

GEMEINDE WANGERLAND

Bebauungsplan Nr. I/20

„Wangermeer Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung

Entwurf

BEGRÜNDUNG



plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de
www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 16.11.2021	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation.....	3
	A.3 Planungsvorgaben.....	4
	A.3.1 Raumordnung	4
	A.3.2 Flächennutzungsplanung.....	5
	A.3.3 Planungsrechtliche Situation	6
	A.3.4 Sonstige Planungen.....	8
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
	B.1 Bauliche Nutzung	9
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	10
	B.3 Verkehr.....	10
	B.4 Immissionsschutz.....	11
	B.5 Natur und Landschaft	11
	B.5.1 Artenschutz	13
	B.6 Infrastruktur.....	13
	B.7 Altlasten	14
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15
D	UMWELTBERICHT	16
	D.1 Einleitung.....	16
	D.1.1 Kurzdarstellung der Planung	16
	D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	16
	D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18

D.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt	18
D.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	26
D.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	26
D.2.4	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	27
D.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
D.2.6	Wechselwirkungen	27
D.2.7	Kumulierung	27
D.2.8	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	28
D.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	28
D.2.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	28
D.2.11	Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen	29
D.3	Zusätzliche Angaben	29
D.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	29
D.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	29
D.3.3	Zusammenfassung.....	30
D.3.4	Referenzliste	31
E	DATEN	32
E.1	Städtebauliche Werte	32
E.2	Verfahrensvermerke	32

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wangerland stärkt neben den touristischen Schwerpunktbereichen an den Küstenorten Schillig, Horumersiel und Hooksiel auch ihren Hauptort Hohenkirchen als Zentrum für Erholung und Fremdenverkehr. Rund um das Wangermeer sind bereits Möglichkeiten für verschiedene touristische Nutzungen, wie Ferienwohnungen, Rad- und Wanderwege, Bereiche zur Naturbeobachtung sowie Angebote der aktiven Freizeitgestaltung vorhanden.

Am Ostufer des Wangermeeres wurde bei der Neuanlage des Meeres ein Uferbereich zwischen dem Wasser und der Grimmenser Straße geschaffen, der derzeit im nördlichen Teil insbesondere für sportliche Freizeitaktivitäten (Fußballgolf und Blokart) genutzt wird. Im südlichen, weniger intensiv genutzten Bereich soll nun stattdessen Fremdenbeherbergung ermöglicht werden, wobei ein Vorhaben für ein Angebot für Erholungsurlaub in Verbindung mit einer Auswahl an Sport- und Freizeitaktivitäten Auslöser der Planung ist. Da die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in den touristischen Gebieten steigt, möchte die Gemeinde hier eine Fläche ausweisen, um dieses Angebot erweitern zu können.

Um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 erforderlich.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich östlich des Wangermeeres zwischen dessen Ufer und der Grimmenser Straße. Nach der Kleientnahme nördlich von Hohenkirchen und der darauffolgenden Anlage des Wangermeeres wurde an dieser Stelle ein neuer Uferbereich aufgespült. In dem Änderungsbereich wurde Grünland angelegt, das im nördlichen Bereich für Freizeitaktivitäten (Blokart und Fußballgolf) genutzt wird. In den bisher nicht genutzten Bereichen ist überwiegend Schilf-Landröhricht vorzufinden.

Nördlich des Änderungsbereiches setzt sich die Grünfläche für die Freizeitnutzungen im Freien fort. Darüber hinaus befinden sich hier während der Saison in Containern Einrichtungen, die zum Betrieb des Freizeitangebotes, von Besuchern der Fläche oder Radfahrern auf dem Weg durch das Wangerland genutzt werden (WC, Imbiss, Materialaufbewahrung). An der Grimmenser Straße ist ein Parkplatz mit geschotterter Oberfläche vorzufinden.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch das Wangermeer im Westen und landwirtschaftliche Flächen im Osten. Nordöstlich befindet sich darüber hinaus ein Wohngebäude, das von Laubgehölzen umgeben ist. Südlich des Plangebietes befindet sich in dem Ortsteil Gottels überwiegend Wohnbebauung.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

In dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2017 werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen. Die im Folgenden in Auszügen wiedergegebenen Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind zu berücksichtigen.

2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 08 ¹Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.

3 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

3.2 Entwicklung der Freiraumnutzung

3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung

- 01 ¹Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden.
- ⁵Durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus sollen die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP), das im Dezember 2020 in Kraft getreten ist, wird das Plangebiet direkt östlich an das Gewässer des Wangermeers als grundsätzliches Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung sowie für Natur und Landschaft dargestellt.

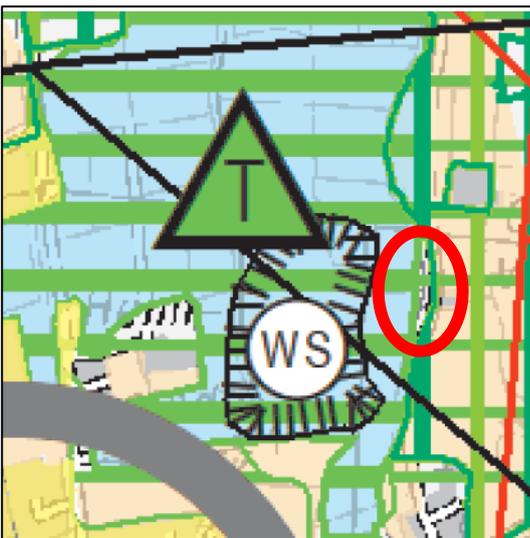


Abb.: Ausschnitt RROP Landkreis Friesland mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

Für das Wangermeer wird als Ziel ein Vorranggebiet mit Tourismusschwerpunkt dargestellt. Der Tourismus in der Region soll gestärkt und traditionelle Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus ergänzt und belebt werden. Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen zu einer Verbesserung der Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung beitragen.

Mit der vorliegenden Planung wird die Fläche insbesondere als Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ gesichert, sodass der Tourismus in der Region gestärkt werden kann. Zur Entwicklung des Wangermeers wurde bereits 2011 eine Konzeptskizze erstellt (siehe Kapitel A.3.4), in der verschiedene touristische Nutzungen um das Wangermeer angeordnet wurden. Auf Grundlage dieses vom Rat beschlossenen Konzeptes wurden bisher alle Planungen am Wangermeer entwickelt und umgesetzt. Auch am Ostufer sind freizeitorientierte und touristische Nutzungen vorgesehen und nördlich des Plangebietes wurde bereits eine Fußballgolf- und Blokartanlage errichtet. Für die Gäste des geplanten Vorhabens besteht die Möglichkeit, die nördlichen Freizeitangebote zu nutzen und für die Gäste der nördlichen Freizeitanlage besteht zukünftig die Möglichkeit in dem Plangebiet zu übernachten. Die vorliegende Planung stellt daher eine sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebotes dar und wird Bestandteil der bereits bestehenden gesamträumlichen Entwicklung am Wangermeer. Darüber hinaus fügt sich die Planung aufgrund der Beschränkung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und -länge in das Landschaftsbild ein. Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt und für vorhandene Biotope entsprechender Ausgleich geschaffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Die 101. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wangerland wurde im Jahr 2017 wirksam. Der Geltungsbereich ist darin überwiegend als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ dargestellt. Im Südosten befindet sich die Darstellung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr – Sammelparkplatz“ und im Nordosten führt eine unterirdische Versorgungsleitung durch das Plangebiet.

Für die „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ wurde das folgende Planziel formuliert: Das „Angebot vielfältiger Freizeit- und Sporteinrichtungen im Bereich des Freizeitsees „Wangermeer“ [ist] als eine attraktive und abwechslungsreiche Erholungslandschaft zu entwickeln, die zur Ergänzung des vorhandenen Tourismussektors und somit zur Stärkung der Erholungsfunktion in Hohenkirchen und der Küstenregion insgesamt beiträgt“.

