



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN NR. I/24 „WANGERMEER-WEST (STELZENHÄUSER)“ Begründung Entwurf

## Gemeinde Wangerland



PROJ.NR. 11367 | 03.11.2021



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>6</b>
1.1.	Planungserfordernis und -ziele.....	6
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren .....	6
1.3.	Lage im Raum und Geltungsbereich.....	6
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>7</b>
2.1.	Landes- und Raumordnung .....	7
2.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
2.3.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht .....	9
2.4.	Rechtsgrundlage .....	10
<b>3.</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen</b> .....	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>13</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 u. 11 BauNVO) .....	13
5.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB; §§ 16 u. 19 BauNVO)....	13
5.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO).....	14
5.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO).....	14
5.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ..	14
5.6.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	14
5.6.1.	Ufervegetation .....	14
	Vegetationsflächen.....	14
5.6.2.	14	
5.6.3.	Gewässerrandstreifen .....	15
5.7.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO) .....	15
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>15</b>
6.1.	Abfallentsorgung .....	16
6.2.	Trinkwasser.....	16
6.3.	Schmutzwasser .....	16
6.4.	Oberflächenwasser.....	16

6.5.	Stromversorgung .....	16
<b>7.</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>16</b>
7.1.	Schallimmissionen .....	16
7.2.	Geruchsmissionen .....	17
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
8.1.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	17
8.2.	Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz .....	17
8.3.	Beschreibung des Bauvorhabens .....	17
8.4.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....	18
8.4.1.	Fachgesetze .....	18
8.4.2.	Planerische Vorgaben .....	18
8.4.3.	Berücksichtigung der Umweltschutzziele .....	19
8.5.	Beschreibung des Planungsraumes .....	19
8.5.1.	Nutzungen .....	19
8.5.2.	Naturräumliche Lage .....	20
8.5.3.	Schutzgebiete, geschützte Objekte .....	20
8.6.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung .....	20
8.6.1.	Luft / Klima / Lärm .....	20
8.6.2.	Boden .....	21
8.6.3.	Grundwasser .....	22
8.6.4.	Oberflächengewässer .....	22
8.6.5.	Biotopstrukturen / biologische Vielfalt .....	24
8.6.6.	Landschaftsbild .....	25
8.6.7.	Sach- und Kulturgüter .....	26
8.6.8.	Mensch .....	26
8.6.9.	Wechselwirkungen .....	26
8.7.	Weitere Angaben zur Umweltprüfung .....	27
8.7.1.	Planungen und Maßnahmen mit kumulierenden Wirkungen .....	27
8.7.2.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen .....	28
8.7.3.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren .....	28
8.8.	Anderweitige Planungsalternativen .....	28

8.9.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG .....	28
8.9.1.	Vogelschutzgebiet V 02 Wangerland .....	28
8.9.2.	Prüfung der Verträglichkeit .....	30
8.10.	Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen .....	32
8.11.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet .....	34
8.11.1.	Maßnahmen zum Bodenschutz.....	34
8.11.2.	Sicherung der Wasserqualität durch Materialauswahl .....	34
8.11.3.	Sicherung der Röhrlichtzone am Wangermeer .....	34
8.11.4.	Sicherung der Wasserqualität .....	35
8.11.5.	Gestaltung der Landflächen .....	35
	Maßnahmen zum Ausgleich .....	35
8.12.	der Eingriffe in die Röhrlichtbestände .....	35
8.13.	Eingriffs - Ausgleichs – Bilanzierung .....	38
8.14.	Externe Kompensationsmaßnahmen .....	39
8.15.	Monitoring.....	40
8.16.	Zusammenstellung der verwendeten Unterlagen .....	41
8.17.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	41
<b>9.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>42</b>
9.1.	Baunutzungsverordnung .....	42
9.2.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten.....	42
9.3.	Bodenfunde .....	42
9.4.	Kampfmittel.....	42
9.5.	Maßnahmen an Gewässern.....	42
9.6.	Verkehrssicherheit.....	42
9.7.	Bodenbeeinträchtigungen.....	42
9.8.	Telekommunikationsgesetz.....	43
9.9.	Vorangegangene Bauleitplanung .....	43

## **1. Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1. Planungserfordernis und -ziele**

Die Gemeinde Wangerland stellt diesen Bebauungsplan auf, um die Errichtung von auf Pfählen ruhenden Häusern am Wangermeer, westlich der Helmsteder Straße und südlich der Fußgängerbrücke, zu ermöglichen. Das Vorhaben dient sowohl der Förderung des Tourismus durch das Schaffen von Wohnungen für Erholungszwecke als auch der Errichtung von Dauerwohnungen. Beide Ziele sind von öffentlichem Interesse für die Entwicklung des Ortes Hohenkirchen.

Von dem Vorhabenträger Nordic Haus sind derzeit 10 Stelzenhäuser vorgesehen. Die baulichen Anlagen der Hauptgebäude werden auf Betonpfählen errichtet und ragen entweder vollständig oder teilweise in das Wangermeer hinein. Die Anlage soll gestalterisch ansprechend an die vorhandene Uferlinie angepasst werden. Jedes Stelzenhaus erhält eine eigene Zufahrt. Stellplätze und Geräteschuppen werden an der Helmsteder Straße geplant. Die Übergänge zwischen Wasser und Wohngebäude werden durch kleine Terrassen oder Stege zum Wasser ausgeglichen.

Um das Plangebiet in das lokale Stadt- und Landschaftsbild einzufügen, werden entsprechende örtliche Bauvorschriften getroffen.

Für den Bereich existiert mit dem Bebauungsplan I/15 „Hohenkirchen - Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ bereits eine verbindliche Bauleitplanung, aus der sich die Planungsabsichten nicht vollständig entwickeln lassen. Entsprechend der Planungen muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/24 „Wangermeer-West (Stelzenhäuser)“ beschlossen.

### **1.3. Lage im Raum und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rande des zentralen Bereiches des Ortes Hohenkirchen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha und ist derzeit von der Uferzone und Wasserfläche des Wangermeers geprägt. Der Standort orientiert sich am Ortsbild und an der bestehenden Infrastruktur. Somit schließt das Gebiet direkt an die Helmsteder Straße an, an der auf der gegenüberliegenden Seite teilweise weitere Wohnbebauung (Siedlerweg) besteht. Nördlich befindet sich das Wangermeer und nordöstlich eine naturnahe Fläche einschließlich einer Fußgängerbrücke, die über das Wangermeer verläuft. Südlich ist ein Wohngebiet vorzufinden und westlich, im Anschluss an das Wangermeer eine Hotel- und Ferienanlage.

Der genaue Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung und aus der Planzeichnung des Bebauungsplans hervor. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hohenkirchen, Flur 16 Teilbereiche der Flurstücke 206/99 und 197/98. Er wird begrenzt durch die Flurstücke

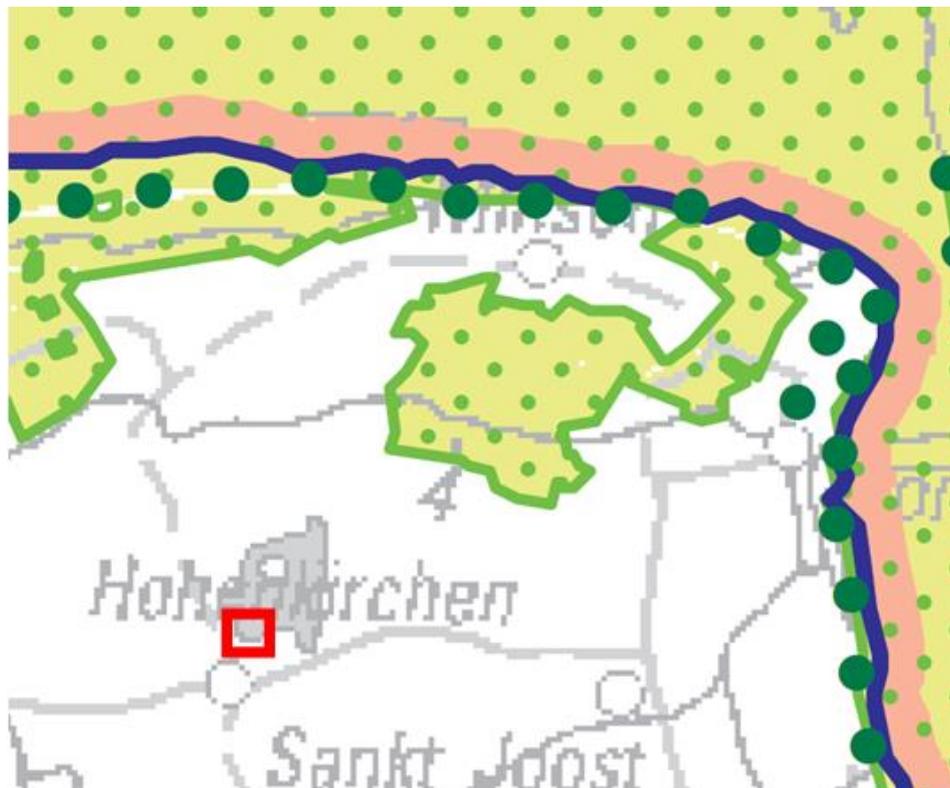
- 197/98 im Norden,
- 153/5 und 153/6 im Osten,
- 78/6 im Süden und
- 206/99 und 197/98 im Westen.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1. Landes- und Raumordnung

