

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

Berücksichtigung der Stellungnahmen

**aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

und

**aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

01.03.2021

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen - Wangermeer-Süd, Hausboote“

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“ gefasst sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte über eine öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) vom 02.06.2020 bis zum 03.07.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 26.05.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 03.07.2020.

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 04.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“ hat zusammen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 13.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021 öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Wangerland zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 11.01.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 12.02.2021.

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden aufgeführt, wenn sie weiterhin gelten, weil ihnen im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine weitere Stellungnahme von derselben Stelle folgte.

INHALTSVERZEICHNIS

STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- 1. AVACON NETZ GMBH 13.01.2021**
- 2. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 29.01.2021**
- 3. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) 11.02.2021**
- 4. LANDKREIS FRIESLAND 24.06.2020**
- 5. OLDENBURGISCHE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER (IHK) 22.02.2021**
- 6. OLDENBURGISCH-OSTFRIESISCHER WASSERVERBAND 22.01.2021**
- 7. SIELACHT WANGERLAND 14.01.2021**
- 8. VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH 08.02.2021**
- 9. FREIWILLIGE FEUERWEHR WANGERLAND 10.02.2021**

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

- 10. EWE NETZ GMBH 22.01.2021**
- 11. POLIZEIINSPEKTION WILHELMSHAVEN/FRIESLAND 03.02.2021**

STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- 12. EINWENDER I 30.06.2020**
- 13. EINWENDER II 02.07.2020**
- 14. EINWENDER III 27.06.2020**
- 15. BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR (BAIUDBW) 02.06.2020**
- 16. DEUTSCHE FLUGSICHERUNG (DFS) 22.06.2020**

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen - Wangermeer-Süd, Hausboote“

- 17. FREIWILLIGE FEUERWEHR WANGERLAND, ORTSBRANDMEISTER
08.06.2020**
 - 18. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG
NIEDERSACHSEN (LGLN), KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST
04.06.2020**
 - 19. NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT.
ARCHÄOLOGIE 18.06.2020**
 - 20. NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND
VERKEHR (NLSTBV), GESCHÄFTSBEREICH AURICH 02.06.2020**
- OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN**
- 21. III. OLDENBURGISCHER DEICHBAND 03.06.2020**

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| | |
|---------------------------------------|---|
| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---------------------------------------|---|

| |
|---|
| STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE |
|---|

| 1. Avacon Netz GmbH | 13.01.2021 |
|--|--|
| 1.1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| 1.2. Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. | Andere Leitungsträger wurden am laufenden Verfahren ebenfalls beteiligt. |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>2. Deutsche Telekom Technik GmbH 29.01.2021</p> | |
| <p>2.1. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 01.07.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>[Die genannte Stellungnahme ist nachfolgend aufgeführt.]</p> | <p>Der gegebene Abwägungsvorschlag gilt unverändert fort.</p> <p>[Der Abwägungsvorschlag zur genannten Stellungnahme ist nachfolgend aufgeführt.]</p> |
| <p>Stellungnahme vom 01.07.2020</p> | |
| <p>2.2. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Inter-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>net: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mail-to: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> | <p>Die Telekom wird bei Planungsänderungen und Neuplanungen erneut beteiligt.</p> |

| 3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | 11.02.2021 |
|---|---|
| <p>3.1. Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> | <p>Durch die Anlage der Hausboote und dem Bau von Stegen über dem Wasser wird keine wesentliche Bodenbeeinträchtigung initiiert; Bodenfunktionen werden nicht beeinträchtigt.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| <p>3.2. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i. M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden [...]. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p> | <p>Im Nibis Kartenserver ist bisher nicht die veränderte Situation im Bodenbereich durch den inzwischen vorgenommenen Kleiabbau und die Schaffung des Wangermeers berücksichtigt. Die Karten zeigen also nicht mehr den heutigen Bestand der Böden, dies gilt demnach auch für die Auswertungskarte. Durch die Anlage der Hausboote wird nicht in den Boden eingegriffen; lediglich durch die Pfähle beim Bau des Steges ist ein punktueller Eingriff notwendig, der jedoch zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen führt.</p> |
| <p>3.3. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im</p> | <p>Diese Hinweise treffen im vorliegenden Fall nicht zu, da keine wesentlichen Eingriffe in den Boden geplant sind.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.</p> <p>Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema [...].</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktions-beeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Geofakten 31 (Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis) hin.</p> | |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>3.4. Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der nieder-sächsischen Küstengebiete vor. Kategorie: Kalkfreies toniges Material; örtlich mit sulfatsaurem Material schluffig-tonige Ablagerungen der Uferwälle und deren Hinterländer (epilitorale Sedimente) und alte eingedeichte Gebiete (Grodan vor dem 17. Jh.) und schwefelärmere lagunäre Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus. Maßnahme: Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum.</p> <p>Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis pH < 4 im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefähr-</p> | <p>Es finden keine Eingriffe statt, bei denen potentiell sulfatsaure Böden entwässert oder der Oxidation ausgesetzt werden.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>dungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke. Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in nieder-sächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) hin. Diese sind unter www.lbeg.niedersachsen.de [...] eingestellt. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver [...] eingesehen werden.</p> | |
| <p>3.5. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| | |
|---------------------------------------|---|
| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---------------------------------------|---|

