bzw. im Küstenbadeort. Dieser zusätzliche Bedarf wird durch die positive Entwicklung des Fremdenverkehrs und dem daraus resultierendem Personalbedarf einerseits aber auch durch den demographischen Wandel mit veränderten Wohnbedürfnissen begründet. Insofern soll mit dieser Planung auch der Forderung nach verdichteten Bauformen durch Bereitstellung von Flächen für Reihenhäuser und für einen Anteil an Mehrfamilienhäusern entsprochen werden.
Insofern sieht die Gemeinde die Chance, in räumlicher Nähe zu vorhandener Infrastruktur im Ortszentrum und in naturräumlich hervorragender Lage am östlichen Siedlungsrand ein Angebot an Flächen für den klassischen Eigenheimbau und zur Realisierung von geringfügig verdichteten Wohnungsformen entwickeln zu können.

Der ausgewählte Standort wird den Siedlungskörper in nordöstlicher Richtung zwischen der Bäderstraße im Norden und dem Hohe Weg im Süden abrunden.
Aufgrund der hervorragenden Anbindung des ca. 7,0 ha großen Bereiches an den Ort, die vorhandene äußere Erschließung (Verkehr und technische Medien) und die Möglichkeit zur Nutzung vorhandener sozialer Infrastruktur ist diese Art der Siedlungserweiterung nicht nur städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvoll, sondern auch unter kommunalwirtschaftlichen Aspekten zu begrüßen.

Der auszuarbeitende Bebauungsplan Nr. III/42 „Hooksiel - Baugebiet Hohe Weg“ orientiert sich hierbei an den in der Umgebung vorgefundenen Strukturen (Wohngebiete) bei gleichzeitiger Berücksichtigung der zwischenzeitlich veränderten Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt (kleinere Grundstücke und verdichtete Bauformen).

Die Gemeinde wurde nach eingehender Standortprüfung und Vorlage der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes im Mai 2019 in ihrer bereits im Jahre 2018 getroffenen Einschätzung bestärkt, im Küstenbadeort, welcher Ergänzungsfunktionen zum Grundzentrum übernimmt, ein zusätzliches Wohnbaulandangebot vorzubereiten. Dementsprechend wurden die entsprechenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. III/42 „Hooksiel – Baugebiet Hohe Weg“ und die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes) auf den Weg gebracht.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf

Der Antrag des Erschließungsträgers (GEV) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde am 27.02.2018 im zuständigen Fachausschuss anhand eines ersten Konzeptes mit Darstellung der beabsichtigten Entwicklung beraten und befürwortet.

Allerdings wurde auch im Zuge der Beratung der beabsichtigten Baulandausweisung auf die Forderung der Unteren Landesplanungsbehörde, Abteilung Regionalplanung, nach einem Wohnraumversorgungskonzept für die Gemeinde hingewiesen.

Zur Absicherung der Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren (Planungs- und Verfahrenskosten), zur Sicherstellung und Durchführung des naturschutzfachlichen Ausgleichs und zur Kostenübernahme der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (SW- /RW- Kanäle und öffentliche Verkehrsanlagen) wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Erschließungsträger geschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 05.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/42 „Hooksiel – Baugebiet Hohe Weg“ beschlossen.

Nachdem die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes im Mai 2019 vorlagen, und es sich abzeichnete, dass der Bedarf an zusätzlichen Baumöglichkeiten gegeben sei, wurden das zwischenzeitlich verfeinerte Konzept zur Siedlungsentwicklung und der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. III/42 „Hooksiel - Baugebiet Hohe Weg“ im zuständigen Fachausschuss am 21.05.2019 zur Kenntnis gegeben.

Nachdem der Rat die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes am 17.06.2019 beschlossen hatte, wurden diese Ergebnisse in die Begründung zum Vorentwurf eingearbeitet.

Die maßgeblichen umweltrelevanten Belange werden in der Begründung unter der Rubrik „Umweltbericht“ dargelegt; siehe Kapitel 9 dieser Begründung.

Anhand dieser Unterlagen wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.10.2019 bis zum 30.10.2019 durchgeführt.

2.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs

Von **Bürgern** gingen im Beteiligungszeitraum zwei Stellungnahme zu Belangen des Umweltberichts bzw. zur Standortwahl für die Feuerwehr sowie zu Sachverhalten der Entwässerung ein.
Da diese Sachverhalte nur bedingt Auswirkungen auf die hier vorliegende Bauleitplanung haben, ergeben sich hieraus überwiegend nur redaktionelle Änderungen in der Begründung.
Einer Anregung folgt die Gemeinde allerdings und ordnet ein Eckgrundstück, welches bislang im WA 6 mit einer höheren Ausnutzung belegen war, künftig dem WA 4 (Einfamilienhaus-Gebiet) zu.

Von **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gingen **insgesamt 12 Stellungnahmen** ein.

Vier Stellungnahmen (Avacon, EweNetz, Tennet und Vodafone Kabel) beinhalten weder Hinweise noch Anregungen zur Planung.

Drei Stellungnahmen (Bundesnetzagentur, OOWV, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie) enthalten allgemeine Hinweise, ohne weitere Relevanz auf das Planverfahren.

Fünf Stellungnahmen enthalten Hinweise bzw. Anregungen, welche der Abwägung unterliegen, dies sind:

- **Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover**
  Es wird eine Luftbildauswertung für das Areal empfohlen.
  Diesem Hinweis folgt die Gemeinde und veranlasst über den Erschließungsträger eine entsprechende Auswertung anzufordern.

- **Landwirtschaftkammer Oldenburg**:
  Es wird angeregt, die Standortauswahl unter dem Gesichtspunkt der Bodenschutzklausel stärker darzulegen.
  Diesem Hinweis kommt die Gemeinde nach und ergänzt die Begründung entsprechend.

- **Sielacht Wangerland**:
  Der Entwässerungsverband weist auf die Notwendigkeit des Nachweises der Regenwasserrückhaltung hin. Diesem Aspekt wird bereits im Plan (Vorentwurf) durch Festlegung großzügiger Grünbereiche mit integrierten Rückhalteeinrichtungen entsprochen.

- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**
  Es werden Hinweise zur Bodenschutzklausel, auf evtl. vorkommende sulfatsaure Böden und zur Erforderlichkeit von Baugrunderkunden gegeben.

Durch detaillierte Darlegung der Gründe für die Standortauswahl kann dem Hinweis auf die Bodenschutzklausel entsprochen werden.
Die bodenspezifischen Gegebenheiten sind bekannt und müssen im Zuge von Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

- **Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie,**
  Es wird gebeten, einen Hinweis zu Handlungsweisen im Falle von Bodenfunden in den Plan aufzunehmen. Da dieser Hinweis bereits enthalten ist, ergeben sich hieraus keine weiteren Erfordernisse.

Als **abwägungsrelevante Stellungnahmen** aus der Behördenbeteiligung liegt lediglich die Stellungnahme des Landkreises Friesland vor. Dort werden Belange des Natur- und Artenschutzes thematisiert.
Die Bilanzierung ist bezüglich der Bewertung des geplanten Regenrückhaltebeckens zu überarbeiten.
Weitere Hinweise betreffen Belange der Abfallentsorgung, diese erzeugen allerdings keine Änderungsbedarfe.
Nach abschließender Auswertung der Beteiligungsergebnisse kann festgestellt werden, dass die Planungsziele und – Inhalte aus dem Vorentwurf im Prinzip beibehalten werden können; es werden lediglich einige kleinere Ergänzungen in der Begründung bzw. im Umweltbericht erforderlich.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Vorentwurf und den Entwurf zum Bebauungsplan dient die automatisierte Liegenschaftskarte (vorläufige Plangrundlage), die vom Katasteramt Varel geliefert wurde.

Eine geometrisch einwandfreie Planunterlage wird nun kurzfristig bestellt und in den Plan bis zum Satzungsbeschluss eingearbeitet.

Die aktuell vorliegende Grundlage zeigt den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

Ferner wurde im Zuge der Bearbeitung des Vorentwurfes auf ergänzende topographische Aufnahmen (Gräben) zurückgegriffen. Diese Geländeaufnahmen wurden durch das Büro Thalen Consult GmbH im Zuge der Vorbereitung eines Entwässerungskonzeptes im Jahr 2017 durchgeführt.

