

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1.	Planungserfordernis und -ziele	6
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	6
1.3.	Lage im Raum und Geltungsbereich.....	6
2.	Planerische Vorgaben	7
2.1.	Landes- und Raumordnung	7
2.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
2.3.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht.....	9
2.4.	Sonstige Planungen.....	11
2.5.	Rechtsgrundlage	11
3.	Bestand	12
4.	Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen	12
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	14
5.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 1 u. 10 BauNVO)	14
5.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB; §§ 16 u. 19 BauNVO)	15
5.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 u. § 23 Abs. 3 BauNVO)	15
5.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	16
5.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	16
5.6.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
6.	Erschließung	16
7.	Ver- und Entsorgung	17
7.1.	Trinkwasser	17
7.2.	Schmutzwasser	17
7.3.	Brauchwasser.....	18
7.4.	Stromversorgung	18
7.5.	Oberflächenwasser	18

7.6.	Abfallentsorgung.....	18
8.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)	19
8.1.	Dachform	19
8.2.	Außenwände der Gebäude	19
9.	Umweltbericht	20
9.1.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
9.2.	Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz	20
9.3.	Beschreibung des Bauvorhabens	20
9.4.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	20
9.4.1.	Fachgesetze	20
9.4.2.	Planerische Vorgaben	21
9.4.3.	Berücksichtigung der Umweltschutzziele	22
9.5.	Beschreibung des Planungsraumes.....	22
9.5.1.	Nutzungen.....	22
9.5.2.	Schutzgebiete, geschützte Objekte	22
9.6.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	22
9.6.1.	Luft / Klima / Lärm	22
9.6.2.	Boden.....	23
9.6.3.	Grundwasser	24
9.6.4.	Oberflächengewässer	24
9.6.5.	Biotopstrukturen / biologische Vielfalt	25
9.6.6.	Landschaftsbild	27
9.6.7.	Sach- und Kulturgüter	28
9.6.8.	Mensch	28
9.6.9.	Wechselwirkungen.....	28
9.7.	Weitere Angaben zur Umweltprüfung	29
9.7.1.	Planungen und Maßnahmen mit kumulierenden Wirkungen	29
9.7.2.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen.....	29
9.7.3.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren	29
9.7.4.	Anderweitige Planungsalternativen	30
9.8.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG	30

9.8.1.	Vogelschutzgebiet V 02 Wangerland	30
9.8.1.1.	Prüfung der Verträglichkeit.....	32
9.9.	Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung)	34
9.10.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet.....	36
9.10.1.	Sicherung der Wasserqualität durch Materialauswahl.....	36
9.10.2.	Sicherung der Röhrlichtzone am Wangermeer	36
9.11.	Eingriffs - Ausgleichs – Bilanzierung	36
9.12.	Externe Kompensationsmaßnahmen	37
9.13.	Monitoring	39
9.14.	Zusammenstellung der verwendeten Unterlagen	39
9.15.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
10.	Hinweise.....	40
10.1.	Baunutzungsverordnung.....	40
10.2.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten	40
10.3.	Bodenfunde	40
10.4.	Kampfmittel	41
10.5.	Maßnahmen an Gewässern	41
10.6.	Verkehrssicherheit.....	41

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungserfordernis und -ziele

Die Gemeinde Wangerland stellt diesen Bebauungsplan auf, um am südöstlichen Ausläufer des Wangermeers an Stegen fest angebundene Hausboote¹ zu errichten, die als Ferienwohnungen genutzt werden können. Die Errichtung dient dem öffentlichen Interesse, den Tourismus zu Gunsten der Gemeinde am Wangermeer weiter zu entwickeln.

Es ist geplant bis zu 12 Hausboote im Bereich des Bebauungsplanes zu errichten. Diese schwimmen mit Hilfe eines Pontons auf dem Gewässer. Entlang des Ufers ist ein fest mit dem Boden verbundener Hauptsteg geplant, von dem kleine Verbindungsstege abgehen, an dessen Ende wiederum die Pontons mit den Hausbooten fest angebunden sind. Die Zuwegungen zu den Gebäuden werden somit über kleinere Steganlagen ermöglicht. Eine Erschließung wird über einen vorhandenen Weg, der von der L 809 (Bismarckstraße) in die Nähe des Gebietes außerhalb des Geltungsbereiches führt, als Straße für Be- und Entladungsverkehre sichergestellt. Zusätzlich dient die Anbindung dem Erreichen von den zugehörigen Stellplätzen sowie auch der fußläufigen Verbindung zu den Hausbooten. Stellplätze für Pkw befinden sich nach Absprache mit der Gemeinde östlich neben der südlich des Plangebietes bestehenden Info- und Raststation.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/23 „Wangermeer-Süd (Hausboote)“ beschlossen.

1.3. Lage im Raum und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Hohenkirchen und westlich des Ortsteils Gottels in der Gemeinde Wangerland. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,2 ha und ist derzeit Uferzone und Wasserfläche des Wangermeers. Der Standort ist durch das Wangermeer mit seinem Uferbereich geprägt. Es befinden sich östlich und nördlich des Plangebietes weitere Bereiche des Wangermeers und westlich Grünflächen. Südlich des Plangebietes besteht eine Info- und Raststation und südwestlich befindet sich ein Wohngebiet.

Der genaue Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung und aus der Planzeichnung des Bebauungsplans hervor. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hohenkirchen, Flur 16 einen Teilbereich des Flurstücks 8/18 und wird auch von dem selbigen begrenzt.

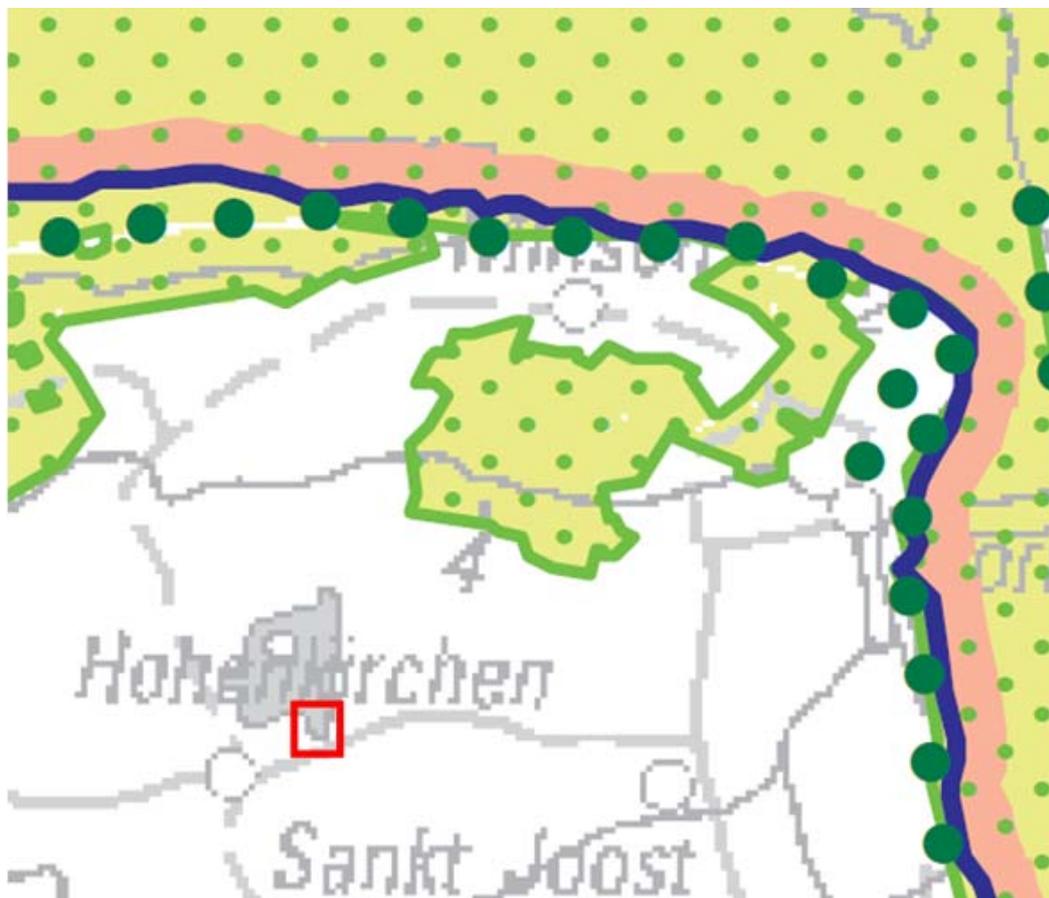
¹ Als Hausboote werden im Zuge dieses Bebauungsplanes Pontons bezeichnet, auf denen ein Haus errichtet wird.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landes- und Raumordnung

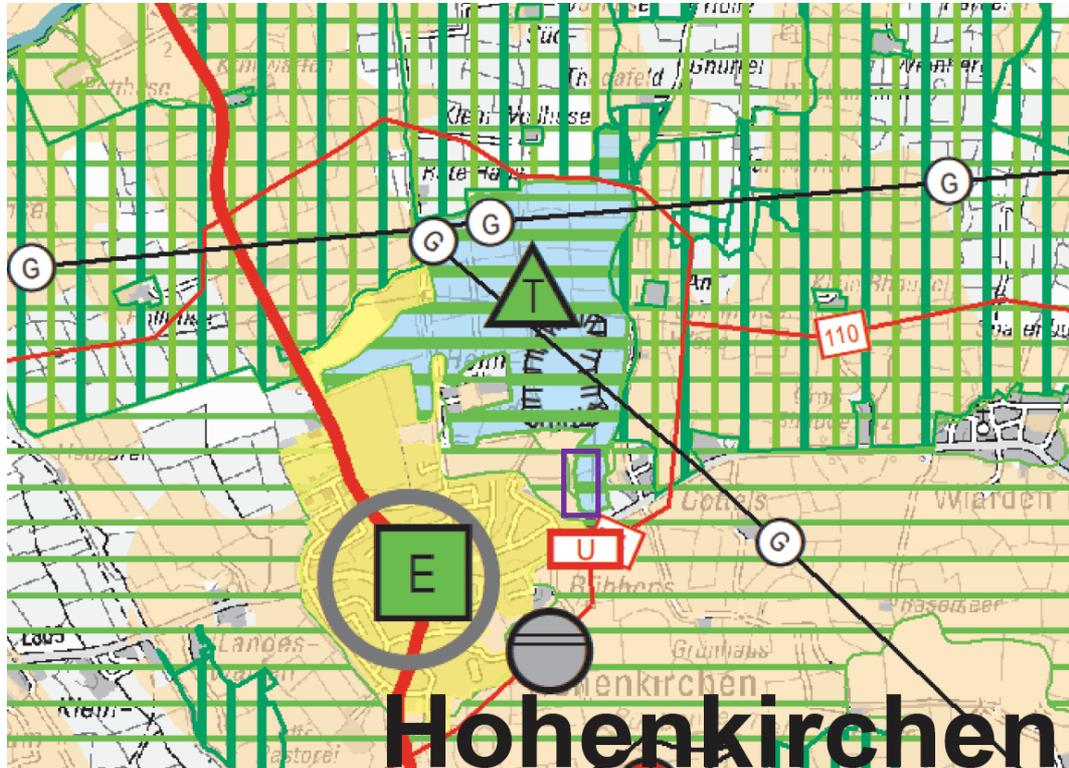
Aus dem Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) 2017 ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan. Es werden lediglich im Norden und Osten Richtung Küste Darstellungen hinsichtlich des Natura 2000-Gebietes Niedersächsisches Wattenmeer getroffen sowie Grenzen zur Ausschlusswirkung für die Erprobung von Windenergienutzung auf See und die Mittlere Tide-Hochwasser-Linie (MTHWL). Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen laut Abs. 3.2.3 Nr. 01 LROP 2017 gesichert und weiterentwickelt werden.