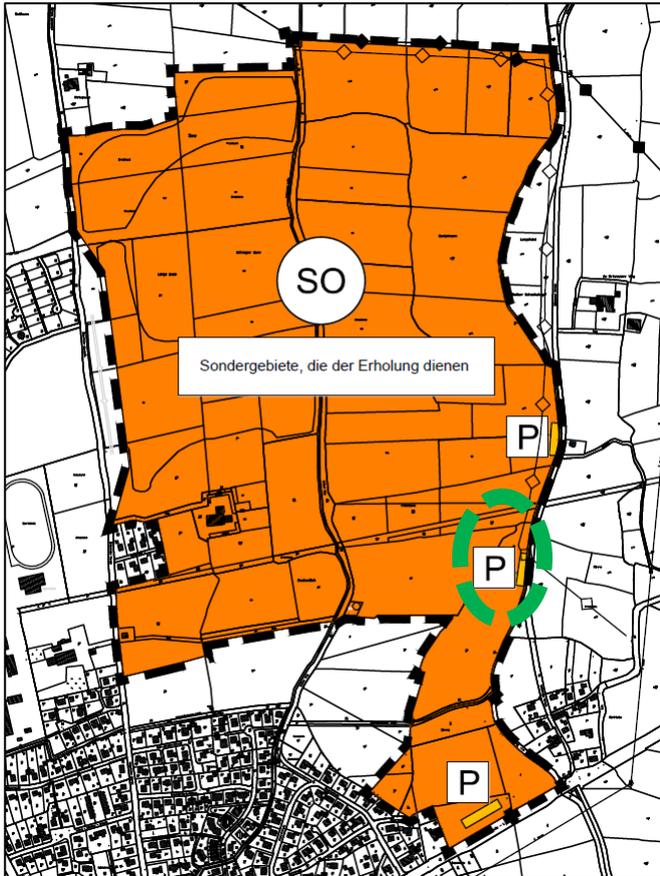


Abb.: 101. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Plangebiet (grün), ohne Maßstab

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 soll der überwiegende Bereich als Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt werden, wobei der Erholungszweck durch die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben sowie unter anderem Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen in den Vordergrund gestellt wird. Für die geplante Nutzung sind in dem Bereich an der Grimmenser Straße ausreichend Stellplätze vorgesehen. Die dargestellte Gasleitung wird gesichert und geschützt. Damit kann die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden.

A.3.3 Planungsrechtliche Situation

In dem Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. I/20 seit 2018 rechtskräftig.

Bislang ist in dem Plangebiet überwiegend eine Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeitanlagen“ festgesetzt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine unterirdische Erdgasleitung, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von beidseitig 4 m geschützt wird. Außerdem wurde der Graben Gottelser Leide entlang der Grimmenser Straße als Wasserfläche festgesetzt.

Sowohl die Grünfläche als auch die Gasleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und die Wasserfläche setzen sich nördlich des Änderungsbereiches fort. Darüber hinaus wurde hier entlang der Grimmenser Straße eine öffentliche Parkfläche festgesetzt und westlich davon befindet sich ein Sondergebiet, das der Erholung dient. In dem Sondergebiet außerhalb des Geltungsbereiches gelten folgende Festsetzungen:

- ausschließlich Sport- und Spielanlagen sowie Schank- und Speisewirtschaften
- GRZ maximal 0,25
- Gebäudehöhe maximal 10 m
- Stellplätze und Garagen nicht zulässig

Für den gesamten Geltungsbereich werden örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen festgesetzt.

Als Ausgleichsfläche für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft steht etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs eine geeignete Fläche für die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung.



Abb.: Bebauungsplan Nr. I/20 mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

A.3.4 Sonstige Planungen

Konzept zur Entwicklung des Wangermeeres

Zur Entwicklung der Uferbereiche des Wangermeeres wurde 2011 eine Konzeptskizze erstellt. Darin wird der Fokus auf touristische Angebote um das Wangermeer gelegt. Gleichzeitig soll der Erhalt des Landschaftsraumes und die Ansiedlung von Flora und Fauna gefördert werden.

Am Ostufer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/20 war das Ziel einen Ort für verschiedene Aktivitäten im Freien, wie einen Kletterwald und ein Beachvolleyballfeld zu schaffen. Der derzeit bestehende Bebauungsplan übernimmt die Zielsetzung für Freizeitangebote im Grünen, ergänzt durch intensivere Nutzung und Gastronomie. In dem Änderungsbereich sollen nun aufgrund der steigenden Nachfrage Möglichkeiten zur Beherbergung geschaffen werden, die in Verbindung mit Angeboten zur Erholung und zum Sport gebracht werden sollen. Die Aktivitäten im Freien nördlich des Plangebietes werden nicht überplant und sind weiterhin vorhanden.

Der in dem Konzept im Südosten angeordnete Parkplatz „Ost“ ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung etwa an gleicher Stelle vorgesehen (siehe zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen dar und wird Bestandteil der bereits bestehenden gesamtäumlichen Entwicklung am Wangermeer.



Abb.: Ausschnitt aus dem Konzept zur Entwicklung des Wangermeeres, ohne Maßstab

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet werden überwiegend Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt, die vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben dienen. Während sich nördlich des Wangermeeres vor allem Ferienwohnungen befinden, sind hier alternative Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen geplant (siehe städtebaulicher Entwurf im Anhang). Auch westlich des Wangermeeres werden zurzeit Angebote unterschiedlicher Art der Unterbringung zum Beispiel durch Hausboote umgesetzt, so dass die vorliegende Planung eine sinnvolle Ergänzung zu der umliegenden touristischen Entwicklung insgesamt darstellt.

Ein besonderer Fokus soll auf sportliche Aktivitäten und Erholung gelegt werden, sodass neben Beherbergungsbetrieben touristische Sport- und Freizeiteinrichtungen zulässig werden. Außerdem werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandel nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² zulässig, um zum Beispiel einen Hofladen errichten zu können. Vergnügungsstätten werden zur Sicherung einer positiven städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossen. Insgesamt kann dadurch im Bebauungsplangebiet ein Beitrag zu einem breiten touristischen Angebot geschaffen werden.

In dem Plangebiet wird außerdem je Betrieb maximal eine Wohnung des sog. Betriebsleiterwohnens zulässig. Insbesondere während der Saison ist die Anwesenheit der Geschäftsführung für den reibungslosen Betriebsablauf erforderlich.

Die Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ werden nicht bis zum Uferrand des Wangermeeres festgesetzt, da in einem Abstand von 5 m zum Ufer ein Rundwanderweg von der Gemeinde errichtet worden ist, der innerhalb der hier festgesetzten Grünfläche zulässig ist.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ angemessen entwickeln zu können, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auch der Orientierungsgrenze in allgemeinen Wohngebieten und Ferienhausgebieten, die mit den in der vorliegenden Änderungsplanung insbesondere geplanten Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen vergleichbar sind. Durch die Planung wird weiterhin ausreichend Fläche verbleiben, auf der eine Versiegelung nicht möglich ist. Diese Flächen bieten sich für Sport- und Freizeitaktivitäten im Freien an.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhen sind im nordwestlichen Bereich eine Gebäudehöhe von maximal 6 m und auf der übrigen Fläche eine Gebäudehöhe von 5 m zulässig. Im nordwestlichen Bereich können dadurch ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für ein Empfangsgebäude sowie ggf. eine Erweiterung ermöglicht werden. In den übrigen Bereichen sind niedrigere Gebäude für eine Beherbergung und andere Nutzungen, wie zum Beispiel ein Hofladen, möglich. Außerdem ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, so dass sich die Bebauung insgesamt in die Umgebung einfügt und eine überproportionale Bebauung vermieden werden kann.

