

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/20

„Wangermeer Ost“

1. Änderung

Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen:

Avacon Netz GmbH, Salzgitter, 04.10.2021

Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück, 14.10.2021

Feuerwehr Wangerland, Wangerland, 02.10.2021

Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Hannover, 13.10.2021

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich, 07.10.2021

TenneT TSO GmbH, Lehrte, 01.10.2021

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Hannover, 12.10.2021

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Siehe nachfolgende Seiten.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Landkreis Friesland, 25.10.2021

„Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:

Fachbereich Umwelt:

untere Naturschutzbehörde:

Die im Punkt B.5 - Natur und Landschaft – der Begründung beschriebenen Aufgabenbereiche § 30 Biotop und Artenschutz sind im weiteren Verfahren abzuarbeiten.

untere Wasserbehörde:

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung des B-Plans werden die Voraussetzungen für Flächenversiegelungen geschaffen, welche zu einer Erhöhung des anstehenden Oberflächenwassers führen. Es ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden unterschiedliche Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht. Zum einen soll das Niederschlagswasser versickert werden. Bei gefassten Niederschlagswasser ist nachzuweisen, dass die Versickerung möglich ist.*

Zum anderen soll das Niederschlagswasser gedrosselt in eine Vorflut geleitet werden. Eine entsprechende Fläche zur Rückhaltung ist in der Planzeichnung vorzusehen.

*Nachweis der Versickerungsfähigkeit: Bodengutachten für den Bereich der

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird ergänzt. Der Verlust des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Schilf-Landröhricht“ und die damit verbundenen potentiellen Beeinträchtigungen der Fauna werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen; die zusätzliche Oberflächenversiegelung wird im Verhältnis 1:0,5 ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme wird in einem an ein Nebengewässer des Wangermeers angrenzendem Flurstück nördlich des Änderungsbereichs hergestellt. Dieser Flurstücksteil wird seitens der Gemeinde Wangerland zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Kompensationsflächenpool). 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.

Das Niederschlagswasser soll möglichst in dem Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Zum Satzungsbeschluss wird von den Vorhabenträgern ein Oberflächenentwässerungskonzept vorgelegt. Die Begründung wird korrigiert.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Landkreis Friesland, 25.10.2021</p> <p>Versickerungsanlage/n (aus dem Bodengutachten müssen die Durchlässigkeit (kf-Wert) und der mittlere höchste Grundwasserflurabstand hervorgehen. Außerdem ist vom Gutachter abschließend eine Aussage zur Versickerungsfähigkeit im Bereich der Versickerungsanlage zu treffen).</p> <p>Aus Sicht der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die erforderlichen Sichtfelder im außerhalb des Bebauungsplan liegenden –aber für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen- Einmündungsbereiches Grimmenser Straße/Landesstraße 809 bitte ich freizuhalten.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Grimmenser Straße; bereits vorsorglich weise ich darauf hin, dass ich aufgrund der Planung evtl. gewünschte Verkehrsbeschränkungen ausschließe.</p>	<p>Der Einmündungsbereich Grimmenser Straße/ Landesstraße 809 ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Ausreichende Sichtdreiecke zur Landesstraße sind zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u> Anmerkungen aus städtebaulicher Sicht zum B-Plan I-20 „Wangermeer-Ost“, 1. Änderung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) In der Übersicht sollte der Änderungsbereich im B-Plan I/20 abgebildet sein, da die (äußeren) Geltungsbereiche nicht deckungsgleich sind; es fehlt hier eine Darstellung der Wasserlinie. Damit würde deutlich, dass die überbaubare Grundstücksfläche nicht nur 5,0 m Abstand zur Wasserlinie hält, sondern 10 m, da der Geltungsbereich der 1. Änderung bereits vor der Wasserlinie (Geltungsbereich B-Plan I/20) endet. 2) „Ziel der Planung ist neben den bestehenden sportlichen Aktivitäten auch eine Fremdenbeherbergung zu ermöglichen, wobei ein Vorhaben für ein Angebot für Erholungsurlaub in Verbindung mit einer Auswahl an 	<p>In der Übersicht wird zur besseren Lesbarkeit lediglich die vorliegende Änderungsplanung dargestellt. In der Planzeichnung wird zur Klarstellung sowohl der Abstand des Geltungsbereiches zur Wasserlinie mit 5 m bemaßt als auch die Grenze des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. I/20 in grau hinzugefügt. Darüber hinaus kann das Plangebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/20 in der Abbildung auf Seite 7 der Begründung eingesehen werden.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der vorgeschlagene städtebauliche Entwurf, der der Begründung beigelegt wird, sieht eine lockere Bebauung für die Entwicklung von Übernachtungsmöglichkeiten und einem Freizeitangebot vor. Eine GRZ</p>