3.2 Sonstige Grundlagen

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

- Entwurf zum RROP des Landkreises Friesland, Januar 2019
- Fortschreibung zum Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland, April 2017
- Wohnraumversorgungskonzept für die Gemeinde Wangerland, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Mai 2019
- Aktueller Stand des FNP mit 72. Änderung (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone)
- rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld
- Begehungsprotokoll zur avifaunistischen Bestandserfassung , Büro für Biologie und Umweltplanung, April/Mai 2017
- Bestandsaufnahme und Analyse zur Siedlungs- und Ortsstruktur 2017/2018
- Grobkonzepte zur Oberflächenentwässerung, Thalen Consult GmbH, Juli 2017
- Biotoptypenkartierung, Juni 2019
- Entwicklungskonzept, Stand 21.05.2019/ 06.09.2019
- Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

4 Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen

4.1 Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches

Der ca. 7,0 ha große Planungsbereich liegt in der Gemarkung Pakens zwischen der Bäderstraße im Norden und dem Hohe Weg im Süden, östlich der bestehenden Siedlung an der Bremer bzw. der Hamburger Straße.

Der Geltungsbereich umfasst sieben bisher landwirtschaftlich genutzte Flurstücke, die (Flurst. 126/3; 126/4; 127/4; 142; 143/2; 140/2 und 145/16) in der Flur 2, Gemarkung Pakens.

Der Erschließungsträger (die GEV) konnte, nachdem die Gemeinde im Jahr 2018 durch den Aufstellungsbeschluss die generelle Bereitschaft zur Siedlungsentwicklung in diesem Bereich signalisiert hatte, diese Flächen zum Zwecke einer baulichen Entwicklung sichern.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch bebaute Grundstücke an der Bremer bzw. der Hamburger Straße bzw. durch die Graft am Gästehaus,
- im Norden durch die Wegeparzelle der Bäderstraße mit ihrem Seitengraben,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen (Ackerland),
- im Süden durch den Verbindungsweg, den Hohe Weg mit seinen Nebenanlagen.

Ein Übersichtsplan auf dem Deckblatt und nachfolgender Ausschnitt aus dem Luftbild stellen die genaue Lage eindrucksvoll dar.

Abb.1: Ausschnitt aus dem Luftbild mit Geltungsbereich

4.2 Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2017 liegen die Ortschaft Hooksiel und der gesamte Küstenstreifen der Gemeinde Wangerland im ländlichen Bereich mit dem Ziel Sicherung und Entwicklung der Tourismuswirtschaft bzw. der Erholungsfunktion.

Diese allgemein formulierten Ziele werden auch im als Vorentwurf vorliegenden Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland 2018 aufgegriffen.

Der Ortschaft werden in der zeichnerischen Darstellung die Funktionen Sicherung der Wohnfunktion und eine besondere Entwicklungsaufgabe für den Tourismus zuerkannt.

Für das östlich an die Ortschaft anschließende Freizeitgelände mit dem Strand und dem Hooksmeer stellt der Entwurf zum RROP 2019 ein Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt sowie ein Vorranggebiet Sportboothafen dar.

Vor allem die zugewiesene Aufgabe zur Entwicklung des Standortes für Erholung und den Fremdenverkehr erfordern die Bereitstellung von Bauland für Einheimische und das in der Fremdenverkehrswirtschaft dringend benötigte Personal.

Die noch im Entwurf zum RROP teilweise in das aktuelle Plangebiet hineinreichende Darstellung einer Vorbehaltsfläche für Natur und Landschaft bzw. die Zäsur zwischen dem westlichen und dem östlichen Siedlungskörper soll nach Einwendungen der Gemeinde künftig entfallen. Hierzu gibt es bereits eine entsprechende Zusage seitens der Regionalplanung beim Landkreis Friesland.

Somit entsprechen die Planungsabsichten (Stärkung und Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen bei gleichzeitigem Erhalt des Ortsbildes) im vollen Umfang den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

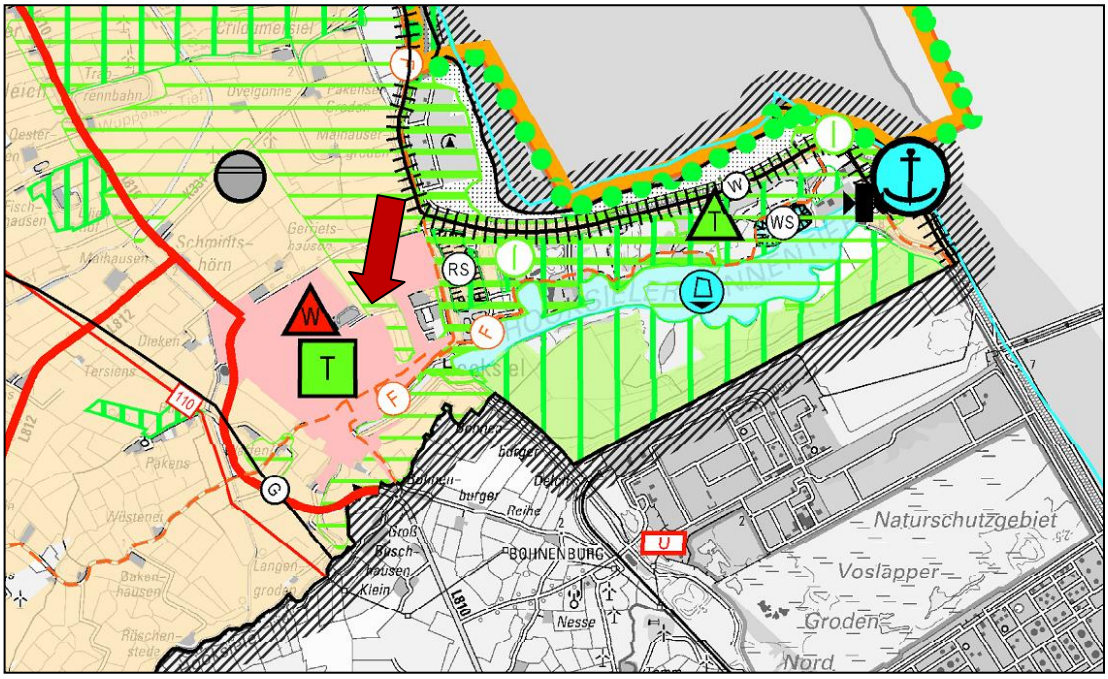


Abb.2: Ausschnitt aus dem Entwurf zum RROP, Januar 2019

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Planungsbereich keine primäre Darstellung von Siedlungsflächen, allerdings wirkt dort die 72. FNP-Änderung und stellt diesen Bereich als Teil der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone dar. Somit wären dort zwar einzelne und kleinere fremdenverkehrliche Einzelmaßnahmen vorstellbar, nicht aber eine Siedlungsentwicklung in diesem Umfang.
Dementsprechend ist dieser Bereich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen und diese Siedlungsentwicklung mit der Sicherung eines Standortes für die Feuerwehr bedarf einer Planänderung.