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Sondergebieten „Fremdenbeherbergung“ ermöglicht einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude. Zu dem nördlichen Geltungsbereich wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Im Westen wird eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die einen ausreichenden Abstand zu dem von der Gemeinde hergestellten Rundwanderweg hält. Im Nordosten der Änderungsplanung verläuft eine Gasleitung, die nicht überbaut werden darf und zu der beidseitig ein Abstand von 4 m einzuhalten ist. Darüber hinaus verläuft im Osten die Gottelser Leide, zu der durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 10 m Breite neben dem Schutz des Grabens auch ein Räumstreifen freigehalten wird.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Bisher wurde in dem gesamten Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung, Sport- und Freizeitanlagen“ festgesetzt. Eine Grünfläche ist auch im Bestand vorhanden, allerdings wird der südliche Bereich derzeit nicht für Freizeitaktivitäten wie Blokart genutzt.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird die Grünfläche nicht weiter festgesetzt. Ziel der Planung ist es, nicht mehr ausschließlich Nutzungen im Freien anzubieten. Der Änderungsbereich soll nun vornehmlich der Fremdenbeherbergung dienen, wobei aber die Verbindung zum nördlichen Gebiet durch die Zulässigkeit von Erholungs-, Sport- und Freizeitanlagen bestehen bleiben soll. Um die Aufteilung der Fläche für die Nutzungen möglichst offen zu halten, werden statt der Grünfläche in dem gesamten Bereich Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Durch die Beschränkung der Versiegelung wird aber dennoch ausreichend Platz für Rasen oder anderweitige Grünstrukturen freigehalten.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Grimmenser Straße erschlossen. Die Straße ist relativ schmal ausgebaut und es gibt keinen Fuß- und Radweg. Radfahrer und Fußgänger können den westlich des Plangebietes angelegten Rundweg um das Wangermeer nutzen und sind daher nicht zwingend auf die Nutzung der Grimmenser Straße angewiesen. Die Grimmenser Straße dient derzeit unter anderem der Erschließung der Freizeitaktivitäten nördlich des Plangebietes. Um entgegenkommenden Verkehr Ausweichmöglichkeiten zu verschaffen, wurde die Straße bereits um Einbuchtungen erweitert. Aufgrund des zusätzlichen Verkehrs werden hinsichtlich der Grimmenser Straße Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgern getroffen. Westlich der Straße verläuft der Graben Gottelser Leide und daran angrenzend befindet sich nördlich des Plangebietes ein Parkplatz.

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Dadurch wird eine Zufahrt in das Plangebiet ermöglicht, die über den bestehenden Graben geführt werden muss, und es wird ein großer Parkplatz direkt angrenzend an das Sondergebiet geschaffen. Um sicherzustellen, dass lediglich eine Zufahrt hergestellt wird, wird für die übrigen Bereiche entlang der Grimmenser Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die weitere Erschließung innerhalb der Sondergebiete wird privat geregelt. Um das Plangebiet vorwiegend autofrei

zu halten, ist eine fußläufige Verbindung zwischen den geplanten Gebäuden, Freizeitmöglichkeiten etc. vorgesehen. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind lediglich Stellplätze und Garagen zulässig, die von Betriebsleitern sowie zum Kurzzeitparken u.a. für Anlieferungen genutzt werden können. Außerdem werden Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung der Straße Gottels und ist in einer Entfernung von ca. 500 m fußläufig zu erreichen. Hier verkehren die Buslinien 223, 224 und 225 nach Jever, Hooksiel, Horumersiel und Crildumersiel.

Durch die vorliegende Planung sind Änderungen in der Erschließungssituation nicht geplant.

B.4 Immissionsschutz

In den Sondergebieten sind nur Beherbergungsbetriebe sowie weitere Nutzungen wie Sport- und Freizeitanlagen zulässig, die nicht wesentlich stören. Dies entspricht weiterhin dem Störgrad von Mischgebieten gem. § 6 BauNVO bzw. Nutzung im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Östlich der Grimmenser Straße befindet sich ein Wohnhaus im Außenbereich, das also denselben Stör-/Schutzgrad hinsichtlich Immissionen genießt wie das Plangebiet, so dass durch die Änderungsplanung nicht mit immissionschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

B.5 Natur und Landschaft

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Juni 2021 eine Biotoptypenkartierung erstellt.

Die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft ist im Umweltbericht (Kap. 2) enthalten. Darin werden eine Beschreibung des Bestandes und der zu erwartenden Auswirkungen sowie die Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

In der Begründung werden an dieser Stelle die Inhalte zusammengefasst, um die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

Nach der Aufschüttung des Plangebietes hat sich auf einer Teilfläche ein Schilf-Landröhricht entwickelt, das gem. § 30 BNatSchG geschützt ist. Weitere geschützte Arten oder geschützte Landschaftsbestandteile wurden nicht festgestellt. Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete befinden sich auch nicht in unmittelbarer Nähe.

Die folgende Tabelle gibt stichwortartig die Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter wieder. Weitere Ausführungen dazu befinden sich im Umweltbericht.

Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen			
Betroffene Schutzgüter Funktionen und Werte Ausprägung, Größe und Wert Wertstufe (WS)	Voraussichtliche Beeinträchtigungen / Erheblichkeit im Sinne von § 14 BNatSchG	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenabsicherung
Arten und Biotope			
Grünfläche „Freizeitpark“	erhebliche Beeinträchtigung der Grünfläche	möglichst geringe Baudichte	externe Kompensation
Schilf-Landröhricht (geschützt nach § 30 BNatSchG)	erhebliche Beeinträchtigung durch Verlust des Schilf-Landröhrichts		
Boden			
Tiefe Kleimarsch durch Bodenauftrag und Umgestaltung des Geländereiefs stark überprägt	erhebliche Beeinträchtigung durch zusätzliche Versiegelung/ Überbauung	möglichst geringe Versiegelung (GRZ 0,4)	externe Kompensation in Verbindung mit Maßnahmen für Arten und Biotope
Oberflächenwasser			
Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ am östlichen Rand des Plangebietes	Gewässer wird nicht verändert	Gewässer wird erhalten, 10 m breiter Räumstreifen	nicht erforderlich
Wangermeer westlich des Plangebietes	Wangermeer ist nicht betroffen, Bebauung hält 10,0 m Abstand vom Ufer		
Grundwasser			
Plangebiet ist „Bereich mit hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffausstrag ohne den Abfluss mindernde Vegetation (LRP LK FRI, Karte 3b (2007))“	keine nennenswerte Verringerung der Grundwasserneubildung	möglichst geringe Versiegelung (GRZ 0,4)	nicht erforderlich
Luft / Klima			
sehr hoher Austausch und sehr geringe Auswirkung des Reliefs auf das lokale Klima	Sondergebiete „Fremdenherbergung“ hat nicht die Eigenschaft eines Belastungsschwerpunkts	möglichst geringe Baudichte	nicht erforderlich
Landschaftsbild			
Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen westlich der Grimmenser Straße „geringe Bedeutung“, östlich der Grimmenser Straße „hohe Bedeutung“ (LRP LK FRI, Karte 3b (2007))	Beeinträchtigung durch Nutzungsänderung auf ca. 0,9 ha	Bebauung hält 10 m Abstand zum Wangermeer, Graben wird erhalten, Gebäudehöhe von max. 5 bzw. 6 m, Gebäudelängen von max. 35 m, max. 1 Vollgeschoss und örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen	nicht erforderlich

Durch die Entfernung und die Überbauung der bisher für Freizeitaktivitäten genutzten Grünfläche sind Biotope von geringer Wertigkeit betroffen. Eingriffe in den Naturhaushalt werden hier insbesondere in das Schutzgut Boden durch neu versiegelte Flächen zu erwarten sein.