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
---	---

Landkreis Friesland, 25.10.2021	
--	--

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.“ In Anbetracht des ländlich-dörflichen Charakters sollte eine in Maß baulicher Nutzung angepasste Bebauung erfolgen, um sich hier einzufügen und nicht als Fremdkörper zu wirken. Die jetzigen Festsetzungen mit einer GH von 10,0 m und einer GRZ von 0,4 ermöglichen mehrere 50 m lange Gebäudekomplexe mit 3 Vollgeschossen! Derartige „Bettenburgen“ würden das Landschaftsbild um das Wangermeer deutlich beeinträchtigen. Es wird empfohlen, die zulässige Geschossanzahl und auch die max. Grundfläche je Gebäude zu begrenzen und ggfs. sogar im Rahmen örtlicher Gestaltungsvorschriften auch Vorgaben zur Traufhöhe und/oder der Dachgestaltung mit aufzunehmen (Staffelgeschossbauten und Stadtvillen prägen hier nicht die vorherrschende Bauweise).

- 3) In der Art baulichen Nutzung als SO „Fremdenbeherbergung“ sind unter anderem als zulässig festgesetzt: „je Betrieb max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“. Die „und-Aufzählung“ lässt den Schluss zu, dass für jede der Gruppen eine Wohnung zulässig ist, also je Betrieb 3 Wohnungen. Insofern ist diese Festsetzung nicht eindeutig formuliert. Es wird empfohlen, die Aufzählung in eine „oder-Aufzählung“ zu ändern, also je Betrieb nur 1 Wohnung.
- 4) Wozu dient die Festsetzung der Stellplatzfläche, wenn die notwendigen Stellplätze innerhalb des Sondergebietes (gleich der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig sind? Andernfalls müsste definiert werden, dass die notwendigen Einstellplätze ausschließlich auf der dafür vorgesehenen Stellplatzfläche errichtet werden dürfen; Ausnahmen für behinderten-gerechte Stellplätze bzw. Kurzzeitplätze zum Ein-/Ausladen an den Gebäuden bieten sich hier an.
- 5) Regelung der Zufahrt: im Planentwurf ist eine Zufahrt eingetragen, aber planerisch nicht festgesetzt; bei Bedarf, z.B. Grundstücksteilungen,

von 0,4 entspricht dem Orientierungswert von Wohngebieten und soll hier insbesondere aufgrund der geplanten Nutzungen und der Anordnung der Gebäude weiterhin festgesetzt werden. Um die Gebäude in ihrer Kubatur zu beschränken, sollen nun Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur Gebäudehöhe- und länge getroffen werden. Es werden daher maximal ein Vollgeschoss zulässig und eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 35 m festgesetzt. Weiterhin werden im nordwestlichen Bereich Gebäudehöhen von max. 6 m festgesetzt, um einem Empfangsgebäude und einer möglichen Erweiterung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. In den übrigen Bereichen werden Gebäudehöhen von max. 5 m für Übernachtungsmöglichkeiten und andere Nutzungen, wie z.B. ein Hofladen, zulässig. Eine max. Grundfläche je Gebäude wäre bei der zu erwartenden ggf. sehr kleinteiligen und heterogenen Gebäudestruktur nicht zielführend. Zur Einhaltung und Absicherung eines angemessenen baulichen Rahmens wird neben den Regelungen im Bebauungsplan zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde geschlossen.

Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung entsprechend geändert.

