

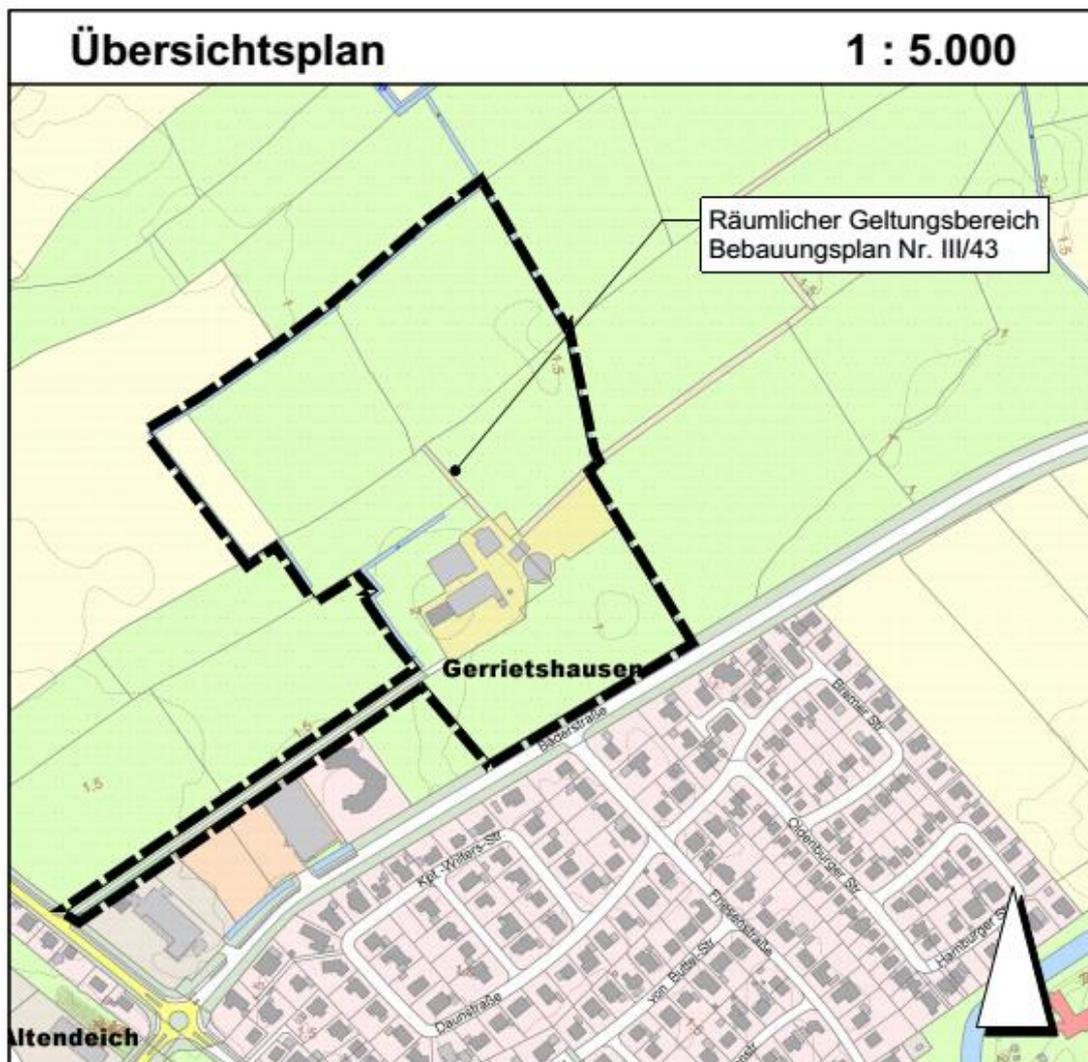
Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. III/43

„Hooksiel - Gerrietshausen“

Begründung gemäß § 8 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB



Verfahrensstand: Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Bearbeitung: HWPLAN – Stadtplanung, Bockhorn

Stand: 11.11.2021

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	8
3	Grundlagen der Planung	10
3.1	Plangrundlage.....	10
3.2	Sonstige Grundlagen	10
4	Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen	10
4.1	Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches	10
4.2	Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung	11
4.3	Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland	13
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
5	Städtebauliche und naturräumliche Analyse	13
5.1	Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes.....	13
5.2	Derzeitiger Bestand	14
5.3	Naturräumliche Situation, Eingriffstatbestände	15
5.4	Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung	16
6	Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung	17
7	Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
7.3	Baugrenzen, Bauweise	23
7.4	Verkehrsflächen	23
7.5	Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	24
7.6	Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen	24
7.7	Hinweise	25
7.8	Flächenübersicht	25
8	Umweltbericht	26
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung.....	26

8.2	Fachgesetze und Fachpläne	26
8.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland	26
8.2.2	Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP	27
8.3	Umweltprüfung.....	27
8.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	27
8.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck	29
8.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	29
8.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29
8.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	29
8.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie	29
8.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....	29
8.3.8	Luftqualität	30
8.3.9	Wechselwirkungen.....	30
8.4	Bestandsaufnahme	30
8.5	Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell	30
8.6	Artenschutz	32
8.7	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung.....	33
8.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	33
8.7.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
8.8	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	34
8.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	34
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
9	Auswirkungen der Planung	35
9.1	Oberflächenentwässerung.....	35
9.2	Schmutzwasserableitung.....	35
9.3	Versorgung	35
9.4	Verkehr	35
9.5	Müllentsorgung	35
9.6	Immissionsschutz	36
9.7	Bodenordnung	36
10	Zusammenfassende Erklärung	36
11	Verfahrensvermerke	37

1 Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Ziele des Hofeigentümers und der WTG

Nach dem Verkauf der Hofstelle vor zwei Jahren wurde die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude überwiegend aufgegeben. Lediglich einige Gebäude beherbergen heute noch teilweise landwirtschaftliche Nutzungen.

Die Hofstelle dient 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 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 die 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 Saison- Arbeitsplätzen können Dauerbeschäftigungen entstehen.

Eine stetig steigende Nachfrage nach alternativen Beherbergungsformen, die rasante Steigerung des Reisemobiltourismus und die verstärkte Nachfrage nach küstennahen Ferienunterkünften erfordern des Weiteren einen Ausbau der Angebote für diese Zielgruppen.

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 neue Eigentümer der Hofstelle bei der Gemeinde einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 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

Beherbergungsmöglichkeiten und ein ganzjährig nutzbarer Campingbereich angeboten werden.

Mit diesem erweiterten Angebot an Bungalows, für 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 beabsichtigte Darstellung einer Sonderbaufläche für touristische Einrichtungen der generellen kommunalen Zielsetzung.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 12.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/43 „Gerrietshausen“ und die Durchführung der 119. Änderung zum Flächennutzungsplan beschlossen.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde das in den Monaten Juli/August 2020 entwickelte Konzept konkretisiert und hierauf aufbauend ein Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Begründung ausgearbeitet.

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

Anhand dieser Unterlagen wurden im Zeitraum vom 25.02. bis zum 29.03.2021 die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Behandlung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan (Plandokument, Begründung mit Umweltbericht und der aktualisierte Biologische Fachbeitrag) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08. bis zum 28.09.2021 öffentlich ausgelegt.

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

2.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs

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

Von Bürgern gingen zwei Stellungnahme ein.

Bürger 1:

Der Bürger hinterfragt kritisch die durch die Bauleitplanung künftig zulässige Menge an Beherbergungsmöglichkeiten in den hierfür vorgesehenen vier Sondergebieten. Er befürchtet nachteilige Auswirkungen auf den Ferienort (Massentourismus). Insofern regt er an, die zulässigen Beherbergungsmöglichkeiten zu begrenzen und den Bereich entlang der Bäderstraße durch einen Erdwall mit Bepflanzung optisch abzuschirmen.

Abwägung:

Da die Gemeinde in der geplanten Anlage die Möglichkeit der Saisonverlängerung einerseits und den Ausbau der ganzjährigen Übernachtungsangebote in diesem Segment (Bungalows, Reisemobilstell- und Ganzjahrescampingplatz) sieht, folgt Sie der Anregung auf Reduzierung der zulässigen Beherbergungsmöglichkeiten nicht.

Der Anregung nach optischer Einfassung des Bereichs zur Bäderstraße wird bereits im Plan durch Festsetzung eines entsprechenden Pflanzgebotes entsprochen.

Bürger 2:

Auch dieser Bürger hinterfragt die beabsichtigte Entwicklung, welche der Bebauungsplan künftig ermöglicht, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht kritisch.

Anstatt des weiteren Ausbaus der Angebote für den Sommertourismus schlägt der Bürger die Schaffung von Angeboten für eine Saisonverlängerung bzw. eine Stärkung der Wintersaison vor.

Abwägung:

Genau dieses Ziel wird durch die anstehende Bauleitplanung verfolgt. Es sollen ganzjährig nutzbare Beherbergungsmöglichkeiten, nämlich winterfeste Bungalows, Ganzjahres - Camping und ein saisonunabhängiger Reisemobilstellplatz geschaffen werden.

