

Gemeinde Wangerland

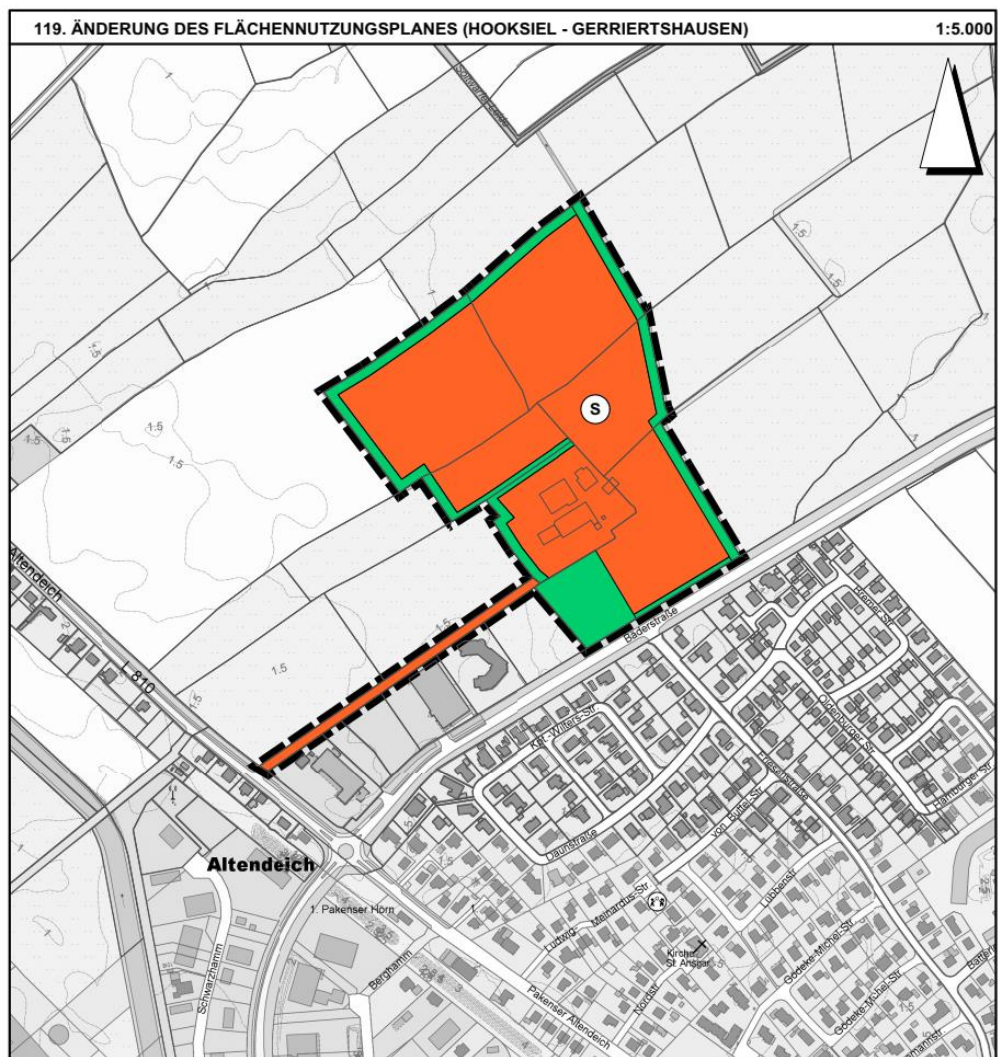
119. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bebauungsplan III/43 „Hooksiel - Gerrietshausen“)

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Entwurf



Verfahrensstand: Entwurf für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. für die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung: **HWPLan Stadtplanung Bockhorn; 04453-489 492**

Stand: 27.05.2021

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziele.....	4
1.1	Ziele des Hofeigentümers und der WTG	4
1.2	Kommunale Ziele	4
2	Verfahrensablauf	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf	5
2.2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs.....	6
2.3	Ergebnis der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).....	6
3	Grundlagen der Planung	6
3.1	Plangrundlage	6
3.2	Sonstige Grundlagen.....	6
4	Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen	7
4.1	Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches.....	7
4.2	Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung.....	7
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5	Städtebauliche und naturräumliche Analyse.....	8
5.1	Orts-, Siedlungs- und Erschließungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes	8
5.2	Derzeitiger Bestand, Topographie und naturräumliche Situation	8
5.3	Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung.....	9
6	Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung	9
7	Die Änderungen	10
8	Umweltbericht	10
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	10
8.2	Fachgesetze und Fachpläne	10
8.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland	10
8.2.2	Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP	11
8.3	Umweltprüfung	11