Der Anregung wird gefolgt. Zur Sicherung von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ein Parkplatz ist an dieser Stelle auch in dem 2011 erstellten Entwicklungskonzept der Gemeinde für die Flächen um das Wangermeer vorgesehen. Das Sondergebiet ist in dem vorgeschlagenen Konzept für das Plangebiet vorwiegend autofrei vorgesehen, so dass die Festsetzung Nr. 1 Abs. 2 so geändert wird, dass innerhalb des Sondergebietes Stellplätze und Garagen nur für Betriebsleiter, Behinderte und Kurzzeitparken zulässig ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um das Sondergebiet lediglich über eine Zufahrt zu erschließen, wird für die übrigen Bereiche entlang der Grimmen-ser Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Landkreis Friesland, 25.10.2021</p>	
<p>könnten so weitere Zufahrten (Brücke/Dammstelle) im Rahmen notwendiger Erschließungen erfolgen.</p>	
<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u> Aus Sicht der Raumordnung und Regionalplanung können folgende Punkte genannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlen der gesamträumlichen Betrachtungsweise: Grundsätzlich ist eine touristische Nutzung des Wangermeeres inkl. Uferbereichen mit dem RROP 2020 und den Zielen der Raumordnung vereinbar. Im RROP 2020 wird das Wangermeer als Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt dargestellt. Daran angrenzend fügend sich im Uferbereich die Vorbehaltsgebiete für landschaftsbezogene Erholung und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft an. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei den Unterlagen zum Vorentwurf Begründung nur bedingt ein gesamträumliches und strategisches Leitbild sowie eine konzeptionelle Entwicklung des Vorranggebietes Tourismusschwerpunkt eingegangen sind. Eine Abstimmung – und ggf. sinnvolle Ergänzung – zu den anderen aktuellen Projekten rund um das Wangermeer (z.B. Wangermeer Ost Hausboote, West, Dorf Wangerland, Insel Wangermeer) – wäre wünschenswert. Nur so können die aufgebauten touristischen aber auch daseinsvorsorgebezogenen Strukturen erhalten und gestärkt werden. 	<p>Zur Entwicklung des Wangermeeres wurde bereits 2011 eine Konzeptskizze erstellt, 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 der geplanten Nutzung 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 Gemeinde sieht daher durch die vorliegende Planung eine sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebotes. Die Planung wird Bestandteil der bereits bestehenden gesamträumlichen Entwicklung am Wangermeer.</p>
<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
---	---

PI Wilhelmshaven/ Friesland, 05.10.2021

„gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen von hier aus keine Bedenken. Es wird jedoch angeregt, die verkehrliche Erschließung über die Grimmenser Straße zu verbessern. Bei Beibehaltung der Straße in dem bisherigen Zustand (relativ schmal, ohne Geh- und Radweg) ist zu erwarten, dass es bei der geplanten und erwünschten Zunahme des Verkehrs (Gäste der Beherbergungsbetriebe, Besucher der Freizeiteinrichtungen nördliche des Plangebiet, LKW-Liefer- und Entsorgungsverkehr) ohne Veränderung der verkehrlichen Erreichbarkeit zu Konflikten kommen wird.“

Zur Entwicklung des Wangermeers wurde bereits 2011 eine Konzeptskizze erstellt, in der touristische Nutzungen auch östlich des Wangermeers vorgesehen sind. Innerhalb des Plangebietes wird ein Parkplatz dargestellt, der durch die vorliegende Planung etwa an gleicher Stelle als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt wird und der geplanten Beherbergung im Gebiet dienen sollen. Die Erschließung über die Grimmenser Straße bleibt hierbei unvermeidbar. 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. 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.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 26.10.2021

„in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen
Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die durch das Plangebiet verlaufene Gashochdruckleitung wird durch ein beidseitig 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt und von Bebauung freigehalten. Im Bereich des Parkplatzes ist lediglich eine Versiegelung zulässig, so dass vorhandene Leitungen durch die vorliegende Planung nicht beschädigt werden.

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
(nicht angegeben)	EWE AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)
HD_PN84	EWE Netz GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit/ in Betrieb

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 26.10.2021

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde nach der Kleientnahme neu aufgeschüttet. Zum Satzungsbeschluss wird ein Oberflächenentwässerungskonzept vorgelegt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 11.10.2021

„Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbilddauswertung wurde in Auftrag gegeben.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 11.10.2021</p>	
<p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.“</p>	
<p>IHK, 29.10.2021</p>	
<p>„die Gemeinde Wangerland beabsichtigt mit der oben genannten Bauleitplanung, die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes am Ostufer des Wangermeeres abzusichern. Wir begrüßen, dass die Gemeinde Wangerland den Tourismus weiter fördern möchte. Es sollte planungsrechtlich sichergestellt werden, dass im Einzelhandelsangebot ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Wangerland verkauft werden dürfen.“</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird dahingehend geändert, dass nur Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut Sortimentsliste Wangerland mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² zulässig ist. Die Sortimentsliste von 2016, basierend auf dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wangerland, wird beigelegt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, 04.10.2021</p>	
<p>„vielen Dank für Ihre Anfrage. Gegen den Bebauungsplanes Nr. I/20 "Wangermeer-Ost" bei Gottels haben wir keine Einwände da unsere benachbarte Richtfunkstrecke ausreichend Sicherheitsabstand hat.</p> <p>Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ericsson Services GmbH äußert in ihrer Stellungnahme vom 06.10.2021 keine Bedenken.</p>