Aufgrund der hervorragenden Lage zum Ort, zum Freizeitbereich mit seinen Rad- und Wanderwegen sowie der Nähe zum Strand aber auch zu den Versorgungsangeboten am Kreisel, erfüllt der ins Auge gefasste Standort die Voraussetzungen für einen erfolgreichen Ganzjahresbetrieb.

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 vom 11.05.2021; dies sind:

1. Sielacht Wangerland:

Der nach der Satzung der Sielacht notwendige Räumuferstreifen ist zu beachten.

Abwägung:

Der erforderliche Räumuferstreifen ist bereits in einer Breite von 10,0 m im Plan enthalten; aktuell wurde die Böschungsoberkante eingemessen und die Lage des Räumuferstreifens wurde im Entwurf angepasst.

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

Die Anbindung an die Landesstraße (L 810) kann lediglich im Sinne der Bestandsnutzung vom Hofbesitzer genutzt werden. Es wird angeregt, hierzu eine eindeutige Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

Die gewünschte Regelung wird als textliche Festsetzung in den Planentwurf aufgenommen; vgl. TF 5.

3. Landkreis Friesland, UNB und UWB und Verkehrsbehörde:

Die Biotoptypenbewertung und die Bilanzierung werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet und in den Umweltbericht entsprechend aufgenommen.

Bezüglich der erforderlichen Kompensation fanden zwischenzeitlich Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Das auf Grundlage des aktualisierten Entwurfes zum Bebauungsplan ermittelte Kompensationserfordernis in einer Größenordnung von 18.294 Werteeinheiten wurde seitens der UNB anerkannt.

Die Kompensation wird auf einer bislang als Intensiv-Grünland genutzten Fläche des Hofeigentümers (Flurst. 74/6) durchgeführt.

Für die Entwässerung wird zurzeit unter Berücksichtigung einer aktuell durchgeführten Topographieaufnahme ein Entwässerungskonzept von einem Fachbüro ausgearbeitet.

Dem Hinweis auf die eingeschränkte Anbindung der Hofstelle an die L 810 wird durch Aufnahme einer entsprechenden Textlichen Festsetzung entsprochen.

4. OOWV

Den Allgemeinen Hinweisen zu Ver-/Entsorgungsanlagen wird im Zuge der Umsetzung der Erschließung entsprochen.

Aktuell wird von einem Fachbüro eine hydraulische Berechnung zur Oberflächenentwässerung ausgearbeitet. Diese Ergebnisse mit Berücksichtigung der ggfs. erforderlichen Rückhaltungsmöglichkeiten werden im Zuge der erschliessungstechnischen Umsetzung der Maßnahmen berücksichtigt.

5. Katasteramt

Die vom Katasteramt angesprochene Umringvermessung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Grenzfeststellung sind in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen.

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

2.3 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von Bürgern gingen zu den Entwurfsunterlagen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Insgesamt gingen 12 Stellungnahmen zum Entwurf ein.

- Drei Stellungnahmen beinhalten weder Hinweise noch Anregungen.
- Drei 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 vom 08.11.2021; dies sind:

1. Sielacht Wangerland:

Es wird auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Hiernach muss der nach der Satzung der Sielacht notwendige Räumuferstreifen zu beachten.

Abwägung:

Der erforderliche Räumuferstreifen ist bereits in einer Breite von 10,0 m im Plan (Entwurf) enthalten; die Böschungsoberkante wurde eingemessen und die Lage des Räumuferstreifens wurde im Entwurf angepasst. Somit konnte dieser Anregung entsprochen werden.

2. OOWV

Es wird auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Abwägung:

Den Allgemeinen Hinweisen zu Ver-/Entsorgungsanlagen wird im Zuge der Umsetzung der Erschließung entsprochen.

3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Es wird zwar der generelle Verlust bzw. die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung bedauert.

Im Grunde kann die Kammer den Planungen aber zustimmen, sofern sich die Flächenaufgabe auf diese nun vorgesehenen hofnahen Flächen beschränken wird und die Versiegelung im Sinne eines Erhalts der Bodenfunktionen eine Begrenzung erfährt.

Abwägung:

Diesen Hinweisen kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

4. Landesamt für Bergbau Energie und Geologie:

Nach Auffassung des Landesamtes sollten die Aussagen zum Schutzgut Boden und zum Verdacht auf sulfatsaure Böden in der Begründung stärker herausgearbeitet werden.

Abwägung:

Die Begründung und der Umweltbericht enthalten bereits die maßgeblichen Aussagen zur Bodenstruktur. Es handelt sich um in den Marschen typischen Kleiboden. Auch ist bekannt, dass sich im Falle von Aushub die Notwendigkeit zum ordnungsgemäßen Umgang mit sulfatsauren Böden ergeben kann.

Dieser Aspekt betrifft die bauliche Umsetzung der Maßnahme und ist dann nachzuweisen.

5. Landkreis Friesland, UWB, UNB, Verkehrsbehörde und Städtebaurecht:

UWB:

Für die Entwässerung wird vor Beginn der baulichen Maßnahmen ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

UNB:

Die Fläche für die erforderliche Kompensation wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert; aktuell wird diese Eintragung beantragt.

Die Umsetzung der Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der UNB.

Straßenverkehrsbehörde:

Dem Hinweis auf die eingeschränkte Anbindung der Hofstelle an die L 810 wird bereits durch eine entsprechende Textliche Festsetzung entsprochen.

Städtebaurecht:

Die Konkretisierungen zur Zulässigkeit eines Betriebsleiterwohngebäudes, der zulässigen Grundflächen und zum Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wurden mit der zuständigen Fachabteilung abgestimmt und die entsprechenden Festsetzungen im Plan wurden redaktionell ergänzt.

Beteiligung einer Vereinigung nach § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (NABU)

Die Planung wird generell im Sinne des Arten- und Naturschutzes abgelehnt. Es werden Defizite in der Abarbeitung der Umweltbelange und zum Artenschutz angemahnt.; im Einzelnen sind dies:

- Ablehnung der Flächeninanspruchnahme
- Mängel im Umweltbericht
- Mängel im Biologischen Fachbeitrag
- Erhebungsmethode und -zeitraum?
- Unzureichende Ausgleichsmaßnahmen
- Unzureichende Bestandsdarstellungen

Abwägung:

Diese Anregungen und Kritikpunkte wurden allesamt nochmals geprüft und entsprechend abgewogen.

Diese Abwägungsvorschläge wurden auch nochmals der zuständigen Fachbehörde, der UNB mit der Bitte um Prüfung und Stellungnahme zugesandt.

Auch seitens der UNB wurde bezüglich Ausarbeitung und Abhandlung der Belange des Natur- und Artenschutzes kein weiterer Handlungsbedarf erkannt.

Insgesamt kann angemerkt werden, dass sich aus diesen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB keine maßgeblichen Änderungen für die Planung ergeben.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Vorentwurf zum Bebauungsplan diente die automatisierte Liegenschaftskarte (vorläufige Plangrundlage, Stand 20.01.2020), die vom Katasteramt Varel geliefert wurde.

Diese Grundlage zeigte den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Vorentwurf zum Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wurde auf Empfehlung der Katasterbehörde eine geometrisch einwandfreie Planunterlage (Umringvermessung) mit den erforderlichen Höhen gefertigt.

Diese Ergebnisse aus der Umringvermessung und der zwischenzeitlich durchgeführten Topographie-/Höhenaufnahme wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

3.2 Sonstige Grundlagen

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde 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, aktualisiert 17.02.2021
- Leitungspläne des OOWV
- Satzung der Sielacht Wangerland
- Geometrisch einwandfreie Planunterlage mit ergänzender Topographieaufnahme,
Katasteramt Varel/WHV, Mai 2021

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 landwirtschaftlich genutzte Flächen, nämlich die Ackerflächen mit Grüneinsaat (Flurstücke 61; 62/1; 70/1; 71/1; 84/5), die eigentliche Hofstelle (Flurst. 80/1) 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 (eine Gemeindestraße) an.



Abb. 1: Der Planungsbereich (Luftbild)

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 sind einerseits der Strand und der Freizeitbereich gut erreichbar, aber auch die Nähe zum Ortskern und zu Nahversorgungseinrichtungen zeichnet 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.