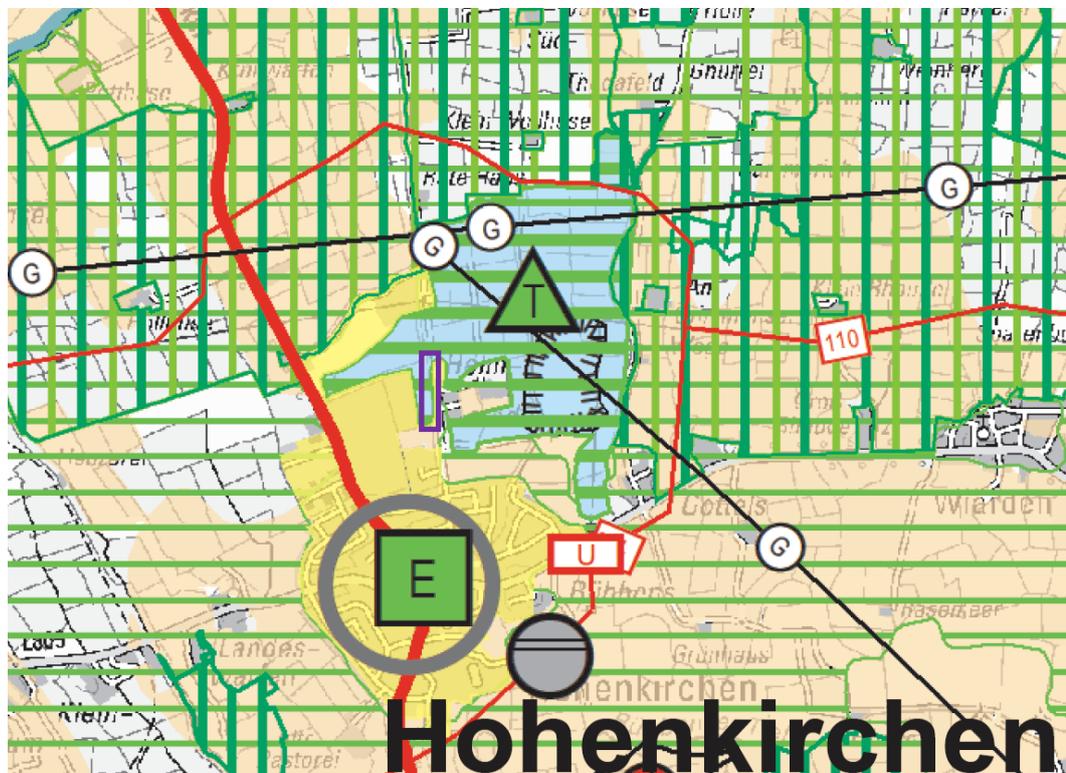
Aus dem Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) 2017 ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan. Es werden lediglich im Norden und Osten Richtung Küste Darstellungen hinsichtlich des Natura 2000-Gebietes Niedersächsisches Wattenmeer getroffen sowie Grenzen zur Ausschlusswirkung für die Erprobung von Windenergienutzung auf See und die Mittlere Tide-Hochwasser-Linie (MTHWL). Die Festlegung von Wohngebieten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Zudem soll sie unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten stattfinden (Abs. 2.1 Nr. 04 und 05 LROP 2017). Die Entwicklung von Wohnstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (Abs. 2.1 Nr. 05 LROP 2017). Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen laut Abs. 3.2.3 Nr. 01 LROP 2017 gesichert und weiterentwickelt werden.

*Abb.: Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 mit Plangebiet*



Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP) 2020 wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 29.01.2021 wirksam. Dort wird das gesamte Plangebiet als Gewässer mit einem Vorranggebiet Erholung dargestellt und lehnt sich dabei an die Darstellung des Wangermeers als Vorranggebiet mit Tourismusschwerpunkt an (RROP 2020, S. 44). Ziel ist es, dass „touristische Einrichtungen und Großprojekte dazu beitragen sollen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.“

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



## 2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

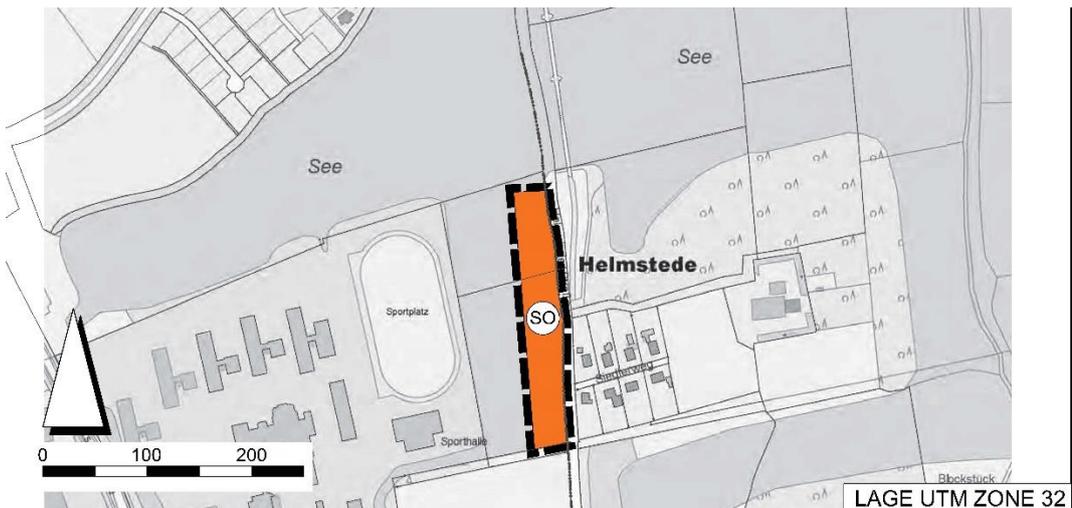
Die planerischen Absichten des verbindlichen Bebauungsplanes lassen sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Die unter anderem beabsichtigte Nutzung des Dauerwohnens lässt sich nicht aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland entwickeln, welcher mit seiner 82. Änderung die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) für den Bereich trifft. Folglich ist der Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass auch dauerwohnliche Nutzungen zulässig sind, um die Planungsziele bauleitplanerisch vorzubereiten. Hierfür wird in einem parallelen Verfahren die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Plangebiet



Abb.: Ausschnitt aus der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes



### 2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/15 „Hohenkirchen - Touristischer See, nordwestlicher Bereich“. Das Wangermeer wird hierbei als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Graben, Freizeitsee festgesetzt. Für den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB festgelegt. Die Planungsabsichten können nicht aus dem bestehenden Bebauungsplan entwickelt werden, weshalb es zu einer Neuaufstellung kommt.

Abb.: Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. I/15 mit Plangebiet



#### Sonstige Planungen

Es bestehen von Seiten der Gemeinde derzeit Absichten die gegenüber dem Plangebiet an der Helmsteder Straße gelegene Halbinsel bauleitplanerisch zu entwickeln. Weitere Informationen sind zum Zeitpunkt dieser Bauleitplanung noch nicht bekannt.

#### 2.4. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,

- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
  - f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
  - g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
  - h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
  - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
  - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### **3. Bestand**

Der Geltungsbereich besteht derzeit aus der Wasserfläche des Wangermeers sowie seinen Uferbereichen, die sich angrenzend fortsetzen. Bei dem westlich des Wangermeers gelegenen ehemaligen Sportplatz handelt es sich um bebaubare Fläche für die Hotel- und Ferienanlage. Zurzeit wird der Bereich als Grünfläche genutzt. Im Osten und Süden befindet sich eine Grünfläche mit darauffolgender Infrastruktur und einem Wohngebiet.

