

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. III/43

„Hooksiel - Gerrietshausen“

und

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägungsvorschläge

zu den Stellungnahmen nach frühzeitiger Beteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung 25.02. - 29.03.2021)

und § 4 Abs. 1 BauGB (TÖB 25.02. – 29.03.2021)

Ausgearbeitet von:

HWPLAN – Stadtplanung

Bockhorn, den: 27.05.2021

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit bzw. von Bürgern wurden während dem Beteiligungszeitraum (25.02. - 29.03.2021) zwei Stellungnahmen zu den Vorentwürfen abgegeben.

B1	Bürger 1 vom 27.03.2021	Anregungen, Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ursprünglich hat man „gerüchteweise“ von 40 Bungalows gehört die da entstehen sollen — jetzt sind es bis zu 120 und bis zu 80 Stellplätze für Reisemobile, 16 Ferienwohnungen und bis zu 40 WoMo-Stellplätze für kurzfristige Aufenthalte. Ein weiterer Weg zum Massentourismus, den die Hooksieder nicht wollen und der dem Ort nicht „gut tut“ — beschränken Sie das Angebot! Außerdem rege ich an, dass in diesem Plangebiet, entlang der gesamten Bäderstraße ein Erdwall aufgeschüttet und mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt wird (unter Berücksichtigung des erforderlichen Räumstreifens) zur optischen Abschirmung und zum Schallschutz.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im September 2020 wurden auf Grundlage erster grober Überlegungen folgende Zahlen genannt:</p> <ul style="list-style-type: none">- ca. 80 Bungalows- ca. 80 Reisemobilstellplätze- ca. 16 Ferienwohnungen <p>Im Laufe der Konkretisierung haben sich diese Zahlen zwar teilweise geändert, werden aber aus Sicht der Gemeinde und auch aus Sicht der Regionalplanung an diesem verkehrsgünstig gelegenen Ort mit kurzen Wegen ins Zentrum des Sielhafenortes, zu den Versorgungseinrichtungen und der Nähe zum Freizeitgelände bzw. zum Strand als mit der Ortsentwicklung verträglich angesehen.</p> <p>Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang nicht nur auf das Ganzjahresangebot mit seinen positiven Auswirkungen auf die Saisonverlängerung hinzuweisen, sondern auch auf die Tatsache, dass vergleichbare ganzjährig nutzbare Angebote für die Zielgruppen (Bungalows, Reisemobilstell- und Campingplatz) in der Ortschaft bislang fehlen.</p> <p>Aber auch der beabsichtigte stufenweise Ausbau der Angebote über die kommenden 5- 8 Jahre wird dazu beitragen, die Gesamtanlage in bestehende Ortstrukturen hineinwachsen zu lassen.</p> <p>Entlang der Bäderstraße bilden bereits heute dicht stehende Bäume auf kommunalen Flächen (Wegeparzelle) einen optischen Sichtschutz.</p> <p>Richtung Norden zum SO 4 (Parkplatz), setzt der Bebauungsplan auf einem 10,0 Meter breiten privaten Grünstreifen ein Pflanzgebot für Hainbuchenhecken etc. fest. Somit kann dem angeregten Sichtschutz in vollem Umfang entsprochen werden.</p> <p>Die vorgesehene Entwicklung ist sowohl strukturell, als auch bzgl. des Einfügens in die Ortstruktur sichergestellt.</p>