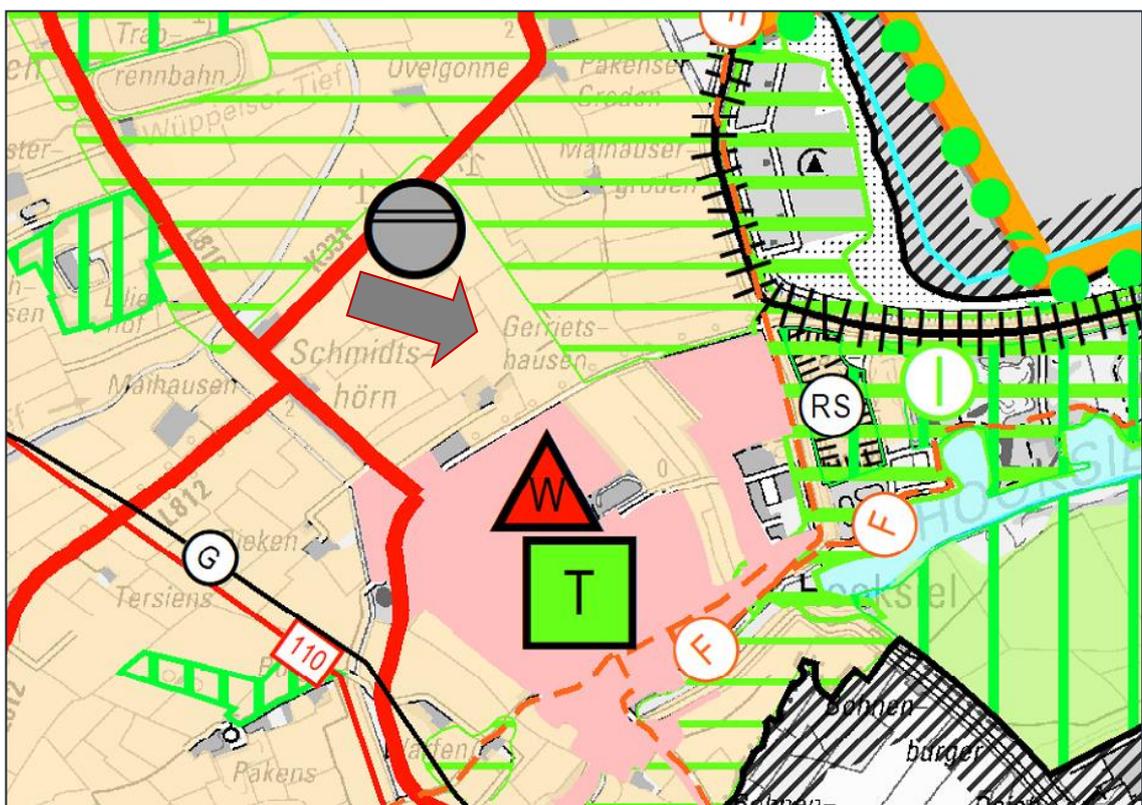


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020

4.3 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland aus dem Jahre 2017 stellt für den Planungsbereich und dessen nähere Umgebung keine besonders schützenswerten Tatbestände fest. Die Aussagen der thematischen Karten für den Planbereich werden im Umweltbericht unter Kapitel 8.2.1 im Detail dargelegt.

Im Übrigen wird auf die konkretisierenden Aussagen zu den arten-/naturschutzrechtlichen Aspekten im „Biologischen Fachbeitrag“, welcher dieser Begründung als Anhang beiliegt, verwiesen.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Überlagert wird diese Darstellung durch die 72. FNP-Änderung, nämlich als Zone I der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone. Das bedeutet, dass in diesem Bereich neben einer verträglichen landwirtschaftlichen Nutzung die Weiterentwicklung touristischer Einrichtungen zum Zwecke einer ruhigen Erholung (Ferien auf dem Bauernhof, Naturerlebnisangebote) gewünscht wird.

Obwohl die Gemeinde durch diese überlagernde Darstellung (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone) zwar ihre grundsätzlichen kommunalen Entwicklungsziele hinreichend darlegen kann, wird in Anbetracht des Umfangs der beabsichtigten Ausweisung von Sondergebieten für unterschiedliche Beherbergungsformen eine Änderung des FNP im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der aufzustellende Bebauungsplan mit der Zielrichtung, Ausbau eines ganzjährigen Beherbergungsangebotes im Sinne einer Saisonverlängerung und dauerhaften Ausnutzung vorhandener touristischer Infrastruktur, erfüllt dann somit die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gem. § 1 Abs. 2 BauGB.

5 Städtebauliche und naturräumliche Analyse

5.1 Nutzungen 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 Zufahrt zu den Ferienhausgebieten an der Hohen Drift, dem Campingplatz, dem Strand, dem Freizeitbereich am Hooksmeer und dem 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.

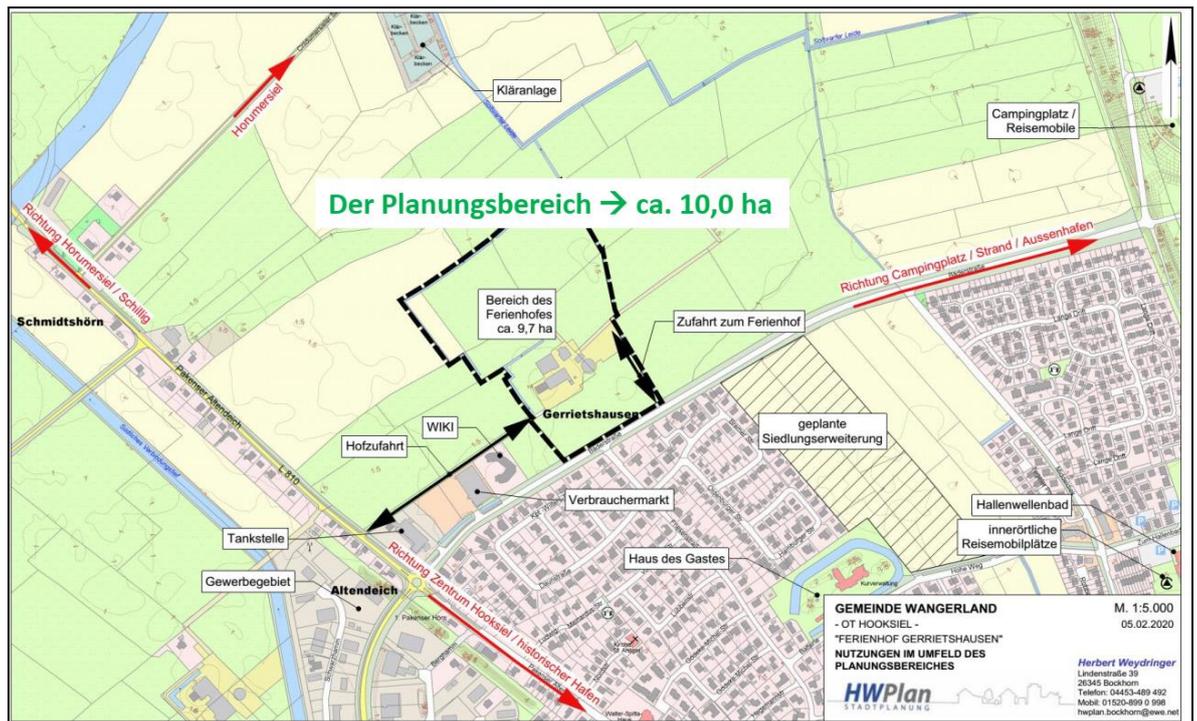


Abb. 3: Lage im Raum

5.2

Derzeitiger Bestand

Die Hofstelle mit ihrem Gulfhaus (Wohn- und Wirtschaftstrakt) und den landwirtschaftlichen Zweckgebäuden erstreckt sich aktuell vornehmlich auf das graffenähnlich angelegte Flurstück 80/1.

Im Wohngebäude sind neben der Wohnung des Hofeigentümers noch zwei Ferienwohnungen untergebracht. Der Wirtschaftstrakt, die Gulfscheune wurde früher als Viehstall genutzt. Zwischenzeitlich dient dieser Trakt als Lagerraum.

Die weiteren Zweckgebäude und die östliche Hoffläche werden bereits durch die WTG für Abstell- bzw. Einlagerungszwecke genutzt.

Der Kern dieser Hofanlage ein Gulfhof mit mehreren Nebengebäuden soll auch weiterhin in seiner Erscheinungsform erhalten werden. Dort sollen neben dem Dauerwohnen für den Hofeigentümer einige Ferienwohnungen, Gebäude und Räume für die Gästeanimation sowie Infrastruktureinrichtungen zum Betrieb des Ferienhof Resorts untergebracht werden.