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, 04.10.2021</p>	
<p>Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf oder per Mail an bauleitplanung@ericsson.com“</p>	
<p>Sielacht Wangerland, 01.10.2021</p>	
<p>„zur oben bezeichneten Bauleitplanung verweisen wir auf die Stellungnahme der Sielacht Wangerland vom 23.01.2017.“</p> <p><u>Angefügte Stellungnahme vom 23.01.2017:</u> „im vorbezeichneten Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch die Sielacht Wangerland unterhalten wird.</p> <p>Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.</p> <p>In der weiteren Bauleitplanung sind die entsprechenden Satzungsbestimmungen des Verbandes zu berücksichtigen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung dargestellt. Die Satzungsbestimmungen des Verbandes sind zu berücksichtigen.</p> <p>Östlich des Gewässers ergibt sich keine Änderung der Bestandssituation. Westlich des Gewässers können sowohl die geplante 11 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ als auch die Bereiche nördlich und südlichen davon entlang des Gewässers für eine Räumung genutzt werden. Die Flächen werden von einer Bebauung freigehalten und Anpflanzungen von Gehölzen sind bisher nicht vorgesehen.</p>

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Ericsson Services GmbH, 06.10.2021</p> <p>„bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Telekom Technik GmbH äußert in ihrer Stellungnahme vom 06.10.2021 keine Bedenken.</p>
<p>EWE Netz GmbH, 04.10.2021</p> <p>„vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch die Vorhabenträger bei der Ausbauplanung zu beachten. Die durch das Plangebiet verlaufene Gashochdruckleitung wird durch ein beidseitig 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt und von Bebauung freigehalten. Im Bereich des Parkplatzes ist lediglich eine Versiegelung zulässig, so dass vorhandene Leitungen durch die vorliegende Planung nicht beschädigt werden.</p>

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

EWE Netz GmbH, 04.10.2021

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.“

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Einwender 1, 06.10.2021

„den Bekanntmachungen der Gemeinde Wangerland entnehme ich die geplante Errichtung eines Beherbergungsbetriebes.

Im Bericht findet sich auf Seite 6 die Feststellung, dass für die geplante Nutzung ausreichender Parkraum vorgesehen ist. Bei einer dargestellten Länge von etwa 77,00m ergeben sich bei einer Breite von 2,50m / Parkplatz etwa 30 Stellplätze. Unter B3 -Verkehr Seite 10 — folgt der Hinweis, dass weitere Stellplätze innerhalb des Plangebietes möglich sind.

Die Aussage „die Grimmenser Straße ist relativ schmal ausgebaut“ ist schwammig, sie ist einspurig und wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt. Die Aussage „darüber hinaus verkehren hier kaum PKW“ ist falsch.

Fazit: durch die geplante Nutzung wird das Gefährdungspotential für alle Verkehrsteilnehmer steigen, zumal Gäste den Begegnungsverkehr mit LKW und landw. Maschinen in der Regel unterschätzen.

B6 Infrastruktur birgt die eigentliche Brisanz der geplanten Baumaßnahme.

Die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser und Telekommunikation ist schon zum derzeitigen Zeitpunkt unbefriedigend.

Der Wasserdruck in der TW Leitung wird in den, dem Plangebiet folgenden, Wohneinheiten weiter absinken. Schon jetzt ist dort die Versorgung mit Löschwasser nicht gewährleistet. (Das zeigte eindrucksvoll der Brand am Mullberg vor einigen Jahren).