B2	Bürger 2 vom 17.03.2021	Anregungen, Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme</u> Lieber Herr Bürgermeister, liebe Ratsmitglieder, liebe Bauausschussleute, liebe wer auch immer noch damit zu tun hat,</p> <p>ich möchte mich heute zu dem geplanten Ferienhof Gerrietshausen sowie zu anderen geplanten Baumaßnahmen äußern.</p> <p>1. Ich bin Neu-Hooksielerin und habe grundsätzlich kein Problem damit, dass sich ein Ferienort wie Hooksiel weiterentwickelt und neue Perspektiven für Urlaubsgäste schafft. Momentan ist die Situation allerdings so, dass meiner Meinung nach (und auch ganz vieler Hooksiel und Urlaubsgästen), Hooksiel einfach nicht noch mehr Feriengäste in der Hauptsaison verkraften kann.</p> <p>2. Hat sich jemand der Herrschaften mal die Mühe gemacht, im Sommer zu schauen, wie voll es in Hooksiel jetzt schon ist. Am Strand stapeln sich die Gäste, in dem kleinen Ortskern in Hooksiel ist es voll wie in der Kölner Innenstadt und auch die Restaurants sind völlig überfüllt. Die Bäderstraße gleicht im Sommer ebenfalls einer Straße wie in der Kölner Innenstadt - Stau mit einbegriffen. Ganz zu schweigen von dem einzigen Supermarkt - der Edeka am Kreisel - der in der Hauptsaison bereits mittags ausverkauft ist.</p> <p>3. Es ist gut und völlig okay wie es jetzt ist, schließlich leben viele vom Tourismus. Aber die Hooksiel und auch die Feriengäste wollen hier in unserem schönen Örtchen keinen zweiten Ballermann und außerhalb der Saison keine „Geisterstatt“ mit massenhaft leeren Gebäuden. Machen Sie sich doch die Mühe und schauen sich die Beiträge in Facebook an - zumindest unser Bürgermeister ist dort vertreten und kann die Kommentare lesen. Es kann doch nicht sein, dass komplett an Bürgern und Urlaubern vorbeigeplant wird.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gemeinde ist stets darauf bedacht, den Tourismus in der gesamten Gemeinde unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen und für alle Bürger sowie für die Touristen ausgewogen und verträglich zu entwickeln. Mittels der hier vorliegenden Planung soll eine Ergänzung für ganzjährige Beherbergungsangebote und somit für eine Entzerrung der Saison geschaffen werden. Die angestrebten Angebote, ganzjährig vermietbare Bungalows, saisonunabhängige Reisemobilstellplätze und ein ganzjähriger Campingplatz werden bislang nur in begrenztem Umfang in der Gemeinde angeboten oder fehlen ganz. 2. Die auf der Hofstelle angestrebten ganzjährig nutzbaren Beherbergungsangebote zielen vor allem auf die Saisonverlängerung ab und führen somit zu einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bzw. der Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Winterhalbjahr. Auch ist festzustellen, dass gerade solche Angebote in Folge eines veränderten Reiseverhaltens, künftig verstärkt nachgefragt werden. Insofern ist es nur folgerichtig, sich dieser neuen Zielgruppe anzunehmen und die erforderlichen ganzjährig nutzbaren Angebote hierfür zu schaffen. 3. Die angestrebten, zusätzlichen Beherbergungsangebote zielen vornehmlich auf eine räumliche und jahreszeitliche Entzerrung der Touristenströme ab. Hinzu kommt, dass der Standort in Folge seiner günstigen Lage weder Verkehrsprobleme noch eine Überfremdung gewachsener Strukturen provozieren wird. Vielmehr können hierdurch Gästeströme z. B. Reisemobile, geleitet und somit sog. „Wildes Camping“ mit all seinen negativen Begleiterscheinungen verhindert werden. Die Praxis hat mehrfach gezeigt, dass gerade fehlende Infrastrukturangebote zu unerlaubten Handlungsweisen verleiten. Insofern dürften diese planerischen Ansätze auch im Interesse aller Bewohner liegen.

4. Neben dem Objekt Gerrietshausen will Herr Warkotz auch nochmal 96 Einheiten bauen (Bunker, die sich nicht einmal dem jetzigen Gesamtbild der Bebauung anpassen), gegenüber vom Hallenbad baut einer gerade illegal und trotz Baustopp irgendwelche Häuser - wenn das tatsächlich alles realisiert werden soll, sind in der Hauptsaison nochmal ca. 2.500 Menschen (wenn nicht mehr) zusätzlich hier - wohin mit denen? Am Strand, im Ortskern etc. ist einfach kein Platz mehr. Hinzu kommen ja auch noch neue Einwohner (was ich sehr positiv finde) auf dem Gelände neben dem Gästehaus - auch nochmal rund 200 Menschen.

5. Wenn überlegt wird, solche Maßnahmen zu planen und durchzuführen, sollte man doch erstmal die Infrastruktur dafür schaffen, Bürger mit einbeziehen und nicht vor vollendete Tatsachen stellen. Auf mich und viele andere macht das den Eindruck - Hauptsache der Rubel rollt, egal wie.