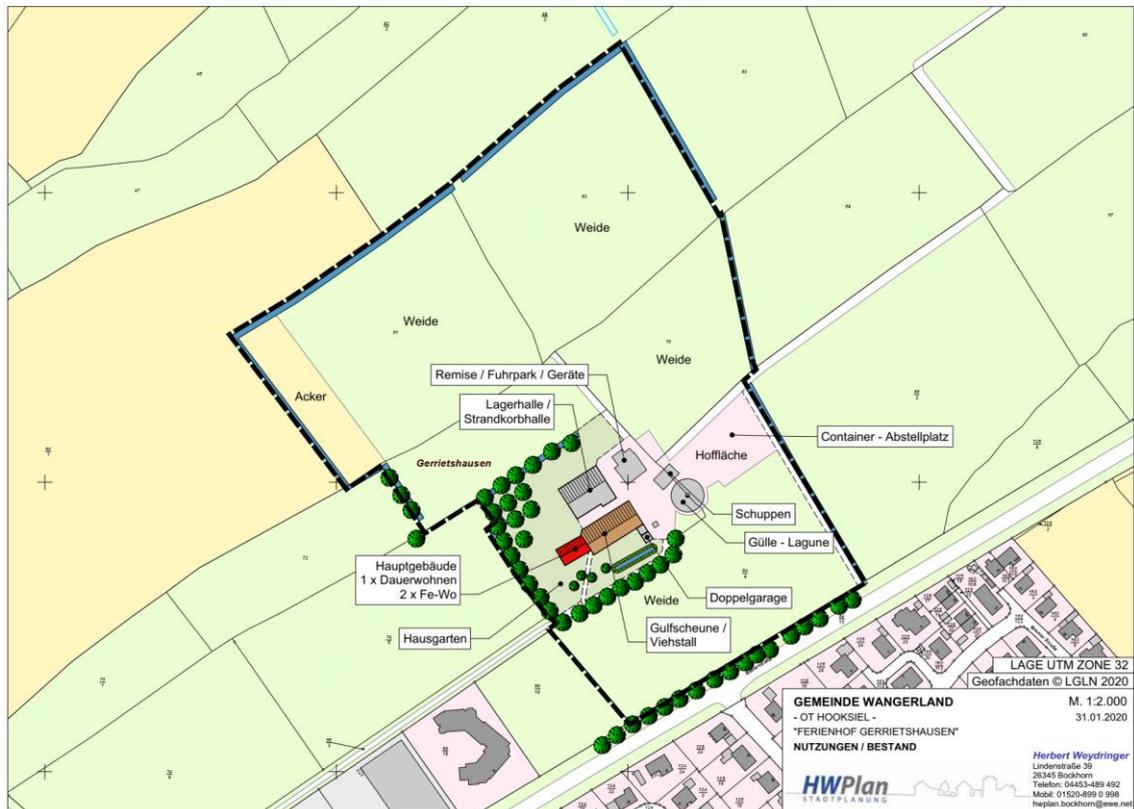


Abb. 4: Nutzungen/Bestand

5.3 Naturräumliche Situation, Eingriffstatbestände

Die graftähnliche Hofstelle mit Gräben wird 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 „Gerrietshauer Leide“, ein Gewässer II. Ordnung, dient der Entwässerung der Bereiche an der Bäderstraße Richtung „Soltwarfer Leide“. Die genaue Lage mit Böschungsoberkante wurde im Zug der im Mai 2021 durchgeführten Einmessungen durch das Katasteramt Varel/WHV eingemessen. Dementsprechend können dort die Vorgaben der Satzung der Sielacht Wangerland für die ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers (10,0 m Räumuferstreifen) eingehalten werden.

Zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Anlagen (Park- und Wohnmobilstellplätze, Bungalowpark) und zur Strukturierung des Gesamtbereiches ist die Anpflanzung von gruppenartigen und linearen Gehölzstrukturen bzw. der Einsatz von marschen-/küstentypischen Begrünungsmaßnahmen (Schilf, Strandgras etc.) beabsichtigt. Mit dieser Maßnahme kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Avifauna und Kleinlebewesen) in diesem Bereich erhöht und einer landschafts-

gerechten Eingrünung im Sinne eines Erhalts des typischen Landschaftsbildes (Hofstelle mit Eingrünung im Groden) entsprochen werden.

Aber auch die beabsichtigte Anlage von extensiven Blühwiesen kommen dem Artenschutz entgegen.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich die Bodenfunktion durch Gebäude und Versiegelungen (SO 1, SO 2 und SO 4) zusätzlich beeinträchtigt.

Es handelt sich hierbei um intensiv genutzte Grünlandbereiche. Hierfür wird im Kapitel Umweltbericht eine entsprechende Eingriffsberechnung durchgeführt.

Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zur Umsetzung der Kompensation wird eine hofnahe Fläche in einer Größenordnung von ca. 9.150 m², eine Teilfläche des Flurstücks 74/6, durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

5.4 Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung

Das anfallende Regenwasser wird in die angrenzenden privaten Gräben bzw. in das Gewässer III. Ordnung eingeleitet. Diese Gräben können entsprechend den Ergebnissen der noch ausstehenden hydraulischen Berechnung aufgeweitet, bzw. mit Staustufen versehen werden, so dass dem Gewässer II. Ordnung, der „Gerrietshauer Leide“ nicht mehr Wasser zugeleitet wird als dies heute der Fall ist.

Sofern sich im Zuge weiterer baulicher Maßnahmen herausstellen sollte, dass die vorhandenen Gräben das anfallende Oberflächenwasser nicht komplett aufnehmen können, so können auch noch innerhalb der umgebenden großzügigen Grünflächen zusätzliche Rückhaltevorrichtungen (Mulden und Staugräben) angelegt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an eine erweiterte Pumpstation im Bereich der ehemaligen Gülle-Lagune sichergestellt.

Nach Rücksprache mit dem OOWV bleibt die das Areal querende SW- Druckrohrleitung (DN 200) in ihrer derzeitigen Lage erhalten. Durch ein im Entwurf einzutragendes 5,0 m breites Leitungsrecht kann die Freihaltung der Leitung und die jederzeitige Erreichbarkeit im Havariefall sichergestellt werden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand und aktueller Auskunft vom OOWV ist die Kapazität der Kläranlage für die geplanten Beherbergungsangebote ausreichend.

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, wobei die Zufahrt von der Landesstraße im Westen auch weiterhin lediglich von den Eigentümern, Betreibern und Bewohnern als Zufahrt zur Hofstelle genutzt werden darf.

Im Entwurf zum Bebauungsplan wird eine entsprechende textliche Festsetzung bzgl. der eingeschränkten Anbindungsmöglichkeit aufgenommen.

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

6 Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung

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.

Im Einzelnen sind die nachfolgend aufgeführten und zwischen der WTG, dem Hofeigentümer sowie der Gemeinde abgestimmten „**Neun Gründe**“ zu nennen:

1. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung droht dieser **landschaftstypischen Hofstelle** Leerstand bzw. die **wertvolle Bausubstanz** wird unzureichend unterhalten.
2. In Zeiten der Klimaschutzdiskussion genießt ein **ressourcenschonender Umgang** mit vorhandener Bausubstanz hohe Priorität.
3. Die vorhandene **Bausubstanz der Hofstelle** mit ihren üppigen Wirtschaftsgebäuden erlaubt eine ressourcenschonende Umnutzung zu touristischem Zweck.
4. Der Erhalt der **landschaftstypischen Baukultur** (Marschenhöfe) wird sowohl in den Regelwerken zur **Landes- und Regionalplanung** als auch in sonstigen Fachgutachten (**Masterplan Nordsee**) oder aber im kommunalen **Leitbild 2017** gefordert.
5. **Ganzjährige Angebote** (Camping, Bungalow-Park, Ferienhöfe, Reisemobilstellplätze) fehlen im Wangerland und werden in Anbetracht eines veränderten Urlaubsverhaltens immer stärker nachgefragt.
6. Auch fehlen in der Gemeinde gerade Angebote für spezielle Zielgruppen: **Seminarreisen und Personen mit Handicap (barrierefrei)**.
7. Auf das sich aktuell **verändernde Reiseverhalten** (ganzjährige Reisezeit, kürzere Reisedauer, deutsche Reisedestination, Barrierefreiheit, Naturerlebnis im eigenen Land, sanfter Tourismus) muss die Tourismuswirtschaft in der Gemeinde reagieren.
8. Durch diese Maßnahme können nicht nur **saisonverlängernde Effekte** entstehen, sondern auf Grund des ganzjährigen Betriebs können die vorhandene **touristische Infrastruktur**, die Gastronomie und Dienstleistungsangebote besser ausgelastet werden.
9. Das kombinierte Engagement aus privater Investition und **Vermarktung/ Betrieb durch die Wangerland Touristik GmbH** stellen nicht nur hohe Qualitätsstandards sicher, sondern erlauben auch eine ganzjährige Auslastung des Personals der WTG.

Insgesamt kann durch diese Entwicklungsmaßnahme ein ressourcenschonendes und ein die Kulturlandschaft respektierendes Erholungsangebot mit starken saisonverlängernden Effekten geschaffen werden. Die **Destination Wangerland und vor allem die Ortschaft Hooksiel** werden hiervon profitieren.

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

Die Entwicklung wird in dem beigefügten Konzept, welches in Stufen umsetzbar ist, dargestellt. Das Konzept ist als unverbindliche Idee zu verstehen und erlaubt noch Modifikationen im Detail.



Lageplan M 1: 500



Atmosphärische Darstellung

Stand: 30.12.2020

Abb. 5: Städtebauliches Konzept (unverbindlicher Vorschlag)

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird mit den notwendigen Arbeiten zur Vorbereitung der Erschließung des Areals (Verkehrsanbindung, Regenentwässerung, SW-Kanal und Versorgungsleitungen) begonnen.