| | |
|---|--|
| 4. Landkreis Friesland | 24.06.2020 |
| <p>4.1. <u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Geplant ist die Schaffung von 12 Anlegeplätzen für Hausboote am Südwestufer des Wangermeers.</p> <p>[Der in der Stellungnahme abgebildete Ausschnitt aus Karte 1 des Landschaftsrahmenplanes (Arten und Biotope) wird hier nicht abgebildet, da er aus Platzgründen nicht lesbar dargestellt werden kann.]</p> <p>Unter dem Punkt 9.16. der Begründung zum Bebauungsplan wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen abgeprüft. Der Begründung ist zu entnehmen, dass keine eigenen Kartierungen durchgeführt wurden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wurden lediglich durch das potentielle Vorkommen von Arten abgearbeitet. Auf die folgenden, detaillierten Aussagen im Landschaftsrahmenplan dazu wurde nicht eingegangen. Der oben eingefügte Kartenausschnitt zeigt für das Plangebiet die Gebietsnummer 24 „Wangermeer“. Für dieses Gebiet wurde durch Moritz 2013 und die Gänsezählungen im Landkreis Friesland ein Gastvogellebensraum mit landesweiter Bedeutung</p> | <p>Im Zuge der Gänsekartierungen wurden für den gesamten östlich der Brücke liegenden Teil des Wangermeeres eine hohe Bedeutung für Gastvögel festgestellt. Insbesondere handelt es sich dabei um Nonnengänse und Saatgänse sowie um Blässgänse ggf. auch Blässhühner. Hierzu wird folgendes ergänzt: Nonnengänse, Saatgänse und Blässgänse nutzen in den Rastbereichen Grünland- und Ackerflächen als Nahrungsgebiete. Sie übernachten in Schlafgewässern. Hierbei werden ausreichende Abstände zu den Uferbereichen zum Schutz vor Prädatoren eingehalten. Die Schlafgewässer werden am Morgen verlassen und in der Dämmerung wieder aufgesucht. Die</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| <p>aufgrund des Vorkommens von Weißwangengans, Blässhuhn und Saatgans festgestellt. Diese Feststellung führt zu der Einstufung: Bedeutung für Gastvögel sehr hoch.</p> <p>Aufgrund dieser sehr hohen Bedeutung für Gastvögel sind für dieses Gebiet im Umweltbericht detaillierte und fundierte Aussagen auf Grundlage von aktuellen Kartierungen zu treffen.</p> <p>Die Aussage, dass Rastvögel, die sich auf dem Wasser aufhalten, bei Störungen leicht auf andere Gewässerabschnitte ausweichen können, ist da nicht hinreichend genug.</p> | <p>Gänse halten sich als Gastvögel im Winterhalbjahr hier am Wangermeer auf.</p> <p>Hinsichtlich der Störung dieser Rastvögel ist zu bedenken, dass im Winterhalbjahr und hier vor allem in der Nacht, weniger Störungen der Gänse durch die Hausboote und deren Bewohner zu befürchten sind, da die Feriengäste überwiegend im Sommerhalbjahr das Wangerland besuchen. Zum andern liegt der betroffene Wasserbereich ohnehin in einem stark frequentierten Bereich mit Parkplatz, Mobilstellplatz und benachbarter Landesstraße. Hohe Rastaktivitäten, insbesondere von Gänsen, sind daher hier nicht gegeben. Der Entzug von Wasserflächen als Rastflächen durch die Hausboote ist daher minimal, betrifft ohnehin vorbelastete Flächen und ist im Verhältnis des gesamten Wangermeers nicht populationsrelevant.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan werden weiterhin die Blässhühner genannt, die in erheblicher Anzahl im Wangermeer rasten. Blässhühner sind Stand- und Strichvögel sowie Kurzstreckenzieher. Sie können daher ebenfalls im Wangermeer überwintern. Diese können auch vom Ufer aus in dem betroffenen Wasserbereich im Plangebiet und hieran angrenzend beobachtet werden. Aber auch für die Blässhühner besteht in diesem durch Besucher auch im Winter frequentierten Bereich bereits eine Vorbelastung. Röhrichtflächen, die oft von den Blässhühnern aufgesucht werden, sind hier im Planbereich auch nur sehr schütter ausgebildet, so dass andere Uferbereiche mit dichterem Röhrichtgürtel und weniger Störungen höhe-</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| <p>Das gleiche gilt für die Röhrichtbrüter in den ausgedehnten Röhrichtbereichen. Die im Punkt 9.17.2. der Begründung vorgesehenen Flächen zur Förderung der Entwicklung von Röhrichtflächen ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Entwicklungsfläche zwingend darzustellen.</p> <p>Neben der artenschutzrechtlichen Abarbeitung hat dies insbesondere Eingang in die Eingriffsbilanzierung zu finden.</p> | <p>re Attraktivität besitzen. Durch die Inanspruchnahme des Uferbereichs für die Hausboote wird zwar die als Rastfläche genutzte Wasserfläche geringfügig verringert, aufgrund der ausgedehnten Wasserfläche des Wangermeeres und der von den Hausbooten ausgehenden geringen Störung insbesondere in den Wintermonaten, ist mit einer Verschlechterung der lokalen Population der Blässhühner jedoch nicht zu rechnen.</p> <p>Im Plangebiet selber liegen keine oder nur sehr schütterere Röhrichtbestände, die durch die Freizeitaktivitäten heute zusätzlich gestört werden. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in dem schüttereren Röhrichtbereich trotz Störungen Rohrsänger dort brüten.</p> <p>Durch die Beruhigung des Wassers zwischen dem Ufer und dem Steg wird die Entwicklung eines dichteren Röhrichtstreifens begünstigt, in dem ebenfalls mit Rohrsängerbruten zu rechnen ist.</p> <p>Darüber hinaus ist zu bedenken, dass in dem Kompensationspool, der zum Ausgleich der Eingriffe herangezogen wird, eine Vielzahl röhrichtbestandener Gräben mit vielfältigen Brutmöglichkeiten für Röhrichtbrüter besteht.</p> <p>Eine Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung ist demnach nicht notwendig.</p> <p>Der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>4.2. Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung ist innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Wangerland durchzuführen, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig ist die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig zu kontrollieren. Nach weiteren drei Jahren ist eine erneute Überprüfung durchzuführen.</p> | <p>wird ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde Wangerland plant entsprechend der Festsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland und der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland die weitere Ausdehnung der touristischen Infrastruktur am Wangermeer. Grundsätzlich wird die Entwicklung von Natur und Landschaft am Wangermeer daher nicht nur durch diesen Bebauungsplan, sondern durch die, auch vom regionalen Raumordnungsprogramm geforderten Gesamtentwicklung im und am Wangermeer beeinflusst. Die Gemeinde Wangerland und der Eigenbetrieb Wangermeer beobachten die Entwicklung des Wangermeeres und der Uferbereiche, der Wasserqualität sowie der Einhaltung der entsprechenden Vorgaben aus den Bebauungsplänen und der Satzung über die Benutzung der Freizeitanlage „Wangermeer“ regelmäßig, um so die Gesamtbedeutung der Wasserfläche auch als Grundlage eines landschaftsbezogenen Tourismus zu sichern. Die Kompensationen werden in dem vom LK Friesland anerkannten Kompensationspool der Gemeinde Wangerland abgegolten; über die Vorgaben zum Kompensationspool hinausgehende Monitoringmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>4.3. Untere Abfallbehörde:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>4.4. Punkt 7.5 Abfallentsorgung Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle, etc.) müssen gem. Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.</p> <p>Hinweis: Für die Anlage müssen feste Behälter für die 4 Abfallfraktionen vorhanden sein. Da die tatsächliche Nutzung-/Ausgestaltung, z.B. Ferienwoh-</p> | <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Erläuterungen werden redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die vorgeschlagene Abstimmung erfolgt zwischen Vorhabe-</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|--|
| <p>nung (Eigenbedarf oder Vermietung wie Motel), nicht ganz klar ist, sollte vor der Erstellung des Gebäudes für die Abfallbehälter das Gespräch mit der Gemeinde Wangerland (Abtlg. Finanzen) oder dem Landkreis gesucht werden. Die im B-Plan unter 7.5 genannte Absprache ist hier nicht bekannt. Da es ggf. Abgrenzungen zu eigen oder gemeinsam genutzten Behältern gibt und die Größe/Anzahl der Abfallbehälter durch die Nutzung/Personen- bzw. Bettenanzahl festgelegt wird, sollte dieses vorab geklärt werden.</p> <p>Außerdem ist der Wohnmobilstellplatz als gewerblich genutztes Grundstück gem. Abfallentsorgungssatzung an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.</p> | <p>träger und Gemeinde.</p> <p>Das Ergebnis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird von der Gemeinde außerhalb der hier vorliegenden Bauleitplanung beachtet.</p> |
| <p>4.5. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>4.6. Fachbereich Straßenverkehr: Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es sind auf jeden Fall ausreichende Stellplätze (mind. 12 Stck.) außerhalb des Plangebietes nachzuweisen, lt. Begründung sollen diese offenbar im Gebiet des Bebauungsplanes Nr./19 geschaffen werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage ist richtig.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>Der vorhandene Weg (Geh- und Radweg in weiten Teilen) sollte nicht komplett für Be- und Entladeverkehre zur Verfügung stehen, sondern allenfalls bis zu dem in der Planskizze gekennzeichneten Sammelplatz für Müllbehälter.</p> | <p>Der Anregung wurde im vorliegenden Entwurf entsprochen. In der Begründung wird unter Punkt 6 ausgeführt, dass Be- und Entladeverkehre auf der Stellplatzanlage abgewickelt werden sollen.</p> |
| <p>4.7. <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u> 1. Zur Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege ist die Steganlage von beiden Seiten zugänglich zu gestalten. 2. Aufgrund der geringen Abstände zwischen den einzelnen Booten sind funkvernetzte Rauchwarnmelder einzusetzen (Ergänzung zu Punkt 5.3), damit eine frühzeitige Alarmierung sichergestellt ist. Alternativ ist ein Abstand 5,0 m zwischen den Booten einzuhalten. 3. Es müssen die üblichen Einrichtungen wie Rettungsring mit Leine, Rettungsstange sowie ein Feuerlöscher an Bord vorhanden sein. 4. Die entsprechenden Objekte müssen für Einsatzkräfte jederzeit erreichbar sein.</p> | <p>Die Hinweise des Fachbereiches werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, sondern die Vorhabenplanung. Die Informationen werden dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zur Verfügung gestellt. Der Hinweis auf eine mögliche Vergrößerung des Abstandes zwischen den Pontons in nebenstehendem Punkt 2 wird zur Kenntnis genommen. Der zulässige Abstand von 3,0 m wird beibehalten, da der ordnungsgemäße Brandschutz durch Beachtung der nebenstehend gegebenen Hinweise sichergestellt werden kann.</p> |
| <p>4.8. <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u></p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|--|
| <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> | |
| <p>5. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK) 22.02.2021</p> | |
| <p>5.1. Die Gemeinde Wangerland möchte zwölf fest angebundene Hausbootplätze zur Nutzung als Ferienwohnungen am südöstlichen Ausläufer des Wangermeers errichten. Hierfür soll ein Sondergebiet "Ferienwohnen auf dem Wasser (Hausboote)" festgesetzt werden.</p> | <p>Die Angaben sind korrekt.</p> |
| <p>5.2. Die Oldenburgische IHK hat bereits mit Schreiben vom 3. Juli 2020 dazu Stellung genommen. Wir haben unverändert gegen das Vorhaben keine Bedenken. [Die genannte Stellungnahme ist untenstehend aufgeführt.]</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>5.3. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p> | <p>Nach Abschluss des laufenden Verfahrens wird die Gemeinde das Abwägungsergebnis übersenden.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>5.4. Die IHK hat per 09.02.2021 um Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.02.2021 gebeten.</p> | <p>Die Gemeinde hat die erbetene Fristverlängerung gewährt.</p> |
| <p>Stellungnahme vom 03.07.2020</p> | |
| <p>5.5. Am südöstlichen Ausläufer des Wangermeers sollen zukünftig zwölf fest an einem Steg verankerte Hausboote als Ferienwohnungen genutzt werden. Die Gemeinde Wangerland möchte hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Geltungsbereich besteht aus der Wasserfläche des Wangermeers, die sich in den Norden und Osten fortsetzt. Im Westen und Süden wird der Geltungsbereich von Grün- und Ackerfläche begrenzt. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet (SO) „Ferienwohnungen auf dem Wasser (Hausboote)“ festgesetzt werden. Die Oldenburgische IHK hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> | <p>Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband 22.01.2021</p> | |
| <p>6.1. Es wird auf die Stellungnahme vom 19.06.2020 verwiesen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> | <p>Die gegebenen Abwägungsvorschläge gelten unverändert fort.</p> |