6. Und statt hier massenhaft neue Unterkünfte für massenhaft neue Sommerurlauber zu schaffen, die Hooksiel eher unattraktiver machen, sollte lieber überlegt werden, wie man Hooksiel für Urlauber im Winter attraktiv gestalten kann - im Sommer brummt Hooksiel (noch) von alleine - . Eine Idee wäre evtl. ein kleines schnuckeliges Wellnesshotel - kein „Bunker“, eine Art „Flaniermeile“ auf Stelzen am Strand oder hinterm Deich mit Blick aufs Wasser, schöne Cafés bzw. ein Teehaus mit Teezeremonie (z. B. im Gästehaus).

7. Ich und viele andere würden sich freuen, wenn Sie nicht nur Ihre „neuen Geldquellen“ sehen würden, sondern auch Rücksicht auf den Ort, die Bewohner und letztendlich auf die Natur nehmen würden und nicht noch mehr Ferienunterkünfte genehmigen und bauen lassen.

Viele Grüße aus dem (noch) schönen Hooksiel

4. Obwohl das angesprochene Projekt am Middeldiek in diesem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. III/43 „Gerrietshausen“ nicht zur Behandlung ansteht, wird darauf verwiesen, dass das dort angedachte Beherbergungsangebot (Apart- Hotel) auf eine gänzlich andere Zielgruppe als im Bereich Gerrietshausen abzielt.

5. Dem Eindruck fehlender Transparenz muss an dieser Stelle widersprochen werden. Das vorliegende Konzept für die touristischen Entwicklungen entspricht in allen Punkten den Zielen des unter umfangreicher Bürgerbeteiligung zustande gekommenen kommunalen Leitbildes 2017. Im Übrigen wird durch das zweistufige Beteiligungsverfahren und die Diskussionen in den öffentlichen Ausschusssitzungen für das Bauleitplanverfahren eine größtmögliche Transparenz sichergestellt.

6. Genau diese Zielsetzung, nämlich die Saisonverlängerung und die Erschließung neuer Zielgruppen verfolgt das hier im Bereich Gerrietshausen geplante Konzept.

7. Die Bauleitplanung benennt lediglich eine maximal zulässige Gesamtentwicklung zur Nachnutzung der bereits bebauten Hofstelle. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie die daraus abzuleitende Kompensation werden im Rahmen des Umweltberichtes hinreichend berücksichtigt.

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Im Beteiligungszeitraum gingen insgesamt 18 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Neun Schreiben enthalten weder Hinweise noch Anregungen; diese Behörden und Träger öffentlicher Belange nehmen die Planung zustimmend zur Kenntnis.

Drei Stellungnahmen von Versorgungsunternehmen enthalten allgemeine Hinweise zu Ver-/Entsorgungsleitungen; hierfür werden keine Abwägungsvorschläge erforderlich.

Sechs Stellungnahmen enthalten Hinweise und Anregungen zur Planung welche eine Abhandlung und Abwägung erforderlich machen.

Nachfolgend werden die vorliegenden Stellungnahmen, chronologisch geordnet, aufgelistet.

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungs-Vorschlag, vgl. Punkt III
TÖB 1 25.02.2021	Dt. Telekom, Richtfunk- Auskunft	k.B.	-	-	-
TÖB 2 25.02.2021	Sielacht Wangerland	k.B.	Hinweise auf erforderliche Räumuferstreifen am Gewässer II. Ordnung-	-	Siehe Abwägung
TÖB 2 26.02.2021	AVACON	k.B.		-	-

TÖB 4 26.02.2021	Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover	k.B.	Die vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet; insofern besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf	-	Siehe Abwägung
TÖB 5 26.02.2021	TENNET	k.B.	-	-	-
TÖB 6 26.02.2021	EWENetz	k.B.	Allgemeine Hinweise zu Leitung	-	-
TÖB 7 08.03.2021	Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland	k.B.	-	-	-
TÖB 8 10.03.2021	Ericsson Services GmbH	k.B.	-	-	-
TÖB 9 15.03.2021	Wangerland Touristik GmbH	k.B.	-	-	-
TÖB 10 16.03.2021	Deutsche Flugsicherung	k.B.	-	-	-
TÖB 11 18.03.2021	Deutsche Telekom Technik GmbH	k.B.	-	-	-