Die Stromversorgung ist aktuell bereits bei Ausfall der Windkraft starken Schwankungen unterworfen. Dieser Effekt wird sich durch das Abschalten von 5 Verbundkraftwerken im Nordwesten erhöhen - so geht Uniper in WHV noch dieses Jahr vom Netz. Die Leistung der Hausanschlüsse wurden von 3 x 63A auf 3 x 42A reduziert, eine weitere Absenkung auf 3 x 35A ist absehbar. Werden noch

Die vorliegende Planung ist Teil der touristischen Gesamtentwicklung um das Wangermeer. Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf vorgeschlagen, der die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten in Verbindung mit Freizeitaktivitäten beinhaltet. Der städtebauliche Entwurf wurde in Abstimmung mit der Gemeinde erstellt und wird der Begründung beigefügt. Darüber hinaus wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der nicht Teil des Bebauungsplanes ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Sondergebietes ist insgesamt eine Versiegelung von 4.753 m² zulässig. Dies beinhaltet neben Haupt- und Nebengebäuden auch die Herstellung von Stellplätzen, die dem Bedarf entsprechend hergestellt werden können. In dem vorgeschlagenen städtebaulichen Entwurf ist das Sondergebiet überwiegend autofrei geplant und es sind lediglich Stellplätze etwa für die An- und Ablieferung vorgesehen, um die zur Verfügung stehende Fläche möglichst für Übernachtungs- und Freizeitmöglichkeiten nutzen zu können. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ sind ca. 24 Parkplätze vorgesehen, wobei die Zuwegung zum Sondergebiet sowie der Bereich der vorhandenen Gasleitung freigehalten werden sollte. Die Erschließung über die Grimmenser Straße bleibt hierbei unvermeidbar. Die Straße ist relativ schmal ausgebaut und es gibt keinen Fuß- und Radweg. Der Fuß- und Radverkehr kann zukünftig über den geplanten Rundweg der Gemeinde in den Uferbereichen des Wangermeers geführt werden. 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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser und Löschwasser ist von den Vorhabenträgern im weiteren Verfahren auf eigene Kosten abzustimmen. Es sind Stellungnahmen von verschiedenen Leitungsträgern eingegangen, deren Hinweise bei der Ausbauplanung zu beachten sind.

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
<p>Einwender 1, 06.10.2021</p> <p>weitere Wohneinheiten wie geplant dem Strang Grimmenser Strasse vorgeschaltet, ist das Kolabieren der Versorgung in den nachfolgenden Einheiten absehbar.</p> <p>Die Telekommunikation entspricht bereits jetzt nicht dem Stand der Technik. Die Versorgung über die alten Kupferkabel gepaart mit 4G Unterstützung ergeben derzeit 6,0Mbit/s. In den Hauptferienzeiten sinkt die Verfügbarkeit auf unter 2,0Mbit/s. Ein zielgerichtetes Arbeiten ist dann nicht mehr möglich. Zum Vergleich: in Gottels sind es 16 Mbit/s. Die zusätzliche Nutzung der Leitungstrasse durch — geschätzt 30 Wohneinheiten plus Betriebsleiterwohnung — stellt für mich ohne eine Aufwertung der Trasse eine starke Einschränkung beruflicher Aktivitäten dar.</p> <p>Ich erwarte vor der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme eine verbindliche Aussage der Gemeinde wie diesen technisch absehbaren Entwicklungen entgegen gewirkt werden soll.“</p>	
<p>Einwender 2, 24.10.2021</p> <p>„die Initiatorin für die Änderung des Bebauungsplans, Frau Schoppmann, hat auf dem Grundstücksareal eine Anlage für Urlauber und Gäste geplant. Angedacht sind hier u.a. 5 kleine Doppel-Lodges (keine Bettenburg), Kreativ- und Fitnessräume, Gastronomie und ein Hofladen.</p> <p>Sie hat ausgeführt: "Es soll alles im überschaubaren Rahmen bleiben. Ich möchte es lieber klein und fein".</p> <p>Jetzt sieht der B-Plan unter dem Begriff "Fremdenbeherbergung" auf der als SO-Gebiet ausgewiesenen Fläche von 7.922 qm - bei der GRZ 0,4 eine bebaubare Fläche von 3.169 qm vor - bei einer Gebäudehöhe von max. 10 m.</p> <p>10 m Höhe - da sind 3-geschossige Gebäude möglich - auf 3.169 qm !!</p> <p>Diese Festlegungen widersprechen den Ausführungen unter A.3.2.3: "Das Landschaftsbild soll nicht beeinträchtigt werden".</p>	<p>Die vorliegende Planung ist Teil der touristischen Gesamtentwicklung um das Wangermeer. Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf vorgeschlagen, der die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten in Verbindung mit Freizeitaktivitäten beinhaltet. Der städtebauliche Entwurf wurde in Abstimmung mit der Gemeinde erstellt und wird der Begründung beigelegt. Darüber hinaus wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der nicht Teil des Bebauungsplanes ist.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene städtebauliche Entwurf, der der Begründung beigelegt wird, sieht eine lockere Bebauung für die Entwicklung von Übernachtungsmöglichkeiten und einem Freizeitangebot vor. Eine GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert von Wohngebieten und soll hier insbesondere aufgrund der geplanten Nutzungen und der Anordnung der Gebäude weiterhin festgesetzt werden. Um die Gebäude in ihrer Kubatur zu beschränken, sollen nun Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur Gebäudehöhe- und länge getroffen werden. Es werden daher maximal ein Vollgeschoss zulässig und eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 35 m festgesetzt. Weiterhin werden im nordwestlichen Bereich Gebäudehöhen von</p>

