

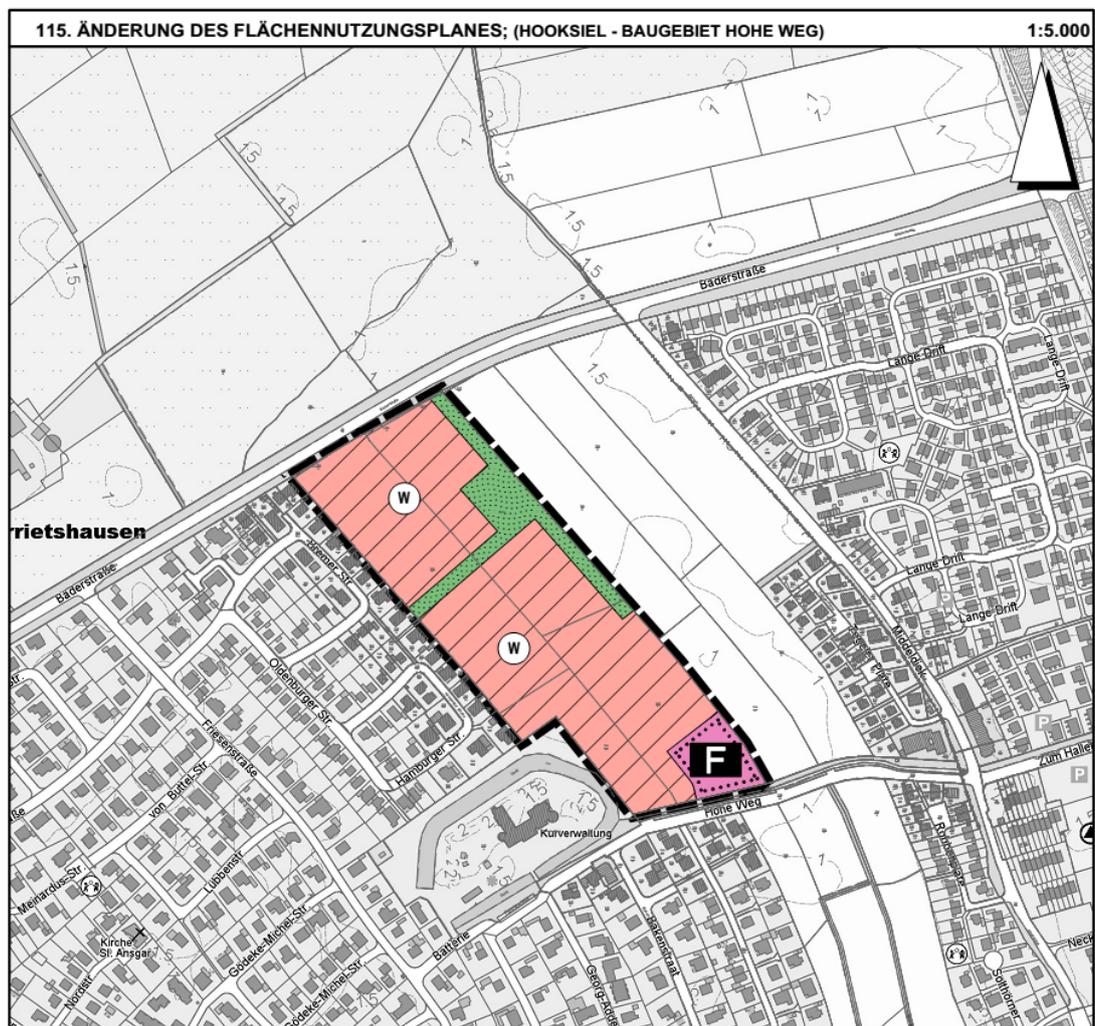
Gemeinde Wangerland

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bebauungsplan III/42 „Hooksiel – Hohe Weg“)

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB



Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

Bearbeitung: [HWPLan Stadtplanung Bockhorn; 04453-489 492](#)

