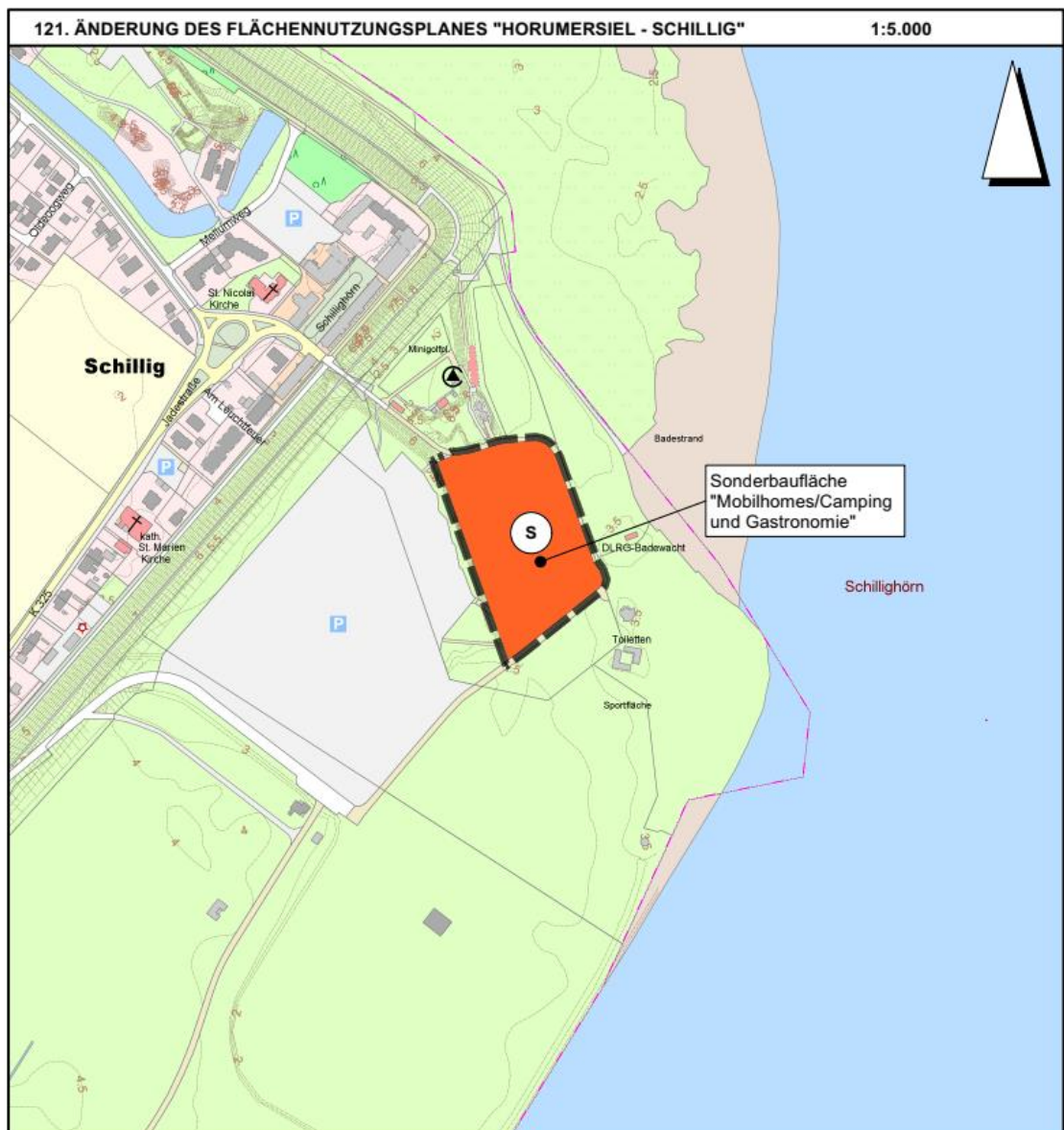


# Gemeinde Wangerland

## 121. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horumersiel - Schillig“

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)  
mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Entwurf



**Verfahrensstand:** Entwurf für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Bearbeitung:** [HWPLan](#) Stadtplanung Bockhorn; 04453-489 492