### **4. Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen**

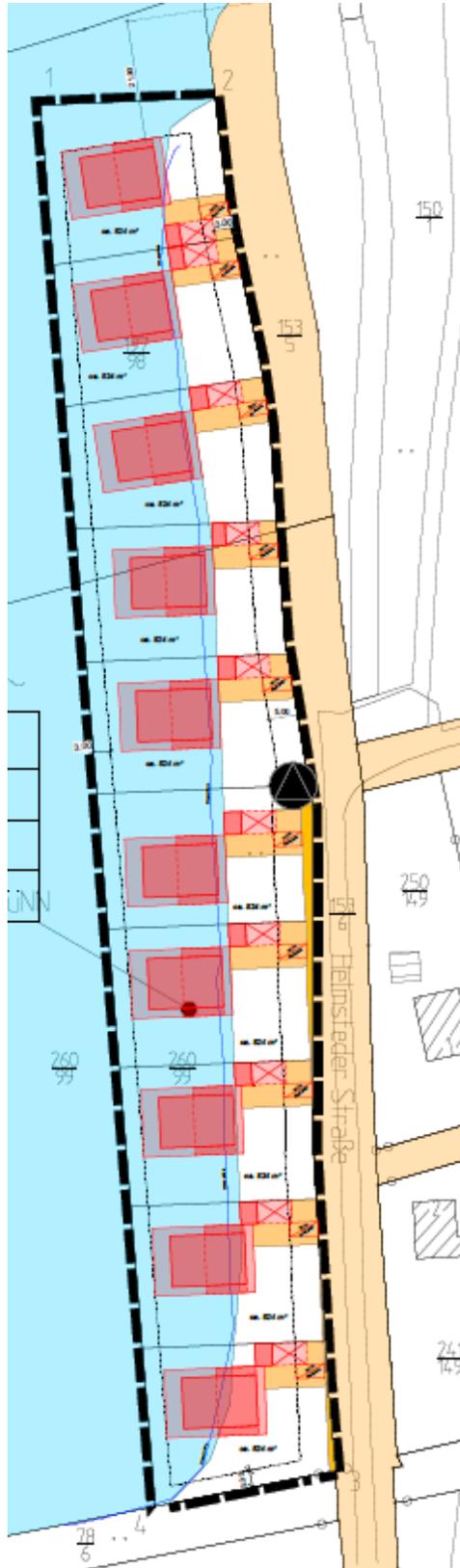
Die städtebauliche Konzeption ergibt sich aus der Abstimmung verschiedener Belange. Aufgrund der derzeitigen Seltenheit der Bauform, ist eine Reihe von Belangen zu berücksichtigen, die für das Wohnen auf dem Land eher bedeutungslos sind. In den Festsetzungen und gesonderten Hinweisen ist zu erkennen, dass folgende Belange eine besondere Rolle spielen:

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

Es wird ermöglicht 10 Stelzenhäuser zu errichten, die für Ferienwohnungen, Beherbergungsgewerbe und Dauerwohnen genutzt werden können. Die Stelzenhäuser sind über Zufahren zu erreichen, die jeweils an die Helmsteder Straße anschließen.

Das nachstehend abgebildete städtebauliche Konzept bietet die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Abb.: Städtebauliches Konzept, Lageplan, Ingenieurbüro Rolfsen GmbH, Stand: 14.10.2020



## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 u. 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO „Ferienwohnen und Dauerwohnen auf dem Wasser (Stelzenhäuser)“ festgesetzt, welches der Errichtung von Wohngebäuden als Einzelhäusern oberhalb eines Gewässers dient. Die darunter detailliert getroffenen textlichen Festsetzungen erfolgen aufgrund des Bestimmtheitsgebotes zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele, verdeutlichen die Besonderheiten dieser städtebaulichen Planung und führen zu einer zweifelsfreien Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Somit sind - auf oberhalb der Wasserfläche befindlichen und fest mit dem Untergrund durch Stützen verbundenen Fundamentplatten errichtete - Gebäude über der Wasserfläche und dem Uferbereich einschließlich Terrassen zulässig, die dem Ferienwohnen, dem Dauerwohnen oder dem Beherbergungsgewerbe dienen. Die Nutzungen als Ferienwohnen, Dauerwohnen und Beherbergung stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander und machen das spezifische Charakteristikum dieses Sondergebietes aus.

Weiterhin zulässig sind je Gebäude ein Steg als Zuwegung sowie auf dem Uferbereich die der Wohn- oder Beherbergungsnutzung zur Zuwegung sowie der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen wie Abstellräume als Gebäude, sonstige befestigte oder unbefestigte Bereiche und überdeckte oder offene Stellplätze mit ihren Zufahrten. Diese Nutzungen sind dienend zulässig, damit die Hauptnutzung überhaupt umgesetzt werden kann und werden auf den östlichen Uferbereich beschränkt.

Somit wird auch gewährleistet, dass die Helmsteder Straße entlang des Plangebietes nicht für (notwendige) Stellplätze in Anspruch genommen wird.

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

Aufgrund der Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird die maximale Gebäudehöhe von 8,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Der Wasserspiegel des Wangermeers ist schwankend, beträgt jedoch maximal 0,5 m ü NHN, womit eine Gebäudehöhe über Wasser von minimal 8,00 m und über der Helmsteder Straße (ca. 1,00 m ü NHN) von 7,50 m zulässig ist. Der Abstand zwischen Wasseroberfläche und Betonplatte wird bewusst nicht in der verbindlichen Bauleitplanung vorgegeben, um ausreichenden Spielraum in der späteren Bauausführung zu ermöglichen.

Es wird eine GRZ von 0,3 in Verbindung mit einer Überschreitung von 0,2 für Nebenanlagen festgesetzt, um das Maß der baulichen Nutzung in einem verträglichen Maß zu begrenzen und dabei auch die Versiegelung von Flächen zu minimieren. Die GRZ lässt Spielraum für die Zwecke ausreichend große Gebäude einschließlich ihrer Terrassen zu errichten. Die zulässige Überschreitung sichert die Erschließungsflächen und Gebäude auf im Baugebiet.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich zumeist eingeschossige Einfamilienhäuser. Die neu entstehenden Gebäude sollen die Ausmaße üblicher Einfamilienhäuser mit der festgesetzten eingeschossigen Höhe nicht überschreiten.

**5.3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)

Ebenso begründet sich die Festsetzung, dass in offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind, im Einfügen in den angrenzenden Bestand.

**5.4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

In dem vorliegenden Planungsfall wird ein üblicher Grundstücksbezug nicht vorliegen und es werden grundstücksähnliche Einheiten in Form von Betonplattformen geschaffen. Eine Aufteilung des Sondergebietes in bauordnungsrechtlich belastbare einzelne Grundstücke ist möglich, aber nicht zwingend notwendig. Um jedoch in jedem Fall über GRZ und Geschossigkeit hinaus begrenzende Regeln zur Kapazität des Gebietes zu erhalten werden 10 ausreichend dimensionierte einzeln bebaubare Bereiche (Baufenster) mittels Baugrenzen festgesetzt. Damit kann der städtebauliche Entwurf mit 10 Gebäuden umgesetzt werden, ohne dass die Gefahr besteht, durch spätere Verkleinerungen der Gebäudegrößen hier eine größere Anzahl zu errichten.

**5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Damit nicht mehr Wohnungen entstehen, als für das Gebiet und dessen Nutzung verträglich wären, wird die Zahl der Wohnungen im Gebäude dahingehend beschränkt, dass je Gebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Somit sind insgesamt auch nur 10 Wohnungen im Geltungsbereich realisierbar.

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

Grundsätzlich gilt, dass beim Bau und bei der Unterhaltung der Gebäude im, am, über und unter dem Gewässer nur Baustoffe, Anstriche und Pflegemittel zu verwenden sind, die nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht in eine Wassergefährdungsklasse eingestuft werden. Diese aus dem Wasserrecht heraus bereits geltenden Regelungen werden als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen.

Die folgenden Festsetzungen sind Ergebnis des Umweltberichtes und dort auch ausführlicher begründet (siehe Punkt 8).

**5.6.1. Ufervegetation**

Auf den nicht überbauten Ufer- und Böschungsbereichen ist die Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation mit Röhrichtpflanzen zuzulassen; eine Mahd ist nur alle zwei Jahre zulässig.

**5.6.2. Vegetationsflächen**

Die zwischen Verkehrsfläche und Böschungskante liegenden Flächen, die nicht durch Nebenanlagen und Stellplätze überbauten sind, sind als Vegetationsflächen anzulegen. Nicht zulässig ist die Anlage von Stein-, Kies- oder Schottergärten, die Abdeckung mit Folien oder eine Versiegelung. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind nur

standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

### 5.6.3. Gewässerrandstreifen

Im Böschungsbereich und innerhalb eines 5 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante entlang des Wangermeers (Gewässerrandstreifen) ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten.

### 5.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Auf Grundlage der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/24 „Wangermeer - West (Stelzenhäuser)“ festgesetzt.

Diese regeln die Einfriedungen in ihrer Höhe und Ausführung, um zum öffentlichen Raum ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Einfriedungen dürfen die Höhe von 1 m nicht überschreiten. Massive Mauern oder blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen (Hecken) und transparente Zäune. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie vollständig begrünt sind.