8.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
8.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	12
8.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	12
8.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ...	12
8.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	12
8.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	12
8.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	12
8.3.8	Luftqualität	13
8.3.9	Wechselwirkungen	13
8.3.10	Bestandsaufnahme	13
8.4	Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell.....	13
8.5	Artenschutz.....	13
8.6	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung	14
8.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
8.6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
8.7	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	15
8.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	15
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
9	Auswirkungen der Planung	16
9.1	Oberflächenentwässerung	16
9.2	Schmutzwasserableitung	16
9.3	Versorgung	16
9.4	Verkehr	16
9.5	Müllentsorgung	16
9.6	Immissionsschutz	17
9.7	Bodenordnung	17
10	Verfahrensvermerke	17
11	Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB	17

1 Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Ziele des Hofeigentümers und der WTG

Nach dem Verkauf der Hofstelle vor zwei Jahren soll in naher Zukunft die landwirtschaftliche Nutzung endgültig aufgegeben werden.

Die Hofstelle diene der Wangerland Touristik bereits seit einigen Jahren als Winterlager für Strandkörbe und sonstiges Equipment für den saisonalen Strand- bzw. den Campingplatzbetrieb (z.B. Sanitärcontainer und Geräte zur Unterhaltung der Anlagen).

Auch der jetzige Eigentümer der Hofstelle, ein ortsansässiger Bürger, stellt der Wangerland Touristik Gebäude und Lagerplätze zum Zwecke der Einlagerung der strandaffinen Gerätschaften zur Verfügung.

Aus dieser bereits praktizierten Zusammenarbeit entstand vor ca. zwei Jahren, die Idee, die Hofstelle künftig ganzjährig im Sinne der Tourismuswirtschaft zu nutzen.

Ziele hierbei sind, neben der Schaffung eines ganzjährigen Angebotes, die Erschließung neuer Zielgruppen und eine Saisonverlängerung. Somit kann eine bessere Auslastung der ohnehin vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Küstenbadeort Hooksiel erreicht werden.

Aber auch die Beschäftigung von im Tourismussektor tätigem Personal kann wesentlich attraktiver werden; aus Saisonarbeitsplätzen können Dauerbeschäftigungen entstehen.

Eine stetig steigende Nachfrage nach alternativen Beherbergungsformen, die rasante Steigerung des Reisemobiltourismus und die verstärkte Nachfrage nach küstennahen Ferienunterkünften erfordern solch eine Angebotserweiterung.

Solch eine Umnutzung sichert aber auch die Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren typischen Hofanlagen (Marschenhof) und stellt im Sinne der Nachnutzung vorhandener Gebäude eine nachhaltige Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur dar.

Insofern strebt der neue Eigentümer in Abstimmung mit der Wangerland Touristik GmbH eine Umnutzung der Hofstelle zu einer Ferienhofanlage mit differenzierten Beherbergungsangeboten an.

Im Herbst 2020 stellte der Eigentümer der Hofstelle bei der Gemeinde einen Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes III/43 und der entsprechenden Änderung des FNP mit dem Ziel der planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Entwicklungsziele.

1.2 Kommunale Ziele

Die Gemeinde Wangerland als touristischer Schwerpunktbereich im Landkreis Friesland und einer starken landwirtschaftlichen Ausprägung unterstützt diese beabsichtigte Entwicklung zur Erweiterung des touristischen Angebotes.

So entspricht diese Nutzungsabsicht nicht nur den in der 72. FNP – Änderung formulierten Zielen, nämlich Ausbildung einer touristischen Schwerpunktzone in diesem Bereich, sondern es können auch bislang noch nicht stark ausgeprägte Beherbergungs-

angebote (Ferienbungalows) und ein ganzjährig nutzbarer Campingbereich geschaffen werden.

Mit diesem erweiterten Angebot für Bungalows, Reisemobile und Saisoncamper können neue Zielgruppen erschlossen und somit die touristische Entwicklung in der Gemeinde gestärkt werden.