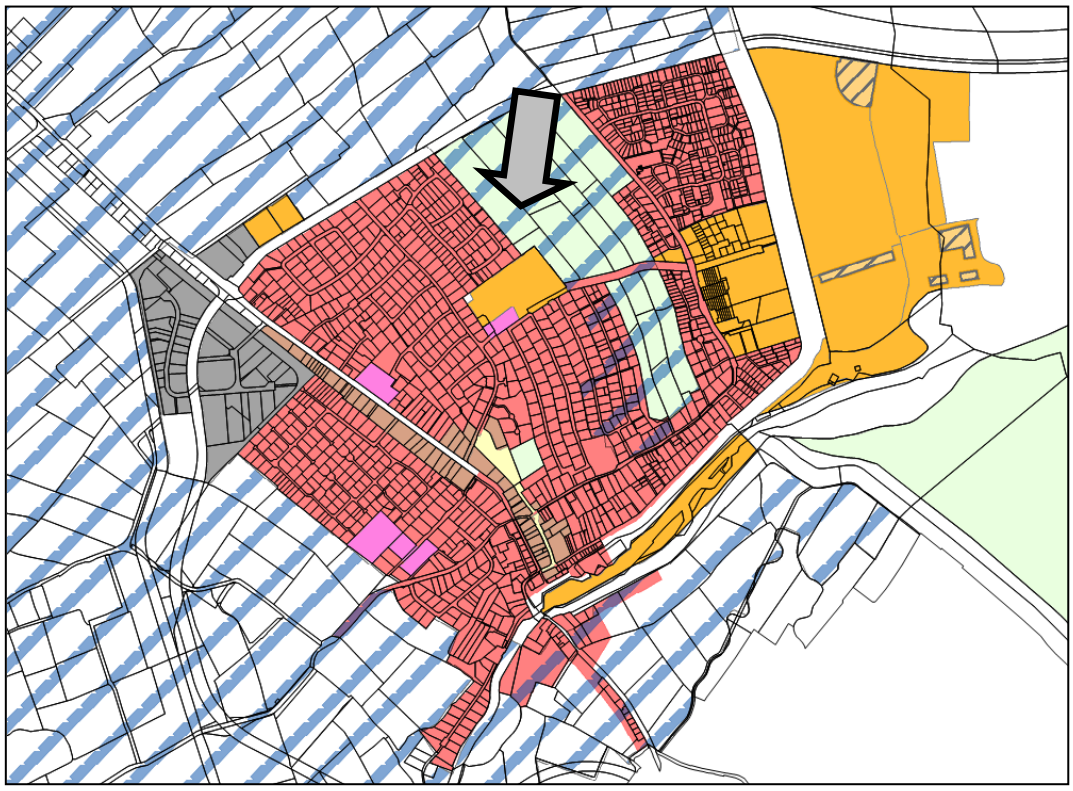


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP für den Bereich Hooksiel

Insofern wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 115. Änderung des FNP mit dem Ziel Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im Parallelverfahren zu diesem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.
Auf diese ebenfalls im Entwurf vorliegenden Unterlagen (Planzeichnung mit Begründung) wird verwiesen.

4.4 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes sind die Bebauungspläne Nr. III/7 b und III/7 e zu benennen.
Aber auch dem Bebauungsplan Nr. III/26, südlich der Straße „Hohe Weg“ kommt eine gewisse Bedeutung zu, da es sich hierbei um einen vom gleichen Erschließungsträger umgesetzten Plan handelt.
Nachfolgende Übersicht stellt den aktuellen Stand der Bauleitplanung im Umfeld des Plangebietes dar.

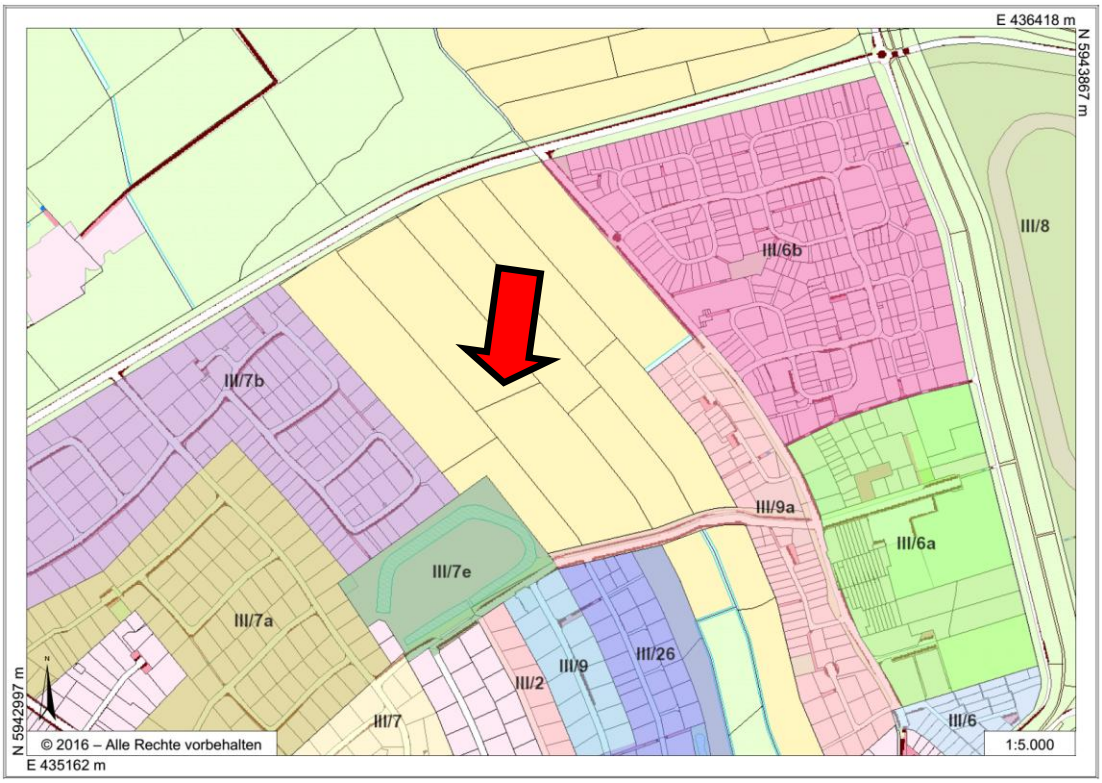


Abb. 4: Übersicht zu den bestehende Bebauungsplänen im Umfeld

5 Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes u. Standortbegründung

Die Gemeinde hatte 2018 die Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes in Auftrag gegeben.

Hintergrund dieser Untersuchung war einerseits, eine Einschätzung und Beurteilung zur aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde zu bekommen, aber auch die Herausarbeitung für Handlungsempfehlungen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und den speziellen Anforderungen einer durch Tourismus stark geprägten Gemeinde.

Nachdem die Ergebnisse im Mai 2019 vorlagen, wurden diese nach Beratung in den politischen Gremien mit dem Landkreis abgestimmt und am 25.06.2019 durch den Rat als Handlungsrahmen für die künftige Baulandentwicklung beschlossen.

Insofern stellen diese Empfehlungen eine maßgebliche Abwägungsgrundlage für diese hier in Rede stehende Bauleitplanung bzgl. der Standortwahl und des Bedarfs dar.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Ergebnisse der Untersuchung auszugsweise in kursiver Schrift dargelegt:

3.2 Ziele für die Gemeinde Wangerland

Für die Ausrichtung der zukünftigen Wohnungspolitik dienen folgende Ziele als Orientierung:

Ziel 1: Sicherung und Entwicklung von Wohnraum unter Berücksichtigung der lokalen Nachfrage bzw. der Bedarfe der Dauerwohnbevölkerung.

„Die Neubaubedarfsprognose weist für die Gemeinde Wangerland lediglich einen kurzfristigen quantitativen Neubaubedarf aus. Darüber hinaus besteht ein Ersatzbedarf aufgrund von Umwandlungsprozessen von Wohnraum in Ferien- und Freizeitwohnungen. Da der bestehende Wohnraum vielfach nicht den aktuellen Bedürfnissen bzw. Wünschen der nachfragenden Haushalte entspricht, besteht in Zukunft insbesondere auch ein qualitativer Wohnungsbedarf. Hierfür sind sowohl Anpassungsmaßnahmen im Bestand als auch Neubaumaßnahmen notwendig.

Gerade in der Vergangenheit wurden neu entwickelte Wohneinheiten vielfach touristisch genutzt. Die lokale Nachfrage wurde hingegen – in einzelnen Teilsegmenten– nicht in ausreichendem Maße bedient. Durch die Zunahme von Zweitwohnungen und der touristischen Vermietung hat sich in den vergangenen Jahren eine Konkurrenzsituation zum Dauerwohnen entwickelt. Gerade für kleine, einkommensschwächere Haushalte steht in einigen Teillagen kein adäquater Wohnraum mehr zur Verfügung. ***Die künftige Ausrichtung der Neubautätigkeit in der Gemeinde Wangerland sollte stärker die ortsansässige Bevölkerung in den Fokus rücken, um den Dauerwohnenden nachfragegerechten Wohnraum bieten zu können und Arbeitskräftevor Ort zu halten.***

Ziel 2: Sicherung und Bereitstellung von kleinen und bezahlbaren Wohnraumangeboten

„Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Wangerland ist stark durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt. In Folge der demografischen Veränderungen in der Bevölkerung haben sich auch die Ansprüche und Bedarfe an den Wohnraum verändert. So ist in den vergangenen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern spürbar geworden. So treten sowohl auswärtige Interessenten, die ihren Ruhestand an der Küste verbringen möchten (Haupt- und Nebenwohnsitz), als auch vor Ort ansässige Haushalte als Nachfrager auf, die z. B. im Alter ihr Eigenheim verkaufen möchten.