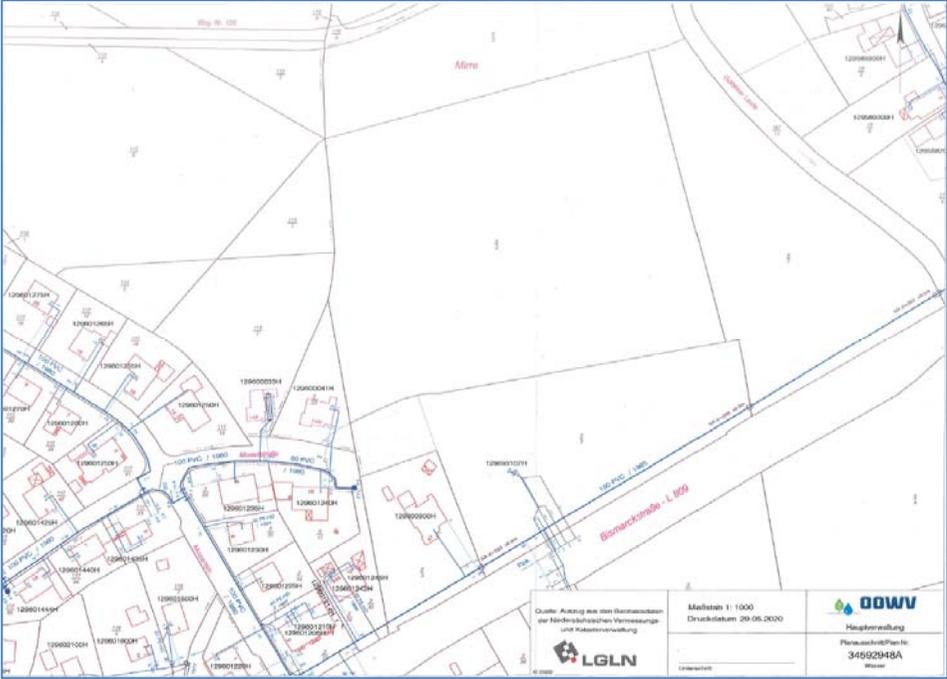
Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| [Die genannte Stellungnahme ist nachfolgend aufgeführt.] | [Die Abwägungsvorschläge zur genannten Stellungnahme sind nachfolgend aufgeführt.] |
| Stellungnahme vom 19.06.2020 | |
| <p>6.2. 1. Trinkwasser Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 150 PVC und DN 100 PVC des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Eine Erweiterung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, sondern die Vorhaben- und Erschließungsplanung. Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung hinsichtlich der geplanten Anbindung der einzelnen Hausboote, die sich demnach wie folgt darstellt: Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus einem zentralen (unterirdischen) Verteilerkasten im Bereich des Zuganges zum Steg. Jedes Hausboot wird von dort separat über einen Zähler versorgt. Über eine ¾ Zoll Leitung werden die jeweiligen Hausboote angeschlossen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> | |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
|  | |
| <p>6.3. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die ge-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, sondern die Vorhaben- und Erschließungsplanung. Sie werden dem Vorhabenträger mitgeteilt.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>setzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> | <p>Darüber hinaus hat die Feuerwehr in Ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen, vgl. Punkt 9.</p> |
| <p>14.3 2. Abwasser</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.</p> <p>Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend. Ein Anschluss an den Freigefällekanal Endschacht (Schachtnum-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, sondern die Vorhaben- und Erschließungsplanung.</p> <p>Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung hinsichtlich der geplanten Anbindung der einzelnen Hausboote, die sich dem-</p> |