Des Weiteren kann mit Umsetzung dieser Nutzungsabsicht für bestehende touristische Infrastrukturangebote ein ganzjähriger Betrieb ermöglicht und die angestrebte Saisonverlängerung erreicht werden.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf

Nachdem bereits in den Monaten April/Mai 2020 erste Abstimmungen mit den beim Landkreis zuständigen Dienststellen (Raumordnung und Planungsrecht) positiv verliefen, wurde vom Eigentümer der Hofstelle bei der Gemeinde ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Dieser Antrag wurde am 09.09.2020 im zuständigen Fachausschuss anhand eines ersten Konzeptes mit Darstellung der beabsichtigten Entwicklung beraten und befürwortet.

Aufgrund der beabsichtigten stufenweisen Umsetzung der einzelnen Komponenten wurde empfohlen, auf das Instrument eines klassischen Bebauungsplanes (Angebotsplanes) gem. § 8 BauGB zurückzugreifen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Da der Bereich innerhalb der Kernzone I der touristischen Schwerpunktzone gem. der im Jahre 2008 durchgeführten 72. FNP – Änderung liegt, entspricht die nunmehr beabsichtigte Darstellung einer Sonderbaufläche für touristische Einrichtungen der generellen kommunalen Zielsetzung.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/43 „Gerrietshausen“ und die Durchführung der 119. Änderung zum Flächennutzungsplan beschlossen.

Nachdem ein Vorentwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet wurde, konnten daraus die Inhalte für die 119 FNP-Änderung abgeleitet und in einen Vorentwurf mit Begründung eingearbeitet werden.

Die umweltrelevanten Belange werden in der Begründung unter der Rubrik „Umweltbericht“ dargelegt.

Anhand dieser Unterlagen wurden im Februar/März 2021 die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als nächster Schritt soll der überarbeitete Entwurf zur 119. FNP-Änderung (Plandokument und Begründung mit Umweltbericht) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum erneut beteiligt.

2.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs

Sowohl die Hinweise und Anregungen der Bürger als auch der Behörden beziehen sich ausschließlich auf Belange des Bebauungsplanes. Insofern werden nachfolgend nur kurz die abgegebenen Stellungnahmen quantitativ aufgeführt; eine Abhandlung bzw., Abwägung wird auf Ebene der FNP-Änderung nicht erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von Bürgern gingen zwei Stellungnahme ein.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Insgesamt gingen 18 Stellungnahmen zum Vorentwurf ein.

- Neun Stellungnahmen beinhalten weder Hinweise noch Anregungen.
- Vier weitere Stellungnahmen von Versorgungsunternehmen geben allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen bzw. für die weitere erschließungstechnische Umsetzung.
- Fünf Träger äußern sich zu den Inhalten des Bebauungsplanes, vgl. hierzu die Ausführungen der Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan vom 11.05.2021; dies sind:
 1. Sielacht Wangerland
 2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
 3. Landkreis Friesland, Untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde und Verkehrsbehörde
 4. OOWV
 5. Katasteramt

Insgesamt kann angemerkt werden, dass sich aus dem Beteiligungsverfahren keine Anhaltspunkte für maßgebliche Planänderungen ergeben

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

(Dieses Kapitel wird nach Abschluss der öffentlichen Auslegung ergänzt)

3 Grundlagen der Planung

3.1 Plangrundlage

Der Entwurf zur 119. FNP-Änderung wurde auf der amtlichen Karte (AK 5), die vom Katasteramt Varel geliefert wurde, erstellt.

3.2 Sonstige Grundlagen

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

- RROP des Landkreises Friesland, 2020
- Aktueller Stand des FNP mit 72. Änderung (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone)
- Bestandsaufnahme Jan. – Nov. 2020
- Biologischer Fachbeitrag „Ferienhof Gerrietshausen“, Büro für Biologie und Umweltplanung, Huntlosen, September 2020, aktualisiert 15.04.2021
- Entwicklungskonzept, Stand 30.12.2020
- Leitungspläne des OOWV
- Satzung der Sielacht Wangerland

4 Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen

4.1 Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches

Der ca. 10 ha große Planungsbereich liegt in der Gemarkung Pakens, nördlich der Bäderstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die landwirtschaftlich genutzten bzw. die Ackerflächen (Flurstücke 61; 62; 70; 71; 84/5), die eigentliche Hofstelle (Flurst. 325/80) und die Zufahrt bzw. die Wegeparzelle 86/3 in der Flur 2.

Alle oben aufgeführten Flurstücke stehen im Eigentum des Hofbesitzers.