Auf der übrigen Fläche hat sich im Laufe der Jahre gem. § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht entwickelt. Zwar liegt das Biotop in einer festgesetzten Grünfläche, durch die Änderung des Bebauungsplanes ist der Schutzstatus allerdings zu beachten. Für die Beseitigung dieses geschützten Biotops wird eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG beantragt. Die gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist mit dem Landkreis Friesland hinsichtlich Lage und Herrichtungsmassnahmen abgestimmt (näheres dazu siehe Umweltbericht).

Die bauliche Entwicklung ist an dieser Stelle sinnvoll, um den Tourismus am Wangermeer weiterhin zu fördern und eine Erweiterung zu den bereits nördlich angrenzenden Freizeitaktivitäten zu schaffen.

Für den Bebauungsplan Nr. I/20 wurde im Norden schon eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die zum Ausgleich für die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft als extensives Grünland entwickelt wurde und gleichzeitig als Puffer zu dem nördlich angrenzenden wertvolleren Bereich dient. Diese Fläche bleibt unverändert bestehen.

Der Verlust des geschützten Biotops „Schilf-Landröhricht“ (NRS) und die damit verbundenen potentiellen Beeinträchtigungen der Fauna werden im Verhältnis 1:1 (4.662 m²) ausgeglichen; die zusätzliche Oberflächenversiegelung von 5.467 m² wird im Verhältnis 1:0,5 (2.734 m²) ausgeglichen. Die insgesamt 7.396 m² große Ausgleichsmaßnahme wird in einem an ein Nebengewässer des Wangermeers angrenzendem Flurstück etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs hergestellt. Dieser Flurstücksteil wird seitens der Gemeinde Wangerland zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Kompensationsflächenpool).

B.5.1 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Die Belange des Artenschutzes werden insofern berücksichtigt, als das während der Amphibienlaich- und Vogelbrutzeit zwischen dem 15.02. und dem 15.07. auf Veränderungen oder anderweitige Beeinträchtigungen des Schilf-Landröhrichts verzichtet wird, um das Eintreten von artenschutzrechtlich relevanten Tatbeständen zu vermeiden.

B.6 Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Die Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser und Löschwasser ist von den Vorhabenträgern auf eigene Kosten abzustimmen.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers wird ein Oberflächenentwässerungskonzept von den Vorhabenträgern auf eigene Kosten erstellt. Das Niederschlagswasser soll möglichst in dem Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Friesland. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Die Abfallbehälter sind an der Grimmenser Straße zur Abholung bereit zu stellen, da die Abholfahrzeuge nicht in das privat erschlossene Gebiet fahren werden.

Gasleitung der EWE

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Gasleitung der EWE (Erdgashochdruckleitung "Hooksiel-Werdum"). Zur Sicherung ihres Bestandes ist sie im Plan mit einem Schutzstreifen von beidseitig 4 m als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Da in diesem Bereich zum Schutz der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden dürfen, wurden die überbaubaren Flächen entsprechend festgesetzt. Die Querung der Leitung für eine Zufahrt in den westlichen Teil des Plangebietes ist von den Vorhabenträgern mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“

Im Plangebiet liegt das Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) durch die Sielacht Wangerland unterhalten wird. Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in ihrer Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Dieser Räumstreifen wird schon jetzt an der Ostseite durch den Verlauf der Grimmenser Straße sichergestellt. An der Westseite im Plangebiet ist ein Parkplatz geplant, der ggf. zur Räumung freigehalten werden kann.

B.7 Altlasten

In dem Plangebiet sind der Gemeinde Wangerland keine Altlasten bekannt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Nds. Bauordnung.

Bei der Planung des Bebauungsplanes Nr. I/20 wurden bereits örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen, um im Bereich der offenen Landschaft und der angrenzenden Wasserflächen eine verträgliche Gestaltung zu erreichen. Diese gelten auch weiterhin, um insbesondere Beeinträchtigungen der offenen Landschaft im Westen zu vermeiden. Durch die eingeschränkte Höhe und Größe der Werbeanlagen sind die Anlagen kleiner als die Gebäude im Plangebiet. Gleichzeitig sind die Werbeanlagen groß genug, um auf Namen und Funktionen der geplanten Nutzungen hinzuweisen. Besondere optische Beeinträchtigungen können durch den Ausschluss von Anlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht verhindert werden. Abweichend von den Vorschriften darf weiterhin 3x im Jahr zu besonderen Anlässen von diesen Festsetzungen abgewichen werden. Aktionstage, die von überörtlichem Interesse sind und die vielleicht von Sponsoren mit größeren Werbeanlagen abhängig sind, werden damit auch für die vorliegende Änderungsplanung ermöglicht.

D UMWELTBERICHT

D.1 Einleitung

D.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 der Gemeinde Wangerland, Ortschaft Hohenkirchen, beinhaltet die Festsetzung zweier Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ mit einer GRZ von 0,4 und einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 35 m. Darüber hinaus sind maximal ein Vollgeschoss und Gebäudehöhen von maximal 5 bzw. 6 m zulässig. Zur Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Der am östlichen Rand des Plangebietes vorhandene Abschnitt des Gewässers II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ wird als Wasserfläche festgesetzt und ein 10 m breiter Räumuferstreifen nachrichtlich übernommen. Im Nordosten verläuft eine Gasleitung, die gesichert und beidseitig durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt wird.

Maßnahmen zur vollständigen Kompensation der nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
BauGB Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur und Sachgütern	Plangebiet ist bereits überwiegend als Grünfläche für Erholung, Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt, für Wiedernutzbarmachung sind keine geeigneten Flächen vorhanden, stärkere Ausnutzung bereits baulich genutzter Flächen am Wangermeer ist mangels Verfügbarkeit nicht möglich, Flächen mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt stehen am Wangermeer nicht zur Verfügung. Die nicht vermeidbaren Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen vollständig kompensiert.
BImSchG inkl. Verordnungen Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Von dem Plangebiet gehen keine erheblichen Emissionen aus und innerhalb des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
BNatSchG - NAGBNatSchG	

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes	In dem Plangebiet wird zum einen eine für Freizeitaktivitäten genutzte Grünfläche und zum anderen ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht überplant. Der vorhandene Graben wird erhalten. Der nicht vermeidbare Verlust des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops wird durch eine geeignete Maßnahme im Sinne des § 30 Abs. 3 BNatSchG ausgeglichen.
BBodSchG - BBodSchV Schutz und Wiederherstellung des Bodens in seiner Funktion im Naturhaushalt, Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen	Der Boden des Plangebietes wurde im Zuge der Herstellung des Wangermeeres mit Bodenaushub überlagert und ist daher aufgrund der neu gestalteten Geländereiefs anthropogen sehr stark überprägt. In dem Plangebiet ist bereits eine Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeitanlagen“ festgesetzt, die bisher nur zum Teil als solche genutzt wird. Durch die vorliegende Änderungsplanung ist ein GRZ von 0,4 und damit eine Versiegelung auf einer Fläche von 5.467 m ² zulässig. Die dadurch verursachten nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden im Sinne des § 14 BNatSchG werden durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen nördlich des Plangebietes vollständig kompensiert.
WHG Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, Umgang mit Niederschlagswasser, Schutz der Überschwemmungsgebiete	Westlich des Plangebietes befindet sich das Wangermeer, das durch Bodenentnahme künstlich errichtet wurde und vom Vorhaben nicht betroffen sein wird. Im Geltungsbereich befinden sich weder Überschwemmungsgebiete gemäß § 115 (2) NWG noch Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.
NWG Gewässerschutz zur Sicherung der ökologischen Funktion	Das Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ an der Ostseite des Geltungsbereichs bleibt erhalten und es wird ein 10 m breiter Räumstreifen freigehalten.
NWaldLG Wald ist zu schützen, zu mehren, nachhaltige Bewirtschaftung (Schutzfunktion, Nutzfunktion, Erholungsfunktion), Ordnung der Nutzung der freien Landschaft	Innerhalb des Plangebietes und der Umgebung befindet sich keine Waldfläche.
NDSchG Schutz, Pflege und Erforschung von Denkmälern, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit	Innerhalb des Plangebietes und der Umgebung befinden sich keine Denkmale.
LROP Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sichern und weiterentwickeln, Erhalt ökologischer Funktionen und des Landschaftsbildes	Die vorliegende Änderungsplanung entspricht der Zielsetzung des LROP und des RROP.