Eine Nachfrage besteht sowohl an hochwertigen Eigentumswohnungen (z. B. in Hooksiel) als auch an preisgünstigen Mietwohnungen in zentralen Ortslagen. Ziel der Gemeinde Wangerland sollte es sein, auch die Bedarfe im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment zu befriedigen. Es sind demnach Maßnahmen zu ergreifen, die eine ***Entwicklung dieses Wohnungsmarktsegments bei Neubauvorhaben*** *stärkt. Gleichzeitig sind Anpassungsmaßnahmen im Bestand sinnvoll, um Wohnqualitäten zu verbessern und ggf. bestehende Barrieren abzubauen“.*

3.3 Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Wangerland

Im Folgenden werden Maßnahmenempfehlungen gegeben, wie die Gemeinde Wangerland im Rahmen des Wohnungsneubaus und der Bestandsentwicklung auf diese Entwicklungen reagieren kann:

- Entwicklung von Wohnbauflächen für das Dauerwohnen

  „Vor dem Hintergrund, dass in der Gemeinde Wangerland immer mehr Wohnraum für touristische Zwecke genutzt wird, sind zukünftig verstärkt Maßnahmen zu ergreifen, die das Dauerwohnen in den touristischen Lagen absichern. ***Die Neubaupotenziale sollten demnach in erster Linie zur Befriedigung der Nachfrage der vor Ort ansässigen Bevölkerung genutzt werden****. Die Zweitwohnsitznutzung ist bei Neuausweisungen hingegen möglichst zu begrenzen. Um einen entsprechenden Schutz für das Dauerwohnen auch langfristig zu gewährleisten, sind im Rahmen des Planungsrechts entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen zu treffen…“.*

- Wohnungsbau für Ortsansässige

  „Vor dem Hintergrund der touristischen Entwicklung und der damit einhergehenden Fokussierung auf Ferien- und Freizeitwohnungen hat sich die Versorgungssituation von einheimischen Haushalten in den vergangenen Jahren spürbar angespannt. Es wird empfohlen, dass zumindest bei einem Teil der zukünftigen Flächenausweisungen ausschließlich Dauerwohnen zugelassen wird. Ein Instrument zur Steuerung dieses Prozesses ist das Einheimischenmodell. Ziel eines solchen Modells ist die vorrangige Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs der vor Ort ansässigen Bevölkerung. Durch dieses Modell soll einheimischen Haushalten ein Vorzug beim Kauf von Baugrundstücken gegenüber Auswärtigen eingeräumt werden. Hierfür ist ein Ankauf von Flächen seitens der Gemeinde notwendig. Diese veräußert die entsprechenden Flächen mittels eines Kriterienkatalogs an priorisierte Zielgruppen. In der Gemeinde Wangerland kann dieses Instrument dazu beitragen, die angespannte Wohnungsmarktsituation gerade für einheimische Haushalte zu entlasten, indem Zweitwohnsitze durch dieses Instrument in einzelnen Teillagen konsequent ausgeschlossen werden. Aktuell ist die Gemeinde Wangerland finanziell nicht in der Lage, Flächenankäufe zu tätigen. Stattdessen werden gemeindliche Ziele (z. B. Einheimischenmodell) auf ***Basis städtebaulicher Verträge durch die Erschließungsträger*** *umgesetzt.“*

- Prüfung eines Quotierungsverfahrens Umfang preisgünstiger Wohnungen erhöhen

  *„****Die Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen*** *hat in der Gemeinde Wangerland in den vergangenen Jahren zugenommen. Neben dem Anstieg von Seniorenhaushalten, die ihr Eigenheim gegen eine barrierearm ausgestattete Wohnung eintauschen möchten, hat auch die Zahl der Beschäftigten im Tourismussektor zu einem Nachfrageanstieg in diesem Segment geführt.“*

- Einsatz der mittelbaren Belegung

  „……In der Gemeinde Wangerland richtet sich das Instrument der mittelbaren Belegung insbesondere an die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH als größerer Wohnungsmarktakteur vor Ort. Die Wohnungsbau-Gesellschaft plant den Neubau von preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde Wangerland und verfügt über entsprechende Wohnungsbestände,……“

- Entwicklung im Bestand

  „…Ziel sollte es sein, den Wohnungsbestand hinsichtlich der Qualitäten und Ausstattungsstandards weiter zu diversifizieren und den ***Wohnbedürfnissen und -wünschen einer alternden Gesellschaft*** *anzupassen*.“

- Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand
- Modernisierung von Altbeständen
- Ansprache von Einzeleigentümern

Diese vorher aufgeführten Ziele und Empfehlungen sind neben den räumlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ein maßgeblicher Faktor für die Standortauswahl und die Begründung des Bedarfs im Ort mit Ergänzungsfunktion zum Grundzentrum.

Durch die anstehende Bauleitplanung mit zentrumsnaher Standortwahl und den entsprechenden restriktiven Festsetzungen zu Gunsten des Dauerwohnens kann die Gemeinde diesen Forderungen oder Empfehlungen für den touristisch geprägten Ortsteils nachkommen.

Diese vorher aufgeführten Ziele und Empfehlungen sind neben den räumlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ein maßgeblicher Faktor für die Standortauswahl und die Begründung des Bedarfs in der Ortschaft.

Die Gemeinde ist sich auch der Tatsache bewusst, dass durch diese Planung weitere Außenbereichsflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden und somit auch ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch die Siedlungstätigkeit hervorgerufen wird.

In der Gesamtabwägung muss allerdings festgestellt werden, dass dieser gewählte Standort am besten für die notwendige Siedlungsentwicklung im Ort erscheint. Gründe hierfür sind:

- Die unmittelbare Lage am Siedlungskörper erlaubt eine mit dem Orts- und Landschaftsbild verträgliche Abrundung (Arrondierung) des Siedlungskörpers.
- Es können durch geringfügige Erweiterungen der Netze technische Infrastruktureinrichtungen (Ver-/Entsorgungleitungen) sowie vorhandene Erschließungsstraßen mit genutzt und somit der Erschließungsaufwand begrenzt werden.
- Weder siedlungsstrukturell, noch erschließungstechnisch oder aber auch Vorgaben übergeordneter Planungen (Darstellungen des RROP und des FNP) erlauben eine Alternative zum gewählten Standort.

Nach Auswertung und Abwägung der vorgenannten Aspekte erachtet die Gemeinde die getroffene Standortauswahl für die Umsetzung der im Wohnraumversorgungskonzept empfohlenen Maßnahmen (Ausweitung des Wohnungsangebotes für Dauerwohnen) als am besten geeignet.

Durch die anstehende Bauleitplanung mit zentrumsnaher Standortwahl und den entsprechenden restriktiven Festsetzungen zu Gunsten des Dauerwohnens kann die Gemeinde diesen Forderungen oder Empfehlungen für das Grundzentrum nachkommen.