Zur Wahrung der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Vermeidung allzu auffälliger und greller Farbgebung sowie zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungskanons der neuen Gebäude werden Regelungen zur Art der Dächer, ihrer Oberflächen und die der Fassaden festgesetzt.

Daher sind nur Flachdächer für die Hauptgebäude und flachgeneigte Dächer für die Nebenanlagen jeweils mit Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Weiter dürfen für die farbliche Gestaltung der Fassaden nur gedeckte Farbtöne in matter und nicht reflektierender Ausführung außerhalb der Hellbezugswerte (Remissionswerte) von 80 bis 100 (sehr helle Töne) und von 15 bis 0 (sehr dunkle Töne) verwandt werden. Hellbezugswerte (auch Remissionswerte genannt) messen die Helligkeit eines Farbtons und geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes bzw. der reflektierten Energiemenge wieder und sind den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.

## 6. Erschließung

Grundsätzlich ist auszuführen, dass

- die Gemeinde einerseits die Planungsleistungen für die Erschließungsanlagen in der Helmsteder Straße koordiniert und
- andererseits für die Planung der Erschließung zu den einzelnen Stelzenhäusern (Hausanschlüsse, Unterverteilung, ggf. Sammelleitungen, ...) der Vorhabenträger zuständig ist.

Dabei ist zu beachten, dass

- die vorhandenen Erschließungsanlagen, die Helmsteder Straße mit den dort verlegten Versorgungsleitungen, im Zuge der weiteren Planung auf ihre Eignung ge-

prüft werden muss und

- der Teil der Helmsteder Straße, der an das Baugebiet anschließt im hinteren Teil nicht gewidmet ist.

#### **6.1. Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung wird eine zentrale Müllentsorgungsstelle für die Gebäude des nördlichen Teiles des Sondergebietes festgesetzt, da dieser Teilbereich aufgrund der Lage an der Böschung des Brückenzuganges nicht von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden kann.

#### **6.2. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das noch auszubauende Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Detaillierte Abstimmungen sind mit dem Leitungsträger parallel zum Bauleitplanverfahren vorzunehmen. Die Gemeinde ist mit dem OOWV im Gespräch. Da von einem Netzausbau auch noch andere Baugebiete und der Straßenausbau betroffen sind, müssen umfangreichere Abstimmungen getroffen werden.

#### **6.3. Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen noch auszubauenden Schmutzwasserkanal des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Detaillierte Abstimmungen sind mit dem Leitungsträger, dem OOWV vorzunehmen. Auch hier ist die Gemeinde mit dem OOWV im Gespräch.

#### **6.4. Oberflächenwasser**

Es ist sicherzustellen, dass verunreinigte Oberflächenwasser (u. a. Regenwasser von Dach, Stegen und Terrassen) nicht in das Wangermeer gelangen. Es muss ein Anschluss an das teilweise schon vorhandene Regenwasserkanalsystem zur Ableitung hergestellt werden.

#### **6.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das noch zu erweiternde Leitungsnetz. Detaillierte Abstimmungen sind mit dem Leitungsträger, der EWE, parallel zum Bauleitplanverfahren durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

### **7. Immissionen**

#### **7.1. Schallimmissionen**

Bei dem westlich des Wangermeers gelegenen ehemaligen Sportplatz handelt es sich um bebaubare Fläche für die Hotel- und Ferienanlage. Zurzeit wird der Bereich noch als Grünfläche genutzt. Inzwischen wurde hier ein Wohnmobilstellplatz genehmigt. Damit ist von keinerlei relevanten Schallereignissen für die hier beabsichtigte Nutzung auszugehen.

## **7.2. Geruchsimmissionen**

Südwestlich des Geltungsbereiches an der Helmsteder Straße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle deren mögliche Geruchsereignisse keine für die vorgesehene Nutzung beachtliches Ausmaße erreichen. Da unmittelbar südlich an diese Hofstelle - und damit in geringerer Entfernung als der vom Plangebiet - bereits Wohnbebauung herangerückt ist, ist davon auszugehen, dass auch hier mögliche Geruchsereignisse gegenüber der geplanten Nutzung unproblematisch sind.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

In der Gemeinde Wangerland liegt das durch Kleigewinnung entstandene Wangermeer, ein Stillgewässer von ca. 100 ha Größe. Dieses Gewässer wurde durch den für Deichbaumaßnahmen notwendigen Kleiabbaubau geschaffen und als Erholungssee geplant und angelegt.

Der Bebauungsplan schafft nun die Möglichkeit, westlich der Helmsteder Straße an einer Ausbuchtung des Wangermeers 10 Stelzenhäuser zu bauen.

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet „Ferienwohnen und Dauerwohnen auf dem Wasser (Stelzenhäuser)“ mit Vorgaben zum Maß der Baulichen Nutzung festgesetzt. Im Grenzbereich zur Helmsteder Straße wird eine kleine Erweiterung der Verkehrsfläche sowie die Sammelstelle für die Müllbehälter dargestellt.

Im Sondergebiet wird eine max. Überbaubarkeit von 0,3 mit einer Überschreitung um 0,2 durch Nebenanlagen festgelegt. Insgesamt dürfen die Gebäude und alle Nebenanlagen somit max. 50 % der Gesamtfläche einnehmen. Die Gebäude dürfen max. ein Vollgeschoss und eine max. Höhe von 8,5 m über NHN besitzen. Es sind nur Einzelgebäude zulässig. Die Breite des Zugangs zu dem Gebäude über das Wasser darf nur eine Breite bis 3 m einnehmen. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan den Bau von 10 Einzelgebäuden.

### **8.2. Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz**

Das Gebiet ist etwa 8.300 m<sup>2</sup> groß, davon entfallen ca. 3.700 m<sup>2</sup> auf Landflächen, der Rest 4.600 m<sup>2</sup> ist Wasserfläche. Die Festsetzung des B-Planes umfasst dabei mit Ausnahme von 100 m<sup>2</sup> für die Verkehrsflächen das Sondergebiet „Ferienwohnen und Dauerwohnen auf dem Wasser (Stelzenhäuser)“

### **8.3. Beschreibung des Bauvorhabens**

Der Investor plant, im Geltungsbereich 10 Stelzengebäude als Einzelgebäude im Ufer- und Wasserbereich zu errichten. Jedes Einzelgebäude wird auf ca. 8 Stelzen, die in den Boden des Wangermeeres gerammt werden, errichtet. Zusätzlich soll jeweils ein Stellplatz (auch überdacht) auf der Landseite der Grundstücke errichtet werden.

## **8.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **8.4.1. Fachgesetze**

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015, BGBl. I S 1722) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 BGBl. I S. 3434) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 11.11.2020) zu beachten.

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

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

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

Das Wasserhaushaltsgesetz gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Weiterhin macht das Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Nds. Wassergesetz Vorgaben für den Ausbau von Gewässern, die auch auf die Neugestaltung von Uferbereichen anzuwenden sind; diese Vorhaben sind Planfeststellungspflichtig, lediglich Vorhaben, die keiner Umweltverträglichkeit bedürfen, können mit einer Plangenehmigung zugelassen werden. Anlagen in, an über und unter Gewässern, wie die Stelzenhäuser und Stege, bedürfen nach § 36 WHB i. V. m. § 57 NWG einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

### **8.4.2. Planerische Vorgaben**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreis Friesland wird das Wangermeer als Wasserfläche und als Vorranggebiet Erholung dargestellt. Das Wangermeer ist ebenso als Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt gekennzeichnet.

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

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/15 „Hohenkirchen – Touristischer See, nordwestlicher Bereich“. Das

Wangermeer wird hierbei als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Graben, Freizeitsee festgesetzt. Für den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB festgelegt.

Der Landschaftsrahmenplan des LK Friesland weist dem Wangermeer in diesem Abschnitt eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu. Das Zielkonzept sieht für den Planungsraum eine umweltverträgliche Nutzung vor; im Plan Schutz, Pflege und Entwicklung wird als Entwicklungsziel eine ruhige, natur- und landschaftsbezogenen Erholung genannt.

Die Gemeinde Wangerland besitzt keinen Landschaftsplan.

#### **8.4.3. Berücksichtigung der Umweltschutzziele**

Der Bebauungsplan entspricht den Planungszielen der übergeordneten Regionalplanung und den Aussagen der 116. Flächennutzungsplanänderung, die parallel aufgestellt wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Bauleitplanung wurden im Landschaftsrahmenplan keine wesentlichen Planungsziele für den Geltungsbereich festgelegt. Es wird lediglich eine umweltverträgliche Nutzung gefordert und die Entwicklung einer ruhigen, natur- und landschaftsbezogenen Erholung genannt. Allerdings wird die Sicherung bzw. Entwicklung des guten ökologischen und chemischen Zustandes für das Wangermeer festgelegt. Diese Forderungen werden insbesondere durch die textlichen Festsetzungen zu Vorgaben zur Gewässerreinigung und Gestaltung der nicht verbauten Uferbereiche beachtet.

