

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Inhalte der Planung

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

Größe des Plangebietes

ca. 0,9 ha

betreffene Umweltbelange

Durch die Entfernung und die Überbauung der bisher für Freizeitaktivitäten genutzten Grünfläche sind zum Teil Biotope von geringer Wertigkeit betroffen. Auf der übrigen Fläche hat sich im Laufe der Jahre ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Schilf-Landröhricht entwickelt, zu dessen Entfernung ein Befreiungsantrag beim Landkreis Friesland gestellt wurde. Hinsichtlich des Schutzgutes Biotop ist wegen der möglichen Überbauung des geschützten Biotopes mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Durch die Änderungsplanung wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von 5.467 m² zulässig, so dass mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist. Das am östlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufene Gewässer II. Ordnung Nr. 128 „Gottelser Leide“ sowie das Wangermeer werden durch entsprechende Abstände und Freihaltung von Räumstreifen nicht beeinträchtigt.

Um Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden wird für die zulässige Bebauung eine Höhenbeschränkung eingeführt.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während des **frühzeitigen Beteiligungsverfahrens** gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben:

Einwender 1, 06.10.2021

- Bedenken gegen verkehrliche Situation
 - Abwägung: Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, unter anderem zur ggfs. erforderlichen Herstellung von Ausweichstellen.
- Bedenken gegen die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser und Telekommunikation.
 - Abwägung: Abstimmung der Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser und Löschwasser durch Vorhabenträger.

Einwender 2, 24.10.2021

- Bedenken gegen das Maß der baulichen Nutzung
 - Abwägung: Zur Beschränkung der Gebäudekubatur wurde die Geschossigkeit (maximal zwei Vollgeschosse) sowie die Gebäudehöhe (max. 5 m bzw. 6 m) und -länge (max. 35 m) festgesetzt.
- Bedenken wegen der mangelnden Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung
 - Abwägung: Konzeptskizze zur Entwicklung des Wangermeeres von 2011 idz bereits vorhanden. Änderungsplanung stellt sinnvolle Ergänzung der bestehenden touristischen Nutzungen dar.
- Bedenken gegen verkehrliche Situation
 - Abwägung: Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, unter anderem zur ggfs. erforderlichen Herstellung von Ausweichstellen wird geschlossen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

Landkreis Friesland, 25.10.2021

- Hinweis, die in der Begründung beschriebenen Aufgabenbereiche zum § 30 Biotop und Artenschutz abzuarbeiten.
 - Abwägung: Die Begründung wurde ergänzt. Biotop „Schilf-Landröhrich“ wird in einem Nebengewässer des Wangermeeres im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Belange des Artenschutzes wurden zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Tatbeständen berücksichtigt.
- Anregung, ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen und Begründung zu korrigieren.
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.
- Anregung, das Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Es wird empfohlen, die zulässige Geschossanzahl und die maximale Grundfläche je Gebäude zu begrenzen sowie Vorgaben zur Traufhöhe und/oder Dachgestaltung aufzunehmen.
 - Abwägung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Zur Beschränkung der Gebäudekubatur wurde die Geschossigkeit (maximal zwei Vollgeschosse) sowie die Gebäudehöhe (max. 5 bzw. 6 m) und -länge (max. 35 m) festgesetzt.
- Anregung, im Sondergebiet lediglich Ausnahmen für Stellplätze (z.B. Menschen mit Behinderung, Kurzzeitparken) zuzulassen.
 - Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen lediglich für Menschen mit Behinderung, Kurzzeitparken und Betriebsleiter zulässig.
- Anregung, lediglich eine Zufahrt zum Plangebiet zuzulassen.
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt. Für Bereiche, die nicht als Zufahrt genutzt werden sollen, werden Verbote der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- Anregung, hinsichtlich der Raumordnung ein gesamtträumliches und strategisches Leitbild sowie eine konzeptionelle Entwicklung des Vorranggebietes Tourismusschwerpunkt darzulegen.

- Abwägung: Konzeptskizze zur Entwicklung des Wangermeers von 2011 ist bereits vorhanden. Die Änderungsplanung stellt eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden touristischen Nutzungen dar.

Polizeiinspektion Wilhelmshaven/ Friesland, 05.10.2021

- Anregung, die verkehrliche Erschließung zu verbessern.
 - Abwägung: Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, unter anderem zur ggfs. erforderlichen Herstellung von Ausweichstellen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 26.10.2021

- Hinweis auf Leitungen der EWE.
 - Abwägung: siehe EWE Netz GmbH
- Hinweise zum Baugrund.
 - Abwägung: Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht möglich; eine Regenwasserrückhaltung ist erforderlich; es darf keine Einleitung in das Wangermeer erfolgen.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 11.10.2021

- Empfehlung einer Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittel.
 - Abwägung: Wurde in Auftrag gegeben.

IHK, 29.10.2021

- Anregung, ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente (siehe Einzelhandelskonzept) zuzulassen.
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.

Sielacht Wangerland, 01.10.2021

- Anregung, einen 10 m breiten Räumstreifen freizuhalten und Hinweis, die Satzungsbestimmungen zu berücksichtigen.
 - Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ausreichend Fläche zur Räumung sind vorhanden, insbesondere die 11 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Private Parkfläche) kann genutzt werden.

EWE Netz GmbH, 04.10.2021

- Hinweise auf Leitungen
 - Abwägung: Erdgashochdruckleitung wird durch beidseitig 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt. Weitere Leitungen werden nicht beeinträchtigt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden während der **öffentlichen Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht abgegeben.

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Stellungnahmen abgegeben.

Landkreis Friesland, 10.05.2022

- Naturschutzfachliche Belange wurden ordnungsgemäß abgearbeitet.
 - Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
- Bedenken wegen nicht erfolgter Aussagen zur Oberflächenentwässerung.
 - Abwägung: Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht möglich; eine Regenwasserrückhaltung ist erforderlich; es darf keine Einleitung in das Wangermeer erfolgen. Einleitung in die Gottelser Leide nur gedrosselt zulässig. Dies wird bei der weiteren Vorhabenplanung berücksichtigt.
- Räumung Gottelser Leide muss möglich sein
 - Parkplatz kann zur Räumung freigehalten werden.

OOWV, 12.05.2022

- Hinweise auf Leitungen und zu Anforderungen bzgl. Trinkwasserversorgung, Umgang mit Schmutz- und Regenwasser insbesondere im Bereich Gastronomie
 - Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

IHK, 19.05.2022

- Anregung, keine Verkaufsflächenbeschränkung, sondern Betriebstyp festzusetzen.
 - Abwägung: Die Verkaufsflächenbeschränkung erfolgt als Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.
- Anregung, Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht extra festzusetzen.
 - Abwägung: Der Ausschluss wird zur Klarstellung beibehalten.

EWE Netz GmbH, 14.04.2022

- Hinweise auf Leitungen
 - Abwägung: Erdgashochdruckleitung wird durch beidseitig 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt. Weitere Leitungen werden nicht beeinträchtigt.

Abwägung der geprüften Planungsalternativen

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

Daten der Beschlussfassung/Rechtskraft

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/20 in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.