6 Städtebauliche und naturräumliche Analyse

6.1 Orts-, Siedlungs- und Erschliessungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes

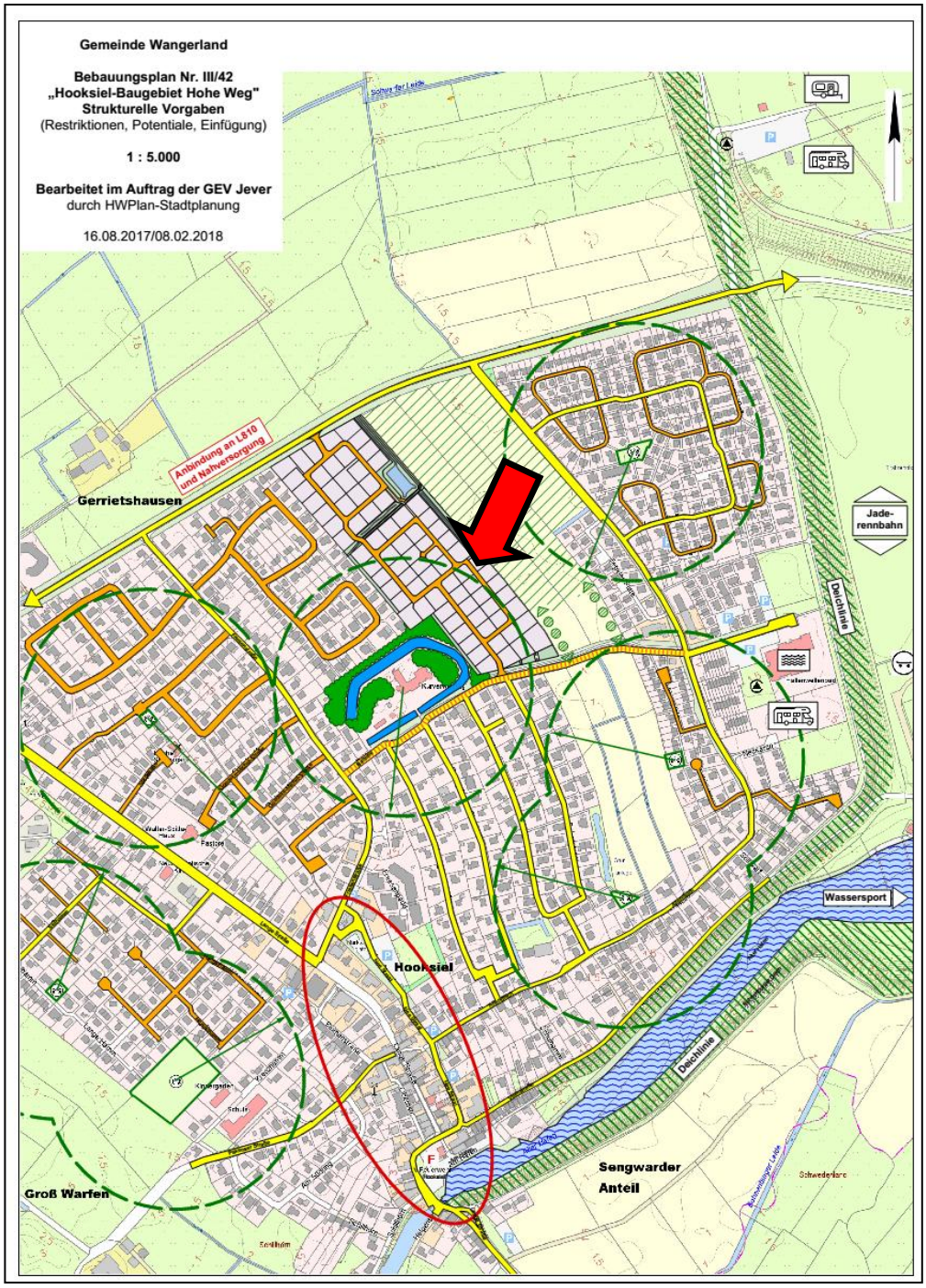


Abb. 5: Übersichtsplan zur Orts-und Siedlungsstruktur

Die vorstehende Strukturskizze mit eingearbeitetem Entwicklungsgebiet stellt die Lagegunst des Planungsbereichs, die Einfügung in den Siedlungskörper und die Übernahme der Ringerschliessungen im Bestand plakativ dar.

6.2 Derzeitiger Bestand, Topographie und naturräumliche Situation

(vgl. Biotoptypenplan in der Anlage)
Der nahezu ebene Planungsbereich mit einer Höhenlage von ca. 1,0 m ü. NN erstreckt sich zwischen der Bäderstraße im Norden und dem Hohe Weg im Süden über eine Länge von ca. 480 m östlich der Siedlung an der Bremer bzw. der Hamburger Straße.

Die West- Ost - Ausrichtung zwischen der Siedlung und den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen fällt mit einer Tiefe von ca. 160 m geringer aus.

Die Fläche selbst wurde in den letzten Jahren intensiv landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt und weist dementsprechend weder baulichen Bestand noch nennenswerte Gehölzstrukturen auf.

Lediglich in den Randbereichen fassen schmale, halbruderale Grünzonen den Planungsbereich entlang der umgebenden Gräben bzw. an den Ackerrändern ein.

Diese Vegetationsstrukturen bleiben auch künftig weitgehend in der vorhandenen Ausprägung erhalten, bzw. werden noch ergänzt.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich die Bodenfunktion durch Gebäude und Versiegelungen beeinträchtigt. Es handelt sich hierbei um intensiv genutztes Ackerland. Hierfür wird im Kapitel Umweltbericht eine entsprechende Eingriffsberechnung durchgeführt und weitere Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz im Zuge des Bauleitplanverfahrens festgelegt.

6.3 Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung

Das anfallende Regenwasser wird über die in den Straßen zu verlegenden Kanälen Richtung Norden zum Graben an der Bäderstraße abgeleitet.

Dieser tiefe und recht üppig ausgebaute straßenbegleitende Graben kann das anfallende Oberflächenwasser in Anbetracht der vorgeschalteten Rückhalteeinrichtungen im Plangebiet problemlos aufnehmen ohne dass sich der hydraulische Zustand des Grabens gegenüber dem heutigen Zustand verändern wird.

Diese Art der Entwässerungsführung wurde bereits im Vorfeld der Planaufstellung durch Fachingenieure der Fa. Thalen Consult GmbH mit der Unteren Wasserbehörde und der Geschäftsstelle der Sielacht Wangerland vorbesprochen.

Insofern kann eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung umgesetzt werden. Zu gegebener Zeit werden die erforderlichen wasserrechtlichen Planungen konkretisiert und zur Genehmigung vorgelegt.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Anschluss des Gebietes an das vorhandene Kanalsystem in den umgebenden Siedlungsstraßen vorgesehen.

Alle Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elt und Telekommunikation) sind mit ausreichenden Kapazitäten im Umfeld des Plangebiets vorhanden, so dass hierzu voraussichtlich kein zusätzlicher Handlungsbedarf entstehen wird.

Die verkehrliche Anbindung für motorisierte Verkehrsteilnehmer erfolgt im Interesse der Vermeidung von Durchgangsverkehren über zwei Anschlüsse mit dazwischen liegenden und versetzt angebundenen Ringerschließungen an die Bäderstraße bzw. an den Hohe Weg. Dieses angestrebte Erschließungsnetz erlaubt auch die Bildung von bis zu drei voneinander weitgehend unabhängigen Bauabschnitten.

Zusätzlich werden die Quartiere untereinander durch ein ergänzendes Fuß- und Radwegenetz untereinander und mit dem Umfeld vernetzt.

7 Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung

(vgl. Konzept in der Anlage)

Mit der Überplanung des Bereichs sollen ca. 75 - 85 Baugrundstücke für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen werden. Innerhalb des Baugebietes werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Parzellierung so gewählt, dass dort neben den für ländliche Regionen typischen Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein werden.

Aber auch für gehobene Wohnansprüche in Mehrfamilienhäusern, gerade in den südlichen Randlagen zur Graft und zum Feuerwehrstandort sieht das Konzept Entwicklungspotentiale für geringfügig verdichtete Wohnformen in zweigeschossigen Stadtvillen bzw. Reihenhäusern vor.

Die Umsetzung des Konzeptes erlaubt neben einer klaren internen Struktur auch eine stufenweise Umsetzung in bis zu drei Bauabschnitten.

Im südlichen Eingangsbereich zum Siedlungsgebiet sieht das Konzept die Ausweisung eines ca. 4.300 m² großen Bereiches als Feuerwehrstandort vor.

Dieser Standort für die Feuerwehr ist das Ergebnis umfangreicher Abstimmungen mit den „Feuerwehr-Kameraden“ und aus Berechnungsmodellen bzgl. Wohnort, Erreichbarkeit und Zeitfaktoren zu den Einsatzorten abgeleitet worden.

Aus Sicht der Verwaltung dürfte dieser nun gefundene Kompromiss für den Standort alternativlos sein.

8 Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Konzeptes und der Ergebnisse aus dem Wohnraumversorgungskonzept werden die städtebaulich relevanten Sachverhalte mittels entsprechenden Festsetzungen (Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung von Freiflächen/Grünbereichen) festgesetzt.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Nutzungsart im gesamten Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 6) gem. § 4 BauNVO fest.

Die Differenzierung der unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebiete bezieht sich auf unterschiedliche Nutzungsmaße, und Bauformen sowie auf differenziert festgesetzte Gebäudelängen in den abweichenden Bauweisen.

Mittels textlicher Festsetzung Nr. 1 werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 6) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen.

Ferner werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 6) gem. § 1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauGB für unzulässig erklärt.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO werden die unter § 22 BauGB zulässigen Zweitwohnungen ausgeschlossen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das Gebiet vornehmlich dem Dauerwohnen dient und verkehrserzeugende Nutzungen aus dem Gebiet fern gehalten werden.