TÖB 12 16.03.2021	IHK Oldenburg	k.B.	-	-	-
TÖB 13 17.03.2021	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	k.B.	Eindeutige Regelung zur verkehrlichen Anbindung	-	Siehe Abwägung
TÖB 14 22.03.2021	Landkreis Friesland	k.B.	Hinweise zu: - Eingriffs-/Ausgleichsabhandlung - Hinweise zur Bilanzierung) - Hinweis zum Verkehr	-	Siehe Abwägung
TÖB 15 23.03.2021	OOWV	k.B.	Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zur Ver- /Entsorgung, Entwässerungskonzepte	-	Siehe Abwägung
TÖB 16 24.03.2021	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg	k.B.	-	-	-
TÖB 17 26.03.2021	Landesamt für Geoinformation	k.B.	Hinweis auf Grenzfeststellung	-	Siehe Abwägung
TÖB 18 29.03.2021	Vodafone Kabel	k.B.	-	-	-

III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

TÖB 2	Sielacht Wangerland vom 25.02.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, das vorbezeichnete Bauleitplangebiet grenzt östlich an das Gewässer II. Ordnung Nr. 109, „Gerrietshauser Leide“, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes durch die Sielacht Wangerland unterhalten wird.</p> <p>Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat 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 Raumgeräte 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>Mit freundlichen Grüßen Sielacht Wangerland</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der Entwurf berücksichtigt bereits den geforderten 10,0 m breiten Räumuferstreifen und setzt an der östlichen Grenze zwischen der privaten Erschliessungsstraße bzw. dem SO 1 und dem SO 2 zum Gewässer eine 10,0 m breite Grünfläche fest.</p> <p>Die tatsächliche Lage des Gewässers und die Böschungsoberkante wurden aktuell durch das Katasteramt Varel/WHV eingemessen</p> <p>Diese Grünfestsetzung wird zusätzlich durch das Planzeichen für den Räumuferstreifen (nachrichtliche Übernahme) überlagert. Ferner weist diese Signatur auf die textliche, nachrichtliche Übernahme hin.</p> <p>Insofern ergibt sich aus diesem Hinweis kein weitergehender Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung</p>

TÖB 4	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover vom 26.02.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Betreff: B-Plan Nr. III/43 „Hooksiel- Gerrietshausen" und 119. F-Planänderung (Ferienhof Gerrietshausen)

Antragsteller: Gemeinde Wangerland

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

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.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Der Vorhabenträger hatte bereits im Vorfeld der Planaufstellung eine entsprechende Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst angefordert.

Mit Datum vom 13.01.2021 wurde das Ergebnis mitgeteilt.

Demnach bestehen für die Entwicklungsfläche keine Verdachtsmomente.

Insofern ergibt sich hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.

Auf dieses Ergebnis wird auch unter Nr. 4 der Hinweise auf dem Plandokument verwiesen.

TÖB 13	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 24.03.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau Buck, die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet u. a. über die Landesstraße 810 (L 810) verkehrlich erschlossen werden soll. Gegen die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/43 gebe ich folgende Stellungnahme ab: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/43 bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich im Grunde keine Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 810 zu berücksichtigen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt gemäß § 4 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) im Zuge der L 810.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll einerseits über die Gemeindestraße „Bäderstraße“ und andererseits über die bestehende Zufahrt zur L 810 erfolgen. Bei der Zufahrt zur L 810 handelt es sich um eine Zufahrt von alters her und genießt für die ursprüngliche Nutzung (Erschließung einer vom Hofeigentümer eigengenutzten Wohnung) einen Bestandsschutz. Für eine darüberhinausgehende Nutzung (Ferienwohnungen im Hofgebäude, Lager oder weitere touristische und gewerbliche Nutzungen) dieser Zufahrt wäre eine Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18 ff NStrG erforderlich, die von hier nicht in Aussicht gestellt werden kann. Dementsprechend ist die hinzukommende Nutzung vollständig über die Gemeindestraße „Bäderstraße“ verkehrlich zu erschließen. Diesbezüglich bitte ich, geeignete Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die die vorgenannten Nutzungen eindeutig trennen.</p> <p>Im Bereich der Einmündung der Zufahrt in die L 810 sind die erforderlichen Sichtfelder entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen — RAL 2012 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.</p>	<p>Abwägungsvorschläge:</p> <p>Es ist beabsichtigt, die Anfahrt für Gäste der Ferienwohnungen im Sondergebiet 3 und zu den hierfür erforderlichen Parkplätzen über die private Erschließung an der Bäderstraße zu regeln. Die vorhandene Anbindung an die L810 wird auch künftig nur dem Hofbesitzer bzw. dem Betreiber der Ferienanlage als PKW- Zu-/Abfahrt zur Verfügung stehen. Fußgänger und Radfahrer der Ferienanlage hingegen können diese Zufahrt auch weiterhin nutzen. Dieser gewünschten, besonderen Befahrens - Regelung für die festgesetzte private Erschließungsstraße (Flurstück 86/3) wird durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung in den Entwurf zum Bebauungsplan entsprochen Somit kann dieser Anregung entsprochen werden.</p> <p>Die entsprechenden Sichtdreiecke werden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.</p>