#### **8.5. Beschreibung des Planungsraumes**

##### **8.5.1. Nutzungen**

Eine spezielle Nutzung findet derzeit im Planbereich nicht statt. Es handelt sich um die zum großen Teil nicht genutzte oder gepflegte Landflächen entlang der Helmsteder Straße; im straßennahen Bereich wird die Fläche extensiv gemäht; hier stehen Eschen und Roterlen auf bzw. an einem flachen Damm. Die Uferbereiche werden heute durch Mitglieder des Angelvereins Jever genutzt.



#### **8.5.2. Naturräumliche Lage**

Der Planungsraum liegt in der naturräumlichen Region der Watten und Marschen in der Wangerländer alten Marsch. Die potenziell natürliche Vegetation setzt sich aus Erlenwäldern und Eichen-Hainbuchenwäldern zusammen. Durch die Änderungen der Bodenbedingungen aufgrund des Ausbaus des Wangermeers sind im Bereich des Geltungsbereiches auch Gehölzbestände magerer Standorte (z.B. feuchte Birken- und Birken-Eichenbestände) zu erwarten.

Die Flächen liegen um 1 m über NN.

#### **8.5.3. Schutzgebiete, geschützte Objekte**

Schutzgebiete oder geschützte Objekte sind nicht vorhanden.

### **8.6. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

#### **8.6.1. Luft / Klima / Lärm**

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

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Immissionen sind lediglich durch die angrenzende Landwirtschaft möglich.

Durch die notwendigen Baumaßnahmen können kurzfristig erhöhte Immissionsbelastungen, insbesondere durch Dieselfahrzeuge und sonstige Maschinen entstehen.

Langfristig sind aufgrund des Anliegerverkehrs zu den Stelzenhäusern keine wesentlichen Emissionen zu erwarten.

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

#### 8.6.2. Boden

Im Bereich nördlich von Hohenkirchen liegen nach dem NIBIS-Kartenserver<sup>1</sup> Kleimar-schen der Alten Marsch mit einem mittleren Grundwasserhochstand von 5 dm und einem mittleren Grundwassertiefstand von 9 dm an. Hinsichtlich der Gefahr des Vor-kommens von sulfatsauren Böden wird der Boden in die Gefährdungskategorie GR 2.4 (kalkfreie, tonige und brackische Sedimente, mittleres Risiko; nur kleinflächig sul-fatsaure Böden) bzw. GR 2.5 kalkhaltige tonige und brackische Sedimente, geringes Risiko) eingestuft. Erkundungsmaßnahmen sind nur bei begründeten Hinweisen bzw. Ausnahmen notwendig, insbesondere bei tiefem gelegenen feuchtem Grünlande.<sup>2 3</sup>

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse ist zu beachten, dass durch die großflächigen Klei-abbaumaßnahmen und die Neugestaltung der Landschaft nach Abbauende wesentli-che Änderungen der natürlichen Bodenverhältnisse eingetreten sind. So heißt es im Umweltbericht (galaplan 2007): „Der unter dem Klei befindliche Sand wurde zur Aus-formung der Ufer- und Landbereiche aufgespült. Humose belebte Bodenschichten fehlen.“ Ursprünglich lagen in diesem Bereich Kleiböden der alten Marsch, heute fin-det man hier noch Kleireste, zum Teil mit Sand durchmischt.

Im vorliegenden Fall wurde zusätzlich parallel zur Helmsteder Straße eine flache Verwallung angelegt. Auf den Böden wird in den letzten Jahren wieder eine gewisse Humusanreicherung und Bodenbildung stattgefunden haben.

Im Plangebiet liegen daneben Unterwasserböden.

Durch den Bau der Stelzenhäuser und Nebenanlagen wird in die vorhandene Boden-struktur eingegriffen. Durch das Einrammen der Stelzen findet eine Verdrängung des Unterwasserbodens statt.

Am Land ist darüber hinaus eine Versiegelung durch Teile des Nebengebäudes und der Zuwegungen zu rechnen.

Um insgesamt die Versiegelung zu begrenzen, wird für das Gesamtgebiet eine max. Versiegelung von 50 % für Hauptgebäude und Nebenanlagen festgelegt. Somit ver-bleiben im Bereich des Wassers wie auch im Bereich des Landes insgesamt mind. 50 % unversiegelt.

Um auch die nicht durch Nebenanlagen benötigten Flächen als offenen Bodenbe-reich zu sichern, wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass diese Flächen

<sup>1</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> vom 24.10.2017

<sup>2</sup> Nibis – Kartenserver, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> vom 16.10.2017

<sup>3</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geofakten 24, Sulfatsaure Böden in nds. Küstengebieten, Han-nover Juli 2010,

als Vegetationsflächen anzulegen sind.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass im Zuge der Baumaßnahmen im Uferbereich große Flächen durch die Baugeräte verdichtet werden. Es ist daher im Zuge der Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die Flächen nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder aufgelockert und begrünt werden.

### **8.6.3. Grundwasser**

Nach dem Bodengutachten, das im Zuge des Baus der Promenadenbrücke über das Wangermeer erstellt wurde<sup>4</sup>, liegt der Hauptgrundwasserhorizont in Wattsanden unterhalb einer stauenden Kleischicht in gespannter Form. Oberhalb der stauenden Schicht bildet sich temporär eine weitere Grundwasserschicht aus. Das Hauptgrundwasserstockwerk ist versalzen.

Das Wangermeer wird allein vom Regenwasser gespeist und ist von dem Hauptgrundwasserstockwerk unabhängig.

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

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

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

Da das Grundwasser heute keinen Kontakt mit dem oberflächennahen Wasser besitzt, ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die zusätzliche Versiegelung nicht gegeben.

### **8.6.4. Oberflächengewässer**

Das Wangermeer ist ein 100 ha großer Freizeitsee (Wasserfläche 65 ha) mit einer 14 ha großen Rundinsel, der von 2006 bis 2012 durch Kleientnahme entstanden ist. Die Wassertiefe beträgt im Mittel 2,50 m, an einzelnen Stellen erreicht sie 3 m.

Der Wasserzulauf erfolgt ausschließlich durch Regenwasser. Die Qualität des Wassers, die regelmäßig überprüft wird, ist nach Aussagen der Eigenbetriebe Wangermeer

---

<sup>4</sup> Grundbaulabor Bremen, Bau einer Promenadenbrücke, Hohenkirchen, Geotechnischer Bericht Nr. 1, 04.07.2007

sehr gut.<sup>5</sup>

Die Priorität der Planungen am Wangermeer liegt nach den Aussagen der Gemeinde in der Erhaltung der guten Wasserqualität<sup>6</sup>.

Durch die Festlegung von 10 Stelzenhäusern im Wangermeer erfolgt keine direkte Veränderung der Wasserqualität im Wangermeer sowohl in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht.

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



Zurzeit befindet sich im Bereich der geplanten Stelzenhäuser eine breite ausgedehnte Röhrichtfläche, die für die Reinigung des Wassers einen wichtigen Beitrag leistet. Diese biologisch aktive Zone wird bei der Anlage der Stelzenhäuser jedoch zerstört; langfristig kann sie sich nicht in der heute vorhandenen Qualität wieder ausbilden.

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

Durch diese Festlegungen ist eine Verschmutzung des Wassers möglichst auszu-

---

<sup>5</sup> Telefonat mit Frau Wüllner am 25.10.2017, Eigenbetriebe Wangermeer, im Zusammenhang mit den BP – Verfahren 1. Änderung BP Nr. I/15

<sup>6</sup> <https://www.wangerland.de/Vor-Ort/Sport-Aktivitaeten/Wassersport/W...vom 24.10.2017>

schließen.

Freizeitaktivitäten der Bewohner der Stelzenhäuser (z.B. Schwimmen, Bootfahren) erfolgen im allgemein zulässigen Rahmen.

#### 8.6.5. Biotopstrukturen / biologische Vielfalt

Aufgrund der weitgehend geschützten und ungestörten Lage des Wasserabschnittes konnte sich in diesem Bereich ein dichter, ca. 2 bis 3 m breiter Röhrichtbestand entwickeln, in dem inzwischen auch Weiden und Erlen aufkommen. Hieran grenzen ein halbruderaler Gras/Staudenbereich und eine Baumreihe mit Pappeln und Roterlen entlang des Helmsteder Weges an. Eine leichte Verwallung zur Straße erhöht die ruhige Lage dieses Abschnittes.