Desweiteren kann hierdurch den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes entsprochen werden.

Zur Standortsicherung für die Ortsfeuerwehr wird im südlichen Bereich des Planungsgebietes am Hohe Weg ein ca. 4.300 m² großer Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwache festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Allgemeinen Wohngebiete bedient sich die Gemeinde der Festsetzungskombination aus maximal zulässiger Anzahl der Vollgeschosse, der GRZ, der GFZ und der absoluten Gebäude- sowie der Traufhöhe, vgl. TF 2.

Für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 6 werden zusätzlich zu den höheren Trauf und Gebäudehöhen die maximal zulässige bzw. die zwingend erforderliche Anzahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt.

Hierdurch soll eine klare Strukturierung innerhalb des Gebietes erzeugt und im südlichen Bereich, zwischen den großzügigen Grünflächen an der Graft und dem Feuerwehrstandort eine Bebauung mit repräsentativen Gebäuden (Stadtvillen) und Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Diese Festsetzungskombination stellt eine in sich verträgliche abgestufte Höhenentwicklung und Dichte im Planungsbereich sicher. Durch diese klar vorgegebene Struktur können negative Auswirkungen innerhalb des neuen Siedlungsgebietes vermieden und ein mit der Umgebung verträgliches Siedlungsgefüge sichergestellt werden.

Neben der Steuerung der baulichen Dichte und der Gebäudehöhen werden in den jeweiligen Allgenmeinen Wohngebieten (WA1 – WA6) unterschiedliche Bauformen, differenzierte Gebäudelängen in der abweichenden Bauweise (TF 3) und die maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude (TF 4) festgesetzt.
In der nachfolgenden Tabelle werden die unterschiedlichen Festsetzungen im Detail für jedes Baugebiet im Überblick dargestellt.

	GRZ	GFZ	Z max./ zwingend	TH	GH	Abweichende Bauweise	WE/WG	Bauform
WA 1	0,4	0,8	II zwingend-	7,5 m	11,5 m	a < 15,0 m	5 WE/WG	-
WA 2	0,4	0,6	II max.	7,0 m	10,5 m	Offene Bauw.	2 WE/WG	HG
WA 3	0,4	0,5	-.	4,0 m	9,5 m	a < 20,0 m	2 WE/WG	D
WA 4	0,3	-	-	4,0 m	9,0 m	a < 15,0 m	2 WE/WG	E
WA 5	0,3	-	-	4,0 m	9,0 m	a < 18,0 m	2 WE/WG	ED
WA 6	0,4	0,6	II max.	7,0 m	10,5 m	a < 15,0 m	3 WE/WG	E

Die gewählten Festsetzungen erlauben einen weitgehenden Gestaltungsspielraum für Bauherren, entsprechen aber auch den in der Nachbarschaft bereits vorhandenen baulichen Strukturen und vermeiden später auftretende Spannungen innerhalb der Siedlung.

8.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Mit Beschränkung der Gebäudelängen in den unterschiedlichen Baugebieten mittels der abweichenden Bauweisen (von 15,0 m, 18,0 m und 20,0 m) kann ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Bauformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus und Stadtvillen) sichergestellt werden.

Im WA 2 wird im Hinblick auf eine angestrebte Hausgruppe (Reihenhäuser) auf die offene Bauweise zurückgegriffen. In diesem Baugebiet wird die Gebäudelänge durch den ca. 50 m langen „Bauteppich“ begrenzt.

Durch die Anordnung und Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Straßen entstehen Vorgartenbereiche und ein in sich geschlossener Siedlungsbereich mit Unterstützung der Quartiersbildung.

Durch die differenziert festgesetzten Gebäudelängen (abweichende Bauweise) in Verbindung mit den jeweiligen Bauformen (Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe) wird ein Mindestmaß an Transparenz innerhalb des Gebietes sichergestellt und somit kann den Anforderungen an die ortsüblichen Gegebenheiten entsprochen werden.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen Abstände von mindestens 3,0 bzw. von 5,0 Metern ein. Durch die TF Nr. 6 wird sichergestellt, dass innerhalb dieser Vorgartenbereiche keine Carports, Garagen oder Nebenanlagen als Gebäude entstehen können.

8.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt für die Nord-Süd- Verbindung mit ihren etwas verdichteten Bauformen eine Verkehrsfläche von 7,0 m Breite fest. Der Anbindungspunkt zur Bäderstraße wird mit 8,0 m festgesetzt. Für die Ringstraßen hingegen werden Verkehrsflächen in einer Breite von 6,0 – 6,5 m festgesetzt.
Diese Verkehrsanlagen werden voraussichtlich als Mischverkehrsflächen im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs ausgebaut.
Für die Erschließung eines Wohnhofes im WA 4 setzt der Bebauungsplan einen Stich von 4,5 m und kleinem Wendebereichen fest.
Das bedeutet, dass Anwohner der Stichstraße ihre Müllgefäße zur Abholung/ Entsorgung bis an die Planstraße (6,0 m) heranbringen müssen.
In den Einmündungsbereichen werden hierfür speziell mittels Planzeichen Standplätze für Müllbehälter festgesetzt.
Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Sinne einer internen Vernetzung und einer Anbindung an die umgebenden Siedlungsbereiche zahlreiche Fußwege in einer Breite von 2,5 – 4,0 Metern als selbständig geführte Wege oder aber innerhalb von Grünflächen fest.

8.5 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches am nordöstlichen Rand öffentliche Grünflächen mit eigelagerten Rückhaltevorrichtungen fest; siehe auch TF 7.4.

Ferner setzt der Bebauungsplan im nördlichen Drittel eine öffentliche Grünfläche als Verbindung zum bestehenden Baugebiet fest. Auch dort können Fuß-/Radwege und ein Rückhaltegraben angelegt werden.

Diese festgesetzten Grünflächen mit den integrierten Flächen für die Regenwasserrückhaltung entsprechen den Vorgaben des vorläufigen Entwässerungskonzeptes.

Zur Graft schirmt ein 5,0 m breiter öffentlicher Grünzug mit Pflanzbindung den neuen Siedlungsbereich ab und stellt somit sicher, dass dieses gewachsene, naturräumliche „Kleinod“ in seiner Funktion als Lebensraum für unterschiedliche Arten (Vögel, Fledermäuse und Amphibien) nicht gestört wird, vgl. TF 7.3.

Durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie durch die Pflanzverpflichtung auf den privaten Grundstücken und den im Straßenraum anzulegenden Grünelementen erfährt das Gebiet eine innere Durchgrünung.

8.6 Sonstige Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahme

Im Interesse einer Sicherung der Unterhaltung eines kleinen Grabens am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird parallel zum westlichen Geltungsbereich auf den neu geschaffenen Baugebieten ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde festgesetzt.

Hierdurch soll auch künftig die Einleitung von Oberflächenwasser in einen bestehenden Graben für die Altanlieger sichergestellt werden.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften (Nr. 1 – 3) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 NBauO zur Gestaltung von Einfriedungen, zur Dachform, und zur Dachfarbe soll ein harmonisches und ortstypisches Erscheinungsbild sichergestellt werden.

Ausnahmen hiervon sind für Dächer mit Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung vorgesehen (ö.B. 2).

Die ö. B. Nr. 4 zielt auf den Ausschluss sog. Kies-/Steingärten ab und ist im Zusammenhang mit der TF 7.2 zu sehen.

8.8 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 2017 hin. Der Hinweis Nr. 2 weist auf Belange des Denkmalschutzes (Bodenfunde) hin. Die Hinweise 3 und 4 stellen allgemeine Verhaltensregeln im Fall von Kampfmittel- bzw. Altlastenfunden dar.

Der Hinweis Nr. 5 bezieht sich auf die im Zuge des Klimaschutzes wünschenswerten Gebäudeausrichtungen.

9 Umweltbericht

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

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Gemeinde möchte mit diesem Planungsansatz einen Beitrag zur Wohnraumversorgung unter Würdigung des demographischen Wandels und der starken Nachfrage nach bezahlbaren Wohnraum für Einheimische leisten. Desweiteren kann mit dieser Maßnahme die touristische Entwicklung (Personal-Wohnen) aber auch die Wohnfunktion des Küstenbadeortes gestärkt werden.