In einem ersten Abschnitt könnten dann ab Frühjahr 2022 die Kurzzeit-Stellplätze für Reisemobile (SO 4) und ab Sommer 2022 der Caravan-/Wohnmobilstellplatz (SO 2) in Betrieb genommen werden.

In einem weiteren Schritt würde dann sukzessive die Bungalowsiedlung mit unterschiedlichen Gebäudetypen (Tiny-houses, Chalets und Bungalows) realisiert werden.

Für den Betrieb der gesamten Anlage werden auf der östlichen Hoffläche, im Umfeld der ehemaligen Güllelagune die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie ein Sanitärbereich, eine Rezeption, ein Kiosk für die Gäste und diverse Animationsbereiche (Spielscheune, Streichelzoo etc.) umgesetzt.

Im Einzelnen enthält das Konzept folgende Nutzungskomponenten bzw. vier Funktionsbereiche, welche ausgehend von der Bäderstraße im Süden ab Ende 2021 stufenweise umgesetzt werden:

Bereich 1 (SO 4, Parkplatz und Kurzzeit WoMo-Plätze):

- PKW- Parkplätze für Gäste und Besucher der Bungalowsiedlung bzw. auch nutzbar als Ausweich- Reisemobilstellplätze, sofern die Bungalowanlage noch nicht vollständig realisiert werden konnte (gebührenpflichtig mit Schrankenregelung).
- 30 - 40 WoMo- Stellplätze (Kurzzeit) á 60 m² (gebührenpflichtig mit Schrankenregelung)

Bereich 2 (SO 3 Ferienhof mit Infrastruktur und Animationsbereich)

- Ausbau eines Infrastrukturbereiches (Animationsbereiche in landwirtschaftlichen Gebäuden, überdachter Spielplatz in der Gülle-Lagune, Sanitärgebäude, Rezeption, Kiosk, Ver-/Entsorgungsstation für Womos)
- Ferienhof mit FeWo

Bereich 3 (SO 2, Caravan-/WoMo-Stellplätze):

- 70 – 80 Komfort WoMo bzw. Caravan – Stellplätze á 80 m² und ein Aufenthaltsbereich für die Camper (Spielen, Grillen, Sanitärbereich etc.)

Bereich 4 (SO 1, Bungalowsiedlung):

- In zwei – drei BA können insgesamt bis zu 120 Ferienhäuser oder 115 Bungalows und ein Betriebsleiterwohngebäude realisiert werden
- Im 1. BA ca. 30 -50 Bungalows
- Im 2. BA ca. 30 -40 Bungalows
- Im 3. BA ca. 30 Bungalows und ein Betriebsleiterwohngebäude

Die verkehrliche Erschließung wird künftig über die bereits heute als Baustraße angelegte südliche Zufahrt organisiert. Hierfür wird der Einmündungsbereich in die Bäderstraße entsprechend mit drei Fahrbahnen und Nebenanlagen (insgesamt 12,0 m) ausgebaut.

Über den 5,0 m - 6,0 m breiten Weg in einem Abstand von 10,0 m zum Gewässer II. Ordnung sind die Besucherparkplätze und die Kurzzeit- Stellplätze für WoMos über schrankengeregelte Zufahrten gut und für den restlichen Bereich konfliktfrei erreichbar.

Eine Einfahrt in die nördlich anschließenden Bereiche (zum Komfort-Stellplatz und zur Bungalowsiedlung) ist nur nach Anmeldung in der Rezeption mittels chipkartengesteuerter Schranke möglich.

Eine weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz stellt die vorhandene Zufahrt von der Landesstraße (L 810), dem Pakenser Altendeich, im Westen dar.

Diese Zufahrt wird als Allee hergerichtet und dient künftig nur den Eigentümern, Betreibern und Bewohnern der Hofstelle als private Zufahrt. Dementsprechend sind an diesem Einmündungsbereich in die Landesstraße keine höheren Verkehrsbelastungen zu erwarten als dies heute der Fall ist.

Die interne Erschließung der Caravan- und WoMo-Stellplätze im SO 2 und SO 4 erfolgt mittels Schleifen.

In der Bungalowsiedlung erlaubt ein rasterförmig aufgebautes, befahrbares Wegenetz die Bildung von gleichmäßig geschnittenen Parzellen mit 220 m² – 250 m². Ein in die Grünzüge integriertes Fußwegekonzept erlaubt zusätzlich eine gute Durchdringung des Bereichs und eine Vernetzung mit den angrenzenden Funktionsbereichen.

Die Bungalowsiedlung soll sich als offener Bereich ohne Zäune und Abgrenzungen darstellen. Vielmehr sollen z. B. Dünenlandschaften durch entsprechende Bepflanzungen nachempfunden werden.

Zu den umgebenden Gräben, z. T. Gewässer III: Ordnung, werden 6,0 m breite Unterhaltungsstreifen als extensive Blumenwiesen angelegt. Daran schließt ein ca. 5,0 m breiter Streifen mit ortstypischer Eingrünung an. Der Einsatz maritimer Gestaltungsprinzipien (Flechtzäune bzw. Buhnen, Strandhafer und -gräser, Ligusterhecke) dokumentieren die Strand- bzw. Küstennähe.

Obwohl der Gäste- und Besucherparkplatz an der Bäderstraße (SO 4) eine weitgehende Heraushaltung von Pkw- Verkehren aus der Bungalowsiedlung ermöglichen würde, und die Gäste nach Abschluss des Ausladevorgangs ihre Kraftfahrzeuge möglichst außerhalb der Bungalowsiedlung parken sollten, wird jedem Bungalow ein PKW-Stellplatz zugeordnet.

Während der Ruhezeiten (mittags und in den Abendstunden) werden KFZ- Verkehre innerhalb der Bungalowsiedlung mittels der Schrankenregelung ausgeschlossen.

Die vorhandenen hofnahen Gehölze bleiben auch künftig erhalten und unterstützen die graftähnliche Wirkung der Hofstelle.

Insgesamt erfährt die Hofstelle durch ergänzende Baumpflanzungen eine Gliederung und bleibt somit als ehemalige Hofstelle innerhalb des gesamten Areals ablesbar. Ferner werden hierdurch angenehm erlebbare Räume für unterschiedliche Funktionsbereiche definiert.

In Folge der zurückhaltenden Gebäudehöhen der eingeschossigen Bungalows und den Prinzipien der Freiflächengestaltung ordnen und fügen sich die zur Hofstelle hinzutretenden Funktionsbereiche harmonisch in das gewohnte Landschaftsbild (weitläufige Grodenlandschaft mit hofnahen Gehölzstrukturen) ein.

In der oben dargestellten Konzeption werden diese Entwicklungsabsichten mit der Möglichkeit einer stufenweisen Umsetzung dargestellt.

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich von ca. 10 ha und bezieht neben der eigentlichen Hoffläche derzeitige Freiflächen im Norden und südlich der Hofstelle mit ein.

7 **Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Zur planungsrechtlichen Absicherung des unverbindlichen Konzeptes werden die städtebaulich relevanten Sachverhalte mittels entsprechender Festsetzungen (Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung von Freiflächen/Grünbereichen) verbindlich geregelt.

7.1 **Art der baulichen Nutzung**

Als Nutzungsart werden vier Sondergebiete (SO 1 – SO 4) mit differenzierten Zweckbestimmungen für die unterschiedlichen Bereiche des Ferienhofs festgesetzt. Mittels dieser differenzierten Festsetzungen soll eine Gliederung der Gesamtanlage verfolgt und für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche klar definierte Bereiche geschaffen werden. Unter den textlichen Festsetzungen TF 1.1 – TF 1.5 sind für jeden Teilbereich die dort zulässigen Nutzungsarten und Anlagen genau aufgeführt.

Mittels dieser differenzierten Festsetzung möchte die Gemeinde die Nutzungsbereiche im Sinne einer sinnvollen Gliederung strukturieren und somit den Erholungswert der Gesamtanlage sicherstellen bzw. Konflikten durch gebietsfremde Verkehre vorbeugen.

Das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser, erstreckt sich nördlich der eigentlichen Hofstelle und wird an drei Seiten, im Westen, im Norden und im Osten durch Entwässerungsgräben zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt.

Auf dem insgesamt ca. 4,3 ha großen Areal sind in zwei bis drei Bauabschnitten bis zu 120 Ferienhäuser (Bungalows, Mobil Homes etc.) oder aber 115 Bungalows mit einem Betriebsleiterwohngebäude sowie untergeordnete Zweckgebäude für die Animation und für Wellness, vgl. TF 1.1.

Dieser Bereich wird über die östliche Haupterschliessung, parallel zur Gerrietshauer Leide, von der Bäderstraße aus verkehrlich erschlossen.

Auf die Festsetzung eines internen Erschliessungsrasters im Sondergebiet 1 wird bewusst im Interesse einer gewissen Flexibilität verzichtet.