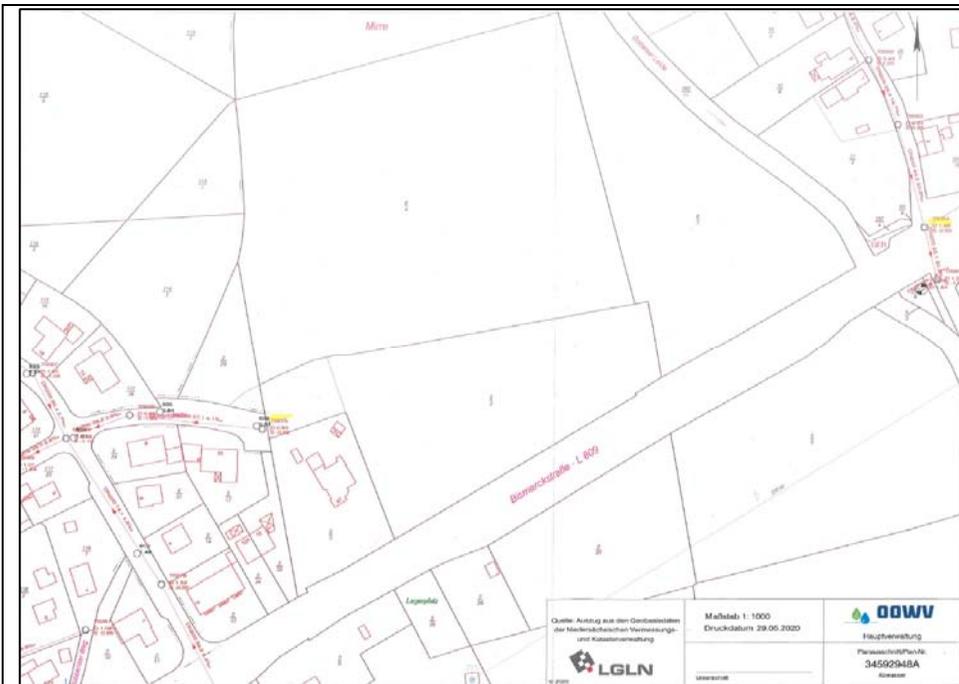
Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>mer: 70275) in der Mozartstraße wird empfohlen. Da die Druckrohrleitung ein Privatgrundstück kreuzen würde, muss zwingend eine Dienstbarkeit eingeholt und eingetragen werden (Grundstück 8/14). Der Anschlusspunkt an den Schacht 70275 ist dann auch der Übergabepunkt. Alle Leitungen zwischen dem Schacht und den Hausbooten gehören zur Grundstücksentwässerung und müssen auch zukünftig vom Eigentümer unterhalten und betrieben werden. Alternativ könnte der Schacht Nr. 70064 in der Grimmenser Straße genutzt werden. Auch hier sind Dienstbarkeiten zwingend notwendig und die Leitung gehört erst ab Schacht dem OOWV. Falls aus geodätischer Sicht ein Pumpwerk erforderlich wird, muss eine Zuwegung nach STVO für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Es sollte dann ein Ortstermin zur Standortwahl und Größe vereinbart werden.</p> | <p>nach wie folgt darstellt:</p> <p>Jedes Hausboot ist mit einem eigenen Fäkalientank ausgerüstet, welcher automatisch bei einem bestimmten Füllstand abgepumpt wird. Die Entsorgung des abgepumpten Schmutzwassers erfolgt über speziell dafür geeignete, doppelwandige Rohre. Die Sammelleitung erfolgt in einem Kanalgraben in den zentralen (unterirdischen) Verteilerkasten im Bereich des Zuganges zum Steg.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge
zur Berücksichtigung



Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>7. Sielacht Wangerland 14.01.2021</p> | |
| <p>7.1. Es wird auf die Stellungnahme vom 02.06.2020 verwiesen. [Die genannte Stellungnahme ist nachfolgend aufgeführt.]</p> | <p>Die gegebenen Abwägungsvorschläge gelten unverändert fort. [Die Abwägungsvorschläge zur genannten Stellungnahme sind nachfolgend aufgeführt.]</p> |
| <p>Stellungnahme vom 02.06.2020</p> | |
| <p>7.2. Gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen von Seiten der Sielacht Wangerland keine Bedenken.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>7.3. Die Freihaltung des 10,00 m breiten Räumuferstreifens zum parallel verlaufenden Gewässer II. Ordnung Nr. 132 und die diesbezüglich geltenden Satzungsbestimmungen der Sielacht Wangerland sind zu beachten.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Räumuferstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH 08.02.2021</p> | |
| <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Bau- maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich be- finden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unter- nehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>[Anm.: Es wurde ein Antrag auf Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme eingereicht.]</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>9. Freiwillige Feuerwehr Wangerland 10.02.2021</p> | |
| <p>9.1 vielen Dank für Ihre Anfrage bezüglich einer Stellungnahme zum Bebauungsplan I/23 „Wangermeer Süd (Hausboote)“ zu dem wir aus feuerwehertechnischer Sicht gern Stellung nehmen.</p> <p>Von Seiten der Feuerwehr gibt es derzeit keine weiteren Hin- weise zur Änderung des Bebauungsplanes.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| <p>9.2 Was uns auffällt ist, dass der Weg jedoch nur 2 Meter breit ist. Wir können mit den Löschfahrzeugen nicht bis zu den Hausbooten vorfahren und müssten dann vorne auf dem Parkplatz stehen bleiben, um unser Material bis dorthin zu bringen. Eventuell kann der Weg auf 3 Meter verbreitert werden, damit die Fahrzeuge mit 2,5 Meter Breite noch bis dorthin fahren könnten? Das wäre sicherlich auch für andere Rettungsfahrzeuge wie Rettungstransportwagen hilfreich. Vielen Dank</p> | <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde prüft einen entsprechend breiten und ausreichend befestigten Ausbau des Weges.</p> |

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken

| | | |
|------------|--|-------------------|
| 10. | EWE NETZ GmbH | 22.01.2021 |
| 11. | Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland | 03.02.2021 |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| | |
|---------------------------------------|---|
| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---------------------------------------|---|