Das Umfeld und der Standort selbst mit ca. 7,0 ha Größe schließen unmittelbar östlich an den Siedlungskörper der Ortschaft an. Zudem wird der Bereich auf Grund seiner Lage zwischen dem touristisch geprägten Siedlungsbereich am Middeldiek und den Siedlungsbereichen der Kernortschaft einen hohen Wohnwert aufweisen. Die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche wird somit künftig durch Siedlungsbereiche in Anspruch genommen.

9.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

9.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland aus dem Jahre 2017 stellt für den Planungsbereich und dessen näherer Umgebung keine besonders schützenswerten Tatbestände fest. In den thematischen Karten wird der Planbereich folgendermaßen eingestuft, bzw. beurteilt:

Karte 1; Arten und Biotope: Biotoptyp mit geringer Bedeutung;

Karte 2; Landschaftsbild: geringe Bedeutung;

Karte 3 a; Besondere Werte von Böden: keine Darstellung

Karte 3 b; Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention: Bereich mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Waser- und Stoffaustrag ohne den Abfluss mindernde Qualität

Karte 4; Klima- und immissionsökologisch wichtige Elemente: keine Darstellung

Karte 5 a; Zielkonzept: Umweltverträgliche Nutzung

Karte 5 b; Biotopverbund: keine Darstellung

Karte 6; Schutz, Pflege und Entwicklung: keine Darstellung

Karte 7; Umsetzung durch RROP: keine Darstellung

Insofern kann festgestellt werden, dass die hier vorliegenden Planungsabsichten den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegenstehen.

9.2.2 Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde liegt nicht vor. Der wirksame FNP stellt für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Entwicklungsziele im Sinne des Natur- bzw. des Landschaftsschutzes dar.

9.3 Umweltprüfung

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

9.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Tiere
Tiervorkommen, mit Ausnahme von Vögeln, wurden während der Bestandserhebung im April – Juni 2017 und den in 2018 durchgeführten Begehungen nicht festgestellt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme der randlichen extensiven Grünstrukturen entlang der Gräben nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen.

Pflanzen
Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen bzw. der touristischen Nutzungen als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Boden
Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutztes Ackerland dar.
Die Planung führt zu einer Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung, so werden z. T. Bereiche durch die Umsetzung der baulichen Anlagen versiegelt und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Wasser
Die in den Randbereichen vorhandenen und überwiegend technisch ausgebauten Entwässerungsgräben werden auch weiterhin entsprechend genutzt werden.
Für die ordnungsgemäße Ableitung des im Siedlungsbereich anfallenden Regenwassers werden am östlichen Rand Rückhalteeinrichtungen vorgesehen. Somit ergibt sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Verschlechterung bzgl. der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes.

Luft
Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

Klima
Die geplanten Anlagen werden das Klima kleinräumig nicht beeinflussen.

Landschaftbild
Aufgrund dessen, dass der Siedlungsrand lediglich um 100 Meter Richtung Osten verschoben wird, wird das Landschaftsbild an dieser Stelle nicht beeinträchtig. Im Zusammenhang mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen kann das Landschaftsbild auf Dauer erhalten werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhen entspricht den in diesem Bereich üblichen Gebäudehöhen.

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

9.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

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

9.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

9.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

Vom Gebiet werden keine über das übliche und vertretbare Maß hinausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen ausgehen. Die Abfallentsorgung wird, wie bereits heute praktiziert, durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt. Die aus der Bebauung resultierenden zusätzlichen Abwassermengen werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt. (Anschluss an die zentrale Kläranlage).

9.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Dieser Aspekt bleibt auf der Ebene des Bebauungsplanes unberücksichtigt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gerade die Gebäudeausrichtung und die zulässigen kompakten Bauformen hervorragend geeignet sind dem Ziel des Klimaschutzes zu entsprechen.

9.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

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

9.3.8 Luftqualität

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

9.3.9 Wechselwirkungen

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

9.3.10 Bestandsaufnahme

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurden im Frühjahr 2017 und im Sommer 2018 mehrere Geländebegehungen durchgeführt.

Im Wesentlichen sind innerhalb des Plangebietes folgende Biotoptypen anzutreffen:
- Ackerflächen (A)
- Sonstiger Graben (FGZ)

In den Randbereichen, aber außerhalb des eigentlichen Plangebiets wurden folgende Typen erfasst:
- Sonstiger Graben (FGZ)
- Einzelbäume und Baumbestand (HB)
- Strauch- und Baumhecke (HFM)

9.4 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell

In der Bilanzierung (Bestand und Planung) wird der Planungsbereich mit einer Größe von 69.575 m², in die Bewertung einbezogen. Die einzelnen Biotoptypen der zu überplanenden Flächen werden wie folgt bewertet:

<u>Bestand</u>

Acker (A)	Wertfaktor 1
Sonstiger Graben (FGZ)	Wertfaktor 2

<u>Planung</u>

Wohngebiete; versiegelbarer Bereich	Wertfaktor 0
Wohngebiete; unversiegelt, Gartenbereiche	Wertfaktor 1
Gemeinbedarsfläche Versiegelung 70 %	Wertfaktor 0
Freibereiche unversiegelt 30%	Wertfaktor 1
Verkehrsflächen	Wertfaktor 0
RRHB (Wasserfläche)	Wertfaktor 1
Grünstreifen an Gräben (Unterhaltungsstreifen)	Wertfaktor 2
Grünstreifen mit Pflanzbindung	Wertfaktor 3

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt:

Bestand			Planung		
Biotope	m²/Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)	Strukturen	m²/ Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)
Ackerbiotop	69.462/1	69.462 WE	WA -Versiegelung	24.798/0	-
Sonstiger Graben	113/2	226 WE	WA - unversiegelt	24.798/1	24.798 WE
			Gemeinbedarf vers.	2.133/0	-
			Gemeinbedarf Frei-flächen	2.133/2	4.264 WE
			Verkehrsflächen	9.287/0	-
			RRHB	5.384/1	5.384 WE
			Unterhaltungs-streifen/grün	445/2	892 WE
			Grünstreifen m. Pflanzbindung	597/3	1.791 WE
Summen	69.575 m²	69.688 WE		69.575 m²	37.129 WE
Differenz					**- 32.559 WE**

Nach den oben durchgeführten Berechnungen ergibt sich durch die Planung ein Ausgleichs-/Ersatzerfordernis für ca. 32.559 **Werteinheiten** durch den Eingriff in den Naturhaushalt.

9.5 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf konkrete Handlungen und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert, dieses sind:

1. Tötung von Tieren
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, weitergehende Vorgaben formuliert.

Demnach sind Verstöße gegen den Artenschutz nicht zu verzeichnen, sofern das Gebiet seine Funktion bzgl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllen kann.
Dies trifft nach den bisherigen Erkenntnissen bzgl. der Arten im vorliegenden Fall zu.
In unmittelbarer Entfernung auf den nördlichen und östlich angrenzende Freiflächen stehen den in der Waldstruktur lebenden Vögeln und ggfs. Fledermäusen ausreichend Ausweichräume in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung.
Potentiellen Konflikten im Zuge der Siedlungsentwicklung kann aber auch durch die Anlage von extensiven Grünbereichen (Regenrückhaltebecken) und durch Beachtung der Schutz- bzw. Schonzeiten für Lebewesen entsprochen werden.
Somit können die maßgeblichen Lebensräume für Arten auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Selbst der Entzug der Freifläche (7,0 ha) als Lebensraum wirkt sich nicht existenzbedrohlich auf dort lebende Arten aus, da im unmittelbaren Umfeld ausreichend Rückzugsräume und naturnahe Flächenbiotope außerhalb des Siedlungszusammenhangs vorhanden sind.

Somit stehen bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

9.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht ein für die Ortschaft und die gesamte Gemeinde notwendige Erschließung dringend benötigter Bauflächen für Einheimische und für Personal in der Tourismuswirtschaft vor.
Die Planung erstreckt sich auf eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche im Spannungsfeld zwischen dem Siedlungsrand und dem touristisch geprägten Bereich am Middeldiek.
Hierdurch werden die Flächen zwar der klassischen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, aber die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Arten etc.) bleibt weitgehend erhalten. Auch das Landschaftsbild wird nicht in einem besonders starken Maße zusätzlich beeinträchtigt, da der neue Siedlungsrand entsprechend eingegrünt wird.
Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Problemlage eine Konfliktsituation zwischen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und touristischer Nutzung dürfte zunehmen.