Das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung Reisemobile/Caravanning fügt sich zwischen der Bungalowsiedlung im Norden und dem Bereich für Infrastruktur östlich der Hofstelle (SO 3, Ferienhof) ein.

Auf diesem zur Bungalowsiedlung durch Anpflanzungen abgeschirmten ca. 1,0 ha großen Bereich ist die Anlage von bis zu 80 Komfort-Stellplätzen für Reisemobile bzw. Caravans vorgesehen.

Auf der zentralen Fläche im SO 2 können Gemeinschaftsanlagen für die Campinggäste (z.B. ein Sanitär oder aber ein Aufenthaltsgebäude) als untergeordnete Nebenanlagen zur Hauptnutzung Camping untergebracht werden.

Auch dieser Bereich (SO 2) wird über die östliche Haupterschliessung von der Bäderstraße aus verkehrlich erschlossen.

Auf die Festsetzung der nach dem Konzept vorgesehenen Ringerschließung für die einzelnen Stellplätze im Sondergebiet 2 wird ebenfalls bewusst im Interesse einer gewissen Flexibilität verzichtet.

Das Sondergebiet 3, Zweckbestimmung Ferienhof überplant die vorhandene Hofanlage mit einer Fläche von ca. 1,5 ha.

Neben dem Erhalt der Hofanlage mit Wohn- und Wirtschaftstrakt durch eine dauerhafte Wohnnutzung und bis zu 16 Ferienwohnungen sollen vorhandene landwirtschaftliche Zweckgebäude eine Umnutzung im Sinne des Tourismus erfahren. So sind darin Einrichtungen für die Gästebetreuung, die Animation (Streichelzoo, Spielscheune etc.) zulässig.

Aber auch eine Ergänzung um Zweckgebäude für den Komfort-Reisemobilstellplatz (Rezeption, Kiosk, Sanitärgebäude) ist im SO 3 zulässig:

Für die klassische Wohnnutzung im Wohntrakt der Hofstelle (Dauerwohnen) bleibt die bereits heute existierende Zufahrt über die Wegeparzelle (Flurst. 86/3) von der Landesstraße, die L 810 unverändert erhalten. Diese Zuwegung steht für Gäste der Gesamtanlage nicht zur Verfügung. Feriengäste der unterschiedlichen Sondergebiete SO 1 – SO 3 erreichen ihre Ferienwohnungen bzw. Unterkünfte ausschließlich über die östliche Zufahrt von der Bäderstraße aus.

Ausreichend Parkplätze für Feriengäste werden im SO 4 bzw. im SO 1 (ein den Bungalows zugeordneter Pkw- Stellplatz) angeboten.

Das Sondergebiet 4 mit der Zweckbestimmung Parkplatz, WoMo-Platz mit einer Größe von ca. 1,0 ha dient zur Anlage eines zentralen Großparkplatzes für das gesamte Ferienresort und der Unterbringung von bis zu 40 Kurzzeitstellplätzen für Reisemobile.

So lange die Bungalowsiedlung noch nicht komplett umgesetzt wurde, können auch nicht benötigte PKW- Parkplätze als Kurzzeitstellplätze für Reisemobile genutzt werden.

Die Verweildauer für Reisemobile wird auf max. 3 Nächte begrenzt.

Unter der textlichen Festsetzung 1.5 werden ergänzende Nutzungen innerhalb der beiden Sondergebiete SO 3 und SO 4 geregelt. Hierdurch sollen Angebote zur Freizeitgestaltung (Fahrräder, E- Mobilität, Wassersportgeräte etc.) für die Gäste des Ferienresorts aber auch für Externe bzw. die Allgemeinheit zulässig werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsmaße werden lediglich in drei Sondergebieten, nämlich im **SO 1, im SO2 und im SO 3** festgeschrieben.

Im **SO 1** wird neben der Grundflächenzahl (0,2) die Grundfläche der Bungalows mittels textl. Festsetzung (TF 2) auf max. 70 m² je Bungalow und für ein Betriebsleiterwohngebäude max.120 m² festgeschrieben.

Funktionsgebäude (Wellness, Sauna etc.) dürfen insgesamt max. bis zu 210 m² Grundfläche erreichen, wobei die zulässige Grundfläche im Sinne des Erhalts des offenen Siedlungscharakters je Gebäude auf max. 70 m² beschränkt wird.

Durch Nebenanlage darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im SO 1 eine Überbauung von insgesamt 30 % nicht überschritten werden.

Die bis zu drei im **SO 2** zulässigen Funktionsgebäude dürfen insgesamt eine Grundfläche von 300 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche je einzelner Gebäude wird zusätzlich auf max. 150 m²/Gebäude beschränkt.

Im **SO 3** stellen relativ eng am Bestand orientierte Baufelder im Zusammenwirken mit einer Grundflächenzahl von 0,4 den Erhalt eines hofüblichen Maßes sicher.

Zusätzlich werden die Trauf- und Gebäudehöhen in drei Sondergebieten (**SO 1, SO 2 und SO 3**), bezogen auf die festgesetzten Geländehöhen festgelegt.

Im **SO 1** und **SO 2** werden die Höhen für alle Gebäude (Bungalows, Betriebsleiterwohnen und Funktionsgebäude) auf für Bungalows übliche Werte mit einer Traufhöhe von 3,50 m und einer absoluten Gebäudehöhe von 6,0 m beschränkt. Somit werden sich diese Gebäude harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und in der Fernwirkung nur bedingt wahrnehmbar sein.

Im **SO 3** werden entsprechend dem baulichen Bestand Gebäudehöhen von 10,0 m und Traufhöhen von 4,5 m festgeschrieben.

7.3 **Baugrenzen, Bauweise**

Dem Konzept folgend werden in zwei Sondergebieten (SO 1 und SO 3) mittels Baugrenzen die Bereiche für die bauliche Entwicklung vorgegeben.

Im Sondergebiet SO 1 (Bungalowsiedlung) wird hierbei eine großzügige und flächenhafte Ausdehnung gewählt, um in diesem Gebiet eine gewisse Flexibilität in der offenen Bauweise zu wahren.

Im Sondergebiet 3 werden der bauliche Bestand und die Baufelder für die noch erforderlichen Funktionsgebäude mittels erweiterter Baukörperfestsetzung geregelt.

Hierdurch kann die vorgegebene bauliche Struktur der Hofstelle erhalten werden. Diese erweiterten Baukörperfestsetzungen erlauben die geringfügigen Erweiterungen bestehender Gebäude und die Ergänzung um weitere Funktionsgebäude, welche für den Betrieb der Ferienanlage notwendig werden.

Für die beiden anderen Sondergebiete erübrigt sich die Festlegung überbaubarer Bereiche, da dort lediglich Wohnmobilstellplätze oder Parkplätze angelegt werden und somit hochbauliche Anlagen allenfalls als untergeordnete bauliche Nebenanlagen erforderlich werden.

7.4 **Verkehrsflächen**

Bzgl. der Festsetzung von Verkehrsflächen hält sich der Bebauungsplan im starken Maße zurück, da für die interne Erschließung lediglich private Erschließungsanlagen erforderlich werden.

Insofern beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Festsetzung der beiden Zufahrten von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, nämlich im Westen von der Landesstraße, dem Pakenser Altendeich und im Süden von der Bäderstraße als private Verkehrsflächen.

Zusätzlich wird durch die neu aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 5 die Nutzung der vorhandenen Anbindung an die L 810 auf die Bestandsnutzung für den Hofbewohner oder den Betreiber festgeschrieben.

7.5 Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt insgesamt drei unterschiedlich geprägte private Grünflächen fest.

Die ca. 6.000 m² große landwirtschaftliche Fläche westlich des SO 4 (Parkplätze) zwischen der Bäderstraße und der Hofstelle soll auch künftig als private Grünfläche erhalten bleiben. Im Interesse des Artenschutzes und eines gebietsinternen Ausgleichs wird dort eine extensive Blumenwiese angelegt.

Durch Freihaltung dieses Bereiches kann das bestehende Ortsbild mit Ausblick von der Bäderstraße auf die Hofstelle erhalten bleiben.

Entlang der Bäderstraße wird eine Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Erhaltung des Ortsbildes festgesetzt.

Eine weitere private Grünfläche umfasst den Gehölzbestand (Graftenbildung) im Bereich der Hofstelle. Dementsprechend werden für diesen Bereich zusätzliche Erhaltungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Im Bereich der Graft sind vornehmlich heimische Laubbäume (z. B. Erlen, Ahorn und Eschen) vorhanden; diese gilt es in ihrer flächigen Ausprägung zu erhalten und im Falle von Abgängen durch gleichartige Bäume zu ersetzen, so dass das Erscheinungsbild der Graft erhalten werden kann.

Entlang des Gewässers II. Ordnung an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes und an der Bäderstraße setzt der Bebauungsplan eine 10,0 m breite private Grünfläche mit überlagernder Darstellung des Räumuferstreifens fest.