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange

Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Einwender 2, 24.10.2021

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) aus 2020 ist dieses Gebiet als grundsätzliches Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung sowie für Natur und Landschaft dargestellt. In dem Entwurf der B-Plan-Änderung heißt es: Aufgrund der bereits bestehenden Freizeitnutzungen im Norden und der Beschränkung der Gebäudehöhe fügt sich die Planung 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.
- dem widerspreche ich!

Die B-Planänderung schreibt nicht die von Frau Schoppmann vorgesehene Nutzung fest, sondern es wird sehr wohl eine „Bettenburg“ ermöglicht, indem 3-geschossige Häuser mit vielleicht je 6 Wohnungen (wie in Hooksiel in der Neckarstraße) gebaut werden können.

zu B.3 - Verkehr

Hier heißt es:

Das Plangebiet wird über die Grimmenser Straße erschlossen. Die Straße ist relativ schmal ausgebaut. Es gibt keinen Fuß- und Radweg. Die Grimmenser Straße wird derzeit auch zur Erschließung der Freizeitaktivitäten nördlich des Plangebietes genutzt. Darüber hinaus verkehren hier kaum PKW.

Die Situation wird vollkommen verkannt. In den Jahren 2013 und 2014 - schon vor Eröffnung der Fußballgolfanlage wurde auf die unzureichende Verkehrerschließung hingewiesen (auch angemerkt durch den Landkreis). Auf der Grimmenser Straße ist Gegenverkehr praktisch ausgeschlossen - schon wenn man Radfahrern begegnet, muss der PKW auf die Berme fahren. Die Aussage: darüber hinaus verkehren hier kaum PKW ist nicht zutreffend. Viele Urlauber fahren durch Gottels und befahren die Grimmenser Straße - und Einheimische aus Minsen, Bassens, Horum, Horumersiel, etc.

Nicht erwähnt wird der Schwerlastverkehr durch Bauern und Lohnunternehmen und Lieferfahrzeuge (z.B. "Puten aus Katzerfehn").

max. 6 m festgesetzt, um einem Empfangsgebäude und einer möglichen Erweiterung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. In den übrigen Bereichen werden Gebäudehöhen von max. 5 m für Übernachtungsmöglichkeiten und andere Nutzungen, wie z.B. ein Hofladen, zulässig. Eine max. Grundfläche je Gebäude wäre bei der zu erwartenden ggf. sehr kleinteiligen und heterogenen Gebäudestruktur nicht zielführend. Zur Einhaltung und Absicherung eines angemessenen baulichen Rahmens wird neben den Regelungen im Bebauungsplan zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde geschlossen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Entwicklung des Wangermeers wurde bereits 2011 eine Konzeptskizze erstellt, in der touristische Nutzungen auch östlich des Wangermeers vorgesehen sind. Innerhalb des Plangebietes wird ein Parkplatz dargestellt, der durch die vorliegende Planung etwa an gleicher Stelle als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt wird und der geplanten Beherbergung im Gebiet dienen sollen. Die Erschließung über die Grimmenser Straße bleibt hierbei unvermeidbar. 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. Um entgegenkommenden Verkehr Ausweichmöglichkeiten zu verschaffen, wurde die Straße bereits um Einbuchtungen erweitert. Aufgrund des zusätzlichen Verkehrs werden hinsichtlich der Grimmenser

**Gemeinde Wangerland, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/20
frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Einwender 2, 24.10.2021 Im Übrigen ist für die Straße eine zulässige Gewichtbeschränkung der Fahrzeuge bis 7,5 t festgelegt. Wie viele Ausnahmegenehmigungen hat die Gemeinde erteilt?“	Straße Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgern getroffen.