Mit der Planung kann die Gemeinde in reizvoller Lage am Ortsrand hochwertiges und attraktives Bauland für Ortsansässige entwickeln. Sollte dieser Schritt unterbleiben so drohen dem Ort Abwanderungen einheimischer Bevölkerungsschichten, weil kein entsprechendes Bauland angeboten werden kann.

9.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Soweit die angestrebte Nutzung dies erlaubt, werden Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Form von Pflanz-

bindungen festgesetzt. Die Versiegelung mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 und die zusätzliche Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten trägt dem Aspekt „Erhaltung der Bodenfunktion“ Rechnung.

Zusätzlich wird die Anlage im Inneren durch Baumpflanzungen begrünt. Diese Maßnahme kommt dem Landschaftsbild entgegen, bietet aber auch zusätzlichen Lebensraum für Tiere (Vögel und Kleinstlebewesen).

Zur Kompensation des nicht zu verhindernden Eingriffs in einer Größenordnung von 32.559 Werteinheiten wird bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der UNB und der Gemeinde eine entsprechende Ersatzfläche gesucht und festgelegt.

9.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist, die Ortschaft Hooksiel verträglich weiter zu entwickeln und dringend benötigte Wohnbauflächen zu schaffen.

Anderweitige Möglichkeiten zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage stehen im Ort aktuell nicht zur Verfügung. Insofern ist dieser hier verfolgte Planungsansatz im Sinne einer positiven und zukunftsträchtigen Ortsentwicklung unabdingbar.

9.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

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

9.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden und die Gehölze anwachsen.

9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Stärkung der Ortschaft leisten. Mit dieser Planung soll das Wohnungsangebot für Einheimische ergänzt und ein Angebot für Personal in der Tourismuswirtschaft geschaffen werden.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet beschreiben und bewerten zu können, wurde eine aktuelle Geländeaufnahme durchgeführt. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planaufstellung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird entsprechend quantitativ und qualitativ kompensiert.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde ein grobes Entwässerungskonzept durch einen Fachingenieur erstellt. Demnach wird das anfallende Oberflächenwasser Richtung Osten zu den geplanten Rückhalteeinrichtungen und von dort Richtung Norden zum Graben an der Bäderstraße abgeleitet. Ein wasserrechtlicher Antrag wird im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Durchführung der Erschließungsarbeiten vorgelegt.

10.2 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in der Umgebung eingeleitet. Diese Belange werden rechtzeitig vor Umsetzung weiterer Baumaßnahmen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt.

10.3 Versorgung

Die im Umfeld des Planungsbereichs vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Gas, ELT und Frischwasser) werden entsprechend in Absprache mit den Versorgern erweitert.

10.4 Verkehr

Der Ausbaustandard der kommunalen Straßen (Bäderstraße und Hohe Weg) entsprechen mit Ausbaubreiten von 5,0 m und Nebenanlagen den Anforderungen einer innerörtlichen Erschliessungsstraße und kann die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet aufnehmen.

10.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gem. den gesetzlichen Regelungen und der Abfallentsorgungssatzung dem Landkreis bzw. den hierfür beauftragtem Entsorgungsbetrieb. Für Grundstückseigentümer besteht „Anschlußzwang“

10.6 Immissionsschutz

Vom Plangebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld aus.
Ebenso sind keine Immissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

10.7 Bodenordnung

Der Erschließungsträger ist Eigentümer der Flächen, so dass die Maßnahme nach Schaffung von Planungsrecht zeitnah umgesetzt werden kann.

11 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/42 „Hooksiel- Baugebiet Hohe Weg“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.10.2019 bis zum 30.10.2019 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in der Zeit vom …… bis……..durchgeführt.

Hohenkirchen, den .....

.....

Bürgermeister

Anhang

- *Nutzungen und Biotopstrukturen*
- *Begehungsprotokoll zur Brutvogelerfassung (April/Mai 2017)*
- *Konzept*
- *Konzept mit exemplarischer Gebäudetypologie*

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:

HWPlan Stadtplanung

Bockhorn, den 18.11.2019

Herbert Weydringer

Biotoptypen nach Drachenfels (2016)

FGZ — Sonstiger Graben

WGR — Eichen- und Hainbuchen-mischwald feuchter Standorte

A — Acker

Einzelbaum / Baumbestand (HB)

Strauch / Baumhecke (HFM)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

FGZ

HB

A

HFM

WGR

HB

0 25 50 100 Meter

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. III / 42
"Hooksiel - Baugebiet Hohe Weg"

Biotoptypenplan
M. 1 : 2.000
09.09.2019

HWPlan STADTPLANUNG

Herbert Weydringer
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489 492
Mobil: 01520-899 0 998
hwplan.bockhorn@ewe.net

Begehungsprotokoll Hooksiel-Bäderstraße

Vorgehensweise

Nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland wurde die geplante Eingriffsfläche (siehe Abb. 1) im Zeitraum von Mitte April bis Ende Mai 2017 dreimal begangen. Der Focus der Untersuchung richtete sich hierbei auf möglicherweise vorhandene Brutvögel.

Beschreibung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche wurde im Jahr 2017 für den Anbau von Wintergetreide genutzt.

Ergebnisse

Bereits Mitte April stand das Getreide auf der Eingriffsfläche so hoch und dicht, das eine Ansiedlung von bodenbrütenden Limikolen auszuschließen war (siehe Abb. 2). Auch andere Bodenbrüter (z.B. Feldlerchen) konnten bei den drei Geländebegehungen nicht nachgewiesen werden. In dem östlich angrenzenden Graben konnten Stockente (1 RP) und Schilfrohrsänger (1 RP) und im westlich angrenzenden Graben die Bachstelze (1 RP) als Brutvögel erfasst werden.

Abb. 1: Luftbild mit der Lage des Untersuchungsgebietes. (Quelle: GoogleEarth)

Bewertung

Die Eingriffsfläche ist aufgrund ihrer aktuellen Bewirtschaftungsweise nicht als Brutvogellebensraum geeignet. Die linearen Schilfstrukturen entlang des östlich angrenzenden Grabens (siehe Abb. 2, linker Bildrand) sine jedoch als Lebensraum für Schilfrohrsänger und Rohrammer geeignet und sollten nach Möglichkeit erhalten oder adäquat ersetzt werden.

Abb. 2: Blick von der Bäderstraße in das Untersuchungsgebiet (16.04.2017)

Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. III/42 "Hooksiel - Baugebiet Hohe Weg"

Gemarkung Pakens
Flur 2

M. 1 : 1.000

Verkehrsfläche	7.933 m²
Wohnfläche	48.597 m²
Grünfläche	2.748 m²
Graben / RRB	4.695 m²
Feuerwache	4.265 m²
Wege	1.339 m²
Summe	69.575 m²

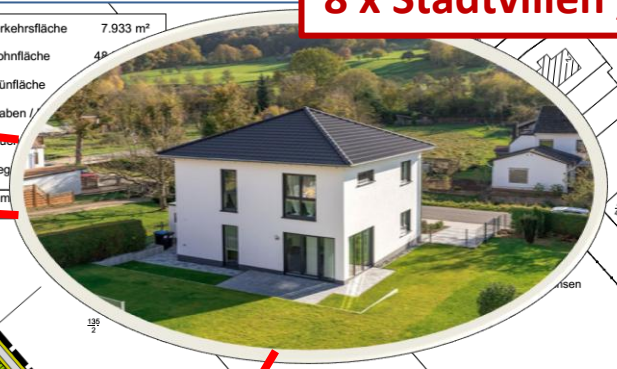
Geofachdaten © LGLN 2017

GEMEINDE WANGERLAND M. 1:1.000
BEBAUUNGSPLAN NR. III/42 09.09.2019
"HOOKSIEL - BAUGEBIET HOHE WEG"
KONZEPT

HWPlan STADTPLANUNG
Herbert Weydringer
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489 492
Mobil: 01520-899 0 998
hwplan.bockhorn@ewe.net

B`Plan III/42 „Hooksiel – Baugebiet Hohe Weg“, Konzept mit Haustypen, 19.05.2019

8 x Stadtvillen ; Z=II, 3 WE



EFH: 59 Grdst.

6 x DHH

6 x HG/RH

4 x Stadtvillen ; Z=II; 5WE

Gesamt ca. 85 Baugrundstücke