**Stand:** 15.11.2022

## INHALT

|          |                                                                                     |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Planungsanlass und Planungsziele.....</b>                                        | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Verfahrensablauf .....</b>                                                       | <b>5</b>  |
| 2.1      | Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf .....                                          | 5         |
| 2.2      | Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs.....               | 6         |
| 2.3      | Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB            | 6         |
| <b>3</b> | <b>Grundlagen der Planung .....</b>                                                 | <b>7</b>  |
| 3.1      | Plangrundlage .....                                                                 | 7         |
| 3.2      | Sonstige Grundlagen.....                                                            | 7         |
| 3.3      | Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches.....                            | 7         |
| 3.4      | Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung.....                         | 7         |
| 3.5      | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                       | 8         |
| <b>4</b> | <b>Städtebauliche und naturräumliche Analyse.....</b>                               | <b>8</b>  |
| 4.1      | Orts-, Siedlungs- und Erschließungsstruktur im Umfeld des<br>Planungsgebietes ..... | 8         |
| 4.2      | Derzeitiger Bestand, Topographie und naturräumliche Situation .....                 | 9         |
| 4.3      | Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung.....                     | 10        |
| <b>5</b> | <b>Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung .....</b>             | <b>10</b> |
| <b>6</b> | <b>Die Änderungen .....</b>                                                         | <b>10</b> |
| <b>7</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                          | <b>11</b> |
| 7.1      | Kurzdarstellung des Inhalts der Planung .....                                       | 11        |
| 7.2      | Fachgesetze und Fachpläne.....                                                      | 11        |
| 7.2.1    | Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland .....                | 11        |
| 7.2.2    | Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP .....                                 | 11        |
| 7.3      | Umweltprüfung .....                                                                 | 12        |
| 7.3.1    | Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter .....                                | 12        |
| 7.3.2    | Erhaltungsziele und Schutzzweck.....                                                | 13        |
| 7.3.3    | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit                   | 13        |
| 7.3.4    | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ...              | 13        |

|           |                                                                                          |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.3.5     | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ..... | 13        |
| 7.3.6     | Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....                                | 13        |
| 7.3.7     | Landschaftspläne sowie sonstige Pläne .....                                              | 13        |
| 7.3.8     | Luftqualität .....                                                                       | 13        |
| 7.3.9     | Wechselwirkungen .....                                                                   | 14        |
| 7.3.10    | Bestandsaufnahme .....                                                                   | 14        |
| 7.4       | Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell.....                           | 14        |
| 7.5       | Artenschutz.....                                                                         | 14        |
| 7.6       | Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung .....                    | 15        |
| 7.6.1     | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....                           | 15        |
| 7.6.2     | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                 | 15        |
| 7.7       | Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....                            | 16        |
| 7.8       | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....                             | 16        |
| 7.9       | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....                                             | 16        |
| <b>8</b>  | <b>Auswirkungen der Planung .....</b>                                                    | <b>17</b> |
| 8.1       | Oberflächenentwässerung .....                                                            | 17        |
| 8.2       | Schmutzwasserableitung .....                                                             | 17        |
| 8.3       | Versorgung .....                                                                         | 17        |
| 8.4       | Verkehr .....                                                                            | 17        |
| 8.5       | Müllentsorgung .....                                                                     | 17        |
| 8.6       | Immissionsschutz .....                                                                   | 17        |
| 8.7       | Bodenordnung .....                                                                       | 17        |
| <b>9</b>  | <b>Verfahrensvermerke .....</b>                                                          | <b>18</b> |
| <b>10</b> | <b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB .....</b>                                 | <b>18</b> |

## 1 Planungsanlass und Planungsziele

Der hier in Rede stehende ca. 2,0 ha große Planungsbereich ist Teil des weitläufigen Freizeitareals der Wangerland Touristik GmbH. Dieser Bereich liegt im Übergangsbereich des Großraumparkplatzes zum Strand und bildet mit der ehemaligen Strandbatterie den Auftakt zum weitläufigen Strandbad. Der Bereich war auch Gegenstand der im März 2020 in den politischen Gremien vorgestellten Rahmenplanung zur Qualifizierung der touristischen Infrastruktur im Bereich Schillig.

Unter anderem wurde in diesem Rahmenplan der Vorschlag unterbreitet, die bereits dort stattfindenden saisonalen Campingnutzungen (Caravan-Standplätze innerhalb der „Strandbatterie“ und die Nordseekarren auf dem Batteriedeich) planungsrechtlich abzusichern und auf der dem Batteriedeich vorgelagerten Fläche bis zum Strandweg die Möglichkeit zur Aufstellung vermietbarer mobiler Unterkünfte vorzusehen.