Die geschützte Lage führt dazu, dass in diesem Bereich ein hoher Brutbestand an Rohrsängern (v.a. Schilf- und Teichrohrsänger) brüten. Nach Aussagen des NABU im Zuge der Beteiligungsverfahren brüten im Uferbereich in dieser Bucht auch Bläss- und Teichhuhn, Stock- und Reiherente sowie Haubentaucher, vereinzelt auch Zwergtaucher. Beliebt ist dieser Wasserbereich auch für verschiedene Rastvögel (Blässralen, Haubentaucher, Tafel-, Reiher-, Schnatter- und Stockenten, Gänse- und Zwergsäger etc.).<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Mitteilung von Herrn Volker Prüter, WAU und NABU, 2020 sowie NABU-Stellungnahme vom 28.04.2021



Der Landschaftsrahmenplan des LK Friesland stellt im Geltungsbereich keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Flächen dar. Lediglich den östlich der Brücke liegenden Bereichen wird eine besondere Bedeutung für die Rastvögel (Nonnengans, Saatgans und Blässhuhn) zugewiesen.

Durch den Bau der Stelzenhäuser wird der gesamte Wasser- und Uferbereich beeinträchtigt. Die vorhandene, wertvolle breite Röhrlichtzone geht im Zuge des Baus verloren; es ist auch nicht damit zu rechnen, dass sich in den kleinen Zwischenbereichen zwischen den Häusern wertvolle Röhrlichtflächen neu entwickeln, da die Ausdehnung zwischen den Häusern sehr schmal ist.

Mit den Röhrlichtflächen gehen auch die Brutplätze von Röhrlichtbrütern und Stockenten, ggf. auch Rallen verloren.

Im angrenzenden Bereich werden die halbruderalen Gras- und Staudenfluren beseitigt. Ebenso besteht die Gefahr der Beseitigung der hier wachsenden Hybridpappeln und Erlen, was Auswirkungen auf Gehölzbrüter haben kann.

Durch den Bau der Stelzenhäuser wird die freie Wasserfläche in der ohnehin schmalen Bucht des Wangermeeres erheblich eingeengt. Hierdurch und durch die von den Stelzenhäusern ausgehenden visuellen und akustischen Störungen wird die angrenzende Wasserfläche in diesem schmalen Arm des Wangermeeres als Rast- und Nahrungsbiotop für die Enten, Säger und Rallen räumlich eingeschränkt und damit erheblich entwertet.

#### **8.6.6. Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch das Miteinander von Wasserfläche, Röhrlichtgürtel und Gehölzbeständen sowie Siedlungsbereichen geprägt.

Durch den Bau der Stelzenhäuser wird die heute noch weitgehend freie Landschaft stärker eingeschränkt. Die naturnahe Bucht des Wangermeeres wird optisch durch die Stelzenhäuser vollständig verändert; es wird nunmehr eine durch das Wohnen/Ferienwohnen geprägte Wasserfläche.

Diese Auswirkung ist auch von der angrenzenden Helmsteder Straße aus zu erleben. Um hier nicht den Eindruck einer geschlossenen Siedlung zu schaffen, sollte Ziel der Landschaftsgestaltung sein, hier noch einen Ausblick auf die Bucht des Wangermeeres zu ermöglichen. Um dies sicherzustellen, wird in den Textlichen Festsetzungen die Höhe der ggf. aus Verkehrssicherungspflicht notwendigen Einzäunung auf 1 m begrenzt.

**8.6.7. Sach- und Kulturgüter**

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

**8.6.8. Mensch**

Wohnbereiche liegen angrenzend an den Bebauungsplanbereich. Das Gebiet selber wird durch den Angelverein Jever genutzt.

Die angrenzenden Wohnbereiche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Nutzung als Angelgewässer für den Angelverein Jever wird erheblich eingeschränkt oder geht verloren.

**8.6.9. Wechselwirkungen**

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft / Lärm	---	---	---
Boden	Versiegelung am Festland durch Zuwegungen	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung unwesentlich
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Wuchsraumes der Pflanzen und des Lebensraumes von Tieren
		Landschaftsbild	Geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und damit Verlust der Vegetation

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
	Veränderung des Bodens durch Rammarbeiten	----	----
<b>Grundwasser</b>	---	----	----
<b>Oberflächengewässer</b>	Verringerung der freien Wasseroberfläche	Pflanzen- und Tierwelt	Verringerung der Rastbereiche der Rastvögel
	Gefährdung des Oberflächenwassers	Pflanzen- und Tierwelt	Durch TF vermieden
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Störung der Uferbereiche und der Röhrichtbestände	Oberflächengewässer	Verlust der Reinigungswirkung des Röhrichts
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von landschaftsraumtypischen Vegetationsbeständen und Tierwelt
<b>Landschaftsbild</b>	Besiedlung des naturnahen Bereichs am Wangermeer	Mensch	Verlust an Erholungswertigkeit
<b>Mensch</b>	Beeinträchtigung der Angelnutzung	---	---
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	---	---	---

## 8.7. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

### 8.7.1. Planungen und Maßnahmen mit kumulierenden Wirkungen

Ebenfalls im Süden des Wangermeers, jedoch weiter östlich, wurde in 2021 der Bebauungsplan Nr. I/23 zur Ermöglichung der Anlage von Hausbooten beschlossen. Hierdurch entstehen insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf die offenen Bereiche des Wangermeers sowie auf den Verlust von Röhricht- und Rastbereichen vergleichbare Beeinträchtigungen, jedoch wird beim Bebauungsplan Nr. 1/24 ein wertvollerer Bereich betroffen als durch den Bebauungsplan 1/23. Zusammen wird die Möglichkeit der Rastaktivitäten im Winterhalbjahr verstärkt in nördliche Richtung verschoben und die Röhrichtbestände und hiermit die Brutmöglichkeiten für Röh-

richtbrüter vermindert.

#### **8.7.2. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen**

Eine besondere Gefährdungslage des Sondergebiets ist nicht bekannt.

Von der Planung gehen bei ordnungsgemäßer Ausführung der Baumaßnahmen sowie ordnungsgemäßer Unterhaltung der Gebäude und Grundflächen keine besondere Gefährdung für die Umwelt aus. Wesentlich ist die Sicherung der Wasserqualität durch Verwendung von wasserungefährlichen Stoffen beim Bau und der Unterhaltung sowie dem Verzicht von Düngung und Pestizidanwendung im gewässernahen Bereich.

#### **8.7.3. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren**

Ohne diese Änderung des Bebauungsplans würde die geschützt liegende Bucht des Wangermeers weiterhin als Brut-, Rast- und Nahrungsbereich für Röhricht- und Wasservögel bestehen bleiben. Da das Gebiet allerdings bereits als Sondergebiet Erholung im Flächennutzungsplan festgesetzt ist, ist mit anderen Erholungsinfrastruktureinrichtungen an diesem so günstig gelegenen, leicht zugängliche Bereiche des Wangermeers zu rechnen.

#### **8.8. Anderweitige Planungsalternativen**

Anderweitige Planungsalternativen liegen bisher nicht vor.

#### **8.9. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG**

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb eines Natura 2000-Gebietes verträglich mit den Erhaltungszielen dieses Gebietes sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“<sup>10</sup> soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

##### **8.9.1. Vogelschutzgebiet V 02 Wangerland**

Das nächste Natura 2000 Gebiet ist das Vogelschutzgebiet V 02 Wangerland. Es liegt sowohl nordwestlich wie auch nordöstlich in ca. 3 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um ein binnendeichs gelegenes offenes Marschenland angrenzend an den Nationalpark Nds. Wattenmeer mit von Gräben durchzogen und künstlich entwässert, größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland. Hier liegt einer der wichtigsten Brutplätze der Wiesenweihe; herausragende Bedeutung besitzt das Gebiet als Hochwasserrastplatz für verschiedene Limikolen- und Möwenarten des angrenzenden Wattenmeeres (Goldregenpfeifer, Kiebitzregenpfeifer, Gr. Brachvogel).

---

<sup>10</sup> Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).



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

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

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

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

vogelart Goldregenpfeifer, im Einzelnen durch

- a. Offenhaltung der Landschaft,
- b. Erhaltung der Störungsfreiheit,
- c. Freihaltung von Bebauung,
- d. Erhaltung und örtliche Verbesserung des Grundwasserstands,
- e. Erhaltung des Acker- Grünlandverhältnisses,

3. die Erhaltung und Förderung eines langfristig überlebensfähigen Bestandes für die wertbestimmenden Zugvogelarten Rotschenkel, Pfeifente, Kiebitzregenpfeifer, Kiebitz, Großer Brachvogel, Dunkler Wasserläufer, Lachmöwe und Sturmmöwe,

im Einzelnen durch

- a. Offenhaltung der Landschaft,
- b. Erhaltung der Störungsfreiheit,
- c. Freihaltung von Bebauung,
- d. Erhaltung und örtliche Verbesserung des Grundwasserstands,
- e. die Erhaltung und Entwicklung von Saumstrukturen,
- f. die Erhaltung und Entwicklung von Kleingewässern,
- g. die Erhaltung des Acker - Grünlandverhältnisses.