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
RROP Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung und für Natur und Landschaft	
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes und eines EU-Vogelschutzgebietes (Natura 2000)
Naturschutzgebiete	Das Plangebiet liegt nicht in oder in der Nähe eines Naturschutzgebietes.
Landschaftsschutzgebiete	Das Plangebiet liegt nicht in oder in der Nähe eines Landschaftsschutzgebietes.
Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, geschützte Biotope	Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder geschützte Biotope sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaftsrahmenplan

Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland (2017)

Ziele des Landschaftsrahmenplanes	Berücksichtigung bei Planung
Umweltverträgliche Nutzung, keine zu entwickelnden Biotopkomplexe, Landschafts- und Nutzungstypen (Karte 5); Beschränkung auf ruhige natur- und landschaftsbezogene Erholungsformen (Karte 6)	Förderung der touristischen Entwicklung des Plangebietes mit Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Festsetzung einer umweltverträglichen Nutzung insbesondere durch möglichst geringe Versiegelung (GRZ 0,4). Kompensationsmaßnahmen aufgrund Überplanung des wertvollen Biotoptyps Schilf-Landröhricht und der Grünfläche.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Wangerland nicht vor.

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

D.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Da in dem Plangebiet bereits Baurechte bestehen, ist für die Bewertung der Umweltauswirkungen insbesondere der planungsrechtliche Bestand maßgeblich, der in der folgenden Tabelle dargestellt wird.

	Flächengröße
Planungsrechtlicher Bestand	
Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeiteinrichtungen“	8814 m ²

Wasserfläche	410 m ²
<u>Summe</u>	<u>9.224 m²</u>

Biotope

Im Juni 2021 wurde eine Biototypenkartierung vorgenommen, bei der die tatsächlich bestehenden Biotopstrukturen erfasst wurden. Eine detaillierte Erfassung der Flora war zur Bestimmung der beiden Biototypen nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen (v. Drachenfels 2021) nicht erforderlich. Die beiden festgestellten Biototypen sind im Bestandsplan Biototypen dargestellt und im Folgenden kurz beschrieben.

Biototyp „Freizeitpark“ (PSF):

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Freizeitfläche mit einem gemähten Randstreifen. Dieser entspricht der festgesetzten Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeiteinrichtungen“ und ist der südliche Teil eines ca. 3,5 ha Freizeitparks, der sich nach Norden außerhalb des Geltungsbereichs fortsetzt. Die Freizeitfläche wird als Biototyp „Freizeitpark“ (PSF) mit der Wertstufe 1 (Methode: Nieders. Städtetag) eingestuft. Am Rande dieses Biototyps finden sich auch kleinflächige Vorkommen von Schilf und Rohrglanzgras.

Biototyp „Schilf-Landröhricht“ (NRS):

In der Mitte, im Süden und an den Rändern des Geltungsbereichs ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche ein Schilf-Landröhricht verbreitet, welches nicht gemäht und nicht genutzt wird und durch flächige Altschilf-Bestände gekennzeichnet ist. Bei diesem Biototyp handelt es sich um einen Schilf-Reinbestand, der an den Rändern Bereiche mit Rohrglanzgras (Nebencode NRG) und anderen Arten, die für Grasfluren oder Grünlandflächen kennzeichnend sind, aufweist. Das Schilf-Landröhricht (NRS) hat die Wertstufe 5 (Methode: Nieders. Städtetag). Der Biototyp NRS ist gesetzlich gem. § 30 BNatSchG geschützt.

Innerhalb des gesamten UG wurden im Juni 2021 keine besonders geschützten Pflanzenarten, sowie Pflanzenarten des Anh. IV der FFH-Richtlinie oder der Roten Liste festgestellt.

Fauna

Das Plangebiet liegt am Rand des Gebiets Nr. 24 „Wangermeer“, einem der 198 wichtigsten Bereiche (Gebiete überdurchschnittlicher Bedeutung) für Arten und Lebensgemeinschaften im Landkreis Friesland, die im Landschaftsrahmenplan aufgelistet sind:

- Bedeutung für Gastvögel: sehr hoch
- Bedeutung als Gastvogellebensraum: landesweiter Bedeutung
- Besonderheiten: Weißwangengans, Blässhuhn, Saatgans

(Landschaftsrahmenplan Landkreis Friesland, Seite 57)

Im Plangebiet ist der nicht bewirtschaftete Schilf-Landröhricht-Bestand potenzieller Lebens- oder Teilhabensraum von z.B. Amphibien und Brut- und Gastvögel. Es ist von besonderer Bedeutung für die Fauna.

Die genutzte Grünfläche ist aufgrund der permanenten Beunruhigungen und Veränderungen für die Fauna wenig attraktiv und für die Fauna von allgemeiner Bedeutung.

Boden / Fläche

Es sind ca. 0,9 ha bisher un bebauter Fläche von der Planung betroffen.

Das Geländeniveau liegt aufgrund der Aufträge von Bodenaushub aus der Herstellung des Wangermeeres zwischen ca. 0,3 m bis 3,7 m ü. NN. Auf der Fläche ist aufgrund des dabei hergestellten Geländereiefs ein Höhenunterschied zwischen den höchsten und den tiefsten Bereichen von etwa 3,4 m zu erkennen.

Laut BK50 des NIBIS Kartenservers 2021 liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem natürlicherweise der Bodentyp Tiefe Kleimarsch verbreitet ist. Dieser Bodentyp ist im Plangebiet aufgrund des Bodenauftrags nicht mehr vertreten, weshalb von einem Auftragsboden ausgegangen wird.

Zum Schutz von Böden müssen die Bodenfunktionen gem. § 2 BBodSchG die Bodenfunktionen erhalten werden, um schädliche Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Folgenden werden die Bodenfunktionen in übergeordnete Kategorien gegliedert und jeweils anhand vorliegender Daten u.a. aus dem NIBIS Kartenserver bewertet.

Bodenfunktionen	Bewertung
<p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Lebensraumfunktion)</p> <p><i>Unter Lebensraumfunktion ist die Lebensgrundlage für Menschen und der Lebensraum für Tiere, Pflanzen sowie Bodenorganismen zu verstehen.</i></p>	<p>Hinsichtlich der Lebensgrundlage für Menschen ist es wichtig, dass die Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV nicht überschritten werden, was hier nicht zu erwarten ist. Der derzeitige Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Der natürliche Boden des Geltungsbereichs ist durch Bodenauftrag überprägt. Der aufgetragene Boden ist Bestandteil eines stark veränderten Lebensraums, welcher teilweise touristisch und für andere Freizeit Zwecke genutzt wird.</p> <p>Die Bodenfruchtbarkeit und damit auch die Ertragsfähigkeit werden als sehr gering bis mittelmäßig eingestuft.</p>
<p>Besondere Standorteigenschaften (Lebensraumfunktion)</p> <p><i>Böden mit besonderen, in der Regel extremen Standorteigenschaften günstige Voraussetzungen für die Entwicklung besonders gefährdeter und daher schützenswerter Biotop aufweisen.</i></p>	<p>Laut NIBIS Kartenserver 2021 ist die bodenkundliche Feuchtestufe im Ausgangszustand schwach feucht. Aufgrund des jetzigen Geländereiefs sind Bereiche mit unterschiedlicher Bodenfeuchte und –nässe verbreitet, die zum großen Teil mit Schilf-Landröhricht bewachsen sind. Besondere Standorteigenschaften hat der Boden im Änderungsbereich nicht.</p> <p>Das Schilf-Landröhricht ist ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.</p>
<p>Bestandteil des Wasserkreislaufes</p> <p><i>Um die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt zu bewerten, werden die nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (nFKWe) und die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden (kf-Wert) herangezogen.</i></p>	<p>Im Plangebiet, welches als ein „Bereich mit hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne den Abfluss mindernde Vegetation“ dargestellt ist (LRP LK FRI, Karte 3b (2007), hat der Boden keine nennenswerte Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.</p>