Stand: 25.02.2020

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziele.....	4
2	Verfahrensablauf	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf	5
2.2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs.....	5
2.3	Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	6
3	Grundlagen der Planung	6
3.1	Plangrundlage	6
3.2	Sonstige Grundlagen.....	6
4	Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen	7
4.1	Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches.....	7
4.2	Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung.....	7
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5	Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes u. Standortbegründung.....	8
6	Städtebauliche und naturräumliche Analyse.....	11
6.1	Orts-, Siedlungs- und Erschließungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes	11
6.2	Derzeitiger Bestand, Topographie und naturräumliche Situation	12
6.3	Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung.....	12
7	Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung	13
8	Die Änderungen	13
9	Umweltbericht	14
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	14
9.2	Fachgesetze und Fachpläne	14
9.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland	14
9.2.2	Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP	15

9.3	Umweltprüfung	15
9.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	15
9.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	16
9.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	16
9.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ...	16
9.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	16
9.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	16
9.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	16
9.3.8	Luftqualität	17
9.3.9	Wechselwirkungen	17
9.3.10	Bestandsaufnahme	17
9.4	Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell.....	17
9.5	Artenschutz.....	17
9.6	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung	18
9.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
9.6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
9.7	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	19
9.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	19
9.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19
10	Auswirkungen der Planung	20
10.1	Oberflächenentwässerung	20
10.2	Schmutzwasserableitung	20
10.3	Versorgung	20
10.4	Verkehr	20
10.5	Müllentsorgung.....	20
10.6	Immissionsschutz	20
10.7	Bodenordnung.....	20
11	Verfahrensvermerke	21
12	Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB	21

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 Verursacher der Bauleitplanung 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“ und die Durchführung der 115. FNP-Änderung beschlossen.

Nachdem die Ergebnisse des Wohnraumkonzeptes 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“ sowie der Vorentwurf zur 115. Änderung des FNP 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 anstehenden Bauleitplanverfahren eingearbeitet.

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

Anhand der Vorentwurfsunterlagen 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**

Vorausgeschickt werden muss, dass sich alle eingegangenen Stellungnahmen auf beide Bauleitplanverfahren beziehen.

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.

Von **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gingen **insgesamt 13 Stellungnahmen** ein.

Neben Hinweisen zu Versorgungsleitungen und der Anregung nach einer umfassenderen Standortbegründung wurden Hinweise zur Entwässerung (SW-Kanal) gegeben. Diese Anregungen und Hinweise haben auf die hier durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen, da diese entweder den Bebauungsplan oder aber die Umsetzung der Maßnahme betreffen.

2.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Von **Bürgern** bzw. aus der Öffentlichkeit wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung des Entwurfs keine Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

Von **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gingen **insgesamt 13 Stellungnahmen** ein.

- **Vier Stellungnahmen** (Polizei, Avacon, III. Oldenburgische Deichband, Vodafone Kabel) beinhalteten weder Hinweise noch Anregungen zur Planung.
- **Zwei Stellungnahmen** (EWENetz und Dt. Telekom) enthielten allgemeine Hinweise, ohne weitere Relevanz auf das Planverfahren.

Sieben Stellungnahmen enthielten Hinweise bzw. Anregungen zum Bebauungsplan. Diese Anregungen und Hinweise haben auf die hier durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen, da diese entweder den Bebauungsplan oder aber die Umsetzung der Maßnahme betreffen.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Plangrundlage

Der Entwurf zur 115. FNP-Änderung wurde auf der amtlichen Karte (AK 5), die vom Katasteramt Varel geliefert wurde, erstellt.

3.2 Sonstige Grundlagen

Für die Ausarbeitung der FNP - Änderung 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 (BP I/6 a und BP I/7)
- 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 21.05.2019/17.12.2019
- Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren
- Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und TÖB (§§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB)

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 Änderungsbereich 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 und ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/42 identisch.

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.

Auf dem Deckblatt dieser Begründung wird die genaue Lage dargestellt.