4. Die Umsetzung dieser Ziele dient auch der Erhaltung und Förderung der im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten Kiebitz und Rotschenkel in den Teilgebieten Elisabethgroden sowie Minsener Hammrich.

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

### 8.9.2. Prüfung der Verträglichkeit

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

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

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

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

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

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

### 8.10. Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen

#### (Artenschutzrechtliche Vorprüfung)

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

Hiernach ist es verboten,

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

geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

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

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

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

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

Aufgrund der Biotopstrukturen können durch die Planung vor allem im Röhricht oder in der Grasflur brütende Vogelarten, Gehölzbrüter sowie Rastvogelarten betroffen werden.

Um ein Zuwiderhandeln des Tötungsverbotes zu vermeiden, dürfen Baumaßnahmen nur von November bis Ende Februar begonnen werden.

Durch diese zeitliche Einschränkung kann auch die Störung von brütenden Vogelarten vermieden werden. Rastvögel, die sich auf dem Wasser aufhalten, können bei Störungen leicht auf andere Gewässerabschnitte ausweichen. Eine erhebliche Störung ist nicht zu befürchten.

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

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

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

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

Insgesamt kann daher von einem Erhalt der ökologischen Funktion der Röhrichtflächen in der Umgebung des Eingriffs ausgegangen werden.

Weiterhin werden Gehölze beseitigt. Höhlen sind aufgrund des geringen Alters der Bäume nicht zu erwarten.

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden daher eingehalten.

## **8.11. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet**

### **8.11.1. Maßnahmen zum Bodenschutz**

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen unter Beachtung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nicht hervorgerufen werden.

### **8.11.2. Sicherung der Wasserqualität durch Materialauswahl**

Durch die Stelzenhäuser und die Stege sowie ihrer Unterhaltung dürfen keine wassergefährdenden Materialien gemäß der Einstufung in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in das Wangermeer gelangen. Es ist daher sicherzustellen, dass nur wasserunschädliche Materialien verwendet werden.

### **8.11.3. Sicherung der Röhrichtzone am Wangermeer**

Wesentlich für die ökologische Stabilität des Wangermeeres ist der Röhrichtgürtel.

Die nicht durch Stege beeinträchtigten Uferbereiche sind als offene Röhrichtflächen sicherzustellen; Bereiche, in denen sich Röhrichtflächen entwickeln, sind in ihrer Entwicklung zu sichern. Insbesondere ist entlang des Steges zum Ufer hin eine ausgedehnte Röhrichtentwicklung zu fördern. Es wird daher festgehalten, dass auf den Uferbereichen und den Böschungsbereichen eine natürliche Vegetationsentwicklung mit Röhrichtpflanzen zuzulassen ist; eine Mahd der Flächen ist nur alle zwei Jahre zulässig.

#### 8.11.4. Sicherung der Wasserqualität

Um die Wasserqualität im Wangermeer nicht zu gefährden, wird festgelegt, dass Im Böschungsbereich und innerhalb eines 5 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante entlang des Wangermeers (Gewässerrandstreifen) die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig ist; die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist verboten.

#### 8.11.5. Gestaltung der Landflächen

Insgesamt wird die Überbaubarkeit auf max. 50 % festgesetzt; hierin enthalten sind auch die Zuwegungen und Zufahrten als Nebenanlagen. Die zwischen Böschungskante und der Verkehrsfläche liegenden Bereiche, die nicht für Nebenanlagen und Stellplätze genutzt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen. Nicht zulässig ist die Anlage von Stein-, Kies- oder Schottergärten, die Abdeckung mit Folien oder eine Versiegelung. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind nur standortgerechte heimische Arten zu verwenden. In der folgenden Liste sind standortgerechte heimische Arten der Marschen aufgelistet.

Bäume (Pflanzgröße 3 x v, StU 12 - 14 cm)		Sträucher (100 cm – 150 cm).	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rosa canina	Hundsrose
Fraxinus excelsior	Esche	Salix purpurea	Purpurweide
Malus silvestris	Wildapfel	Salix viminalis	Hanfweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Quercus robur	Stieleiche	Viburnum opulus	Schneeball
Salix alba	Silberweide		
Salix caprea	Salweide		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia platyphyllos	Winterlinde		

#### 8.12. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in die Röhrichtbestände

Neben den oben aufgeführten planinternen Vermeidungsmaßnahmen soll durch Maßnahmen im Bereich des Wangermeeres der Eingriff in die Röhrichtbestände mit den Folgen für die Stabilität des Öko Systems Wangermeer und für die hier lebenden Vogelwelt im Bereich des Wangermeeres ein Ausgleich für den Verlust dieser wert-

vollen Biotopstrukturen geschaffen werden.

Auf der Nordseite des Wangermeeres ist ein schmaler Röhrichtsaum hinter der Holzflechtwand vorhanden, der jedoch an einigen Stellen noch nachverdichtet werden kann. Auffallend ist, dass sich dieser Röhrichtsaum nicht in die offene Wasserfläche hinein verbreitet. Eventuell ist die Flechtwand so tief, dass die Wurzeln dieses Hindernis nicht „unter“winden können, das Gewässer fällt zu steil ab oder der Wellenschlag ist zu heftig.



An verschiedenen Stellen fehlt der Röhrichtsaum ganz.



Im Bereich der Flachwasserzone im Nordosten ist derzeit erstaunlicher Weise fast kein Röhrichtsaum ausgebildet.



Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme soll der Röhrichtgürtel im Norden und Nordosten gefördert und zielgerichtet wieder angesiedelt werden.

Angedacht ist die Anbringung von Drahtkörben mit den Röhrichtballen aus dem Bebauungsplangebiet an die Flechtzäune. GGF. können auch andere verrottbare Netze oder Körbe verwendet werden. Die Röhrichtballen können hier im Flachwasser Wurzeln schlagen und so längerfristig einen breiteren Röhrichtgürtel bilden. angedacht ist die Ausbringung von mindestens dreimal 1 m breiten Röhrichtballen pro 10 m Uferzone. Im Zuge der Detailplanung ist zu prüfen, ob zur Minderung des Wellenschlags zumindest in der Anfangszeit Maßnahmen wie eine Sperre aus schwimmenden Holsperren notwendig sind. Die Maßnahme ist insgesamt auf 400 m Länge umzusetzen.

Weiterhin sollen in Lücken innerhalb des Röhrichtbestandes am Nordufer des Wangermeeres neue Rhizomballen eingebracht werden, um so die Schließung des Röhrichtgürtels zu beschleunigen.

### 8.13. Eingriffs - Ausgleichs – Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell. Sie erfolgt auf m<sup>2</sup>-Bemessung. Bei der Eingriffsbilanzierung wird berücksichtigt, dass heute bereits eine Bebauungsplan für das Gebiet vorliegt. Dieser Bebauungsplan sah das Wangermeer bereits als Freizeitsee, umgeben von einer öffentlichen Grünfläche.

Gemäß diesen Festsetzungen wird dem gesamten Freizeitsee eine Wertigkeit von 2, der öffentlichen Grünfläche ebenfalls eine Wertigkeit von 2 zugewiesen. Der Uferbereich mit Röhrichtbestand erhält eine Wertigkeit von 3.

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Röhrichtbereich am Wangermeer	500	3	
Grünfläche und Freizeitsee	7.800	2	15.600
Gesamt	8.300		15.600

Die Röhrichtbestände werden durch die Ausgleichsmaßnahmen am Wangermeer ausgeglichen und bleiben somit innerhalb der Eingriffsregelung unbewertet.

Planung			
Biotoptyp	Flächen m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Überbaubare Fläche	4.100	0	0
Gartenfläche	1.675	1	1.675
Röhrichtbereiche	250	2	
Wasserfläche	2.175	1	2.175
Verkehrsfläche	100	0	0
Gesamt	8.300		3.850

<b>Eingriffsbilanz</b>			
Bestand	8.300		15.600
Planung	8.300		3.850
<b>Kompensationsbedarf</b>			<b>11.750</b>

Es besteht somit ein Kompensationsdefizit von 11.750 Werteinheiten bezogen auf m<sup>2</sup> entspricht 1,1750 Werteinheiten bezogen auf ha.

#### 8.14. Externe Kompensationsmaßnahmen

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

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

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

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

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

Hierzu sind die Flächen nachfolgenden Vorgaben zu nutzen und zu pflegen:

Die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen. Sie dürfen nicht umgebrochen werden. Das Bodenrelief, insbesondere Gräben, Grüppen, Mulden, Senken, Erhöhungen, u. ä. dürfen nicht beseitigt oder verändert werden.