Abb.: Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 mit Plangebiet



Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP) 2020 wurde am 18.03.2020 als Satzung beschlossen. Dort wird das gesamte Plangebiet als Gewässer mit einem Vorranggebiet Erholung dargestellt und lehnt sich dabei an die Darstellung des Wangermeers als Vorranggebiet mit Tourismusschwerpunkt an (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.“

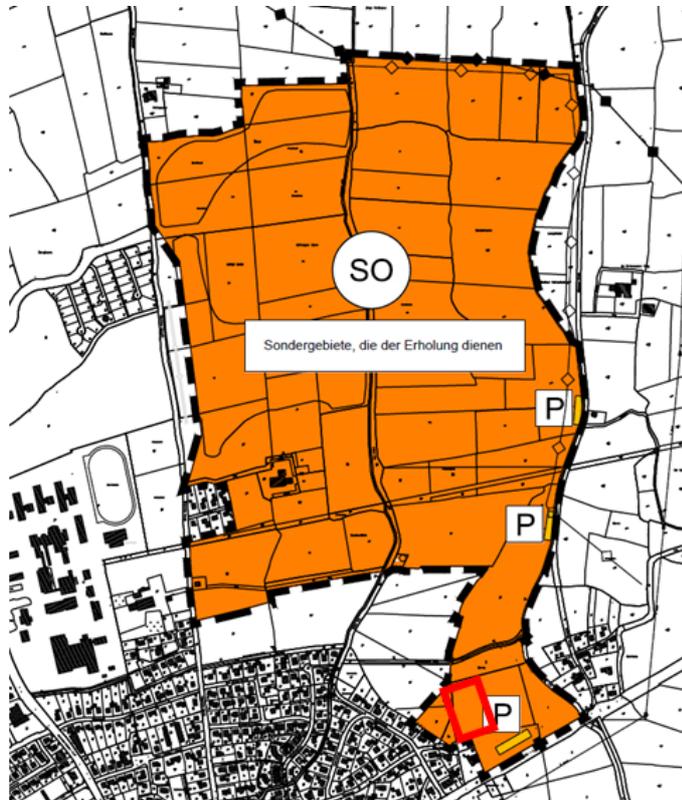
Abb.: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP) 2020 mit Plangebiet (lila)



2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (§ 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 im Sinne des § 10 Abs. 1 BauNVO vermietet werden sollen.

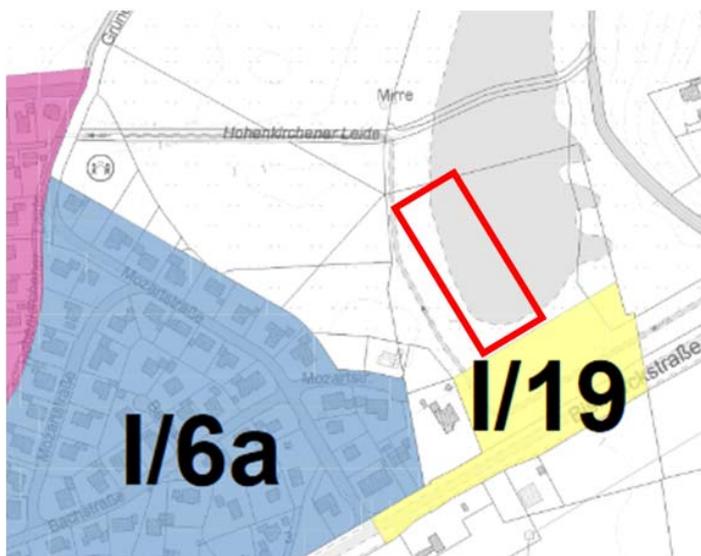
Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland mit schematischem Plangebiet



2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

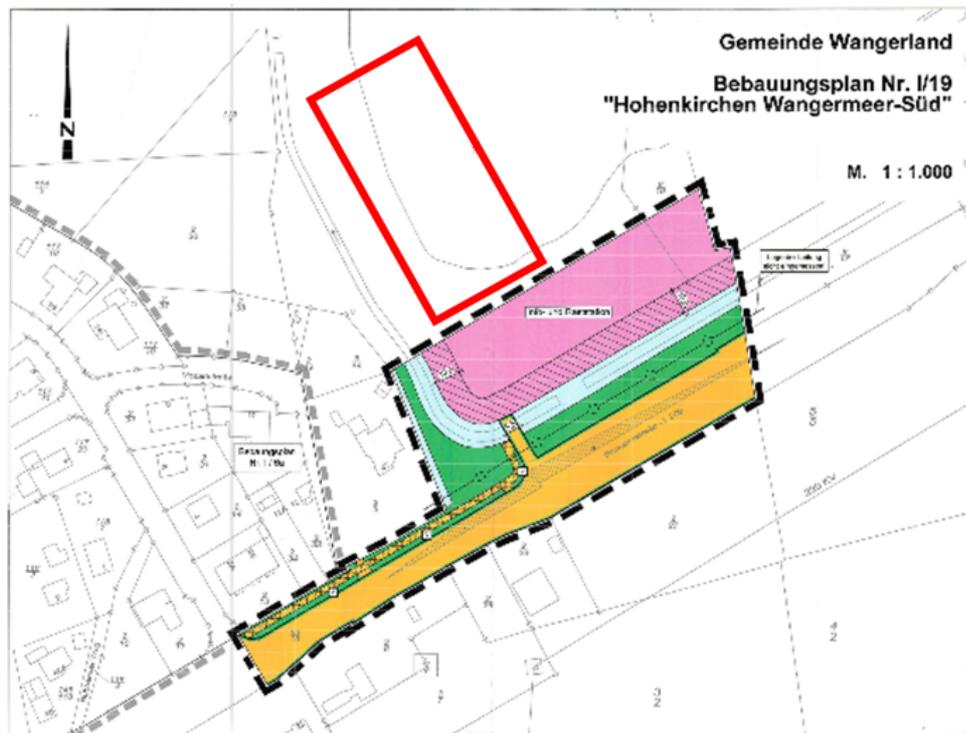
Es bestehen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne südlich bzw. südwestlich des Plangebietes (Bebauungsplan I/6a und Bebauungsplan I/19).

Abb.: Bebauungspläne mit schematischem Plangebiet



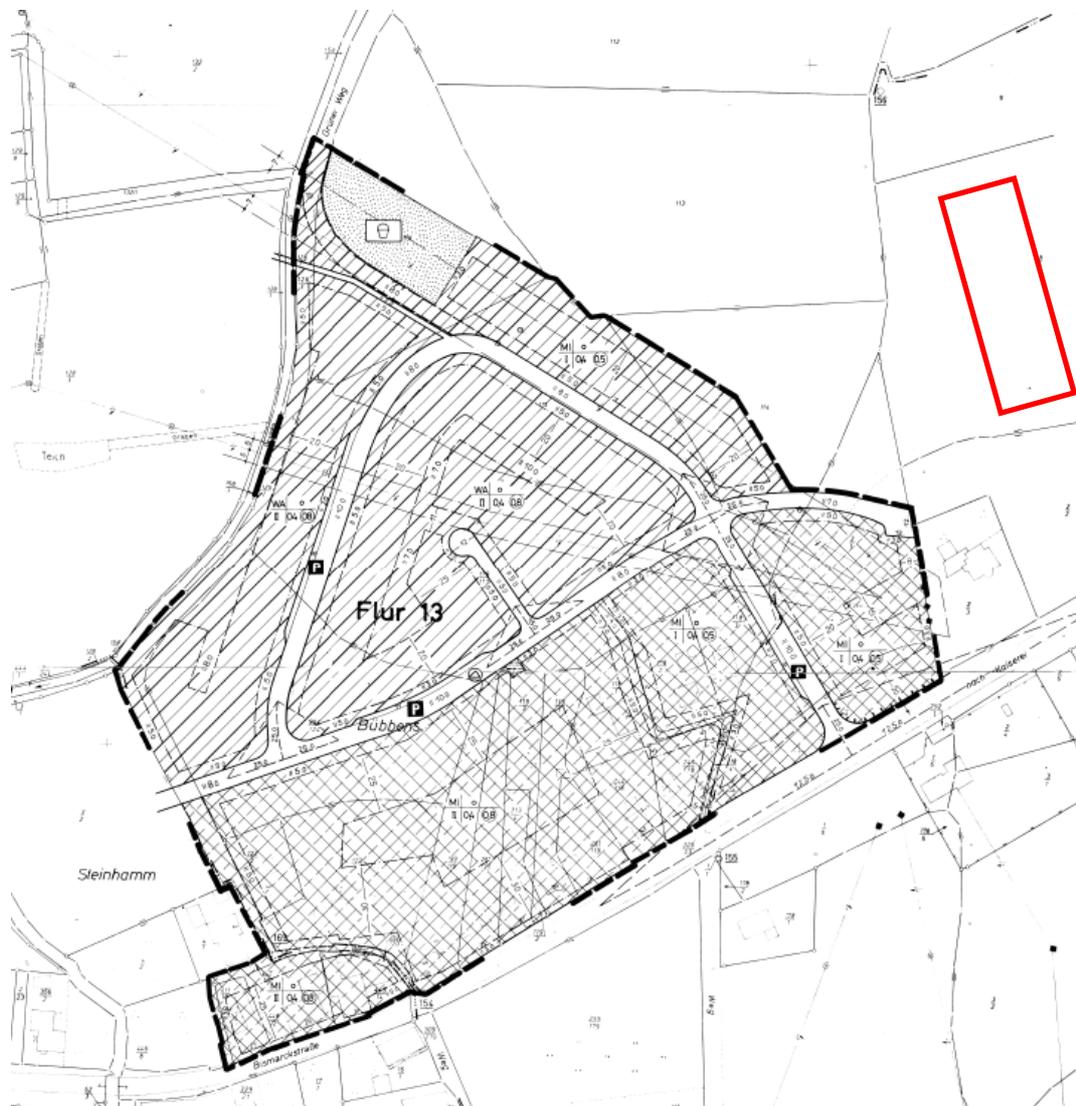
In dem Bebauungsplan Nr. I/19 wird vornehmlich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Fläche für Info- und Raststation dargestellt, die sich südlich von dem Plangebiet befindet. Von der auf dem Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Bismarckstraße) wird auch das Plangebiet erschlossen.

Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. I/19 mit schematischem Plangebiet



Im Bebauungsplan I/6a aus dem Jahre 1979 werden Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ohne Einschränkungen der Nutzung festgesetzt. Entwickelt hat sich der Bereich des Bebauungsplanes in der Nähe zum Plangebiet im Wesentlichen als Wohngebiet.

Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. I/6a mit schematischem Plangebiet



2.4. Sonstige Planungen

Es sind keine sonstigen Planungen bekannt, die die Bauleitplanung tangieren könnten.

2.5. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,

- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
 - e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
 - f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 - g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

3. Bestand

Der Geltungsbereich besteht derzeit 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. Ein Weg führt für die Bewirtschaftung dieser Flächen von der L 809 (Bismarckstraße) nahezu parallel westlich des Plangebietes entlang. Auch die südlich des Plangebietes am Wangermeer bestehende Info- und Raststation wird darüber erschlossen.

4. Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen

Die städtebauliche Konzeption ergibt sich aus der Abstimmung verschiedener Belange.

Die Punkte

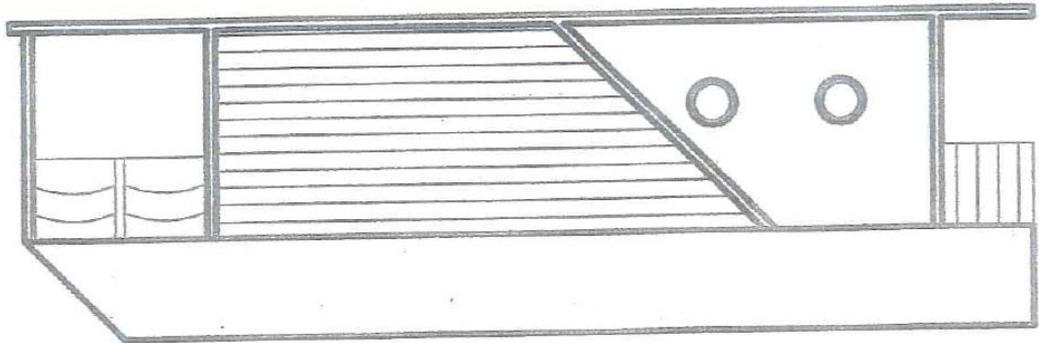
- Wasserrecht
- Wasserflora- und fauna
- Ufersicherung
- besondere Erschließung
- besondere Ver- und Entsorgung

sind in diesem Konzept besonders zu berücksichtigen, da auf dem Wasser mit einer besonderen Bauform (Hausboote) geplant wird.

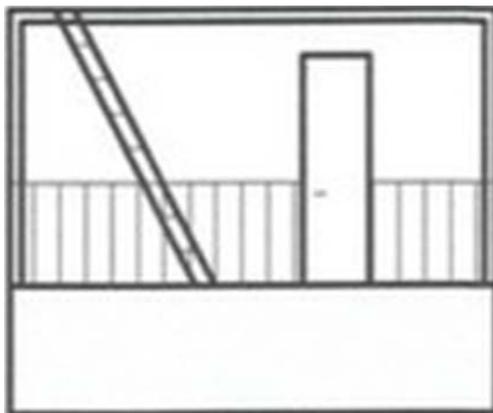
Es wird ermöglicht max. 12 schwimmende, an Stegen (ca. 3,0 m x 1,2 m) fest angebundene Hausboote zu errichten, die als Ferienwohnungen genutzt werden. Ein konkretes städtebauliches Konzept wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Geplant ist, die Erreichbarkeit der Hausboote durch eine am Uferbereich angebrachte ca. 2 m breite Steganlage zu gewährleisten. Die Hausboote sind nach derzeitiger Vorhabenplanung etwa 12,0 m lang und 4,5 m breit. Die restliche Fläche wird aus der bereits bestehenden Wasserfläche bestimmt.

Abb.: Hausboot Beispielansichten, Stand: 30.01.2020, Quelle: Gebhardt-Haustechnik
(ohne Maßstab)

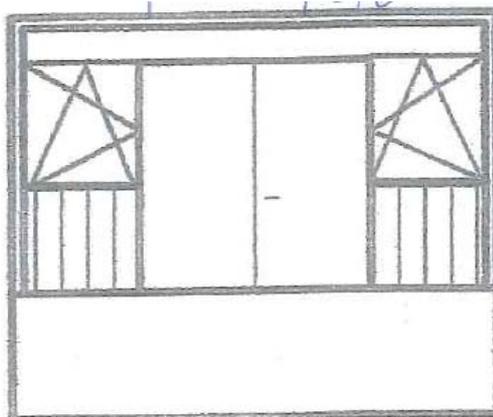
Ansicht Steuerbord



Ansicht Heck



Ansicht Bug



5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB; §§ 16 u. 19 BauNVO)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt, die ausreichend dimensioniert ist und deshalb nicht durch Nebenanlagen überschritten werden darf. Die städtebauliche Kennziffer für das Sondergebiet orientiert sich an den Grenzen für Ferienhausgebiete nach § 17 BauNVO. Die zur Nutzung zugehörigen Nebenanlagen sind in der Festsetzung des Sondergebiets allgemein zulässig. Sie bezieht sich dabei, da kein Grundstücksbezug vorliegt, gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässigerweise festgesetzte Grundfläche (eindeutig bestimmt durch Koordinaten).

Dadurch, dass Hausboote auf dem Wasser schwimmen, flexibel verankert an der Steganlage sind, sind sie hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen Wasserschwankungen ausgesetzt. Bei dem Wangermeer handelt es sich um einen künstlich angelegten See, weshalb keine erheblichen Wasserschwankungen zu erwarten sind. Diese müssen bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen jedoch berücksichtigt werden.

Die Hausboote werden auf Grund der Transportmöglichkeiten mit einer Höhe von 3,60 m (Ponton plus Haus) produziert. Der Ponton davon hat eine Höhe von 1 m, wovon etwa 0,6 m dauerhaft unter Wasser liegen. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden Aufbauten in einer Höhe von 0,6 m zu ermöglichen um weitere Schlafplätze zu schaffen (z.B. für Familien). Folglich wird eine maximale Höhe des Hausbootes von 4,20 m ermittelt, die auf die höchste Wasserlinie des Wangermeers von 0,5 m ü NN drauf gerechnet wird. Die maximale Gebäude-, bzw. Firsthöhe beträgt somit 4,70 m ü NN, obwohl in der Realität durch das Einsinken des Ponton in das Wasser um ca. 0,6 m und die nur teilehafte Umsetzung des Aufbaues geringere Gebäudehöhen erreicht werden.

Notwendige untergeordnete Bauteile wie bspw. Schornsteine, Lüftungseirichtungen oder Geländer können ausnahmsweise zugelassen werden, um entsprechende technische Vorgaben oder Sicherheitsmaßnahmen an den Flachdächern/ Dachterrassen (siehe Örtliche Bauvorschriften) zu erfüllen.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die geplanten Hausboote sind fest an der Steganlage verankert. Ein üblicher Grundstücksbezug wird nicht vorliegen, was eine abweichende Bauweise vonnöten macht. Die Begrenzung der Gebäude von maximal 12,00 m Länge und 4,50 m Breite wird vorgenommen, um nicht zu große, nicht mehr mit der Umgebung verträgliche Gebäude Kubaturen entstehen zu lassen und auch die festgesetzte Anzahl der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird zur städtebaulichen Regelung der Abstände der Hausboote untereinander in Empfehlung des Landkreises und der Feuerwehr festgelegt, dass diese einen Abstand von mind. 3,00 m untereinander haben sollen.

5.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Damit nicht mehr Wohnungen entstehen, als für das Gebiet und dessen Nutzung verträglich wären, wird die Zahl der Wohnungen in Gebäuden (Hausboot) dahingehend beschränkt, dass je Hausboot nur eine Wohnung zulässig ist.

5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche des Hauptsteges wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und -nutzer sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt, um die Erreichbarkeit der einzelnen Hausboote sowie die Ver- und Entsorgung über Leitungssysteme sicher zu stellen.

Dabei ist zu beachten, dass die für die Hausbootnutzer notwendigen Be- und Entladeverkehre nicht im Stegbereich sondern auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen stattfinden müssen.

5.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beim Bau und bei der Unterhaltung der Gebäude im, am, über und unter dem Gewässer sind aus Schutzgründen für Pflanzen und Tiere nur wasserungefährliche Baustoffe, Anstriche und Pflegemittel zu verwenden.