Mit Bezug auf Punkt 8.7.1 der Begründung sollen die Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren benannt werden. Sofern Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen geplant werden, werden ggf. die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Ich bitte, solche Maßnahmen frühzeitig mit meiner Dienststelle abzustimmen.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Horumersiel erbracht. Belange von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen sind hiervon nicht betroffen.

Die Gemeinde wird der Landesbehörde nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Unterlagen zur Verfügung stellen.

TÖB 14	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 22.03.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Geplant ist die Umnutzung der Hofstelle zu einer Ferienhofanlage mit differenzierten Beherbergungsangeboten.</p> <p>Der ca. 10 ha große Planungsbereich liegt in der Gemarkung Pakens, nördlich der Bäderstraße.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, nämlich die Ackerflächen mit Grüneinsaat (Flurstücke 61; 62; 70; 71; 84/5), die eigentliche Hofstelle (Flurst. 325/80) und die Zufahrt bzw. die Wegeparzelle 86/3 in der Flur 2. Alle oben aufgeführten Flurstücke stehen im Eigentum des Hofbesitzers. Das Gebiet wird im Westen, im Norden und im Osten durch zur Hofstelle gehörende landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) begrenzt. Im Süden grenzt der Planungsbereich an die Wegeparzelle der Bäderstraße (eine Gemeindestraße) an.</p> <p>Im Umweltbericht Pkt. 8.4 Bestandserfassung wurden andere Flächengrößen verwendet wie im Pkt. 3.2 Bestand im Biologischen Fachbeitrag.</p> <p>Die Flächenwerte sind vor Ort nachzuprüfen.</p> <p>Die Grünlandflächen wurden komplett als Grünlandeinsaat (GA) kartiert. Definiert wird eine Grünlandeinsaat als Neuansaat hochproduktiver Grassorten durch häufigen Umbruch mit Neuansaat stark gestörter Grünlandflächen. Zu erkennen sind die jungen Einsaaten aufgrund des Reihenwuchses der Gräser und es kann aufgrund des lückigen Zustandes zu Verwechslungen mit Äckern kommen. Bei einem vor Orttermin wurde festgestellt, dass die Grasnarbe geschlossen ist und sehr gut begehbar und befahrbar ist.</p> <p>Demnach ist das Grünland nicht als GA sondern als Intensivgrünland (GI) einzustufen.</p> <p>Dies ist zu ändern und in der Bilanzierung im Pkt. 8.5 zu korrigieren.</p> <p>Die Aufschlüsselung der Biotoptypen im Punkt Entwicklungsflächenwert (Planung) im Pkt. 8.5 ist schlecht nachvollziehbar. So sind Flächen mit Erhaltungsbindung mit einer Flächengröße von ca. 6.200 m² angegeben.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Die Flächenberechnung im Biologischen Fachbeitrag wurde mit der Berechnung des Bebauungsplanes (tatsächliche Flächen des Bebauungsplanes) abgeglichen, so dass nun die Bilanzierung unter Pkt. 8.4 entsprechend den Anregungen des Landkreises übereinstimmen wird.</p> <p>Die Bewertung des Grünlandbiotops wurde in Abstimmung mit der UNB und dem hinzugezogenen Biologen angepasst. Demnach werden die Grünlandflächen in der Bilanzierung mit höheren Werten, als bislang angesetzt. Ein Teil der Fläche, das Intensivgrünland auf Ackerland wird mit 1,5 und das Grünland wird mit 2,0 WE angesetzt.</p> <p>Die Aufschlüsselung der Biotoptypen (Flächen mit Erhaltungsbindung) wurden überarbeitet und die neue Zuordnung wurde mit der UNB abgestimmt.</p> <p>Nach Erweiterung der naturnahen Grünflächen im Plangebiet (Räumuferstreifen am Gewässer III. Ordnung) wird eine Kompensation von ca. 35.000 WE erforderlich. da das Projekt stufenweise umgesetzt wird, kann die Kompensation ebenfalls stufenweise erbracht werden. Diese soll intern aber auch auf Ackerflächen im Bereich Horumersiel erbracht werden. Entsprechende Abstimmungen mit der UNB werden aktuell geführt. Bis zum Satzungsbeschluss werden diese Kompensationsmaßnahmen mit der UNB endgültig abgestimmt und mit der Gemeinde vertraglich abgesichert.</p>