Entlang der das SO 1 begrenzten Gräben (überwiegend Gewässer III. Ordnung) setzt der Bebauungsplan eine 6,0 m breite extensive Grünfläche als Unterhaltungstreifen fest. Auf diesen Räumuferstreifen werden extensiv bewirtschaftete Blühstreifen und Blumenwiesen angelegt.

Somit können insgesamt ca. 1,75 ha im Bebauungsplan als private Grünflächen mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten festgesetzt werden.

Hierdurch kann nicht nur ein Beitrag zum Erhalt des Landschaftsbildes, sondern auch ein Ausgleich für im Gebiet mögliche Eingriffe geleistet werden.

Unter den textlichen Festsetzungen Nr. 4 werden die jeweils vorgesehenen Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen zur Eingrünung der diversen Sondergebiete und zur Gliederung der Parkplätze festgesetzt.

Für die vorhandene Hofzufahrt von der L 810 setzt der Bebauungsplan die Anlage einer Allee (z. B. Eschen) fest; vgl. TF 4.4.

7.6 Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen

Die das Gebiet querende SW- Druckrohrleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Zur Sicherung des Leitungsrechts wird entsprechend ein 5,0 m breites Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und des Entsorgungsunternehmens festgesetzt. Durch eine geschickte Anordnung der inneren Wege, der internen Grünzonen und der Bungalows kann die Freihaltung dieser Trasse garantiert werden.

Dieses Vorgehen und die Sicherung der jederzeitigen Erreichbarkeit der SW-Druckleitung (DN 200) wurde mit Vertretern der Betriebsstelle des OOWV in Schoost abgestimmt.

Gem. der Satzung der Sielacht Wangerland wird entlang des östlichen Gewässers II. Ordnung an der Gerriethauser Leide und teilweise an der Bäderstraße innerhalb der privaten Grünfläche ein 10,0 m breiter Räumuferstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante; für die ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässerzuges übernommen und nachrichtlich dargestellt.

7.7 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 2017 hin.

Der Hinweis Nr. 2 weist auf Belange des Denkmalschutzes (Bodenfunde) hin.

Der Hinweis Nr.3 bezieht sich auf allgemeine Verhaltensregeln im Fall von Altlastenfunden.

Unter dem Hinweis Nr. 4 wird auf die bereits aktuell erfolgte Luftbildauswertung zu Kampfmitteln eingegangen.

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

7.8 Flächenübersicht

Gebietskategorie/Nutzungen	Flächengrößen
SO 1 , Sondergebiet Ferienhäuser	43.400 m ²
SO 2 , Sondergebiet Reisemobile/Caravanning	10.300 m ²
SO 3 , Sondergebiet Ferienhof	14.600 m ²
SO 4 Parkplatz/ WoMo-Platz	8.600 m ²
Private Verkehrsflächen	6.000 m ²
Private Grünflächen (inklusive Räumuferstreifen, Flächen für Pflanz und Erhaltungsbindung)	17.400 m ²
Gesamtfläche:	100.300 m²

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 1 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 zum Ausbau der touristischen Infrastruktur leisten und zur Stärkung von ganzjährigen Angeboten beitragen.

Daneben gilt es aber auch, wertvolle landwirtschaftliche Bausubstanz einer vertraglichen Nachnutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft zu leisten.

Durch diese Maßnahme kann die touristische Entwicklung gestärkt und die Saison verlängert bzw. teilweise auf Ganzjahresbetrieb umgestellt werde.

Dieses wirkt sich positiv auf die vorhandenen Dienstleistungsbetriebe, die gewerbliche Wirtschaft und die Beschäftigung im Tourismusbereich aus.

Das Umfeld und der Standort selbst mit ca. 10,0 ha Größe schließen nördlich der Bäderstraße an den Siedlungskörper der Ortschaft an. Zudem wird dem Bereich eine hervorragende Lagegunst zwischen dem touristisch geprägten Freizeitareal im Osten, der Ortschaft im Süden und den Versorgungsangeboten im Westen bescheinigt.

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 Umweltbericht skizziert.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden zudem auch hinreichend in den im Anhang beigefügten „Biologischen Fachbeitrag“ dargelegt. (erstellt vom Büro für Biologie und Umweltplanung, Huntlosen im September 2020, aktualisiert 15.04.2021)

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.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bewertungen aus dem Biologischen Fachbeitrag zu Brut- und Gastvogelvorkommen sowie zu den Fledermäusen wiedergegeben:

Gastvögel, Bewertung:

Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer aktuellen Nutzung nur wenig attraktiv für Gastvögel – ein Konflikt zwischen der Planung und den Zielen des Naturschutzes ist daher ausgeschlossen.

Aufgrund der ausreichend großen Distanz von 350 m vom Nordostrand des Plangebietes bis zu dem vom Land Niedersachsen dargestellten Gastvogellebensraum von landesweiter Bedeutung wird es bei Umsetzung der Planung nicht zu einer Beeinträchtigung dieser Flächen kommen.

Brutvögel, Bewertung:

Bei einem Erhalt der hofnahen Gehölzbestände wird es bei Umsetzung der Planung kaum zu einer nennenswerten Beeinträchtigung der hofnahen Brutvogelgemeinschaft kommen. Das umliegende Grünland ist ohnehin nicht mehr als Lebensraum für gefährdete Offenlandarten geeignet. Daher werden auch hier keine Konflikte mit dem Artenschutz erwartet. Zu dem vom Land Niedersachsen dargestellten Brutvogellebensraum von lokaler Bedeutung besteht mit 350 m ein hinreichend großer Abstand. Eine Störung dieser Flächen durch das geplante Vorhaben ist ausgeschlossen.

Fledermäuse, Bewertung:

Bei einem Erhalt der Gehölzstrukturen auf der Hofstelle wird es bei Umsetzung der Planung nicht zu einer erheblichen Störung des Fledermauslebensraumes kommen. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sollten mögliche Bauarbeiten an den bestehenden Dachstühlen im Bereich der Hofstelle in den Monaten Dezember bis März erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters wären entsprechende Arbeiten nur bei einer vorherigen Kontrolle zulässig.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme der hofnahen Gehölze und den randlich etwas extensiven Grünstrukturen entlang der Gräben nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen. Da die drei Lebensräume (Hofnahe Gehölze, Gebäude und Gräben) erhalten bleiben, sind keine erheblichen Auswirkungen auf diese aufgeführten Arten zu erwarten.

Pflanzen

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

Auch hierzu werden die Ergebnisse der Bewertung zu den Biotopstrukturen und zu Pflanzenarten aus dem Biologischen Fachbeitrag wiedergegeben.

Biotope und Pflanzen, Bewertung:

Geschützte Biotoptypen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

*Mit der Krebschere (*Stratiotes aloides*) wurde in dem Kleingewässer auf der Hofstelle eine Pflanzensippe der Roten Liste (GARVE 2004). Hierbei kann jedoch von einem synanthropen Vorkommen ausgegangen werden.*

*Weiterhin wurde am Ufer des Kleingewässers die besonders geschützte Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) nachgewiesen. Die Wuchsorte der Schwertlilie sind zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Pflanzen an geeignete Ersatzorte umzusiedeln.*

Auch hierzu kann festgestellt werden, dass in Folge des Erhalts der Lebensräume (Kleingewässer und Gräben) keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Arten zu erwarten sind.

Boden

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutztes Acker- bzw. Grünland dar.

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

Wasser

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

Für die ordnungsgemäße Ableitung des im Siedlungsbereich anfallenden Regenwassers werden die Gräben ggfs. noch aufgeweitet, um entsprechendes Rückhaltevolumen zu erlangen.

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. Durch die beabsichtigten Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzung der niedrigen Gebäudehöhen kann das Landschaftsbild auf Dauer weitgehend erhalten werden.

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 Lärmes und Abgase 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 die voraussichtliche Gebäudeausrichtung der Bungalows und die Ausrichtung der bestehenden Hofanlage geeignet sind, dem Ziel des Klimaschutzes zu entsprechen.

8.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland sind oben 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.

8.4 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.

Diese Bewertung der Biotoptypen wurde auf Anregung der UNB im April/Mai 2021 bzgl. des Grünlandes aktualisiert, demnach ergibt sich aus der höheren Bewertung ein maßgeblich höherer Ausgangsflächenwert als im Vorentwurf angenommen; vgl. hierzu die nachfolgende, aktualisierte Tabelle und den aktualisierten Biologischen Fachbeitrag im Anhang.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Biotoptypen anzutreffen:

Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereichs	Code	WS-NST	Fläche ²
Baumreihe/artenarmer Graben	HBA/FGZ	3	1.787 m ²
Einzelstrauch	BE	3	488 m ²
Gaben (vegetationsarm) mit Schilfröricht	FGZ (NRS)	3	206 m ²
Gaben (vegetationsarm) mit halbruderaler Grasflur	FGZ (UHM)	2	2.824 m ²
Sonstiges nährstoffreiches Kleingewässer	SEZ	5	277 m ²
Sonstiges feuchte Intensivgrünland	GIF	2	28.984 m ²
Grünlandeinsaat	GA	1,5	44.445 m ²
Wildacker	ALa	1	3.745 m ²
Brenneselflur	(UHB)	3	233 m ²
Siedlungsgehölz, einheimisch	HSE	3	1.219 m ²
Lagerplatz	OFL	0	3.589 m ²
Ländlich geprägtes Gehöft	ODL	1	10.707 m ²
Befestigter Weg	OVW	0	1.836 m ²
Gesamtflächen im Geltungsbereich			100.300 m²

Hinweis: Die oben aufgeführte Biotoptypenkartierung und Bewertung entspricht nun den Werten des Biologischen Fachbeitrages.