| |
|---|
| STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE |
|---|

| 12. Einwender I | 30.06.2020 |
|--|---|
| <p>12.1. Herr [REDACTED], unser [REDACTED] Nachbar auf der Mozartstr. hat Ihnen ja bereits mit E-Mail vom 28.06.2020 seine Stellungnahme zu o. a. Bauungsplan mitgeteilt.</p> <hr/> <p>Stellungnahme des Einwenders III:</p> <p><i>Punkt A Hiermit teile ich Ihnen meine Bedenken und Anregungen zum obigen Bauungsplan mit.</i></p> <p><i>Die touristische Weiterentwicklung des Wangermeeres ist wichtig.</i></p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe dazu nachstehende Stellungnahme des Einwenders III unter Punkt 14.</p> <hr/> <p>Abwägung zu Stellungnahme des Einwenders III:</p> <p><i>Zu Punkt A</i></p> <p>Die Sichtweise der Einwenders wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p><i>Punkt B</i> <i>Die Lage der Wohnboote ist vom Sonnenverlauf ungünstig, besser ist die gegenüber liegende Seite zwischen Fußballgolf und Gottels.</i></p> <p><i>Punkt C</i> <i>Beeinträchtigung der Wohnqualität</i> <i>Bereits durch die eingerichteten Wohnmobilstellplätze ist eine, vorher nicht vorhandene, negative Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärm entstanden. Dieses wird sich durch die touristische Vermietung der Wohnboote weiter verschlechtern.</i></p> | <p><i>Zu Punkt B</i> <i>Die Anmerkung des Einwenders wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zu Punkt C</i> <i>Die Anregung wurde berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Planungsalternativen wurden im Vorwege des Aufstellungsbeschlusses zwischen Investor und Gemeinde diskutiert.</i> <i>Das östliche Ufer des Wangermeers ist dabei nicht als Vorzugsbereich hervorgegangen.</i></p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Eine unzulässige Lärmbelastung aus der Festsetzung des Sondergebietes das der Erholung dient und übereinstimmend mit dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Nachbarschaft des (allgemeinen) Wohngebietes ist, ist nicht anzunehmen. Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland entwickelt (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Im Flä-</i></p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--------------------------------|---|
| | <p><i>chennutzungsplan wird das Plangebiet gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, dargestellt. Diese Sondernutzung wird erfüllt, da die Hausboote als Ferienwohnungen gem. § 10 Abs. 1 BauNVO vermietet werden sollen. Der Bereich wurde im Jahre 2014 (Rechtskraft 2017) in den Flächennutzungsplan als solcher aufgenommen.</i></p> <p><i>Insofern sollte den Einwendern bewusst sein in welcher Nachbarschaft Ihr Grundstück liegt und welche Nutzungen auf Sie zukommen könnten. Es sind keine grundsätzlichen neuen Betroffenheiten durch diese Planung ausgelöst worden. Die mit der festgesetzten Nutzung einhergehenden Immissionen sind mit der Gebietsdarstellung eines Sondergebietes, dass der Erholung dient verträglich. Somit ist von keiner gegenseitigen unzulässigen Beeinträchtigung auszugehen. Darüber hinausgehende Belästigungen sind im Rahmen des Ordnungsrechts zu regulieren oder aber - wenn diese aus einer nicht zweckgemäßen generellen Nutzung des jeweiligen Baugebietes resultieren - bauordnungsrechtlich zu untersagen.</i></p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| <p><i>Punkt D</i> <i>Das von uns vor 4 Jahren wegen der besonderen Lage zu einem hohen Preis erworbene Grundstück wird sein Alleinstellungsmerkmal verlieren. Hier ist ein erheblicher Wertverlust der Immobilie zu erwarten.</i></p> <p><i>Punkt E</i> <i>Für Rückfragen oder weiteren Erläuterungen stehe ich unter [REDACTED] jederzeit zu Verfügung.</i></p> | <p><i>Zu Punkt D</i> <i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Das Argument, dass durch Baumaßnahmen in der Nachbarschaft ein Wertverlust für die Bestandsimmobilien eintritt, wird regelmäßig in Bauleitplanverfahren vorgetragen. Ein Nachweis hierzu wird in der Regel nicht erbracht. Selbst wenn dieser Nachweis gelingen würde, besteht doch kein Anrecht darauf, dass hieraus eine Bau- und Nutzungseinschränkung in der Nachbarschaft ausgesprochen werden kann, da dieses die Rechte entsprechender Interessenten unzulässig einschränken würde. Insoweit gelten für die Planung neu entstehender Nutzungen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zur gegenseitigen Verträglichkeit nachbarlicher Nutzungen als Richtschnur.</i></p> <p><i>Zu Punkt E</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> |
| <p>Inhaltlich gehen wir mit seinen Ausführungen konform. Auch wir haben im Jahre 2014 ein Grundstück mit Blick auf das Wangermeer erworben und waren der Meinung durch den Erwerb ein von seiner Lage ruhiges und einzigartiges Grundstück er-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|--|
| <p>worben zu haben.</p> <p>12.2. Der erste Wehrmutstropfen stellte sich ein, als wir erfuhren, dass am südlichen Ufer des Wangermeers, an der Bismarckstr., ein Wohnmobilstellplatz errichtet wird. Durch diesen sind wir in der Urlaubszeit häufig einer Lärmbelästigung durch der Wohnmobilisten ausgesetzt.</p> <p>Dies würde sich unseres Erachtens durch den Bau der fest installierten Hausboote weiter fortsetzen.</p> | <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine unzulässige Lärmbelastung aus der Festsetzung des Sondergebietes das der Erholung dient und übereinstimmend mit dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Nachbarschaft des (allgemeinen) Wohngebieten ist, ist nicht anzunehmen. Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland entwickelt (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, dargestellt. Diese Sondernutzung wird erfüllt, da die Hausboote als Ferienwohnungen gem. § 10 Abs. 1 BauNVO vermietet werden sollen. Der Bereich wurde im Jahre 2014 (Rechtskraft 2017) in den Flächennutzungsplan als solcher aufgenommen. Insofern sollte den Einwendern bewusst sein in welcher Nachbarschaft Ihr Grundstück liegt und welche Nutzungen auf Sie zukommen könnten. Es sind keine grundsätzlichen neuen Betroffenheiten durch diese Planung ausgelöst worden. Die mit der festgesetzten Nutzung einhergehenden Immissionen sind mit der Gebietsdarstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient verträglich. Somit ist von keiner gegenseitigen unzulässigen Beeinträchtigung auszugehen. Darüber hinausgehende Belästigungen sind im Rahmen des Ordnungsrechts zu regulieren oder aber - wenn diese aus einer nicht zweck-</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| | gemäß den generellen Nutzung des jeweiligen Baugebietes resultieren - bauordnungsrechtlich zu untersagen. |
| <p>12.3. Auch wir sehen in der Errichtung der Hausboote eine starke Beeinträchtigung unserer Wohnqualität und eine erhebliche Wertminderung unseres Grundstücks/unserer Immobilie.</p> | <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Argument, dass durch Baumaßnahmen in der Nachbarschaft ein Wertverlust für die Bestandsimmobilien eintritt, wird regelmäßig in Bauleitplanverfahren vorgetragen. Ein Nachweis hierzu wird in der Regel nicht erbracht. Selbst wenn dieser Nachweis gelingen würde, besteht doch kein Anrecht darauf, dass hieraus eine Bau- und Nutzungseinschränkung in der Nachbarschaft ausgesprochen werden kann, da dieses die Rechte entsprechender Interessenten unzulässig einschränken würde. Insoweit gelten für die Planung neu entstehender Nutzungen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zur gegenseitigen Verträglichkeit nachbarlicher Nutzungen als Richtschnur.</p> |
| <p>12.4. Warum hat man nicht den Bereich südöstlich der Panorama- brücke im Bereich der Straße „Helmstede“ für die Errichtung der Hausboote ins Auge gefasst? Hier wäre doch auch schon die entsprechende Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser) vorhanden, welche im Bereich des jetzt vorgesehenen Areals erst noch geschaffen werden müsste.</p> | <p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p> <p>Die Planungsalternativen wurden im Vorwege des Aufstellungsbeschlusses zwischen Investor und Gemeinde diskutiert. Auf Grund anderer Planungsaktivitäten ist der genannte Bereich um die Straße „Helmstede“ nicht als Vorzugsbereich hervorgegangen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| | |
|---------------------------------------|---|
| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---------------------------------------|---|