Im Bebauungsplan sind nur Gehölze zur Erhaltung festgelegt. Bei der Bestandsaufnahme wurden aber lediglich Gehölze auf 3.000 m² kartiert. Dies ist nachzubessern und besser lesbar zu machen.

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch-sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung ist innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Wangerland durchzuführen, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig ist die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig zu kontrollieren.

Nach weiteren drei Jahren ist eine erneute Überprüfung durchzuführen.

Aus Sicht der **unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde** bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Fachbereich Straßenverkehr:

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Die Zuwegung zur Ferienanlage für den Kfz-Verkehr soll von der Bäderstraße aus erfolgen, der Einmündungsbereich ist zu diesem Zweck unbedingt verkehrsgerecht auszubauen. In diesem Zusammenhang müssen unbedingt ausreichende Sichtfelder berücksichtigt und von Bewuchs freigehalten werden. Angesichts des entstehenden Verkehrsgeschehens sollte bereits ggf. berücksichtigt werden, dass die Furt des dort vorhandenen kombinierten Geh- und Radweges möglicherweise neu hergestellt und mit einer Rotmarkierung versehen wird.

Damit es nicht zu Rückstaus auf die Bäderstraße kommt, sollte die Schrankenanlage zu den Parkplätzen verkehrstechnisch günstig angelegt werden.

Die Zuwegung zur Landesstraße 810 soll erhalten werden und durch den Bewohner genutzt werden, aber auch Radfahrern und Fußgängern der Anlage zur Verfügung stehen, es sollte dargestellt werden, wie der Kfz-Verkehr (der Feriengäste) ausgeschlossen wird.

Die Aussagen zum Monitoring im Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.

Belange des Straßenverkehrs:

Die Anregungen betreffen die konkrete Ausgestaltung der Erschließungsanlage und werden im Zuge der Herstellung der Anlage berücksichtigt.

Die konkrete Ausbildung der Anlage mit Einhaltung der Sichtdreiecke, mit Anordnung der Schrankenanlage und Absenkung der Nebenanlagen (Furt) wird im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen konkretisiert und mit der Gemeinde bzw. den Verkehrsbehörden abgestimmt.

Die Befahrens Regelung der Bestandszufahrt zur L 810 wird durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung verbindlich geregelt. Demnach kann nur der Hofbesitzer bzw. der Bewohner der Dauerwohnung in der Hofstelle diese Anbindung mit dem Pkw nutzen. Alle Feriengäste, auch die der Ferienwohnungen im SO 3 werden über die Zufahrt an der Bäderstraße zum Gemeinschaftsstellplatz für die Gesamtanlage geleitet. Die Durchfahrt für nicht autorisierte Kfz-Verkehre zur Landesstraße wird durch entsprechende bauliche Maßnahme bzw. durch Beschilderung und Schrankenanlagen für Gäste verhindert.

- Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz
- Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht
- Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:
- Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:
- Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:
-

Es bestehen keine Bedenken.

In Vertretung

Die Zustimmungen der nebenstehenden Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen

TÖB 15	OOWV, vom 23.03.2021	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan zu zwei Punkten wie folgt Stellung:</p> <p>1. Trinkwasser 2. Abwasser <u>1. Trinkwasser</u></p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 110 PVC sowie Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Vorbereitung der Umsetzung der Ferienanlage berücksichtigt. Auch wird die künftige Erweiterung der Versorgungsanlagen (Netz, Bereitstellungsmengen und Druck) mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt.</p> <p>Die angeführten Regelwerke werden im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahme selbstverständlich eingehalten.</p>

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

2. Abwasser

A. Schmutzwasser

Die Ferienhofsiedlung kann nur über ein Pumpwerk und eine Druckrohrleitung angebunden werden.