Ferner sollte der Betrieb einer Strandbar für die auf dem Deich vorhandene Gastronomie („8° Ost“) planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bereich im Vordeichland zwischen dem Batteriedeich und dem Strandweg wurde bislang von einigen Saisoncampern, einer Kinderanimation (Hüpfburg, Trampolin, etc.) und der saisonal betriebenen Strandbar genutzt.

Obwohl dieses Vordeichareal weder in der Vergangenheit noch heute der klassischen Strandnutzung zuzuordnen war, wurde es im Dez. 2018 in den als Strandbad gewidmeten Bereich einbezogen.

Der ca. 2,0 ha große Änderungsbereich ist Gegenstand der seit dem 20.06.1986 rechtskräftigen 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. II/7a „Horumersiel- Schillig“. Dieser Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeiteinrichtungen fest.

Im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes haben bereits Gespräche mit den zuständigen Dienststellen beim Landkreis Friesland stattgefunden.

Von dort wird die planungsrechtliche Absicherung der vorher genannten Nutzungen mittels einer Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes begrüßt. Es handelt sich hierbei um eine vornehmlich klarstellende Planungsabsicht.

Mittels dieser Planänderung werden dort zulässige Freizeitnutzungen konkretisiert und auf ein verträgliches Nutzungsmaß festgeschrieben.

Im Herbst 2020 stellte der Eigentümer des Bereichs, die WTG, bei der Gemeinde einen Antrag zur Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes II/7a und der entsprechenden Änderung des FNP mit dem Ziel der planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Entwicklungsziele.

## **2       Verfahrensablauf**

### **2.1     Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf**

Nachdem bereits in den Monaten August/September 2020 erste Abstimmungen mit der beim Landkreis zuständigen Dienststelle (Planungsrecht) positiv verliefen, wurde von der WTG bei der Gemeinde ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Änderung des wirksamen FNP gestellt.

Dieser Antrag wurde am 24.11.2020 im zuständigen Fachausschuss beraten und befürwortet.

Parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes II/7a „Horumersiel-Schillig“ wird die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Da der Bereich bereits heute als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeiteinrichtungen festgesetzt wird und auch der wirksame FNP eine Grünfläche im Übergangsbereich zum Badestrand darstellt, entspricht die beabsichtigte Darstellung einer Sonderbaufläche für touristische Einrichtungen (Beherbergungsangebot) der generellen kommunalen Zielsetzung.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/7a „Horumersiel-Schillig“ und die Aufstellung der 121. Änderung zum Flächennutzungsplan beschlossen.

Nach erfolgreichem Aufstellungsbeschluss wurde ein Vorentwurf zur 121. Änderung des FNP mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Anhand dieser Unterlagen (Vorentwurf zur 121. FNP-Änderung) wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Das Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung und der geringfügig angepasste Entwurf zur 121. FNP-Änderung wurden dem Fachausschuss am 08.06.2022 vorgestellt.

Der Verwaltungsausschuss folgte am 21.06.2021 diesem Beschlussvorschlag unter dem Vorbehalt, dass das noch ausstehende Ergebnis einer Kampfmittelsondierung einzuarbeiten sei. Nachdem im März 2022 die Kampfmittelsondierung auf den Flächen abgeschlossen werden konnte, soll nun als nächster Schritt der geringfügig ergänzte und überarbeitete Entwurf zur 121. FNP-Änderung (Plandokument und Begründung mit Umweltbericht) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Diese Offenlegung findet zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes II/7a „Horumersiel/Schillig“ statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum erneut beteiligt.

## 2.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs

Sowohl die Hinweise und Anregungen des Bürgers als auch der Behörden beziehen sich ausschließlich auf Belange des Bebauungsplanes. Insofern werden nachfolgend nur kurz die abgegebenen Stellungnahmen quantitativ aufgeführt; eine Abhandlung bzw., Abwägung wird auf Ebene der FNP-Änderung nicht erforderlich.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Von Bürgern ging eine Stellungnahme ein.

### **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Insgesamt gingen 23 Stellungnahmen zum Vorentwurf ein.

- 13 Stellungnahmen beinhalten weder Hinweise noch Anregungen.
- Zwei Stellungnahmen von Versorgungsunternehmen geben allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen bzw. für die weitere erschließungstechnische Umsetzung.
- Zwei weitere Stellungnahmen enthalten sonstige Hinweise, welche auf die Bauleitplanung keinen Einfluss haben.
- Sechs Träger äußern sich zu den Inhalten des Bebauungsplanes, vgl. hierzu die Ausführungen der Abwägungsvorschläge vom 26.05.2021; dies sind:
  1. Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr
  2. III. Oldenburgischer Deichband
  3. Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover
  4. OOWV
  5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
  6. Landkreis Friesland, UNB und UWB und Verkehrsbehörde

Insgesamt kann angemerkt werden, dass sich aus dem Beteiligungsverfahren für die FNP -Änderung keine Anhaltspunkte für maßgebliche Planänderungen ergaben.