Bodenfunktionen	Bewertung
<p>Naturnähe der Böden</p> <p><i>Naturnahe Böden zeichnen sich durch weitgehend unbeeinträchtigte Bodeneigenschaften aus.</i></p>	<p>Da die Fläche im Zuge der Kleientnahme erst aufgeschüttet und damit anthropogen errichtet wurde, ist die Naturnähe des Bodens insgesamt als gering bis nicht vorhanden zu bewerten.</p>
<p>Böden mit Archivfunktion</p>	<p>Laut LRP des Landkreises Friesland sind in dem Plangebiet keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe Böden, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden vorhanden (LRP 2017, Karte 3a).</p> <p>Laut NIBIS Kartenserver 2021 wird der östliche Teil des Plangebietes als Boden mit besonderen Standorteigenschaften (extrem nasse Böden) dargestellt. Auch dieser Teil des Plangebietes wurde mit Aushubboden überlagert, so dass die besonderen Standorteigenschaften dabei verloren gingen.</p> <p>Auch im LRP, dessen Darstellungen detaillierter, lediglich bezogen auf den Landkreis Friesland und aktuell aus dem Jahr 2017 sind, wird in diesem Plangebiet ein schützenswerter Boden nicht angenommen.</p>
	<p>Insgesamt kann für die Bodenfunktionen aufgrund der Überprägungen eine geringe Bedeutung angenommen werden.</p>

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung liegt laut NIBIS Kartenserver 2021 bei bis zu 100 mm/a. Laut Landschaftsrahmenplan des Landkreis Friesland sind im Plangebiet keine Bereiche mit besonderer oder beeinträchtiger/ gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretentionen vorzufinden (LRP 2017, Karte 3b).

Oberflächenwasser

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“. Westlich des Plangebietes ist das künstlich errichtete Wangermeer vorzufinden.

Luft/Klima

Das Klima im Planungsgebiet ist maritim geprägt. Seewinde herrschen vor. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 799 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,8°C und ist damit verhältnismäßig niedrig (NIBIS Kartenserver 2021).

In dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland werden keine klima- und immissionsökologisch wichtigen Elemente dargestellt. Darunter fallen stickstoffempfindliche Biotoptypen und wichtigen Landschaftselemente zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und Klimaschutz (LRP 2017, Karte 4).

Landschaft

In dem Plangebiet bestimmt direkt östlich des Wangermeers die für Freizeitaktivitäten genutzte Grünfläche sowie insbesondere in den Uferbereichen Schilf-Landröhricht das Landschaftsbild. Am östlichen Rand des Plangebietes ist das Gewässer „Gottelser Leide“ vorzufinden. Östlich davon verläuft die Grimmsener Straße, die beidseitig von Bäumen begleitet wird. Dadurch wird eine Abgrenzung zu den östlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen. In der Umgebung befinden sich außerdem im Süden Wohnnutzungen und im Norden weitere Freizeitaktivitäten im Freien.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland wird das Plangebiet der Landschaftsbildeinheit 4 „Wangerländer Marsch-Nord um Hohenkirchen und an der Poggenburger Leide“ zugeordnet (LRP 2017, Karte 2 und Tabelle 16 Nr. 4 im Text). In dem Plangebiet befindet sich der Landschaftsbereich einer sogenannten Wurtenmarsch. Die genaue Beschreibung und Bewertung der Landschaftsbildeinheit für das Plangebiet kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Typ	Wert	Natürlichkeit	Historische Kontinuität	Vielfalt
Wurtenmarsch: Der Landschaftsausschnitt ist im nördlichen Abschnitt wesentlich durch die Siedlungsentwicklung von Hohenkirchen bestimmt. Im Einflussbereich des Bübbenser Tiefs und der Poggenburger Leide starke Auflockerung der kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbildelemente (historische Flurstruktur, Grabendichte, Grünland mit Gruppen etc.)	gering	sehr gering	gering	gering

D.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase können in der vorbereitenden Bauleitplanung und für einen Angebotsbebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da Art, Umfang und Zeitpunkt von konkreten Bauvorhaben nicht bekannt sind.

Biotope

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in der neuen Baufläche überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen ist im nördlichen Bereich eine Grünfläche, die bereits als Freizeitanlage festgesetzt und entsprechend genutzt wird. Auf der übrigen Fläche, die zurzeit als Grünfläche festgesetzt ist, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht entwickelt, das durch die vorliegende Planung in Abstimmung mit dem Landkreis Friesland entfernt werden soll. Die in diesem Bereich nicht vermeidbaren erhebliche Beeinträchtigungen werden in der Ausgleichsmaßnahme etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs ausgeglichen.

Fauna

Der Verlust des Schilf-Landröhrichts führt zu potenziellen Beeinträchtigungen von Amphibien und Brutvögeln. Diese Beeinträchtigungen sollen durch Verzicht auf Beeinträchtigungen des Schilf-Röhrichts während der Amphibienlaich- und Vogelbrutzeit vermieden werden.

Boden / Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna und seine Filterfunktionen.

Für das Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass eine Fläche von 3.169 m² bebaut werden darf. Aufgrund einer Überschreitungsmöglichkeit von 50% ist für die Versiegelung in dem Sondergebiet eine GRZ von 0,6 möglich, dies entspricht einer Fläche von 4.753 m². Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine Versiegelung von 80 % angenommen, da diese wasserdurchlässig anzulegen ist (siehe Infoblatt zu Versiegelungsflächen Landkreis Friesland). In dem gesamten Plangebiet ist daher eine Versiegelung auf einer Fläche von 5.467 m² möglich.

Grundwasser

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Das Niederschlagswasser soll möglichst in dem Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, so dass die Grundwasserneubildung nicht nennenswert reduziert wird.

Oberflächenwasser

Das am östlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufene Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Es wird ein Räumstreifen in einer Breite von 10 m freigehalten.

Zum Wangermeer wird ein Abstand von 10 m gehalten (5 m zum geplanten Rundwanderweg der Gemeinde), sodass hier durch die Änderungsplanung ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Luft/Klima

Durch die Bebauung - in erster Linie über versiegelte Flächen / Gebäudeflächen - wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert, die Temperaturschwankungen sind erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Da die vorhabenbedingten Auswirkungen oder Veränderungen wegen des permanenten und umfangreichen Luftaustausches nicht wahrnehmbar sein werden, sind keine Beeinträchtigungen für das lokale Klima zu erwarten.

Landschaft

Mit Verwirklichung der Änderungsplanung wird die bestehende Grünfläche und das Schilf-Landröhrich durch Aspekte überwiegender Fremdenbeherbergung überformt. Durch die Festsetzungen der Geschossigkeit von maximal ein Vollgeschoss, einer maximalen Gebäudehöhe von 5 bzw. 6 m und einer maximalen Gebäudelänge von 35 m sowie einer örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen wird die geplante Bebauung an die nördlich bestehenden Nutzungen und an die überformte Gestalt der Geländeoberfläche angepasst. Die bestehende Abgrenzung zur offenen Landschaft im Osten, die insbesondere durch die Gehölzreihe entlang der Grimmenser Straße geschaffen wird, ist nicht Teil der Planung. Da dem Landschaftsbild in dem Plangebiet laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland 2017 eine geringe Bedeutung zugeordnet wird, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursacht.