Die Flächen müssen bewirtschaftet werden.

Der derzeitige Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Unberührt bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben, Grüppen oder Dränagen im bisherigen Umfang. Die Neuanlage oder der Ausbau von Dränagen oder Gräben ist nicht gestattet. Eine Unterhaltung der Gräben mit Grabenfräse ist nicht zulässig. Der Grabenaushub aus der Unterhaltung von Gewässern ist abzufahren oder unter Beachtung des Pkt. a) auf der Fläche zu verteilen.

In der Zeit vom 15. Februar bis 15. Juni eines jeden Jahres sind das Walzen, Schleppen, Mähen oder sonstige Grünlandpflegearbeiten und das Ausbringen von Düngern nicht gestattet.

Pflanzenschutzmittel dürfen nicht angewendet werden.

Die Flächen können als Mähweide genutzt werden. Eine Mahd vor dem 15. Juni eines

jeden Jahres ist nicht zulässig. Pro Jahr sind nicht mehr als 2 Schnitte zulässig. Das Mähgut ist abzufahren.

Die einzelnen Bewirtschaftungseinheiten dürfen jeweils nur mit bis zu max. 2 Rindern pro ha beweidet werden. Eine Portionierung der Gesamtfläche ist nicht zulässig.

Das Anlegen von Mieten oder das Lagern von Heu oder Heuballen auf den Flächen ist nicht zulässig.

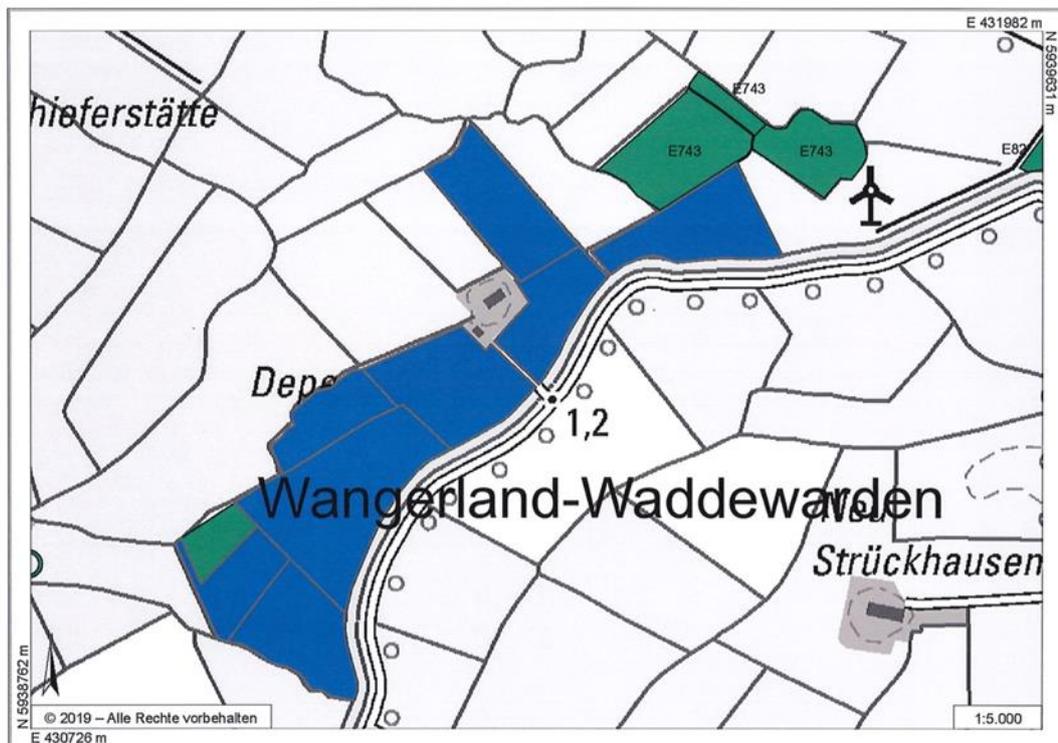
Die Verwendung von mineralischen- oder Wirtschaftsdüngern bedarf der vorherigen Absprache. Über die Verwendung von Düngern ist ein Nachweisbuch zu führen.

Das Anpflanzen von Gehölzen ist nicht gestattet.

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

Insgesamt kann durch die Umwandlung der Flächen von Intensivgrünlandflächen zu mesophilem Grünland ein Kompensationswert von 24,16 Werteinheiten bezogen auf ha bzw. 241.600 Werteinheiten, bezogen auf m<sup>2</sup> erreicht werden. Der Kompensationsüberschuss beträgt im Dezember 2020 63.910 Werteinheiten, bezogen auf m<sup>2</sup>.

Durch die Abdeckung des Kompensationsdefizites für den Bebauungsplan I/24 „Wangermeer – West (Stelzenhäuser)“ verringert sich der Kompensationsüberschuss um 11.750 Werteinheiten.



### 8.15. Monitoring

Die Gemeinde Wangerland und der Eigenbetrieb Wangermeer beobachten die Ent-

wicklung des Wangermeeres und der Uferbereiche, der Wasserqualität sowie der Einhaltung der entsprechenden Vorgaben aus den Bebauungsplänen und der Satzung über die Benutzung der Freizeitanlage „Wangermeer“ regelmäßig, um so die Gesamtbedeutung der Wasserfläche auch als Grundlage eines landschaftsbezogenen Tourismus zu sichern.

Die Kompensationen werden in dem vom LK Friesland anerkannten Kompensationspool der Gemeinde Wangerland abgegolten; über die Vorgaben zum Kompensationspool hinausgehende Monitoringmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

#### **8.16. Zusammenstellung der verwendeten Unterlagen**

- Landschaftsrahmenplan des LK Friesland (2018)
- Umweltbericht zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan I/15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Teil“, Gemeinde Wangerland, bearbeitet von Galaplan Groothusen, 2007
- NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenübersichtskarte 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- [http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/46063.html](http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/46063.html) (Ausagen zum Vogelschutzgebiet V 02)
- <https://www.umwelt.niedersachsen.de/service/umweltkarten/interaktive-umweltkarten-der-umweltverwaltung-8669.html>
- <https://www.wangerland.de/Vor-Ort/Sport-Aktivitaeten/Wassersport/W...vom-24.10.2017>
- Satzung über die Benutzung der Freizeitanlage „Wangermeer“ der Gemeinde Wangerland vom 20.09.2016
- Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). d. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).
- Grundbaulabor Bremen, Bau einer Promenadenbrücke, Hohenkirchen, Geotechnischer Bericht Nr. 1, 04.07.2007

#### **8.17. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde beabsichtigt, zur rechtlichen Absicherung eine Fläche für Stelzenhäuser am Wangermeer den Bebauungsplan Nr. I/24 aufzustellen. Der Bebauungsplan setzt auf der Wasserfläche ein Sondergebiet „Ferienwohnen und Dauerwohnen auf dem Wasser (Stelzenhäuser)“ fest.

Auswirkungen des Bebauungsplans beziehen sich insbesondere auf die Versiegelung, Beseitigung von Gehölzen und von Röhrichtflächen als Brutbiotop für Gehölz- und Röhrichtbrüter sowie die Verringerung der offenen Wasserfläche als Rastbiotop für Enten, Säger und Rallen.

Der Bebauungsplan setzt die Verwendung wasserungefährlicher Materialien und Unterhaltungsmethoden der Anlagen fest. Weiterhin wird die naturnahe Gestaltung

insbesondere der Uferbereiche, aber auch der gesamten Freiflächen festgelegt. Eine externe Kompensation wird im Zuge der weiteren Planung festgelegt.

## **9. Hinweise**

### **9.1. Baunutzungsverordnung**

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

### **9.2. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**

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

### **9.3. Bodenfunde**

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

### **9.4. Kampfmittel**

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

### **9.5. Maßnahmen an Gewässern**

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

### **9.6. Verkehrssicherheit**

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

### **9.7. Bodenbeeinträchtigungen**

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenauf-

lage ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen unter Beachtung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nicht hervorgerufen werden.

#### **9.8. Telekommunikationsgesetz**

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

#### **9.9. Vorgegangene Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. I/24 „Wangermeer-West (Stelzenhäuser)“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/15 „Hohenkirchen – Touristischer See, nordwestlicher Bereich“. Der Bebauungsplan Nr. I/15 „Hohenkirchen – Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. I/24 „Wangermeer-West (Stelzenhäuser)“ außer Kraft.

#### Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 03.11.2021

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

S:\Wangerland\11367 BP I\_24 Wangerm West Stelzenhäuser\05\_B-Plan\02\_Entwurf\Begründung\2021\_11\_03\_11367\_BP I-24\_Begr\_E.docx