In die Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes hingegen wurden die Ergebnisse aus der Kampfmittelsondierung sowie weitere kleinere Korrekturen (z.B. Flächenzuschnitte) eingearbeitet.

So dass nunmehr der Entwurf zur FNP-Änderung parallel mit dem Entwurf zum Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden soll.

## 2.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

(Dieses Kapitel wird nach Abschluss der öffentlichen Auslegung ergänzt)

### **3 Grundlagen der Planung**

#### **3.1 Plangrundlage**

Der Vorentwurf zur 121. FNP-Änderung wurde auf der amtlichen Karte (AK 5), die vom Katasteramt Varel geliefert wurde, erstellt.

#### **3.2 Sonstige Grundlagen**

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird auf folgende weitere Grundlagen zurückgegriffen:

- RROP des Landkreises Friesland, 2020
- Nationalparkgesetz, Nds. Wattenmeer
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland
- Deichvorlandverordnung des LK Friesland vom 17.12.2014
- Aktueller Stand des FNP mit 72. Änderung (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone)
- Bebauungsplan II/7a „Horumersiel-Schillig“- 1. Änderung, 20.06.1986
- Bestandsaufnahme Jan. – Nov. 2020
- Ergebnisse Masterplan Strandcamping Schillig; HWPLAN/gha, Jan. 2020
- Entwicklungskonzept zur Strandbatterie M 1 : 1.000, Stand 22.02.2021
- Luftbilddauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, 20.01.2021
- Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen
- Abschlussbericht zur ergänzenden Kampfmittelsondierung; Fa. Smidt, 04.03.2022
- Drei Mitteilungen zu Bodenuntersuchungen incl. Analysen (09.02. bzw. 24.02.2022)

#### **3.3 Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches**

Der ca. 2,0 ha große Planungsbereich liegt in der Gemarkung Minsen, südöstlich der Hauptdeichlinie in Schillig.

Der Änderungsbereich umfasst das Areal der ehemaligen Strandbatterie im Übergangsbereich vom Tagesparkplatz zum Strandbad.

Der Änderungsbereich mit seinen 2 Flurstücken steht im Eigentum der WTG und wird seit mehr als 30 Jahren intensiv touristisch genutzt.

#### **3.4 Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung**

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2017 liegen die Ortschaft Horumersiel/Schillig und der gesamte Küstenstreifen der Gemeinde Wangerland im ländlichen Bereich mit dem Ziel Sicherung und Entwicklung der Tourismuswirtschaft bzw. der Erholungsfunktion.

Diese allgemein formulierten Ziele werden auch im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland 2020 aufgegriffen.

Der besiedelte Ort von Schillig, südlich und westlich der Hauptdeichlinie wird als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Grenze des Nationalparks folgt in diesem Bereich nicht der Hauptdeichlinie, sondern spart die weitläufigen Strand- und Freizeitbereiche nordöstlich und östlich der Ortschaft aus.

Vielmehr setzt das Regionale Raumordnungsprogramm für diese Vordeichsareale ein Vorranggebiet für infrastrukturbezogene Erholung und ein Vorranggebiet Tourismus-schwerpunkt fest. Dem Ort Schillig wird in der zeichnerischen Dar-stellung eine besondere Entwicklungsaufgabe für den Tourismus zuerkannt.

Somit steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### **3.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung dar. Westlich der Deichlinie enthält der FNP Sonderbauflächen mit der überlagernden Darstellung der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/7a „Horumersiel-Schillig“ mit der Zielrichtung, Ausbau der saisonalen Beherbergungsmöglichkeiten im Sinne einer Stärkung der Tourismuswirtschaft erfordert eine entsprechende Änderung des wirksamen FNP.

## **4 Städtebauliche und naturräumliche Analyse**

### **4.1 Orts-, Siedlungs- und Erschließungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes**

Der ca. 2 ha große Planungsbereich liegt südöstlich der Hauptdeichlinie, im Übergangsbereich vom Strandparkplatz zum weitläufigen Badestrand.

Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs weist in Folge seiner Vornutzung als ehemalige Flakstellung noch Deichkörper mit entsprechend bewegtem Gelände auf. Der nordöstliche Teilbereich hingegen stellt sich als offene Fläche mit Grasnarbe bis zum Strandweg dar.