Das Gebiet wird im Westen, im Norden und im Osten durch zur Hofstelle gehörende landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) begrenzt.

Im Süden grenzt der Planungsbereich an die Wegeparzelle der Bäderstraße an.

4.2 Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung

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

Diese allgemein formulierten Ziele werden auch im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland 2020 aufgegriffen.

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

Für das östlich an die Ortschaft anschließende Freizeitgelände mit dem Strand und dem Hooksmeer stellt das RROP 2020 ein Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt sowie ein Vorranggebiet Sportboothafen dar. Vor allem die zugewiesene Aufgabe zur Entwicklung des Standortes für Erholung und den Fremdenverkehr erfordern die Bereitstellung von ganzjährigen Beherbergungsangeboten.

Für die Hofstelle selbst stellt das RROP eine Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft dar.

Da die Planung lediglich hofnahe Flächen für die touristische Nachnutzung in Anspruch nehmen wird, steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Der Standort profitiert durch seine räumliche Lage. So ist einerseits der Strand und der Freizeitbereich gut erreichbar, aber auch die Nähe zum Ortskern und zu Nahversorgungseinrichtungen zeichnen den Standort aus.

Hierzu wird auch auf die generelle Abstimmung bzgl. der raumordnerischen Belange im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen. Zur Planungsabsicht wurde bereits Zustimmung seitens der Regionalplanung signalisiert. Aber auch im Hinblick auf die Belange der kommunalen Bauleitplanung wird das Projekt vom Landkreis positiv eingeschätzt.

Somit entsprechen die Planungsabsichten (Stärkung und Sicherung der Tourismuswirtschaft bei gleichzeitigem Erhalt der Kulturlandschaft) im vollen Umfang den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Insofern muss festgestellt werden, dass der hier vorliegende Planungsansatz den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Insofern wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 119. Änderung des FNP mit dem Ziel Darstellung einer Sonderbaufläche im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes III/43 durchgeführt.

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

5 Städtebauliche und naturräumliche Analyse

5.1 Orts-, Siedlungs- und Erschließungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes

Der Planungsbereich liegt nördlich der Bäderstraße innerhalb weitläufiger Marschenbereiche und schließt östlich der vorhandenen Bebauung (Tankstelle, Verbrauchermarkt, WIKI- Heim) an. Die Bäderstraße stellt die Hauptzufahrt zu den Ferienhausgebieten an der Hohen Drift, den Campingplatz, den Strand, den Freizeitbereich am Hooksmeer und den Außenhafen dar.

Mit Entfernungen von ca. 1,2 km zum historischen Hafen bzw. zum Zentrum des historischen Sielhafenortes oder aber zu den Strandbereichen kann dem Standort eine hohe Lagegunst bescheinigt werden.

Ferner ist ein Verbrauchermarkt in weniger als 400 m und somit fußläufig vom Planungsbereich zu erreichen.

Auch sind in unmittelbarer Nachbarschaft weder landwirtschaftliche Betriebe noch sonstige gewerbliche Nutzungen anzutreffen, welche Lärm- oder Geruchsimmissionen im Gebiet erwarten lassen würden.

Die Kläranlage lässt mit einem Abstand von mindestens 400 Metern und der vorwiegenden Hauptwindrichtung (Südwest bis Nordwest) keine Geruchsbelästigungen erkennen.

Die Entfernung zu einer im Bereich der Kläranlage vorhandenen älteren Windkraftanlage (300 kW-Anlage) beträgt ca. 450 Meter, so dass auch hiervon keine Störungen im Planungsbereich (Lärm, Schattenwurf) zu erwarten sind.

5.2 Derzeitiger Bestand, Topographie und naturräumliche Situation

Die graft ähnliche Hofstelle mit Gräben wird bislang durch hofnahe Baumgruppen und Gehölze eingefasst. Diese Vegetationsstrukturen bleiben auch künftig in der vorhandenen Ausprägung erhalten.

An den äußeren Rändern des Planungsbereichs sorgen Gräben für die Entwässerung des Areals.

Der Graben an der Ostseite des Gebietes, die „Gerrietshausener Leide“, ein Gewässer II. Ordnung, dient der Entwässerung der Bereiche an der Bäderstraße Richtung „Soltwarfer Leide“. Dementsprechend sind dort die Vorgaben der Satzung der Sielacht Wangerland für die ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers einzuhalten.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich die Bodenfunktion durch Gebäude und Versiegelungen in den nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebieten (SO1, SO 2 und SO 4) zusätzlich beeinträchtigt.