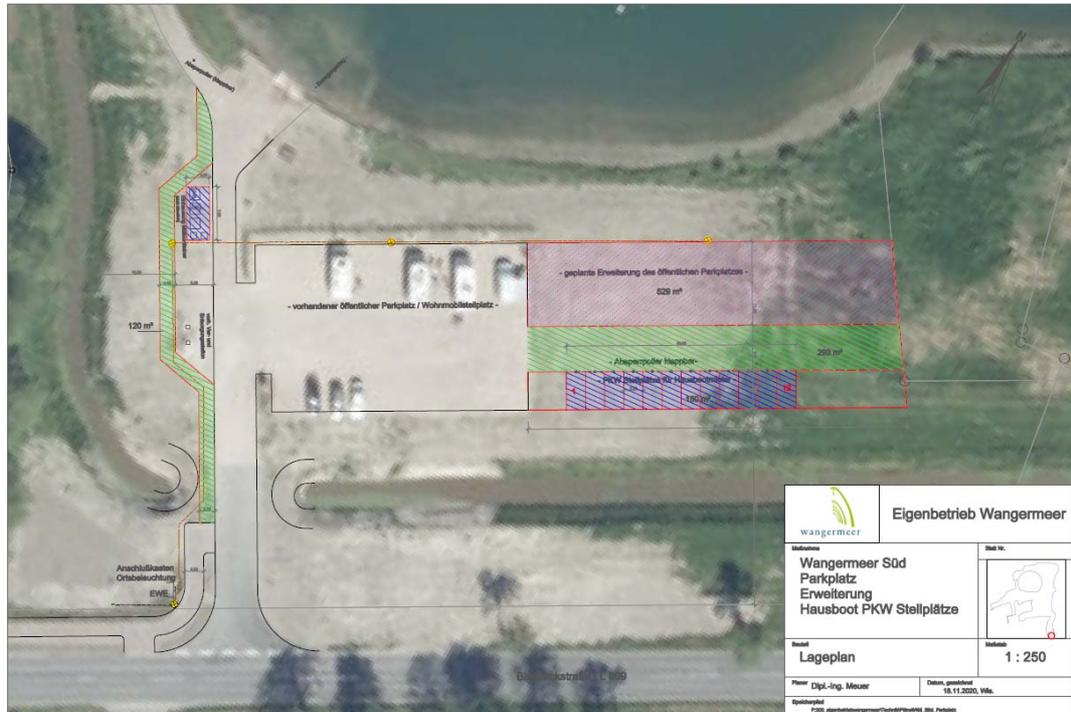
6. Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen in Form der Zufahrt und der Fahrwege der Info- und Raststation werden mitgenutzt um die zu den Hausbooten zugehörigen neu anzulegenden Stellplatzanlagen zu erreichen. Die erforderlichen Maßnahmen für die Stellplätze der Pkw der Hausbootnutzer sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/19 „Hohenkirchen Wangermeer-Süd“ angelegt werden. Hierfür ist ein bereits mit dem Landkreis abgestimmter Befreiungsantrag notwendig. Auf den Stellplätzen (siehe Abbildung unten, größere blau straffierte Fläche) können die Fahrzeuge der Hausbootnutzer abgestellt und Be- und Entladeverkehre vorgenommen werden. Die ausgewiesenen Stellplätze sind mit klappbaren Absperpollern ausgestattet und so nur gezielt der Nutzergruppe zugänglich.

Da die Stichstraße des Bebauungsplanes I/19 derzeit noch nicht gewidmet ist erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren ein Widmungsverfahren für diese und die zusätzliche Verbindung bis zum Anschluss an die Hausboote (Steganlage) um die öffentlichen Erschließung planungsrechtlich zu sichern.

Die Einrichtung einer zentralen Müllentsorgungsstelle befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/19 „Hohenkirchen Wangermeer-Süd“, siehe Punkt 7.6 (siehe Abbildung unten, kleine blau straffierte Fläche).

Abb.: Wangermeer Süd, Parkplatzerweiterung, Hausboot PKW Stellplätze, Stand: 18.11.2020, Quelle: Gemeinde Wangerland/ Eigenbetrieb Wangermeer



7. Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung werden unterhalb der Steganlage bauseits frostsicher verlegt.

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen und durch den Vorhabenträger zu errichten bzw. errichten zu lassen.

7.1. Trinkwasser

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.

7.2. Schmutzwasser

Die notwendige Schmutzwasserentsorgung für den Geltungsbereich muss noch eingerichtet werden. Eine neue Leitungsverlegung ist absehbar. Detaillierte Abstimmungen sind mit dem Leitungsträger, dem OOWV, außerhalb dieses Verfahrens im Zuge der Vorhaben- und Erschließungsplanung vorzunehmen. Diese erfolgte zwischenzeitlich, so dass sich die geplante Anbindung der einzelnen Hausboote wie folgt darstellt: 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, doppel-

wandige Rohre. Die Sammelleitung erfolgt in einem Kanalgraben in den zentralen (unterirdischen) Verteilerkasten im Bereich des Zuganges zum Steg.

7.3. Brauchwasser

Die notwendige Wasserversorgung für den Geltungsbereich muss noch eingerichtet werden. Detaillierte Abstimmungen sind mit dem Leitungsträger, dem OOWV, außerhalb dieses Verfahrens im Zuge der Vorhaben- und Erschließungsplanung vorzunehmen.

7.4. Stromversorgung

Die notwendige Stromversorgung für den Geltungsbereich muss noch erstellt werden. Abstimmungen mit dem Leitungsträger, der EWE, waren außerhalb dieses Verfahrens vorzunehmen und führten zu folgendem Ergebnis: Die Elektrotechnische Versorgung der Hausboote erfolgt aus einem zentralen Verteilerkasten im Bereich des Zugangs zum Steg. Jedes Hausboot wird von dort separat abgesichert und über separate Zähler abgerechnet. Auf Grund der langen Anbindungen wird eine Zuleitung im Querschnitt 5 x 10 mm² gelegt. Die Hausboote an sich verfügen über eine eigene Unterverteilung mit FI-Schutzschalter.

7.5. Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass verunreinigtes Oberflächenwasser sowie anfallende Reinigungswasser nicht in das Wangermeer gelangen. Hierzu werden Abflüsse in die Hausboote/ Pontons eingebaut, die an die Schmutzwassertanks der Hausbootes angeschlossen werden.

7.6. Abfallentsorgung

„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.“²

Für die Abfallentsorgung wird eine zentrale, nicht öffentliche, eingehauste Müllentsorgungsstelle für die Gäste der Hausboote errichtet. Diese befindet sich im Bereich des Wohnmobilstellplatzes mit Hilfe von abschließbaren Behältern (siehe Abbildung oben, kleine blau straffierte Fläche). Es erfolgt eine Abstimmung zwischen Landkreis, Gemeinde und Vorhabenträger zur genauen Ausgestaltung dieser Anlage bzw. der Behälter z. B. hinsichtlich Größe, gemeinsamer Nutzung oder Differenzierung der Abfallarten.

Die Bereitstellung der Müllbehälter an Abfuhrtagen erfolgt an der Bismarckstraße.

² Landkreis Friesland als Träger öffentlicher Belange, Jever, 02.03.2021

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/23 „Wangermeer-Süd (Hausboote)“.

8.1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig, damit dem vorgestellten Erscheinungsbild eines Hausbootes in Form eines Pontons mit einem Haus darauf nachgekommen wird. Zudem ist es hinsichtlich der gewünschten einheitlichen Gestaltung der Hausbootanlage in Verbindung mit den Abständen der Hausboote zueinander sinnvoll eine einheitliche Dachform festzulegen, damit es nicht zu einem unruhigen Erscheinungsbild der Hausbootanlage kommt.

Eine Begehbarkeit der Flachdächer sowie die Nutzung als Dachterrasse werden zugelassen, da diese nicht als störend eingeordnet werden.

Darüber hinaus sind Anlagen, die zur Energiegewinnung eingesetzt werden (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage) zulässig.

8.2. Außenwände der Gebäude

Die Gemeinde wünscht sich ein einheitliches, bzw. sehr ähnliches Erscheinungsbild der Hausbootanlage deshalb wird festgelegt, dass die Außenwände der Gebäude aus Kunststoff herzustellen sind und den grauen RAL-Farben 7009, 7022, 7043, 7010, 7011, 7024, 7012, 7026, 7037, 7015, 7031, 7016 oder 7021 entsprechen müssen. Glasflächen sind zulässig, ebenso wie untergeordnete Absetzungen aus Holz in naturbelassener Farbgebung.

9. Umweltbericht

9.1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Wangerland liegt das durch Kleigewinnung entstandene Wangermeer. Dieses Gewässer wurde durch den für Deichbaumaßnahmen notwendigen Kleiabbauschaffen und als Erholungssee geplant und angelegt.

Der Bebauungsplan will nun im Südosten des Wangermeeres die bauplanungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung und Befestigung von 12 Hausbooten schaffen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird ein ca. 0,2 ha großes Sondergebiet „Ferienwohnen auf dem Wasser (Hausboote)“ festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf 1 Vollgeschoss und eine Höhe von 4,70 m über NN begrenzt, die Überbaubarkeit wird auf 0,45 ohne Überschreitung festgesetzt.

9.2. Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.130 m².

9.3. Beschreibung des Bauvorhabens

Der Investor plant im Geltungsbereich einen festen Steg auf Stelzen zu bauen. An diesem Steg werden Gebäude auf schwimmenden Pontons (12,0 m * 4,5 m) festgemacht, die über einen Schwimmsteg erreicht werden.

Der Steg hat eine Länge von ca. 110 m Länge und eine Breite von 2 m. Von diesem Steg gehen max. 12 Seitenstege (Länge ca. 3 m, Breite ca. 1,2 m) ab, an denen die Pontons mit den Gebäuden befestigt werden.

Der Hauptsteg wird mit Stelzen im Boden befestigt.

9.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

9.4.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015, BGBl. I S 1722) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 BGBl. I S. 3434) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010, zuletzt geändert am 11.11.2020) zu beachten.

Ebenfalls schreibt das Baugesetzbuch vor, dass bei Bauleitplanungen die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten sind. Hierzu zählt auch der Schutz von schädlichen Luftverunreinigungen und vor Lärmimmissionen gemäß der Bestimmungen des Immissionsschutzrechts. Im vorliegenden Fall ist daher die TA Luft, die Geruchsimmisionsrichtlinie sowie die TA Lärm zu beachten.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG zu beachten.

Hinsichtlich des Grundwassers und des Oberflächenwassers ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016, BGBl. I S. 1972) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015, Nds. GVBl. S. 307) zu beachten.

Das Wasserhaushaltsgesetz gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Weiterhin macht das Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Nds. Wassergesetz Vorgaben für den Ausbau von Gewässern, die auch auf die Neugestaltung von Uferbereichen anzuwenden sind; diese Vorhaben sind Planfeststellungspflichtig, lediglich Vorhaben, die keiner Umweltverträglichkeit bedürfen, können mit einer Plangenehmigung zugelassen werden. Anlagen in, an über und unter Gewässern, wie die Pontongebäude und Stege, bedürfen ist nach § 36 WHB i V. m. § 57 NWG eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

9.4.2. Planerische Vorgaben

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Friesland wird dem Grundzentrum Hohenkirchen die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen. Das Wangermeer selbst wird als Vorranggebiet Erholung und als Vorranggebiet Tourismus-schwerpunkt dargestellt. Innerhalb des Wangermeeres liegt zusätzlich ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Sportanlagen.

Die angrenzenden Flächen sind als Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogener Erholung bestimmt. Die im Osten und Norden des Wangermeeres liegenden Flächen der freien Landschaft sind darüber hinaus auch Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und-entwicklung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet, das der Erholung dient, dar.

Das Gebiet wird noch nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt. Im Süden liegt ein Bebauungsplan, der die Fläche für Info- und Raststation festlegt.