D.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um einen geeigneten Standort für eine touristische Entwicklung am Wangermeer. Die Fläche wurde im Zuge der Kleientnahme für das Wangermeer aufgeschüttet, ist bereits als Grünfläche für Erholung, Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt und wird teilweise als solche genutzt. Diese Fläche soll nun überwiegend der Fremdenbeherbergung zur Verfügung stehen. Zur Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird die GRZ auf 0,4, die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss, die Gebäudehöhen auf maximal 5 bzw. 6 m und die Gebäudelänge auf maximal 35 m beschränkt. Der östlich verlaufene Graben „Gottelser Leide“ wird erhalten und zusätzlich ein 10 m breiter Räumstreifen freigehalten. Zum Wangermeer wird hinsichtlich der geplanten Bebauung ein Abstand von 10 m gehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna werden durch Verzicht auf Beeinträchtigungen des geschützten Biotops Schilf-Landröhricht während der Amphibienlaich- und Vogelbrutzeit vermieden.

Eingriffsbilanzierung

Sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Die folgende Tabelle zeigt die Flächengrößen (planungsrechtlicher Bestand – Planung) im Vergleich.

	Flächengröße
Planungsrechtlicher Bestand	
Grünfläche „Erholung, Sport- und Freizeiteinrichtungen“	8814 m ²
Wasserfläche	410 m ²
<u>Summe</u>	<u>9.224 m²</u>
Planung	
Sondergebiet SO1	3.037 m ²
Sondergebiet SO2	4.885 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	892 m ²
Wasserfläche	410 m ²
<u>Summe</u>	<u>9.224 m²</u>

Vorhabenbedingt werden die folgenden Schutzgüter erheblich beeinträchtigt:

Schutzgut Pflanzen:

- Verlust eines gem. §30 BNatSchG geschützten Biotops auf 4.662 m² des Plangebietes (Schilf-Landröhricht, NRS)

Schutzgut Boden:

- zusätzliche Oberflächenversiegelung auf 5.467 m² (Sondergebiet: GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit; Verkehrsfläche 80 % Versiegelung)

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die insgesamt 7.396 m² große Kompensationsmaßnahme wird in einem an ein Nebengewässer des Wangermeers angrenzendem Flurstück etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs umgesetzt. Dieser Flurstücksteil wird seitens der Gemeinde Wangerland zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Kompensationsflächenpool).

Dort wird der Verlust des geschützten Biotops „Schilf-Landröhricht“ (NRS) im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (4.662 m²). Des Weiteren wird dort die zusätzliche Oberflächenversiegelung von 5.467 m² im Verhältnis 1:0,5 auf einer Fläche von 2.734 m² ausgeglichen. Dazu wird in großen Teilen der Ausgleichsfläche die Geländeoberfläche bis etwa 0,50 m unterhalb des Wasserspiegels des westlich angrenzenden Biotops abgesenkt, so dass ein von Verlandungsröhrichten umgebendes Flachgewässer entsteht. Die Wasserversorgung des Gewässers soll über die örtlichen Niederschläge, die dort zurückgehalten werden sollen, erfolgen.

Die hierdurch entstehenden Kosten sind von den Vorhabenträgern zu tragen.

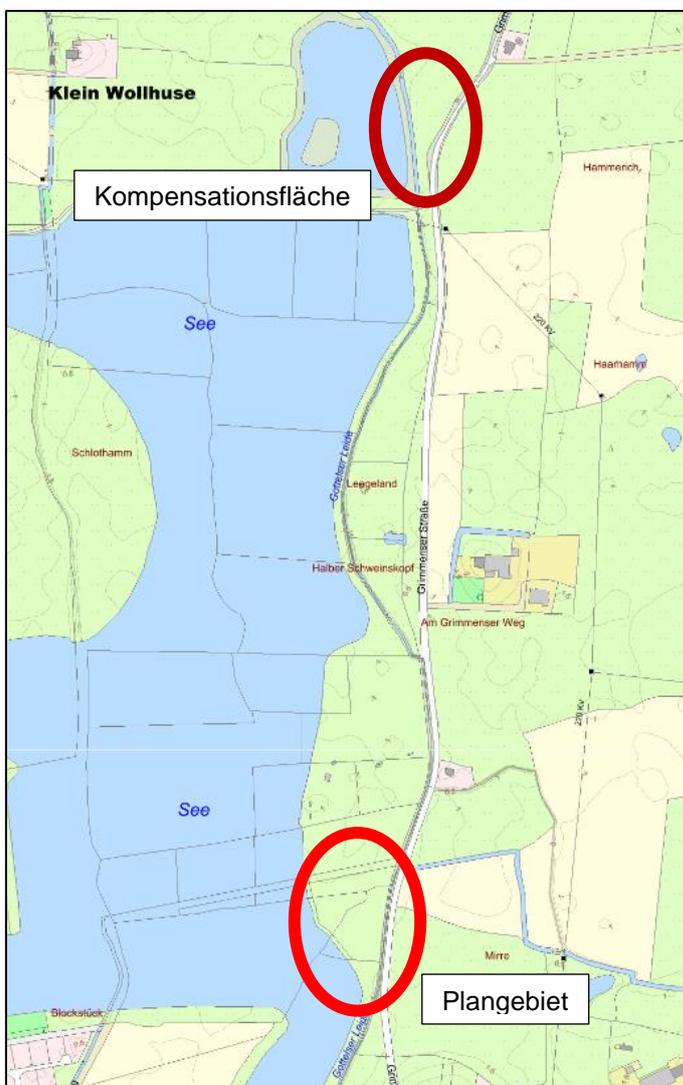


Abb.: Lage der Kompensationsfläche, ohne Maßstab

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

D.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

In dem Plangebiet befinden sich derzeit Schilf-Landröhricht sowie eine Grünfläche, die von Frühjahr bis zum Herbst für Freizeitaktivitäten im Freien genutzt wird. Diese Nutzung ist mit geringen Emissionen verbunden (Fußballgolf, Blokart, Wassersport). Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude. Weitere Wohnnutzungen sind weiter südlich in der Ortschaft Gottels vorzufinden.

D.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase ist temporär u. a. mit Baulärm durch Maschineneinsatz und Baufahrzeuge, Erschütterungen durch Tiefbauarbeiten sowie das damit einhergehende Aufkommen von Stäuben und Gerüchen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind als insgesamt nicht erheblich einzustufen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und die gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten eingehalten werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase zu verzeichnen sind.

Für die Nutzungen im Sondergebiet ist festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störgrad vergl. Mischgebiet bzw. Außenbereich). Da sich die benachbarte Wohnnutzung an der Grimmenser Straße ebenfalls im Außenbereich befindet und somit derselben Schutzkategorie zuzuordnen ist, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

D.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Da keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu befürchten sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

D.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Gemeinde Wangerland befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

D.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase können in der vorbereitenden Bauleitplanung und für einen Angebotsbebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da Art, Umfang und Zeitpunkt von konkreten Bauvorhaben nicht bekannt sind.

Bei der Durchführung der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke und ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

D.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

D.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. I/20 ist weiterhin rechtskräftig und lässt in dem gesamten Plangebiet insbesondere eine Grünfläche für Erholung, Sport- und Freizeitanlagen zu. Für die Grundstücke und ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Verzicht auf die Freizeitnutzung mit Oberflächenversiegelungen, die aufgrund der bestehenden Festsetzung möglich ist und Erhalt der der vorhandenen nicht versiegelten Freizeitfläche als Grünfläche als Schilf-Landröhricht	Ziel um das Wangermeer ist eine touristische Entwicklung. Touristische Nutzungen sollen gefördert werden, so dass die als Änderung geplante Fremdenbeherbergung an dieser Stelle als sinnvoll erachtet wird. Der Verlust des geschützten Biotops wird 1:1 an anderer Stelle wiederhergestellt.