Es handelt sich hierbei um intensiv genutzte Grünlandbereiche. Hierfür wird im Kapitel Umweltbericht eine entsprechende Eingriffsberechnung durchgeführt und ggfs. werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz im Zuge des Bauleitplanverfahrens festgelegt.

5.3 Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung

Das anfallende Regenwasser wird den im Umfeld vorhandenen Gräben, ggfs. in gedrosselter Form, zugeführt und dem Gewässer 2. Ordnung „Gerriethauser Leide“ zugeleitet.

Sofern sich im Zuge weiterer baulicher Maßnahmen herausstellen sollte, dass die vorhandenen Gräben das anfallende Oberflächenwasser nicht aufnehmen können, so können innerhalb der umgebenden großzügigen Grünflächen Rückhaltevorräte (Becken oder Staugräben) angelegt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an die Pumpstation im Bereich der ehemaligen Gülle-Lagune sichergestellt. Die vorhandene SW- Druckleitung bleibt in ihrem Bestand erhalten.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand dürfte die Kapazität der Kläranlage für die geplanten Beherbergungsangebote ausreichen.

Alle Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elt und Telekommunikation) sind mit ausreichenden Kapazitäten in der Bäderstraße vorhanden, so dass durch eine entsprechende Netzerweiterung das Gebiet versorgt werden kann.

Die eigentliche Hofstelle ist aktuell über zwei Zufahrten an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Eine Zufahrt von der Landesstraße im Westen wird weiterhin als private Zufahrt vom Hofeigentümer zur Hofstelle genutzt.

Eine vor ca. zwei Jahren angelegte Zufahrt von der Bäderstraße entlang der Gerriethauser Leide wird künftig die Hauptanbindung für touristische Verkehre (Reisemobilstellplätze und Bungalowsiedlung) darstellen.

6 Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung

Hier wird auf das Konzept im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan III/43 (Entwurf) verwiesen.

Mit der Überplanung und der Neuausrichtung der künftigen Angebote besteht nicht nur die Möglichkeit ortstypische, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz dauerhaft zu erhalten, sondern auch ein dringend für die Tourismuswirtschaft benötigtes saisonverlängerndes ganzjähriges Angebot zu schaffen.

Ferner ist anzumerken, dass durch dieses Konzept neue Zielgruppen erschlossen und an das Wangerland gebunden werden können.

Die angedachte Konzeption erlaubt die Möglichkeit einer klaren Strukturierung der unterschiedlichen Nutzungskomponenten (Bungalowbereich, Caravan-/Reisemobilplätze; Ferienhof, Kurzzeitstellplätze und Pkw-Stellplätze).

Das Konzept kann stufenweise umgesetzt werden.

7 Die Änderungen

Zur planungsrechtlichen Absicherung des aufzustellenden Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Entwicklung der touristischen Infrastruktur wird die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche überwiegend auf Sonderbaufläche umgestellt.

Zur Sicherung der Ortsbildprägenden Grünbereiche und im Interesse einer Eingrünung der Ferienhofanlage stellt der geänderte FNP in den Randbereichen naturnahe Grünflächen dar.

8 Umweltbericht

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

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Gemeinde möchte mit diesem Planungsansatz einen Beitrag zur Stärkung der touristischen Angebote bei gleichzeitiger Nachnutzung einer Hofstelle verfolgen.

Die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung der Hof- und Ackerfläche wird somit künftig durch Flächen für touristische Beherbergungsangebote in Anspruch genommen.

8.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

8.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland

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

Karte 1; Biotoptypen: geringe bis mittlere Bedeutung

Karte 2; Landschaftsbild: geringe bis mittlere Bedeutung

Karte 3 a; Besondere Böden: keine Darstellung

Karte 3 b; Wasser-/Stoffretention: direktabflussbedingter Wasser- und Stoffaustrag

Karte 4; Klima/Luft: keine Darstellung

Karte 5 a; Zielkonzept: umweltverträgliche Nutzung

Karte 5 b; Biotopverbund: keine Darstellung bzw. östlich Gastvogelvorkommen

Karte 6; Schutz, Pflege und Entwicklung: keine Darstellung

Karte 7; Umsetzung von Zielen durch Regionalplanung: keine Darstellung

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

8.2.2 Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP

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

8.3 Umweltprüfung

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

8.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert; vgl. hierzu auch den „Biologischen Fachbeitrag“ zum Bebauungsplan; erstellt vom Büro für Biologie und Umweltplanung, Huntlosen im September 2020

Tiere

Tiervorkommen, mit Ausnahme von Vögeln, wurden während der Bestandserhebung im Mai - September 2020 und der am 24.09.2020 durchgeführten Begehung durch den Biologen, Dr. T. Roßkamp nicht festgestellt.

Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche und die hofnahen Gehölze hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Boden

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutztes Ackerland dar.

Die Planung führt zu einer Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung, so werden z. T. Bereiche durch die Umsetzung der baulichen Anlagen versiegelt und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Wasser

Die in den Randbereichen vorhandenen und überwiegend technisch ausgebauten Entwässerungsgräben werden auch weiterhin entsprechend genutzt werden.

Für die ordnungsgemäße Ableitung des im Sondergebiet anfallenden Regenwassers werden diese Gräben auch weiterhin genutzt.

Somit ergibt sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Verschlechterung bzgl. der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes.

Luft

Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

Klima

Die geplanten Anlagen werden das Klima kleinräumig nicht beeinflussen.

Landschaftsbild

Aufgrund dessen, dass die Hofstelle mit ihrem Gehölzbestand in ihren Grundzügen erhalten bleibt und in ihrem unmittelbaren Umfeld lediglich eine aufgelockerte Nutzung durch niedrige Bungalows bzw. Campingfahrzeuge angestrebt wird, wird das Landschaftsbild an dieser Stelle nur unwesentlich beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

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

8.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

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

8.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

8.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

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

8.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

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

8.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland sind unter Ziff. 8.2.1 bereits im Einzelnen aufgeführt.

8.3.8 Luftqualität

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

8.3.9 Wechselwirkungen

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

8.3.10 Bestandsaufnahme

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Sommer 2020 eine Bestandsaufnahme durch den Biologen, Dr. Roßkamp durchgeführt, vgl. hierzu den aktualisierten Biologischen Fachbeitrag im Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan.

8.3.11 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell

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

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

Aus der vorher durchgeführten Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 35.870 WE. Dieser Eingriff ist in geeigneter Weise vom Verursacher auszugleichen.

An dieser Stelle wird vorgeschlagen, zur Kompensation ca. 3,5 ha intensiv genutzte Ackerflächen in extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland umzustellen.

Nach derzeitiger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und nach den Eingriffsregelungen des Naturschutzgesetzes kann die Kompensation stufenweise, je nach Umsetzung und Inanspruchnahme von Teilflächen, umgesetzt werden.

Bis zum Feststellungs- bzw. zum Satzungsbeschluss wird der Vorhabenträger die Kompensationsmaßnahmen und deren zeitliche Umsetzung abschließend mit der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde vereinbaren.

8.4 Artenschutz

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

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

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

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

Demnach sind Verstöße gegen den Artenschutz nicht zu verzeichnen, sofern das Gebiet seine Funktion bzgl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllen kann.

Dies trifft nach den bisherigen Erkenntnissen bzgl. der Arten im vorliegenden Fall zu.

In unmittelbarer Entfernung auf den angrenzenden Freiflächen stehen den Individuen (Vögel und Fledermäuse) ausreichend Ausweichräume in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung.

Potentiellen Konflikten im Zuge der touristischen Entwicklung kann aber auch durch die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Gehölze und Gewässer sowie durch die Anlage von extensiven Grünbereichen und durch Beachtung der Schutz- bzw. Schonzeiten für Lebewesen entsprochen werden.

Somit können die maßgeblichen Lebensräume für Arten auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Selbst der Entzug der Freifläche (ca. 8,5 ha) als Lebensraum wirkt sich nicht existenzbedrohlich auf dort lebende Arten aus, da im unmittelbaren Umfeld ausreichend Rückzugsräume und naturnahe Flächenbiotope außerhalb des Planungsbereichs vorhanden sind.

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

8.5 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht eine für die Ortschaft und die gesamte Gemeinde notwendige Ergänzung der touristischen Angebote vor. Hierdurch kann nicht nur die Tourismuswirtschaft generell gestärkt, sondern auch die Saison maßgeblich verlängert werden.