Der Landschaftsrahmenplan des LK Friesland weist dem Wangermeer in diesem Abschnitt eine sehr hohe Bedeutung für die Rastvögel zu. Das Zielkonzept sieht für den Planungsraum eine umweltverträgliche Nutzung vor; im Plan Schutz, Pflege und Entwicklung wird das Wangermeer als Schwerpunktgewässer zur Entwicklung eines guten ökologischen Potentials und eines guten chemischen Zustands gekennzeichnet.

Die Gemeinde Wangerland besitzt keinen Landschaftsplan.

9.4.3. Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Der Bebauungsplan entspricht den Planungszielen der übergeordneten Regionalplanung und der Aussagen des Flächennutzungsplans. Aufgrund der bereits vorhandenen vorbereitenden Bauleitplanung wurden im Landschaftsrahmenplan keine wesentlichen Planungsziele für den Geltungsbereich festgelegt. Es wird lediglich eine umweltverträgliche Nutzung gefordert. Allerdings wird die Sicherung bzw. Entwicklung des guten ökologischen und chemischen Zustandes für das Wangermeer festgelegt. Diese Forderungen werden insbesondere durch die textlichen Festsetzungen zur Vorgaben zur Gewässerreinigung beachtet.

9.5. Beschreibung des Planungsraumes

9.5.1. Nutzungen

Eine spezielle Nutzung findet derzeit im Planbereich nicht statt. Südlich angrenzend liegt die Info- und Raststation; um das Wangermeer ist ein Wanderweg angelegt. Hierdurch ist bereits Störpotential im Planbereich vorhanden.

Abb.: Infotafel an der Info- und Raststation benachbart zum Geltungsbereich



9.5.2. Schutzgebiete, geschützte Objekte

Schutzgebiete oder geschützte Objekte sind nicht vorhanden.

9.6. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

9.6.1. Luft / Klima / Lärm

Der Planungsraum liegt im stark maritim beeinflussten Großklima mit einem ausgeglichenen Jahres- und Tagestemperturgang, hoher Windgeschwindigkeit und relativ hoher Luftfeuchte. Lokale Veränderungen werden durch das Großklima schnell ausgeglichen.

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Immissionen sind lediglich durch die angrenzende Landwirtschaft und von der südlich verlaufende liegenden Landesstraße L 809 zu erwarten, die jedoch keine wesentlichen Belastungen darstellen.

Entsprechendes gilt für Lärmbelastungen (Landesstraße und landwirtschaftlicher Hof).

Durch die notwendigen Baumaßnahmen können kurzfristig erhöhte Immissionsbelastungen, insbesondere durch Dieselfahrzeuge und sonstige Maschinen entstehen. Langfristig sind aufgrund des Anliegerverkehrs zu den Hausbooten keine wesentlichen Emissionen zu erwarten.

Die zunehmende Lärmimmission aufgrund der Bauarbeiten ist kurzfristig und führt daher nicht zu erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Nutzung der Hausboote führt nicht zu wesentlichen Lärmemissionen.

9.6.2. Boden

Im Bereich nördlich und östlich von Hohenkirchen liegen nach dem NIBIS-Kartenserver³ Kleimarschen der Alten Marsch mit einem mittleren Grundwasserhochstand von 2 dm und einem mittleren Grundwassertiefstand von 13 dm an. Hinsichtlich der Gefahr des Vorkommens von sulfatsauren Böden wird der Boden in die Gefährdungskategorie GR 2.4 (kalkfreie, tonige und brackische Sedimente, mittleres Risiko; nur kleinflächig sulfatsaure Böden) bzw. GR 2.5 kalkhaltige tonige und brackische Sedimente, geringes Risiko) eingestuft. Erkundungsmaßnahmen sind nur bei begründeten Hinweisen bzw. Ausnahmen notwendig, insbesondere bei tiefer gelegenem feuchtem Grünland.⁴ ⁵Entsprechende Hinweise liegen, auch unter Beachtung des Umweltberichtes zum BP I/15⁶ nicht vor.

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse ist zu beachten, dass durch die großflächigen Kleiabbaumaßnahmen und die Neugestaltung der Landschaft nach Abbauende wesentliche Änderungen der natürlichen Bodenverhältnisse eingetreten sind. So heißt es im Umweltbericht (galaplan 2007): „Der unter dem Klei befindliche Sand wurde zur Ausformung der Ufer- und Landbereiche aufgespült. Humose belebte Bodenschichten fehlen.“

Im Plangebiet liegen überwiegend Unterwasserböden, die durch die Planung nicht tangiert werden; lediglich der südliche Bereich ragt auf das Festland.

Die Anbindung der Hausbootbereiche erfolgt auf den durch den Abbau des Kleis wesentlich veränderten Uferbereichen am Rande des Wangermeeres. Ursprünglich la-

³ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> vom 24.10.2017

⁴ Nibis – Kartenserver, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> vom 16.10.2017

⁵ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geofakten 24, Sulfatsaure Böden in Nds. Küstengebieten, Hannover Juli 2010,

⁶ Umweltbericht 82. Änderung des Flächennutzungsplans Bebauungsplan I/15 Gem. Wangerland, bearb. durch galaplan Groothusen, August 2007

gen in diesem Bereich Kleiböden der alten Marsch, heute findet man hier noch Kleireste, zum Teil mit Sand durchmischt.

Hier finden durch die Schaffung von Anbindungen an die Stege und die Schaffung von Stegen geringfügige Versiegelungen und somit ein geringfügiger Eingriff in den Boden statt.

Durch den Bau des festen Steges wird in die vorhandene Bodenstruktur eingegriffen. Durch das Einrammen der Stelzen findet eine Verdrängung des Unterwasserbodens statt.

9.6.3. Grundwasser

Der NIBIS-Kartenserver gibt eine Grundwasseroberfläche von 0 bis 1 m ü NN an. Nach Aussage des Bodengutachtens für den östlichen Planbereich liegt sie zwischen 1,10 und 1,70 m unter Flur. Vermutlich handelt es sich um Grundwasser unter Kleischichten; für diese Vermutung spricht die Tatsache, dass es sich beim Wangermeer um einen Regenwasser gespeisten See handelt.⁷

Der Grundwasserleiter ist vollständig oder fast vollständig versalzen. Da das Grundwasser aber durch deckende Kleischichten nicht an die Oberfläche kommt, führt dies nicht zu einer Versalzung des Wangermeers.

Aufgrund der dichten Kleischicht ist das Schutzpotential des Bodens gegenüber dem Grundwasser hoch. Das Grundwasser tritt aufgrund der deckenden Kleischicht nicht an die Oberflächen.

Durch die Anlage der Hausboote und der Anbindung der Stege ist nicht mit Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen. Insbesondere wird auch keine Durchtrennung der Kleischicht durch die Pfähle für die Stege befürchtet.

Bei der Anlage des festen Stegs werden voraussichtlich Pfähle durch die unter dem Wangermeer liegenden stauenden Schicht gerammt. Genauere Angaben zur Tiefe und Dicke der Stelzen können erst im Laufe des weiteren Verfahrens nach Abschluss der statischen Berechnungen getroffen werden. Nach heutigem Kenntnisstand ist eine Beeinflussung des unter der stauenden Schicht liegenden gespannten Grundwassers nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde nicht zu befürchten, da durch das Einrammen der Stelzen keine Hohlräume zum Aufsteigen des Wassers entstehen.

9.6.4. Oberflächengewässer

Das Wangermeer ist ein Freizeitsee mit einer 14 ha großen Rundinsel, der von 2006 bis 2012 durch Kleientnahme entstanden ist. Die Wassertiefe beträgt im Mittel 2,50 m, an einzelnen Stellen erreicht sie 3 m.

⁷ <https://www.wangerland.de/Vor-Ort/Sport-Aktivitaeten/Wassersport/W...vom 24.10.2017>

Der Wasserzulauf erfolgt ausschließlich durch Regenwasser. Die Qualität des Wassers wird regelmäßig überprüft. Wesentliches Kriterium der Planungen am Wangermeer ist die der Erhaltung der guten Wasserqualität.

Durch die Festlegung von max. 12 Hausbooten im Wangermeer wird keine direkte Veränderung des Wangermeers sowohl in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht erfolgen.

Voraussetzung ist jedoch, dass für die Hausboote keinerlei wassergefährdende Stoffe bei der Herstellung oder der Unterhaltung verwendet werden. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

Auch die derzeit im Bereich der Ufer vorhandene Röhrichtzone, die für die Reinigung des Wassers einen gewissen Beitrag leistet, wird durch die Hausboote geschmälert; allerdings ist im Planbereich nur ein schwächtiger Röhrichtstreifen vorhanden, der in Vergleich zu anderen Bereichen lediglich eine geringe Bedeutung für die Wasserreinigung besitzt.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist der Schutz der Graften und des Wangermeers vor Einflüsse mit Nährstoffen und Giften. Es muss daher in dem ufernahen Bereich (5 m) auf jegliche Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden. Ebenso ist hier die Ablagerung organischer Substanzen (Komposthaufen) nicht zulässig. Um ein Abspülen von Erdmaterial in das Wangermeer zu verhindern, wird vorgegeben, dass in diesem Uferrandbereich eine dauernde Vegetationsdecke (Rasen, Strauchbestände) angelegt und sichergestellt werden muss.

Durch diese Festlegungen ist eine Verschmutzung des Wasserarms des Wangermeers möglichst auszuschließen.

Freizeitaktivitäten der Gäste der Hausboote (z.B. Schwimmen, Bootfahren) erfolgt im allgemein zulässigen Rahmen.

9.6.5. Biotopstrukturen / biologische Vielfalt

Im Planungsbereich liegt das Wangermeer sowie ein Uferbereich mit nur schütterer Röhrichtvegetation. Nach Norden werden außerhalb des Plangebietes die Röhrichtbestände dichter.



Aufgrund der hohen Freizeitaktivitäten in diesem Bereich ist die Bedeutung der Flächen für die Brut- und Rastvögel hier relativ gering. In den relativ lichten Röhrichtbeständen ist nach Auskunft von Herrn Prüter, Landschaftswart, auch hier mit einem Rohrsängerbrutplatz zu rechnen. Vor dem Ufer können regelmäßig rastende Blässrallen, Reiher-, Stock- und Tafelente beobachtet werden.

Im Landschaftsrahmenplan wird dem östlich der Brücke liegende Bereich eine hohe Bedeutung für Gastvögel zugewiesen. Aufgrund der Vogelkartierung von Moritz (2013) im Rahmen der Landschaftsrahmenplanung und Gänsezählungen des Landkreises Friesland besitzt der Bereich eine landesweite Bedeutung für Rastvögel; besonders erwähnt werden Nonnengans, Saatgans und Blässhuhn zugewiesen.