D.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, aber hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Änderungsplanung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die die bereits beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen verstärken würden und die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

D.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller

Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

D.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser und Löschwasser ist von den Vorhabenträgern auf eigene Kosten abzustimmen.

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers wird ein Oberflächenentwässerungskonzept von den Vorhabenträgern auf eigene Kosten erstellt. Das Niederschlagswasser soll möglichst in dem Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Friesland. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Die Abfallbehälter sind an der Grimmenser Straße zur Abholung bereit zu stellen, da die Abholfahrzeuge nicht in das privat erschlossene Gebiet fahren werden.

D.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Sondergebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten angrenzend an Wohnnutzungen scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude ist möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

D.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Änderung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

D.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen

Im Rahmen des Umweltberichtes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzungen der Planung eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist. Diese Untersuchung gilt sowohl für potenzielle Störfälle, also schwere Unfälle im Sinne des Störfallrechts (vgl. § 3 Abs. 5b und 5c BIm-SchG), aber auch für Unfälle und Katastrophen außerhalb des Störfallrechts (z.B. Hochwasser oder Erdbeben).

Es sind an dieser Stelle keine erheblich nachteiligen Auswirkungen i.S.v. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB zu beschreiben.

Besondere Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen, die für das Plangebiet relevant sind oder werden können, sind aufgrund der bestehenden, angrenzenden bzw. geplanten Nutzung derzeit nicht bekannt.

Besondere klimatische oder geologisch bedingte Gefährdungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Durch die Umsetzung der Planung wird weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen, noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/ oder Katastrophen erhöht.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Risiken sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für mögliche Katastrophenfälle sind somit nicht erforderlich.

D.3 Zusätzliche Angaben

D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

Besondere technische Verfahren wurden bei der Zusammenstellung von Angaben nicht verwendet.

D.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

Die Gemeinde wird den Zustand der geplanten Pflanz- und / oder Kompensationsmaßnahmen jährlich überprüfen. Im Übrigen ist die Gemeinde dabei auch auf die Hilfe von anderen Fachbehörden angewiesen.

Sind Maßnahmen beabsichtigt, die Belange des Artenschutzes betreffen können, ist geeignetes Fachpersonal hinzuziehen.

D.3.3 Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 der Gemeinde Wangerland, Ortschaft Hohenkirchen, beinhaltet die Festsetzung zweier Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ mit einer GRZ von 0,4 und einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 35 m. Darüber hinaus sind maximal ein Vollgeschoss und Gebäudehöhen von maximal 5 bzw. 6 m zulässig. Zur Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt. Der am östlichen Rand des Plangebietes vorhandene Abschnitt des Gewässers II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ wird als Wasserfläche festgesetzt und ein 10 m breiter Räumuferstreifen nachrichtlich übernommen. Im Nordosten verläuft eine Gasleitung, die gesichert und beidseitig durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt wird. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Durch die Entfernung und die Überbauung der bisher für Freizeitaktivitäten genutzten Grünfläche sind Biotope von geringer Wertigkeit betroffen. Auf der übrigen Fläche hat sich im Laufe der Jahre gem. § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht entwickelt, das durch die vorliegende Planung in Abstimmung mit dem Landkreis Friesland entfernt wird. Hinsichtlich des Schutzgutes Biotope ist daher mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Verlust des Schilf-Landröhrichts führt außerdem zu potenziellen Beeinträchtigungen von Amphibien und Brutvögeln.

Durch die Änderungsplanung wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 5.467 m² zulässig, so dass mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist. Da das anfallende Niederschlagswasser möglichst weiterhin im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden soll, wird die Grundwasserneubildung nicht nennenswert reduziert und das Schutzgut Grundwasser nicht beeinträchtigt. Das am östlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufene Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ sowie das Wangermeer werden durch entsprechende Abstände und Freihaltung von Räumstreifen ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Da die vorhabenbedingten Auswirkungen oder Veränderungen wegen des permanenten und umfangreichen Luftaustausches nicht wahrnehmbar sein werden, sind keine Beeinträchtigungen für das lokale Klima zu erwarten. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird die geplante Bebauung an die nördlich bestehenden Nutzungen und an die überformte Gestalt der Geländeoberfläche angepasst. Die bestehende Abgrenzung zur offenen Landschaft im Osten wird nicht berührt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Der Verlust des geschützten Biotops „Schilf-Landröhricht“ (NRS) und die damit verbundenen potentiellen Beeinträchtigungen der Fauna werden im Verhältnis 1:1 (4.662 m²) ausgeglichen; die zusätzliche Oberflächenversiegelung von 5.467 m² wird im Verhältnis 1:0,5 (2.734 m²) ausgeglichen. Die insgesamt 7.396 m² große Ausgleichsmaßnahme wird in einem an ein Nebengewässer des Wangermeers angrenzenden Flurstück etwa 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs hergestellt. Dieser Flurstücksteil wird seitens der Gemeinde Wangerland zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Kompensationsflächenpool).

D.3.4 Referenzliste

Drachenfels, Olaf von (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, 2012, Nr. 1, S. 1 – 60. (Korrigierte Fassung 20.09.2018)

Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.

Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung.

Landkreis Friesland (2021): Infoblatt untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Friesland. Versiegelungsflächen.

Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Abfrage 30.08.2021)

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (Abfrage 30.08.2021)

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Sondergebiet SO1	3.037
Sonderbiet SO2	4.885
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“	892
Wasserfläche	410
Σ	9.224

E.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Wangerland, den

.....

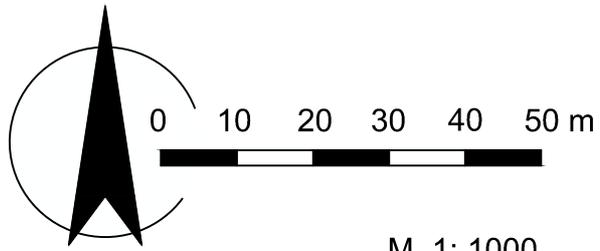
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Wangerland zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20 in der Sitzung am beschlossen.

Wangerland, den

.....

Bürgermeister



M. 1: 1000

Sportanlage



vorhandene Flurstücksgrenzen
und Flurstücksnummern sind
nur teilweise dargestellt

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/20

1. Änderung

"Wangermeer - Ost"

Städtebaulicher Entwurf

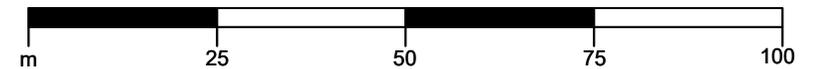
plan
kontor städtebau

01.03.2021



Legende Lageplan

Bestand	Wertstufe
 PSF - Freizeitpark	1
 NRS/NRG - Schilf-Landröhricht/ Nebencode Rohrglanzgras-Landröhricht (§30 BNatSchG)	5
 FGR - Nährstoffreicher Graben (schlecht entwickelte Wasservegetation, Verlandung)	2
<u>nachrichtlich</u>	
 B-Plan Geltungsbereich	



Projekt: Bebauungsplan Nr. I/20, "Wangermeer Ost" -1. Änderung		
Planbezeichnung: Bestandsplan Biotoptypen		
Auftragnehmer / Bearbeitung:  PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum <div style="float: right; font-size: small;"> Wiesenstraße 1 27570 Bremerhaven Tel.: 0471 / 926 9774 Fax.: 0471 / 926 9776 </div>		
Blatt - Nr.: 1	Projekt/Datei - Nr.: 1210_2	Gezeichnet: S.Sch.
Maßstab: 1:1000	Datum: 07.09.2021	Bearbeitet: L.E.