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 Entwurf vorliegenden Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland 2019 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.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Planungsbereich keine Darstellung von Siedlungsflächen. Dementsprechend ist dieser Bereich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Insofern wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 115. Änderung des FNP mit dem Ziel Darstellung einer Wohnbaufläche im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes III/42 durchgeführt.

Auf diese ebenfalls im Entwurf vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan (Planzeichnung und Begründung) wird verwiesen.

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 Arbeitskräfte vor 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 Wohnungsmarktakeur 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.

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 Grundzentrum 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 im Bebauungsplan vorgesehenen 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. 4: Übersichtsplan zur Orts- und Siedlungsstruktur

Die vorstehende Strukturskizze mit eingearbeitetem Entwicklungsgebiet stellt die Lage 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 Begründung zum Bebauungsplan)

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.

Diese Aspekte der Entwässerungsplanung wurden mit der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde nochmals am 31.01.2020 besprochen.

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 angebotenen 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 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 der Begründung zum Bebauungsplan)

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 Die Änderungen

Zur planungsrechtlichen Absicherung des aufzustellenden Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Wohnbaulandentwicklung wird die bislang als Außenbereichsfläche dargestellte Fläche überwiegend auf Wohnbaufläche umgestellt.

Der abgestimmte Feuerwehrstandort im südlichen Bereich am Hohe Weg wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Zur Sicherung der Regenwasserrückhaltung und des östlichen Grünzuges stellt der geänderte FNP die Bereiche östlich der Siedlungserweiterung naturnahe Grünflächen/Rückhaltebecken dar.

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 bezahlbarem 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 Wasser- und Stoffaustausch 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.

Landschaftsbild

Aufgrund dessen, dass der Siedlungsrand lediglich um 100 Meter Richtung Osten verschoben wird, wird das Landschaftsbild an dieser Stelle nicht beeinträchtigt. 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 unter Ziff. 9.2.1 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, z.T. 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

Für den Bebauungsplan mit seinen detaillierten Festsetzungen zu den unterschiedlichen Flächennutzungen und den dort zulässigen Ausnutzungsmöglichkeiten wurde eine detaillierte Bilanzierung (Bestand und Planung) vorgenommen.

Demnach entsteht aus der Überplanung der Fläche ein Kompensationsbedarf von 32.559 Werteinheiten.

Der Eingriff wird vornehmlich durch die Versiegelung und den daraus resultierenden Verlust an natürlichen Bodenfunktionen verursacht.

Der Erschließungsträger wird die erforderliche Kompensation (32.559 WE) im kommunalen Flächenpool in Waddewarden ablösen. Dieses Vorgehen wurde am 06.02.2020 mit der UNB abgestimmt und dementsprechend im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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, nämlich die Konfliktsituation zwischen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und touristischer Nutzung dürfte sich verschärfen.

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 Pflanzbindungen 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).

Die Kompensation des nicht zu verhindernden Eingriffs wird vom Erschließungsträger durch Ablösung der erforderlichen Werteinheiten (32.559 WE) im kommunalen Flächenpool in Waddewarden erbracht. Dieses Vorgehen wurde am 06.02.2020 mit der UNB und dem Erschließungsträger vereinbart.

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 zukunftssträchtigen 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. Der durch die Planung verursachte 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. Diese Planungsansätze wurden am 31.01.2020 mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Seitens des Erschließungsträgers wird der Unteren Wasserbehörde vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein wasserrechtlicher Antrag vorgelegt.

10.2 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz in der Umgebung eingeleitet. Diese Belange werden rechtzeitig vor Umsetzung erster Baumaßnahmen mit dem OOWV 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 09.10.9.2019 bis zum 30.10.2019 durchgeführt.

Am 02.12.2019 hat der Verwaltungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und beschlossen, den vorgelegten Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 20.01.2020 bis zum 20.02.2020 durchgeführt.

Nach Beratung der Anregungen und Hinweise hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am ...2020 die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

12 **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB**

Hinweis:

Diese Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Erstellung der „Urschrift“ gefertigt.

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:

HWPlan Stadtplanung

Bockhorn, den 25.02.2020

Herbert Weydringer