8.5 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell

In die Bilanzierung (Bestand und Planung) wird der Planungsbereich mit einer Größe von 100.300 m², in die Bewertung einbezogen. Hierbei werden die einzelnen Biotoptypen der zu überplanenden Flächen bewertet und in der Bestandwert- mit der Planungswerttabelle gegenübergestellt.

I. Ausgangsflächenwert (Bestand):

Biotoptypen im Geltungsbereich (Bestand)	m² x WE	WE Bestand
Baumreihe/artenarmer Graben (HBA/FGZ)	1.787 m ² x 3	5.361 WE
Einzelstrauch (BE)	448 m ² x 3	1.464 WE
Graben (vegetationsarm) mit Schilfröricht (FGZ (NRS))	206 m ² x 3	618 WE
Graben (vegetationsarm) mit halbruderaler Grasflur (FGZ (UHM))	2.824 m ² x 2	5.648 WE
Sonstiges nährstoffreiches Kleingewässer (SEZ)	277 m ² x 5	1.385 WE
Sonstiges feuchte Intensivgrünland (GIF)	28.984 m ² x 2	57.968 WE
Grünlandeinsaat (GA)	44.445 m ² x 1,5	66.667 WE
Wildacker (Ala)	3.745 m ² x 1	3.745 WE
Brenneselflur (UHB)	233 m ² x 3	699 WE
Siedlungsgehölz, einheimisch (HSE)	1.219 m ² x 3	3.657 WE
Lagerplatz (OFL)	3.589 m ² x 0	-
Ländlich geprägtes Gehöft (ODL)	10.707 m ² x 1	10.707 WE
Befestigter Weg (OVW)	1.836 m ² x 0	-
Summen im Bestand	100.300 m²	154.262 WE

II. Entwicklungsflächenwert (Planung):

Biotoptypen im Geltungsbereich (Planung)		m² x WE	WE Planung
SO1, gesamt:	43.400 m²	-	-
- darin Fläche mit Pflanzbindung	-	2.540 m ² x 3	7.620 WE
- darin Versiegelung (40.860 m ² x 0,3)	-	12.258 m ² x 0	-
- darin Freiflächen/Gartenland (40.862 m ² x 0,7)	-	28.602 m ² x 1,5	42.903 WE
SO 2, gesamt:	10.300 m²	-	-
- darin Fläche mit Pflanzbindung	-	1.043 m ² x 3	3.129 WE
- darin Versiegelung (9.257 m ² x 0,3)	-	2.777 m ² x 0	-
- darin Freiflächen/Grünfläche (9.257 m ² x 0,7)	-	6.480 m ² x 1	6.480 WE
SO 3, gesamt:	14.600 m²	-	-
- darin Fläche mit Pflanzbindung	-	180 m ² x 3	540 WE
- darin Versiegelung (14.420 m ² x 0,5)	-	7.210 m ² x 0	-
- darin Freiflächen/Grünfläche (14.420m ² x 0,5)	-	7.210 m ² x 1	7.210 WE
SO 4, gesamt:	8.600 m²	-	-
- darin Fläche mit Pflanzbindung	-	879 m ² x 3	2.637 WE
- darin Versiegelung (7.721 m ² x 0,5)	-	3.860 m ² x 0	-
- darin Frei-/Grünflächen (7.721 m ² x 0,5)	-	3.861 m ² x 1	3.861 WE
Grünflächen, gesamt	17.400 m²	-	-
- darin Fläche mit Pflanzbindung	-	2.191 m ² x 3	6.573 WE
- darin Fläche mit Erhaltungsbindung	-	2.433 m ² x 3	7.299 WE
- darin Räumferstreifen (Blumenwiese extensiv)	-	8.088 m ² x 3,5	28.308 WE
- darin private Grünfläche/extensives Grünland, Blumenwiese	-	4.688 m ² x 3,5	16.408 WE
Private Verkehrsfläche, 50% versiegelt	6.000 m²	3.000m ² x 1	3.000 WE
Summen Planung:	100.300 m²		135.968 WE

Aus der vorher durchgeführten Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 18.294 WE. Dieser Eingriff ist in geeigneter Weise vom Verursacher auszugleichen.

Bei einer Aufwertung von 2 WE/m² wären demnach zur Kompensation ca. 9.150 m² intensiv genutzte Ackerflächen in extensiv bewirtschaftete Blumenwiesen umzustellen.

Diese Kompensation kann auf einer hofnahen Fläche (Flurst. 74/6) umgesetzt werden.

Zur Sicherung der Kompensation wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 74/6 eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

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

8.6 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.

8.7 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 aufgegeben 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 aufgegeben 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

8.7.1 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 durchschnittliche Versiegelung von 30 % - 50 % und die zusätzliche Durchgrünung des Areals tragen dem Aspekt „Erhaltung der Bodenfunktion“ Rechnung.

Zusätzlich wird die Anlage im Inneren durch Baumpflanzungen begrünt und es werden auf den privaten Grünflächen bzw. Räumuferstreifen extensiv zu pflegende Blühwiesen angelegt. Diese Maßnahmen kommen dem Landschaftsbild entgegen, bieten aber auch zusätzlichen Lebensraum für Tiere (Vögel, Insekten und Kleinstlebewesen).

Zur Kompensation des nicht zu verhindernden Eingriffs in einer Größenordnung von ca. 18.294 Werteinheiten wird auf einer hofnahen Fläche (Flurst. 74/6) eine Blumenwiese angelegt.

8.7.2 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.

8.8 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Die Ergebnisse des Biologischen Fachbeitrags vom September 2020, aktualisiert im April/Mai 2021 sind in die Prüfung eingeflossen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

8.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Erhaltungs-/ Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Stärkung der Tourismuswirtschaft durch Erweiterung der ganzjährigen Beherbergungsangebote im Ort leisten. Mit dieser Planung sollen neue Zielgruppen erschlossen und die Saison verlängert werden.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet beschreiben und bewerten zu können, wurde neben der städtebaulichen Bestandsaufnahme ein Biologischer Fachbeitrag ausgearbeitet:

Die dort vorgenommene Bewertung der Biotoptypen wurde auf Anregung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde aktualisiert.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planaufstellung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

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

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird, ggfs. gedrosselt, in die das Gebiet umgebenden privaten Gräben bzw. in die Gewässer III. Ordnung eingeleitet und über das Gewässer II. Ordnung, die Gerrietshauer 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.

Es sind, sofern dies erforderlich werden sollte, Aufweitungen und der Einbau von Staustufen in den privaten Gräben vorgesehen. Ferner können noch in den umgebenden bzw. internen Grünzügen Retentionsräume (Mulden und Gräben) eingeplant werden.

Vor Umsetzung der baulichen Maßnahmen wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorbereitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Hierauf aufbauend kann dann ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag ausgearbeitet werden.

9.2 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser wird mittels Freigefälle – Kanal zu einer neu anzulegenden Pumpstation mit dem entsprechenden Speichervolumen abgeleitet und an die das Gebiet querende Druckrohrleitung (DN 200) angebunden.

Dieser Belang wurde bereits mit der Betriebsstelle des OOWV in dieser Art abgesprochen. Rechtzeitig vor Umsetzung der Erschliessungsmaßnahme werden dies technischen Details mit 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 kommunalen Straße (Bäderstraße) entspricht mit einer Ausbaubreite von 6,0 m und einseitig geführter Nebenanlagen den Anforderungen einer innerörtlichen Erschließungsstraße und kann die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet problemlos 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 Zusammenfassende Erklärung

(Dieses Kapitel wird in der Urschrift nach erfolgtem Satzungsbeschluss ergänzt)

11 **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.10.2020 die 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 vom 25.02. bis zum 29.03.2021 durchgeführt.

Am 21.06.2021 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 Beteiligung der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 26.08.2021 bis zum 28.09.2021 durchgeführt.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Anhang

- Städtebauliches Konzept vom 30.12.2020, aktualisiert im Februar 2021
- Biologischer Fachbeitrag, Büro für Biologie und Umweltplanung, Sept. 2020; aktualisiert 15.04.2021

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:

HWPlan Stadtplanung

Bockhorn, den 11.11.2021

Herbert Weydringer