| 13. Einwender II | 02.07.2020 |
|--|--|
| <p>13.1. Ich erkläre hiermit, dass ich mich durch den Bebauungsplan Nr. 1/23 „Hohenkirchen-Wangermeer Süd, Hausboote“ und dem geplanten Betrieb der Hausboote (Ferienwohnen auf dem Wasser) auf dem überplanten Gebiet am Wangermeer Süd (Gemeinde Wangerland) im Landkreis Friesland persönlich betroffen fühle.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>13.2. Lärmemission Das von meiner Frau und mir dauerhaft bewohnte Haus liegt Luftlinie knapp 120 m von dem überplanten Gebiet entfernt. Für mich stellt sich die Frage, wie dem Geräuschpegel durch auf den Dachterrassen sich aufhaltenden, grillenden und evtl. feiernden Nutzern der Hausboote begegnet werden soll. Dass die Entfernung von 120 m für den Schall keine Entfernung ist, erlebe ich seit Jahren an vielen Wochenenden durch die Hotelanlage „Dorf Wangerland“, die immerhin 900 m entfernt liegt. Da könnte ich oft den Text mitsingen.</p> | <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der erwartete bzw. andernorts bereits vorhandene benannte Sachverhalt ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern des allgemeinen Ordnungsrechtes. Nur wenn die beschriebenen Nutzungen gegenüber der dem Einwender möglichen Nutzung seines Grundstücks das zulässige Maß überschreiten, wäre hier bauleitplanerisch einzugreifen. Dies ist jedoch aufgrund der Nachbarschaft zwischen den (allgemeinen) Wohngebieten und dem in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Sondergebiet, das der Erholung dient, nicht anzunehmen. Somit ist von keiner gegenseitigen unzulässigen Beeinträchtigung auszugehen. Darüber ggf. hinaus gehende Belästigungen sind im Rahmen des Ordnungsrecht zu regulieren oder aber - wenn diese aus</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| | einer nicht zweckgemäßen generellen Nutzung im jeweiligen Baugebiet resultieren - bauordnungsrechtlich zu untersagen. |
| <p>13.3. Geruchsemission Des Weiteren stellt sich mir die Frage, welche Geruchs-, evtl. sogar Schadstoffemissionen auf mich zukommen. Ich weiß dass ich nicht jeden Abend bei ungünstiger Windrichtung die Geruchsschwaden eines Grills ertragen muss. Dafür gibt es ausreichend rechtskräftige Urteile.</p> | <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. s. dazu unter Pkt. 2.2</p> |
| <p>13.4. Es wird interessant, wie hier eine Regelung gefunden werden wird, die den ständigen Anwohnern gerecht wird, nicht nur den Feriengästen. Leider drängt sich mir seit Jahren der Eindruck auf, dass die Gemeindegänger weniger "wert" sind als die Urlauber. Die Letzteren bringen ja die "Kohle" und in der Verwaltungsspitze überdeckt das Euro-Zeichen so gut wie alles.</p> | <p>Die Hinweise des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Das Wangermeer wird im gültigen RROP des Landkreises Friesland von 2020 als Vorranggebiet mit Tourismusschwerpunkt dargestellt (RROP 2020, S.44). Ziel ist es das „touristische Einrichtungen und Großprojekte dazu beitragen sollen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.“ Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Plangebiet gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, dargestellt. Diese Sondernutzung wird erfüllt, da die Hausboote als Ferienwohnungen gem. § 10 Abs. 1 BauNVO vermietet werden sollen. Folglich lassen sich die Hausboote aus den übergeordneten Planungen uneingeschränkt entwickeln, bzw.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>13.5. Landschaftsbild / Abmessungen der Hausboote</p> <p>Die Grundflächenangabe eines Hausbootes soll bei 12 m x 4,5 m liegen. Die Erreichbarkeit jedes Bootes soll über einen Steg von 3,0 m x 1,2 m erfolgen. Den Hauptsteg mit ca. 2 m Breite plus dem nötigen Abstand vom Ufer für Schilfaufwuchs (ca. 2 m) dazugerechnet ergeben sich ca. 20 m. Diese 20 m entsprechen 20% der Gewässerbreite, welche in dem Bereich 100 m beträgt. Die Sichtachse der Spaziergänger auf dem Schotterweg Richtung Helmstede entfällt auf ca. 1/3 der Strecke. Die Sichtachse der Womo-Urlauber auf der Raststation wird stark beeinträchtigt und gerade sie ist es, weshalb die Station gut frequentiert wird.</p> | <p>erfüllen dessen Forderungen.</p> <p>Der geschilderte Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält unverändert am Maß der baulichen Nutzung, der Lage und den Abmessung der überbaubaren Flächen fest, da Sie darin keine Beeinträchtigung erkennen kann, die die Situation für Spaziergänger und Gäste mit Wohnmobilen derart unattraktiv werden ließe, dass diese Nutzungen zukünftig unterbleiben würden. Eine unzulässige Beeinträchtigung des Landschaftsbild kann darin nicht gesehen werden.</p> |
| <p>13.6.</p> <p>Sehr störend wird auch die geplante Höhe der Hausboote— bis 4,70 m incl. Untergeordneter Bauteile - sein, deren momentane Berechnung nach NN (Normal-Null) dem Tricksen viel Raum bieten könnte. Eine Berechnung ab Wasserlinie erscheint mir die sinnvollere Variante zu sein. Berechnung dazu: Ponton (1 m) + Haus (2,6 m) + untergeordnete Bauteile (0,6 m) = 4,2 m minus Ponton-Unterwasserbereich (0,6 m) ergibt eine Maximalhöhe von 3,6 m ab Wasseroberfläche.</p> | <p>Die Anmerkung des Einwenders wird zur Kenntnis genommen aber nicht geteilt.</p> <p>Gerade die vorgenommene Reduzierung der Höhe baulichen Anlagen auf ein geringes Maß wird von Gemeinde als Minimierung einer möglichen Störung des Ortsbildes gesehen Die Höhen der Hausboote beziehen sich auf NHN, da der Wasserspiegel im Wangermeer schwankend ist (maximal 0,5 m ü NHN). Die „Wasseroberfläche“ als Bezug ist für eine rechtliche Festsetzung zu unbestimmt. Es verbleibt folglich unverändert</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|--|
| | bei der ursprünglichen Bezugshöhe und der Höhe baulicher Anlagen. |
| <p>13.7. Sicherheit Einen Kamin oder anderes offenes Feuer wird es in den Hausbooten wohl nicht geben, da davon auszugehen ist, dass dies aus feuerschutztechnischen Gründen nicht zulässig ist. Allerdings wird in dem B-Plan nicht auf die zu verbauenden Materialien eingegangen. Der lapidare Satz "Beim Bau und bei der Unterhaltung der Gebäude im, am, über und unter dem Gewässer sind nur wasserungefährliche Baustoffe, Anstriche und Pflegemittel zu verwenden." bringt keinerlei Licht ins Dunkel. Hier ist es wünschenswert, wenn von Seiten der Gemeinde, die immer wieder die Nachhaltigkeit ihres Tuns anpreist, dem Investor entsprechende Vorgaben bzgl. der Baumaterialien auferlegt werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung.</p> <p>Die Wahrung der allgemeinen Sicherheit bzw. die der baulichen Anlagen im Speziellen ist Gegenstand der Genehmigung der Hausboote durch den Landkreis. Die Gemeinde kann weder noch darf sie hier dem Handeln der übergeordneten Behörde vorgreifen noch muss sie befürchten, dass diese die Sicherheit im Genehmigungsbescheid nicht ausreichend beachten wird.</p> |
| <p>13.8. Auf den begehbaren Flachdächern, die aus baurechtlichen Gründen sicher ein Geländer von mehr als 0,6 m Höhe haben müssen (s. untergeordnete Bauteile), wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch gegrillt werden und dadurch wird die Brandgefahr deutlich erhöht. Dem wäre entsprechend vorzubeugen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung.</p> <p>s. zu Pkt. 13.7</p> |
| <p>Kalte Winter werden vermutlich immer seltener, doch kann das Gewässer innerhalb einer Nacht zufrieren. Bei einer anhalten-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|--|
| <p>den Frostperiode von mehr als 1- 2 Wochen, die ja nicht auszu-schließen ist, besteht die Gefahr einer Leckage der Pontons und deren Sinken. Diese Möglichkeit sollte nicht außer Acht gelassen werden.</p> | <p>s. zu Pkt. 13.7</p> |
| <p>13.9. Gewässerreinigung In der Begründung zum B-Plan wird mehrmals nachdrücklich auf die Notwendigkeit der Gewässerreinigung hingewiesen. Vorgaben dazu für den Investor kann ich nicht erlesen. Wird un-/absichtlich ins Wasser gelangter Müll aller Art durch die Gemeinde (= Bauhof) entsorgt und so die Reinigung des Gewässers sichergestellt?</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Müllentsorgung stattfindet.</p> |
| <p>13.10. Bodenimmission Parkmöglichkeiten für die Hausboot-Gäste sollen östlich der Info- und Raststation (= Worno-Stellplatz) geschaffen werden. Erneut geht so etwas „Natur“ verloren. Wesentlicher ist aber die Sicherstellung, dass keine Betriebsstoffe in den Boden gelangen. Beim Womo-Platz ist nach meinem Kenntnisstand nicht darauf geachtet worden-Ich würde mich da gerne eines Besseren belehren lassen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kann sowohl für die zukünftig vorgesehene Stellplatznutzung in diesem Bereich wie auch jetzt bei der derzeitigen Nutzung von einem rechtskonformen Verhalten ausgehen. Im Übrigen ist das Verunreinigen des Bodens unabhängig von Bauleitplanung oder bauordnungsrechtlichen Genehmigung nicht zulässig.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>13.11. Barrierefreiheit Dieses Stichwort — ebenfalls von der Gemeinde gerne als Vorzug angepriesen — sei von mir nur der Vollständigkeit halber genannt. Die angegebenen Stegmaße bieten definitiv keine Barrierefreiheit.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht ersichtlich, dass mit den vorgesehenen aber nicht festgesetzten Stegbreiten eine Barrierefreiheit nicht erreicht werden kann. Im Übrigen würde dies im Zuge der Genehmigung sichergestellt, wenn dies für die Nutzung der Ferienwohnungen aus anderen rechtlichen Regularien geboten ist.</p> |
| <p>13.12. Tourismus Der Tourismus ist das Standbein der Gemeinde, Landwirtschaft und Handwerk können eher als stabile Gehhilfen bezeichnet werden. Der weitere, mehr oder weniger ungebremste Ausbau des Tourismus in der Gemeinde wird durch selbige gefördert/ genehmigt, obwohl die noch nicht überstandene Corona-Pandemie die hohe Anfälligkeit nur eines Standbeines gezeigt hat. Ein überwiegender Teil der Gäste möchte in seinem Urlaub Natur genießen und sich vom Stress des Alltags erholen. Was das Wangerland an „Natur“ zu bieten hat ist eine flurbereinigte Kultursteppe. Nur noch wenig Großvieh steht auf den Weiden. Eine Erholung mag so für Städter trotzdem noch gegeben sein, doch der seit mehr als 20 Jahren ansteigende Massentourismus in unserer Ge-</p> | <p>Die Hinweise des Einwenders werden zu Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| <p>meinde wird mittelfristig negative Auswirkungen haben.</p> | |
| <p>13.13. Investor Eine Firma Gebhardt Haustechnik Grabstede, die Hausboote baut und verkauft, ist erstaunlicherweise im Internet nicht zu finden. Sollte es sich um die Firma >Peter Gebhardt Haustechnik, Klempner & Installateur, Elektroinstallateur< handeln, scheint dort ein Fachfremder im Hausbootsbau tätig sein zu wollen. Allen Ratsmitgliedern sei empfohlen, sich genauer über die Firma und deren Hausboote zu informieren als dies der B-Plan 1/23 und seine Begründung hergeben. Ein Prototyp sollte zumindest zu berücksichtigen sein.</p> | <p>Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die fachgerechte Bauausführung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> |
| <p>13.14. Optimal wäre, das Hausboot-Projekt, gegen welches ich mich ausspreche, zu streichen. Da dies illusorisches Wunschdenken (wegen Alleinstellungsmerkmal!) ist, sollte die Zahl der Hausboote auf neun (9) begrenzt werden. Vermutlich wird dahingehend nichts erfolgen mit der lapidaren Begründung: Es rechnet sich nur mit 12 Booten. Zudem möchte man den Investor nicht vergraulen.</p> | <p>Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen." Vgl. hierzu insbesondere die unter Pkt. 1.2 aufgeführten und mit dem wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich des Wangermeers dargestellten und unveränderten (insbesondere touristisch geprägten) städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| <p>14. Einwender III</p> | <p>27.06.2020</p> |
| <p>14.1. Hiermit teile ich Ihnen meine Bedenken und Anregungen zum obigen Bebauungsplan mit.</p> <p>1) Die touristische Weiterentwicklung des Wangermeeres ist wichtig.</p> | <p>Die Anmerkung des Einwenders wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>14.2. 2) Die Lage der Wohnboote ist vom Sonnenverlauf ungünstig, besser ist die gegenüber liegende Seite zwischen Fußballgolf und Gottels.</p> | <p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p> <p>Die Planungsalternativen wurden im Vorwege des Aufstellungsbeschlusses zwischen Investor und Gemeinde diskutiert. Das östliche Ufer des Wangermeeres ist dabei nicht als Vorzugsbereich hervorgegangen.</p> |
| <p>14.3. 3) Beeinträchtigung der Wohnqualität Bereits durch die eingerichteten Wohnmobilstellplätze ist eine, vorher nicht vorhandene, negative Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärm entstanden. Dieses wird sich durch die touristische Vermietung der Wohnboote weiter verschlechtern.</p> | <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine unzulässige Lärmbelastung aus der Festsetzung des Sondergebietes das der Erholung dient und übereinstimmend mit dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Nachbarschaft des (allgemeinen) Wohngebieten ist, ist nicht anzunehmen. Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennut-</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| | <p>zungsplan der Gemeinde Wangerland entwickelt (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, dargestellt. Diese Sondernutzung wird erfüllt, da die Hausboote als Ferienwohnungen gem. § 10 Abs. 1 BauNVO vermietet werden sollen. Der Bereich wurde im Jahre 2014 (Rechtskraft 2017) in den Flächennutzungsplan als solcher aufgenommen. Insofern sollte den Einwendern bewusst sein in welcher Nachbarschaft Ihr Grundstück liegt und welche Nutzungen auf Sie zukommen könnten. Es sind keine grundsätzlichen neuen Betroffenheiten durch diese Planung ausgelöst worden. Die mit der festgesetzten Nutzung einhergehenden Immissionen sind mit der Gebietsdarstellung eines Sondergebietes, dass der Erholung dient verträglich. Somit ist von keiner gegenseitigen unzulässigen Beeinträchtigung auszugehen. Darüber hinaus gehende Belästigungen sind im Rahmen des Ordnungsrechts zu regulieren oder aber - wenn diese aus einer nicht zweckgemäßen generellen Nutzung des jeweiligen Baugebietes resultieren - bauordnungsrechtlich zu untersagen.</p> |
| <p>14.4. 4) Das von uns vor 4 Jahren wegen der besonderen Lage zu einem hohen Preis erworbene Grundstück wird sein Alleinstellungsmerkmal verlieren. Hier ist ein erheblicher Wertverlust der Immobilie zu erwarten.</p> | <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Argument, dass durch Baumaßnahmen in der Nachbarschaft ein Wertverlust für die Bestandsimmobilien eintritt, wird regelmäßig in Bauleitplanverfahren vorgetragen. Ein Nachweis hierzu wird in der Regel nicht erbracht. Selbst wenn dieser</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| | Nachweis gelingen würde, besteht doch kein Anrecht darauf, dass hieraus eine Bau- und Nutzungseinschränkung in der Nachbarschaft ausgesprochen werden kann, da dieses die Rechte entsprechender Interessenten unzulässig einschränken würde. Insoweit gelten für die Planung neu entstehender Nutzungen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zur gegenseitigen Verträglichkeit nachbarlicher Nutzungen als Richtschnur. |
| 14.5. Für Rückfragen oder weiteren Erläuterungen stehe ich unter XXXXXXXXXX jederzeit zu Verfügung. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| 15. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) 02.06.2020 | |
|---|--|
| 15.1. Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|--|
| <p>15.2. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel sowie im Interessengebiet militärischer Funk.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Forderungen eingehalten.</p> <p>Die nebenstehend genannte Maximalhöhe baulicher Anlagen ist laut entsprechender Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zulässig.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|---|
| <p>16. Deutsche Flugsicherung (DFS)</p> | <p>22.06.2020</p> |
| <p>16.1. Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsge- setz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits we- der Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>16.2. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> | <p>Der Hinweis wird beachtet. Die DFS wird auf eigenem Wunsch am laufenden Verfahren nicht weiter beteiligt.</p> |
| <p>16.3. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|--|
| <p>17. Freiwillige Feuerwehr Wangerland, Ortsbrandmeister 08.06.2020</p> | |
| <p>17.1. Es werden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>17.2. Die Abstandsregel von 3 Metern wurde offensichtlich vom Landkreis festgelegt. Die Feuerwehr wurde hierzu nicht befragt, stimmt der Regelung aber zu.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemeint ist hier der empfohlene Abstand der Hausboote untereinander, s. Kap. 5.3 der Begründung zum Vorentwurf. Die genauen Abstände der Hausboote untereinander werden im Laufe der Genehmigungsplanung festgelegt.</p> |