Die Planung erstreckt sich auf eine aufgegebene Hofstelle und intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen zwischen dem Siedlungskörper und dem touristisch geprägten Freizeitbereich östlich der Hauptdeichlinie (Freizeitgelände) im Küstenbadeort Hooksiel.

Hierdurch werden die Flächen zwar der klassischen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, aber die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Arten etc.) bleibt weitgehend erhalten. Auch das Landschaftsbild wird nicht in einem besonders starken Maße zusätzlich beeinträchtigt, da sich die Ferienanlage durch kleinteilige, niedrige und ortstypisch eingegrünte Bebauungsformen in offener Landschaft auszeichnen wird.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die aufgegebene Hofstelle dürfte voraussichtlich als Winterlager für Campingfahrzeuge und Sportboote dienen.

Die Problemlagen zwischen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Verfall von Bausubstanz im touristisch geprägten Umfeld dürfte die Folge sein.

Mit der Planung kann die Gemeinde nicht nur wertvolle Bausubstanz einer verträglichen Nachnutzung zuführen, sondern auch einen Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft leisten und zusätzlich den Tourismus als Erwerbszweig stärken

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Soweit die angestrebte Nutzung dies erlaubt, werden Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Form von Pflanz- und Erhaltungsbindungen festgesetzt. Die Versiegelung 30 % - 50 % und die zusätzliche Durchgrünung des Areals tragen dem Aspekt „Erhaltung der Bodenfunktion“ Rechnung.

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

Zur Kompensation des nicht zu verhindernden Eingriffs in einer Größenordnung von 35.870 Werteinheiten wird bis zum Feststellungsbeschluss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde eine entsprechende Ersatzfläche festgelegt.

8.5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist, für die nicht mehr benötigte Hofstelle eine verträgliche und für den Ort angemessene Nachnutzung zu entwickeln und somit die Tourismuswirtschaft zu stärken.

Anderweitige Möglichkeiten zur Zielerreichung stehen für diese Hofstelle aktuell nicht zur Verfügung. Insofern ist dieser hier verfolgte Planungsansatz im Sinne einer positiven und zukunftssträchtigen Orts- bzw. Tourismusentwicklung unabdingbar.

8.6 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

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

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland möchte mit der Bauleitplanung einen Beitrag zur Stärkung der Tourismuswirtschaft in der Ortschaft leisten.

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

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird, ggfs. gedrosselt, in die das Gebiet umgebenden Gräben eingeleitet und über das Gewässer II. Ordnung, die Gerriethauser Leide und die Soltwarfer Leide dem Crildumer Tief zugeführt.

In Folge der nur eingeschränkten Zunahme der Versiegelung und den großzügigen Freiflächenanteilen, wird sich die Abflussmenge gegenüber dem Bestand nur unwesentlich erhöhen. Ggfs. werden in die Grünzüge Retentionsräume eingeplant.

Aktuell werden durch ein Fachbüro entsprechende hydraulische Berechnungen durchgeführt.

Hierauf aufbauend kann dann ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag ausgearbeitet werden.

9.2 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser wird mittels Freigefälle – Kanal im Gebiet abgeleitet und an die vorhandene SW- Pumpstation angeschlossen.

Die das Gebiet querende Druckrohrleitung bleibt in Ihrem Bestand erhalten und wird im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert.

Die abwassertechnischen Belange werden rechtzeitig vor Umsetzung mit der Gemeinde, der unteren Wasserbehörde des Landkreises und dem OOWV abgestimmt.

9.3 Versorgung

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

9.4 Verkehr

Der Ausbaustandard der Bäderstraße entspricht mit einer Ausbaubreite von 6,0 m und Nebenanlage den Anforderungen einer innerörtlichen Erschließungsstraße und kann die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet aufnehmen.

9.5 Müllentsorgung

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

9.6 Immissionsschutz

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

9.7 Bodenordnung

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

10 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 die Durchführung der 119. Änderung zum Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/43 „Hooksiel - Gerriethausen“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum Februar/März durchgeführt.

Am2021 hat der Verwaltungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und beschlossen, den vorgelegten Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in der Zeit vom2021 bis zum2021 durchgeführt.

Nach Beratung der Anregungen und Hinweise hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am ...2021 die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt

Hohenkirchen, den

.....
Bürgermeister

11 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB**Hinweis:**

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

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch: **HWPlan Stadtplanung**

Bockhorn, den 27.05.2021

Herbert Weydringer