Es ist zu prüfen, ob das anfallende Schmutzwasser über den bestehenden Anschluss des landwirtschaftlichen Betriebes (Pumpstation) ausreichend abgeführt werden kann. Dafür ist eine Berechnung der anfallenden Schmutzwassermenge erforderlich (Entwässerungskonzept).

Auf den Grundstücken liegt eine Abwasserdruckrohrleitung des OOWV. Diese darf nicht überbaut werden. Sollte eine Verlegung der Druckrohrleitung notwendig werden, ist dies rechtzeitig mit dem OOWV abzustimmen.

Falls aus geodätischer Sicht ein Pumpwerk erforderlich wird, muss eine Zuwegung nach STVO für Spül- und Wartungsfahrzeuge gewährleistet sein. Es sollte dann ein Ortstermin zur Standortwahl und Größe vereinbart werden.

Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden.

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Vorbereitung der internen Erschließung mit der Feuerwehr und dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis abgestimmt

Der Löschwasserbedarf wird im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsarbeiten geprüft und ggfs. werden hierzu Konzepte ausgearbeitet.

Dieser Sachverhalt ist bekannt und wird im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen mit dem Entsorgungsbetrieb abgestimmt.

Nach aktuellem Stand soll das Schmutzwasser der gesamten Ferienanlage über ein neu errichtetes Pumpwerk in die vorhandene Druckrohrleitung eingeleitet werden.

Ggfs. wird entsprechendes Speichervolumen realisiert.

Die vorhandene Druckrohrleitung wird von Bebauung freigehalten. Das Konzept wird dort interne Wege bzw. Grünzüge vorsehen. Zur Absicherung der Druckrohrleitung wird im Bebauungsplan zusätzlich ein 5,0 m breites Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und des Entsorgungsbetriebs festgesetzt.

Diese aktuell vorgesehenen Maßnahmen stellen das Ergebnis einer ersten groben Abstimmung am 03.05.2021 mit Herrn Lübben von der Betriebsstelle des OOWV in Schoost dar.

Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

B. Oberflächenwasser

Auch für das Oberflächenwasser ist ein Entwässerungsplan zu erstellen. Außerdem sind – sofern notwendig – Rückhaltevorrückrichtungen im Bebauungsplan festzulegen.

Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Die Einzeichnung der Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Im Zuge der Vorbereitung der technischen Erschließungsplanung können diese speziellen Anforderungen mit dem Entsorgungsunternehmen geklärt und abgestimmt werden.

Für die künftigen Sondergebiete wird aktuell eine überschlägige hydraulische Berechnung mit Darstellung der künftigen Ableitungen bzw. der erforderlichen Rückhaltevolumen durch ein Fachbüro erstellt.

Durch eine Neuorganisation der Drainage und durch Aufweitungen der Gräben III. Ordnung kann voraussichtlich ausreichend Stauvolumen geschaffen werden, so dass auch nach Umsetzung der Maßnahmen nicht mehr Wasser in das Gewässer II. Ordnung eingeleitet wird, als dies heute der Fall ist.

Die Gemeinde wird dem OOWV nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Ausfertigungen zum Bebauungsplan zukommen lassen.

TÖB 17	Landesamt für Geoinformation, Katasteramt Varel vom 24.03.2021	Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau Buck,</p> <p>ich möchte darauf hinweisen, dass am Geltungsbereich nicht alle Grenzpunkte die Bedingungen nach den VV-BauGB Nr. 41.2.4 erfüllen. Für eine Bescheinigung der geometrischen Genauigkeit wäre an der Umringsgrenze des Geltungsbereiches eine Grenzfeststellung notwendig.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrage Claudia Blasczyk-Janßen</p>		<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die erforderliche Umringvermessung wurde bereits durch das Katasteramt Varel/WHV durchgeführt. Die für den Entwurf verwendete Plangrundlage erfüllt somit bereits die Voraussetzungen zur Anerkennung der geometrischen Einwandfreiheit.</p>

Aufgestellt: Bockhorn, den 27.05.2021

HWPLAN- Stadtplanung

Herbert Weydringer