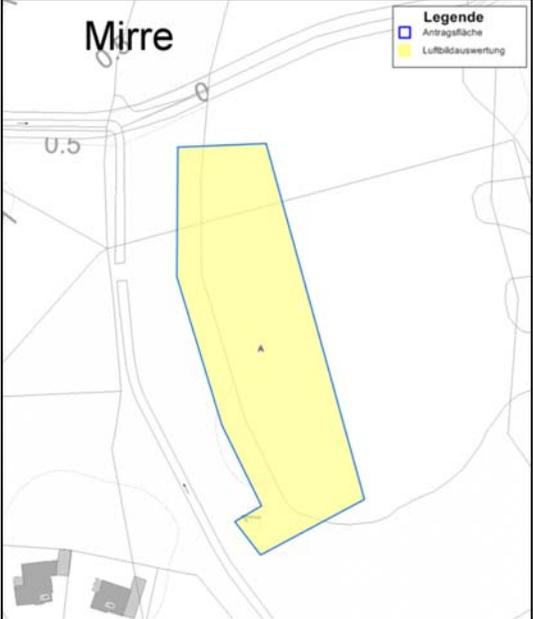
Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| 18. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst 04.06.2020 | |
| <p>18.1. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durch-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird keine Luftbildauswertung beantragt, da erst kürzlich das Wangermeer durch Kleiabbau geformt wurde.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|---|
| <p>geführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können [...]</p> | |
| <p>18.2. Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird keine Luftbildauswertung beantragt, da erst kürzlich das Wangermeer durch Kleiabbau geformt wurde.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--|--|
| <p>18.3. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p> | <p>Der Bitte wird entsprochen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird auf eigenen Wunsch am laufenden Verfahren nicht weiter beteiligt.</p> |
| <p>18.4. Anlage: Ergebniskarte (Hier ein unmaßstäblicher Ausschnitt.)</p>  <p>The map shows a yellow-shaded polygon representing the 'Luftbildauswertung' (aerial image evaluation) and a blue-outlined polygon representing the 'Antragsfläche' (application area). The map is labeled 'Mirre' and 'U.5'. A legend in the top right corner indicates: 'Antragsfläche' (blue square) and 'Luftbildauswertung' (yellow square).</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|--------------------------------|--|
|--------------------------------|--|