Durch die Planung wird der Uferbereich nur im Bereich des ins Wasser laufenden Stegs in Anspruch genommen, nur hier geht der vorhandenen Röhrichtbestand und damit die Brutmöglichkeiten für Röhrichtvögel (Rohrsänger) verloren.

Da aber bereits direkt angrenzend an den Planbereich ein Spazierweg verläuft, ist nicht mit wesentlich vergrößerten Scheuchwirkungen auf Brutvögel als bereits vorhanden in den benachbarten Bereichen zu rechnen.

Andererseits ist zu erwarten, dass sich der vorhandenen Röhrichtbestand zwischen dem Steg und der Uferlinie aufgrund des geringeren Wellenschlags ausweiten kann. Hierzu ist die natürliche Entwicklung in diesem Bereich zuzulassen. Die Röhrichtbestände könnten so sogar gewinnen; die zu erwartenden Störungen vom Steg aus sind als gering einzustufen. Es könnte sich so angrenzend an den Bebauungsplan evtl.

ein etwas breiterer Schilfgürtel etablieren, der ebenfalls Brutplätze für Röhrichtbrüter bereitstellt.

Weiterhin wird der Wasserbereich und damit die Rastflächen für Wasservögel verringert. Insbesondere sind hier die für das Gebiet im Landschaftsrahmenplan genannten Gänse und Blässhühner zu nennen. Nonnengänse, Saatgänse und Blässgänse nutzen in den Rastbereichen Grünland- und Ackerflächen als Nahrungsgebiete. Sie übernachten in Schlafgewässern. Hierbei werden ausreichende Abstände zu den Uferbereiche zum Schutz vor Prädatoren eingehalten. Die Schlafgewässer werden am Morgen verlassen und in der Dämmerung wieder aufgesucht. Die Gänse halten sich als Gastvögel im Winterhalbjahr hier am Wangermeer auf. Hinsichtlich der Störung dieser Rastvögel ist zu bedenken, dass im Winterhalbjahr und hier vor allem in der Nacht, keine Störungen der Gänse durch die Hausboote und deren Bewohner zu befürchten ist. Zum andern liegt der betroffenen Wasserbereich ohnehin in einem stark frequentierten Bereich mit Parkplatz, Mobilstellplatz und benachbarter Landesstraße. Höhe 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.

Im Landschaftsrahmenplan werden weiterhin die Blässhühner genannt, die in erheblicher Anzahl im Wangermeer rasten. Blässhühner sind Stand- und Strichvögel sowie Kurzstreckenzieher. Sie überwintern nach den Kartierungen ebenfalls im Wangermeer. Sie 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 Blässgänsen aufgesucht werden, sind hier im Planbereich auch nur sehr schütter ausgebildet, so dass andere Uferbereiche mit dichterem Röhrichtgürtel und weniger Störungen höhere 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 Hausboote ausgehenden geringen Störung insbesondere in den Wintermonaten, ist mit einer Verschlechterung der lokalen Population der Blässhühner jedoch nicht zu rechnen.

9.6.6. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird wesentlich durch die große Wasserfläche des Wangermeeres dominiert, in diesem Teil des Gewässers aber auch durch vielfältige Erholungseinrichtungen, wie Parkplatz, Wege, und anderen Aktivitäten auf der Ostseite des Gewässers.

Durch die Anlage der Hausboote wird die heute noch weitgehend freie Landschaft stärker eingeschränkt und durch die Boote als in besonderer Weise besiedelter Bereich empfunden. Da hier aber die Erholungsinfrastruktur ohnehin schon recht dominant ist, kann hieraus keine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erkannt werden.

Durch die erhoffte bessere Entwicklung des Röhrichtgürtels zwischen Steg und Uferweg könnte sich hier ein landschaftsbildbestimmendes Element noch verfestigen.

9.6.7. Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Planungsraum nicht vorhanden und werden nicht beeinträchtigt.

9.6.8. Mensch

Wohnbereiche liegen im Planbereich nicht vor. Angrenzend verläuft ein Spazierweg, der weiterhin nutzbar ist; im Süden liegt der Parkplatz, der erhalten bleibt.

Eine Beeinträchtigung der Menschen findet durch die Planung nicht statt.

9.6.9. Wechselwirkungen

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft / Lärm	---	---	---
Boden	Nur sehr geringfügige Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung unwesentlich
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Wuchsraumes der Pflanzen und des Lebensraumes von Tieren
		Landschaftsbild	Geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und damit Verlust der Vegetation
Grundwasser	---		
Oberflächen-gewässer	Verringerung der freien Wasseroberfläche	Pflanzen- und Tierwelt	Verringerung der Rastbereiche der Rastvögel
Pflanzen- und Tierwelt	Störung der Uferbereiche und der Röhricht-	Oberflächen-gewässer	Verlust der Reinigungswirkung des Röhrichts

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
	bestände	Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von landschaftsraumtypischen Vegetationsbeständen
Landschaftsbild	---	---	---
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

9.7. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

9.7.1. Planungen und Maßnahmen mit kumulierenden Wirkungen

Ebenfalls im Süden des Wangermeeres, jedoch weiter westlich, wird derzeit der Bebauungsplan Nr. I/24 zur Ermöglichung des Baus von Stelzenhäusern erstellt. Hierdurch entstehen insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf die offenen Bereiche des Wangermeeres sowie auf den Verlust von Röhricht- und Rastbereichen vergleichbare Beeinträchtigungen, jedoch wird beim Bebauungsplan Nr. I/24 ein wertvollerer Bereich betroffen als durch den Bebauungsplan I/23. Zusammen wird die Möglichkeit der Rastaktivitäten im Winterhalbjahr verstärkt in nördliche Richtung verschoben und die Röhrichtbestände und hiermit die Brutmöglichkeiten für Röhrichtbrüter vermindert.

9.7.2. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Eine besondere Gefährdungslage der Sonderbauflächen ist nicht bekannt

Von der Planung geht bei ordnungsgemäßer Ausführung der Baumaßnahmen sowie ordnungsgemäßer Unterhaltung der Gebäude, Grundflächen und Boote keine besondere Gefährdung für die Umwelt aus.

9.7.3. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans würde sich ggf. der Röhrichtbereich weiter entwickeln und als Brutfläche dienen. Auch die Rastaktivitäten bleiben unverändert bestehen. Da das Gebiet allerdings bereits als Sondergebiet Erholung im Flächennutzungsplan festgesetzt ist, ist mit anderen Erholungsinfrastruktureinrichtungen an diesem so günstig gelegenen, leicht zugänglichen Bereich des Wangermeeres zu rechnen.

9.7.4. Anderweitige Planungsalternativen

Anderweitige Planungsalternativen liegen bisher nicht vor.

9.8. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb eines Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen dieses Gebietes sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“⁸ soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

9.8.1. Vogelschutzgebiet V 02 Wangerland

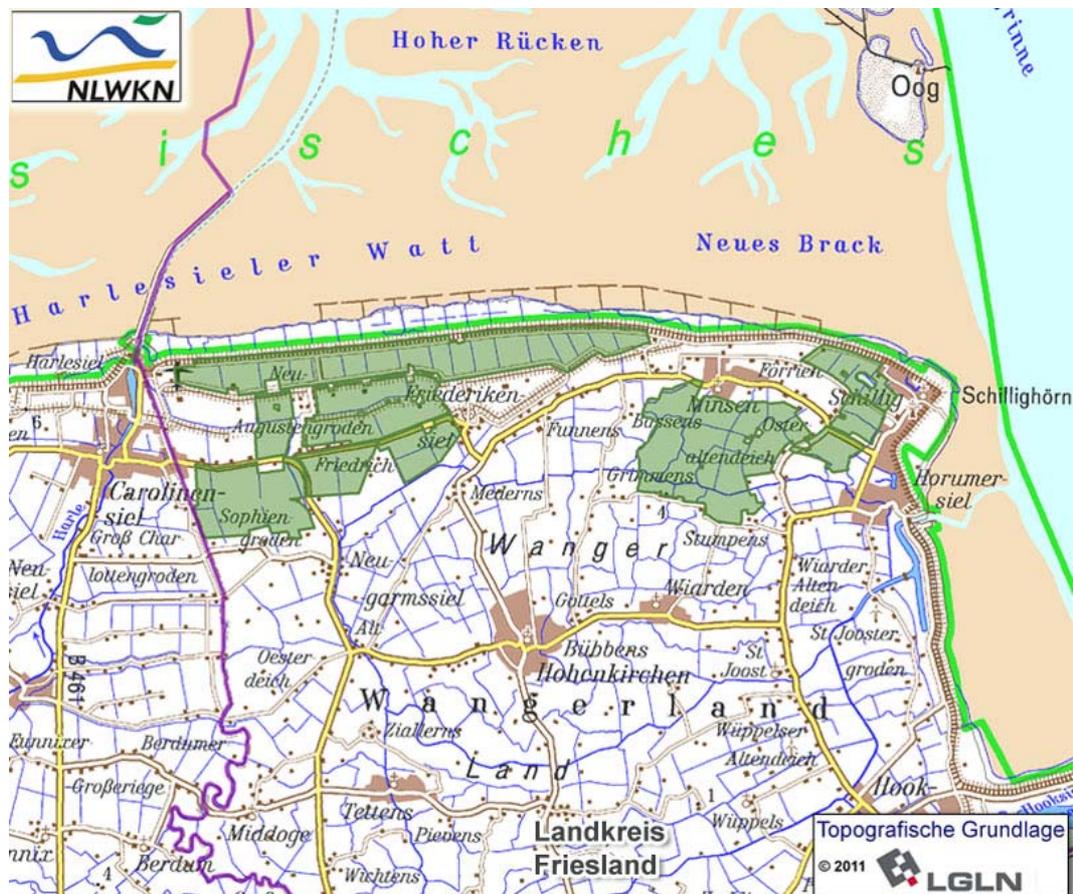
Das nächste Natura 2000 Gebiet ist das Vogelschutzgebiet V 02 Wangerland. Es liegt sowohl nordwestlich wie auch nordöstlich in ca. 2,5 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um ein binnendeichs gelegenes offenes Marschenland angrenzend an den Nationalpark Nds. Wattenmeer mit von Gräben durchzogen und künstlich entwässert, größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland. Hier liegt einer der wichtigsten Brutplätze der Wiesenweihe; herausragende Bedeutung besitzt das Gebiet als Hochwasserrastplatz für verschiedene Limikolen- und Möwenarten des angrenzenden Wattenmeeres (Goldregenpfeifer, Kiebitzregenpfeifer, Gr. Brachvogel).