| | | |
|---|--|-------------------|
| 19. | Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie | 18.06.2020 |
| 19.1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | |
| 19.2. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. | |

| | | |
|---|--|-------------------|
| 20. | Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich | 02.06.2020 |
| 20.1. Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen im Grunde keine Bedenken. Soweit die gem. Pkt. 9.19 erwähnten externen Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Landes- oder Kreisstraßen durchgeführt werden sollen, bitte ich um weitere Beteiligung. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die NLStBV wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt. Zum nächsten Verfahrensschritt werden die Angaben zur Lage der Kompensationsflächen ergänzt. | |

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---|--|
| 20.2. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung. | Der Bitte wird entsprochen. Die Gemeinde wird nach Abschluss des Verfahrens die nebenstehend angeforderten Unterlagen übersenden. |

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken

| | | |
|------------|---------------------------------------|-------------------|
| 21. | III. Oldenburgischer Deichband | 03.06.2020 |
|------------|---------------------------------------|-------------------|

Bebauungsplan Nr. I/23 „Hohenkirchen – Wangermeer-Süd, Hausboote“

| Hinweise, Anregungen, Bedenken | Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung |
|---------------------------------------|---|
|---------------------------------------|---|

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 01.03.2021

i. A. B. Sc. Meike Segger
Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Wangerland\11371_BP I_23 Wangerm Süd Hausboote\07_Abwaegung\02_Entwurf\2021_03_01_11371_BP I_23_Abw_E.docx