Das Gebiet wurde am 09. Juli 2008 als Landschaftsschutzgebiet „Wangerland - binnendeichs“ ausgewiesen. Das Schutzgebiet hat eine Größe von 1929 ha. Die Verordnung nennt den Schutzzweck des Vogelschutzgebiets.

Allgemeiner Schutzzweck ist die Erhaltung großflächiger und offener Rastgebiete für durchziehende Vogelarten in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den Nahrungsgebieten im Wattenmeer sowie die Sicherung der Marschenbereiche mit ihrer besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

⁸ Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

Abb.: Vogelschutzgebiet V 02 Wangerland



Besonderer Schutzzweck (Erhaltungsziele) für das Landschaftsschutzgebiet sind die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes durch

1. den Schutz und die Entwicklung der Lebensräume für die wertbestimmende Brutvogelart Wiesenweihe in den Teilgebieten Elisabethengroden, Neu-Augustengroden, Friedrich-Augustengroden, Friederikengroden, und Sophiengroden, im Einzelnen durch
 - a. Schutz der Wiesenweihennester auf landwirtschaftlichen Flächen,
 - b. Offenhaltung der Landschaft,
 - c. Erhaltung der Störungsfreiheit,
 - d. Freihaltung von Bebauung,
2. den Schutz und die Entwicklung der Lebensräume für die wertbestimmende Gastvogelart Goldregenpfeifer, im Einzelnen durch
 - a. Offenhaltung der Landschaft,
 - b. Erhaltung der Störungsfreiheit,
 - c. Freihaltung von Bebauung,
 - d. Erhaltung und örtliche Verbesserung des Grundwasserstands,

- e. Erhaltung des Acker - Grünlandverhältnisses,
3. die Erhaltung und Förderung eines langfristig überlebensfähigen Bestandes für die wertbestimmenden Zugvogelarten Rotschenkel, Pfeifente, Kiebitzregenpfeifer, Kiebitz, Großer Brachvogel, Dunkler Wasserläufer, Lachmöwe und Sturmmöwe, im Einzelnen durch
- a. Offenhaltung der Landschaft,
- b. Erhaltung der Störungsfreiheit,
- c. Freihaltung von Bebauung,
- d. Erhaltung und örtliche Verbesserung des Grundwasserstands,
- e. die Erhaltung und Entwicklung von Saumstrukturen,
- f. die Erhaltung und Entwicklung von Kleingewässern,
- g. die Erhaltung des Acker - Grünlandverhältnisses.
4. Die Umsetzung dieser Ziele dient auch der Erhaltung und Förderung der im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten Kiebitz und Rotschenkel in den Teilgebieten Elisabethgroden sowie Minsener Hammrich.

Weitere Erhaltungsziele sind die Sicherung der offenen Flächen mit ausreichender Größe und großen Abständen zu störenden vertikalen Strukturen, die Erhaltung unverbauter Korridore zwischen dem Watt und Binnenlandflächen, die Erhaltung der größtmöglichen Störungsfreiheit der Rastgebiete sowie die Erhaltung von Brut- und Nahrungsflächen mit hoher Bodenfeuchtigkeit.

9.8.1.1. Prüfung der Verträglichkeit

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine direkten Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet V02, da

- Keine Flächen des Schutzgebietes in Anspruch genommen werden
- Keine Auswirkungen über die Landschaftsfaktoren Klima, Boden, Wasser auf das Vogelschutzgebiet einwirken
- Die Offenheit der Landschaft um das Vogelschutzgebiet, insbesondere die Barrierefreiheit zum Wattenmeer nicht berührt wird.
- Die Funktion des Landschaftsschutzgebietes als deichnahes Rastgebiet der Vogelarten des Nationalparks wird durch die Veränderung des weiter südlich liegenden Wangermeeres nicht verändert.

Im Folgenden soll nun noch geprüft werden, ob durch die Beeinträchtigung der Habitatstrukturen im Planbereich mit Auswirkungen auf die Avifauna eine Beeinträchtigung der Vogelbestände im Vogelschutzgebiet zu befürchten ist. Hierzu werden die oben aufgeführten Schutzzwecke einzeln betrachtet:

Schutzzweck des LSG V0 2	Auswirkungen der Planung
<p>1. Schutz und die Entwicklung der Lebensräume für die wertbestimmende Brutvogelart Wiesenweihe in den Teilgebieten Elisabethgroden, Neu-Augustengroden, Friedrich-Augustengroden, Friederikengroden, und Sophiengroden, im Einzelnen durch</p> <p>a. Schutz der Wiesenweihennester auf landwirtschaftlichen Flächen,</p> <p>b. Offenhaltung der Landschaft,</p> <p>c. Erhaltung der Störungsfreiheit,</p> <p>d. Freihaltung von Bebauung,</p>	<p>Schutzzweck wird nicht betroffen</p>
<p>2. den Schutz und die Entwicklung der Lebensräume für die wertbestimmende Gastvogelart Goldregenpfeifer, im Einzelnen durch</p> <p>a. Offenhaltung der Landschaft,</p> <p>b. Erhaltung der Störungsfreiheit,</p> <p>c. Freihaltung von Bebauung,</p> <p>d. Erhaltung und örtliche Verbesserung des Grundwasserstands,</p> <p>e. Erhaltung des Acker - Grünlandverhältnisses,</p>	<p>Schutzzweck wird nicht betroffen</p>
<p>3. die Erhaltung und Förderung eines langfristig überlebensfähigen Bestandes für die wertbestimmenden Zugvogelarten Rotschenkel, Pfeifente, Kiebitzregenpfeifer, Kiebitz, Großer Brachvogel, Dunkler Wasserläufer, Lachmöwe und Sturmmöwe,</p> <p>im Einzelnen durch</p> <p>a. Offenhaltung der Landschaft,</p> <p>b. Erhaltung der Störungsfreiheit,</p> <p>c. Freihaltung von Bebauung,</p> <p>d. Erhaltung und örtliche Verbesserung des Grundwasserstands,</p> <p>e. die Erhaltung und Entwicklung von Saumstrukturen,</p> <p>f. die Erhaltung und Entwicklung von Kleinge-</p>	<p>Der Schutzzweck wird nicht direkt betroffen. Der Rastbestand im V02 wird nicht direkt betroffen. Das Wangermeer entstand nach der Meldung des Vogelschutzgebietes im Juni 2001; die Bedeutung der Flächen als Rastgebiet waren daher hier gegeben. Das Wangermeer, das erst Jahre später entstand, kann daher nicht essentiell für die Bedeutung des V 02 gewesen sein. Vielmehr ist die hohe Bedeutung des V 02 durch die direkte Lage am Wattenmeer und an der Küste als wesentliche Zugleitlinie geknüpft. Die Nut-</p>

Schutzzweck des LSG V0 2	Auswirkungen der Planung
wässern, g. die Erhaltung des Acker - Grünlandverhältnisses.	zung des Wangermeers zu Freizeitwecken kann daher keine essentiellen Auswirkungen auf den Vogelbestand im V 02 haben. Dies wird auch dadurch unterstützt, dass die genannten Unterpunkte durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden.
Die Umsetzung dieser Ziele dient auch der Erhaltung und Förderung der im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten Kiebitz und Rotschenkel in den Teilgebieten Elisabethgroden sowie Minseiner Hammrich.	Nicht betroffen durch die Bebauungsplanung
Weitere Erhaltungsziele sind die Sicherung der offenen Flächen mit ausreichender Größe und großen Abständen zu störenden vertikalen Strukturen, die Erhaltung unverbauter Korridore zwischen dem Watt und Binnenlandflächen, die Erhaltung der größtmöglichen Störungsfreiheit der Rastgebiete sowie die Erhaltung von Brut- und Nahrungsflächen mit hoher Bodenfeuchtigkeit.	Nicht betroffen durch Bebauungsplan.

Hinsichtlich der Festlegung von Hausbooten auf dem Wangermeer sind keine Wirkfaktoren erkennbar, die zu einer Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Vogelschutzgebietes führen.

9.9. Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung)

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die so genannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn

sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind, und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Im Vorfeld der Planung wurde keine eigenständige faunistische oder floristische Kartierung durchgeführt. Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Kartierungen, Aussagen des Landschaftsrahmenplanes, Auskunft der UNB und der Landschaftswarte oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten.

Aufgrund der Biotopstrukturen können durch die Planung vor allem im Röhricht oder in der Grasflur brütende Vogelarten sowie Rastvogelarten betroffen werden. Während Rastvögel bei einer Störung den Röhrichtgürtel verlassen, besteht bei Brutvögeln die Gefahr der Zerstörung der Gelege. Zum Schutz der Brutvögel und deren Gelege wird im Bereich der Röhrichte und Uferbereiche, vor Beginn der Baumaßnahmen, eine Abstimmung mit der UNB über das beabsichtigte Vorgehen erfolgen.

Wie in Kap.9.6.5. sind Störungen der Rastvögel auf dem Wangermeer gering, da zum einen im betroffenen Bereich ohnehin eine regelmäßige Frequentierung durch Besucher gegeben ist und daher die Bedeutung der von der Planung betroffenen Wasserfläche ohnehin gering ist, zum anderen zur Zeit der Anwesenheit der Rastvögel im Winterhalbjahr die Störungen durch die Hausboote gering ist. Auch die Tagesdynamik insbesondere der Gänse, die auf den Gewässern ihre Schlafplätze suchen, lässt eine Störung durch Touristen gering ausfallen. Störungen von den Hausbooten erfassen auch nur einen recht kleinen, bereits vorbelasteten Teil des Wangermeeres.

Es ist daher nicht mit Störungen, die eine Verschlechterung der lokalen Population der Rastvögel nach sich ziehen, durch die Hausboote zu rechnen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind räumlich abgrenzbar, regelmäßig genutzt Habitate, also Stätte, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten können Röhrichtbestände als Brutstandort für Röhrichtbrüter betrachtet werden. Diese werden durch die Baumaßnahmen beseitigt oder zumindest beeinträchtigt.

Es ist daher abzuklären, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Röhrichtufer befinden sich am Wangermeer fast durchgehend in den bisher nicht besiedelten Uferbereichen. Auch außerhalb des Wangermeeres finden sich Röhrichtflächen entlang von Graben- und Fließgewässeruferrn.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass sich zwischen Steg und Uferlinie der vorhandene Röhrichtbestand ausweiten wird. Insgesamt kann daher von einem Erhalt der ökologischen Funktion der Röhrichtflächen in der Umgebung des Eingriffs ausgegangen werden.

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden daher eingehalten.

9.10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

9.10.1. Sicherung der Wasserqualität durch Materialauswahl

Durch die Hausboote und die Stege sowie ihrer Unterhaltung dürfen keine wasserschädigenden Materialien in das Wangermeer gelangen. Es ist daher sicherzustellen, dass entsprechende Materialien verwendet werden.

9.10.2. Sicherung der Röhrichtzone am Wangermeer

Wesentlich für die ökologische Stabilität des Wangermeeres ist der Röhrichtgürtel.

Die nicht durch Stege beeinträchtigten Uferbereiche sind als offene Röhrichtflächen sicherzustellen; Bereiche, in denen sich Röhrichtflächen entwickeln, sind in ihrer Entwicklung zu sichern. Insbesondere ist entlang des Steges zum Ufer hin eine ausgedehnte Röhrichtentwicklung zu fördern.

9.11. Eingriffs - Ausgleichs – Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell. Sie erfolgt auf ha-Bemessung.

Biotoptyp	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
Bestand			
Rasenbestand im Uferbereich/Röhricht	256	2	512
Offene Wasserflächen	1.875	2	3.750
Gesamt	2.131		4.262

Biotoptyp	Flächengröße qm	Wertfaktor	Flächenwert
Planung			
Überbaubare Fläche	959	0	0
nicht überbaubare Wasserfläche	1.172	1	1.172
Gesamt	2.131		1.172
Eingriffsbilanz			
Bestand	2.131		4.262
Planung	2.131		1.172
Kompensationsbedarf			3.090

Es besteht somit ein Kompensationsdefizit von 3.090 Werteinheiten, bezogen auf m², entspricht 0,309 Werteinheiten, bezogen auf ha.

9.12. Externe Kompensationsmaßnahmen

Eine Kompensation erfolgt nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch Ablösung der Werteinheiten in dem Flächenpool der Gemeinde in Waddewarden. Mit dem Vorhabenträger ist eine entsprechende schriftliche Vereinbarung zu treffen.

Der Kompensationspool liegt in der naturräumlichen Einheit Marschen und Watten, und hier in der Wangerländer Alten Marsch. Die Flächen liegen direkt am Hookstief. Umfasst werden folgende Flurstücke:

Gemarkung Waddewarden, Flur 9, Flurstücke 24, 29/6, 192/03, 195/13, 196, 212/31, 287/193.

Die Flächen erhält die Gemeinde im Zuge des hier laufenden Flurbereinigungsverfahrens. Insgesamt handelt es sich um 12,08 ha.

Bei den Flächen handelte es sich um Intensivgrünlandflächen(GIM) (Wertstufe 2), die zu magerem mesophilem Grünland (Wertstufe 4) umgewandelt werden sollen. Der Aufwertungsfaktor beträgt demnach 2 Werteinheiten/ha bzw. m².

Hierzu sind die Flächen nach folgenden Vorgaben zu nutzen und zu pflegen:

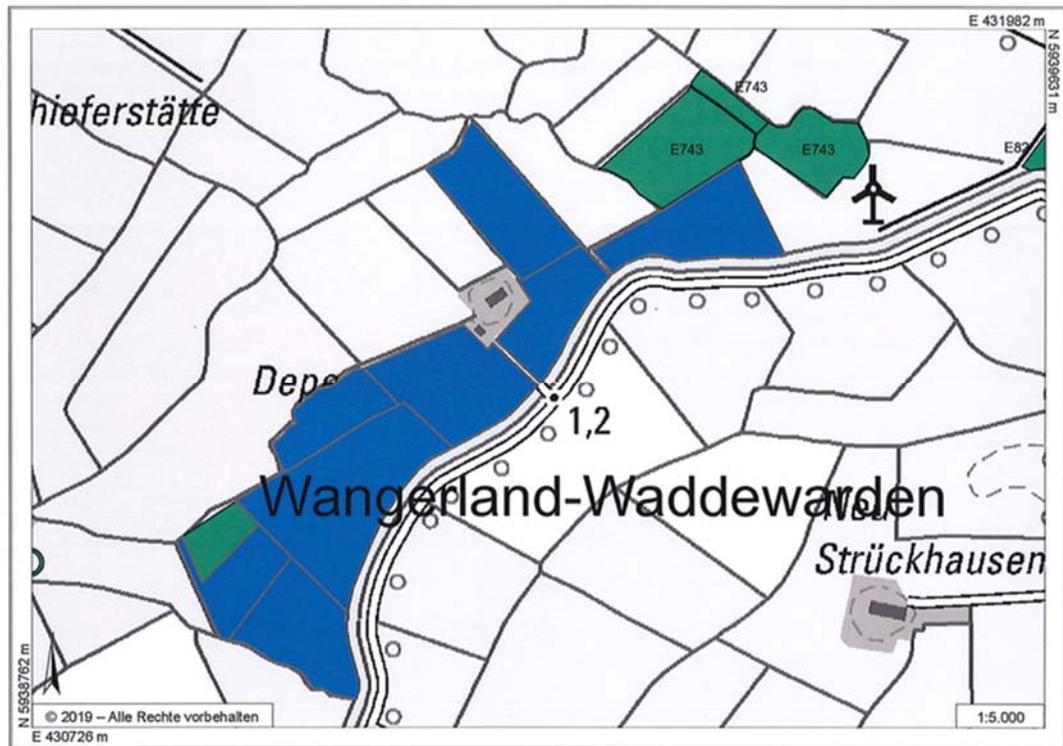
- Die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen. Sie dürfen nicht umgebrochen werden. Das Bodenrelief, insbesondere Gräben, Gruppen, Mulden, Senken, Erhöhungen, u. ä. dürfen nicht beseitigt oder verändert werden.
- Die Flächen müssen bewirtschaftet werden.
- Der derzeitige Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Unberührt bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben, Gruppen oder Dränagen im bisherigen Umfang. Die Neuanlage oder der Ausbau von Dränagen oder Gräben ist nicht gestattet. Eine Unterhaltung der Gräben mit Grabenfräse ist nicht zulässig. Der Grabenaushub aus der Unterhaltung von Gewässern ist abzufahren oder unter Beachtung des Pkt. a) auf der Fläche zu verteilen.
- In der Zeit vom 15. Februar bis 15. Juni eines jeden Jahres sind das Walzen, Schleppen, Mähen oder sonstige Grünlandpflegearbeiten und das Ausbringen von Düngern nicht gestattet.

- Pflanzenschutzmittel dürfen nicht angewendet werden.
- Die Flächen können als Mähweide genutzt werden. Eine Mahd vor dem 15. Juni eines jeden Jahres ist nicht zulässig. Pro Jahr sind nicht mehr als 2 Schnitte zulässig. Das Mähgut ist abzufahren.
- Die einzelnen Bewirtschaftungseinheiten dürfen jeweils nur mit bis zu max. 2 Rindern pro ha beweidet werden. Eine Portionierung der Gesamtfläche ist nicht zulässig.
- Das Anlegen von Mieten oder das Lagern von Heu oder Heuballen auf den Flächen ist nicht zulässig.
- Die Verwendung von mineralischen- oder Wirtschaftsdüngern bedarf der vorherigen Absprache. Über die Verwendung von Düngern ist ein Nachweisbuch zu führen.
- Das Anpflanzen von Gehölzen ist nicht gestattet.

Die Gemeinde Wangerland hat die Flächen mit den entsprechenden Auflagen an Landwirte verpachtet.

Insgesamt kann durch die Umwandlung der Flächen von Intensivgrünlandflächen zu mesophilem Grünland ein Kompensationswert von 24,16 Werteinheiten bezogen auf ha bzw. 241.600 Werteinheiten, bezogen auf m² erreicht werden. Der Kompensationsüberschuss beträgt heute 63.910 Werteinheiten, bezogen auf m².

Durch die Abdeckung des Kompensationsdefizites für den Bebauungsplan I/23 „Wangermeer – Süd (Hausboote)“ verringert sich der Kompensationsüberschuss um 3.090 Werteinheiten; es verbleibt ein Überschuss von 60.820 Werteinheiten.



9.13. Monitoring

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.

9.14. Zusammenstellung der verwendeten Unterlagen

Landschaftsrahmenplan des LK Friesland (2018)

Umweltbericht zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan I/15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Teil“, Gemeinde Wangerland, bearbeitet von galaplan Groothusen, 2007

NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenübersichtskarte 1:50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/46063.html (Aussagen zum Vogelschutzgebiet V 02)

<https://www.umwelt.niedersachsen.de/service/umweltkarten/interaktive-umweltkarten-der-umweltverwaltung-8669.html>

<https://www.wangerland.de/Vor-Ort/Sport-Aktivitaeten/Wassersport/W...vom>
24.10.2017

Satzung über die Benutzung der Freizeitanlage „Wangermeer“ der Gemeinde Wangerland vom 20.09.2016

Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). d. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

9.15. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde beabsichtigt, zur rechtlichen Absicherung einer Fläche für Hausboote am Wangermeer den Bebauungsplan Nr. I/23 aufzustellen. Der Bebauungsplan setzt auf der Wasserfläche eine Sonderbaufläche Hausboote fest.

Auswirkungen des Bebauungsplans beziehen sich insbesondere auf die Verringerung der offenen Wasserfläche als Rastbiotop für Enten, Säger und Rallen.

Die Uferbereichsbereiche werden nur geringfügig beeinträchtigt, es ist zu erwarten, dass sich die Röhrichtbestände zwischen Ufer und Steganlage ausweiten werden.

Der Bebauungsplan setzt die Verwendung wasserungefährlicher Materialien und Unterhaltungsmethoden der Anlagen fest. Eine externe Kompensation wird im Zuge der weiteren Planung festgelegt.

10. Hinweise

10.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

10.2. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemacht werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

10.3. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland gemeldet werden.

10.4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Wangerland zu benachrichtigen.

10.5. Maßnahmen an Gewässern

Ausbaumaßnahmen von Gewässern bedürfen der Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 108 des Nds. Wassergesetzes (NWG). Für Anlagen in, an, über und unter Gewässern ist nach § 36 WHB i. V. m. § 57 NWG eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde notwendig.

10.6. Verkehrssicherheit

Die Verkehrssicherheit der in der Wasserfläche befindlichen Gebäude muss über Stabilitäts- und Festigkeitsnachweis von einem anerkannten Sachverständigen geprüft werden. Die Verkehrssicherheit ist regelmäßig zu überprüfen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 01.03.2021

i. A. B.Sc. Meike Segger
Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander

S:\Wangerland\11371_BP I_23 Wangerm Süd Hausboote\05_B-Plan\03_Satzung\Begründung\2021_03_01_11371_BP I-23_Begr_S.docx