Das Areal wird über eine nördliche und eine südliche Zufahrt über den Tagesparkplatz an das kommunale Straßennetz angebunden.

Beide Zuwegungen sind nur mit Sondererlaubnis für Kfz zu befahren, ansonsten sind diese beiden Wege Fußgängern und Lieferfahrzeugen zur Versorgung der Strandeinrichtungen vorbehalten.

Südwestlich des Änderungsbereichs erstreckt sich der weitläufige Tagesparkplatz für den Strand und der Reisemobilhafen.

Im Nordwesten schließen Freizeiteinrichtungen (Minigolf und ein Sanitärgebäude auf dem Sommerdeich) an.

Nordöstlich und östlich erstreckt sich der weitläufige Strandbereich mit eingelagerten Freizeiteinrichtungen bzw. Animationsbereichen (Kiosk, Sanitärgebäude, Kinderspielplatz etc.).

Im Südosten reicht der Änderungsbereich an die nordwestliche Spitze des Campingplatzes Schillig heran.

Es ist demnach festzustellen, dass sowohl der Bereich selbst als auch das Umfeld eine starke touristische Prägung mit einer Vielzahl von touristischen Infrastrukturangeboten bzw. Freizeiteinrichtungen aufweisen.

## 4.2 Derzeitiger Bestand, Topographie und naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich wird im Südwesten im Wesentlichen durch die Topographie der ehemaligen Strandbatterie mit ihren deichartigen Wällen und durch die Übergänge zum Strand mit den für das Deichvorland typischen Vegetationsstrukturen (magerer Rasen auf Sandflächen) geprägt.

Der Bereich zwischen den Wällen, die Plattform der ehemaligen Flakstellung, erreicht Höhen von 2,8 m – 3,15 m ü. NN und wird seit langer Zeit von Saisoncampern als Standplatz genutzt. In den Randbereichen wird dieser Bereich durch Hecken und Gehölzgruppen eingefasst. Die umgebenden Verwallungen erreichen Höhen von bis zu 6,5 m und bilden somit für die Saisoncamper einen in die Senke geduckten, in sich geschlossenen Bereich.

Auf dem nordöstlichen Flakdeich bietet die Wangerland Tourismus GmbH seit ca. fünf Jahren sehr erfolgreich sogenannte Nordseekarren an.

Diese saisonalen und mobilen Beherbergungsangebote zeichnen sich durch ihre exponierte Lage mit weitem Blick über das Strandareal und das Wattenmeer aus.

Am südöstlichen Ende des „Flakdeichs“ wurde bereits vor mehr als 30 Jahren eine Strandgastronomie eingerichtet und erfreut sich seitdem bei Gästen größter Beliebtheit. Der gastronomische Betrieb, „8 °Ost“, ein Panoramacafé zeichnet sich vor allem durch seine exponierte Lage mit Terrasse im unmittelbaren Zugangsbereich zum Strand sowie durch seine Nähe zum Campingplatz aus.

Während der Strandsaison betreibt dieser Gastronom unterhalb seines eigentlichen Betriebs eine „Beachbar“.

Am westlichen Rand des Planungsbereichs führt ein Fußweg durch topographisch bewegtes Gelände (alte Deichanlagen) vom Tagesparkplatz zum Strand und mündet in den sogenannten Strandweg. Der Bereich zwischen dem ehemaligen „Flakdeich“ im Südwesten mit den sechs Nordseekarren und dem befestigten Strandweg im Norden bzw. Osten beherbergte bislang Freizeiteinrichtungen für die Kinderanimation (Hüpfburg etc.) und diente auch einigen Saisoncampern als Standplatz.

Durch die vorliegende Planung werden gegenüber den dort heute bereits auf der Grünfläche durchgeführten Freizeiteinutzungen keine weiteren Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Weder werden vorgefundene Biototypen verändert noch das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Ebenso ergeben sich in Folge der mobilen und nur saisonal zulässigen Nutzungen auch auf die Bodenfunktion keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden aktuelle und bereits durchgeführte Nutzungen lediglich konkretisiert und zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt.

Insofern handelt es sich um eine klarstellende Planung mit dem Ziel, Konflikte mit dem Naturraum in Zukunft auszuschließen.

Im Kapitel Umweltbericht werden diese Belange abgehandelt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird eine entsprechende Eingriffsberechnung durchgeführt.

### 4.3 Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung

Die Menge des im Gebiet anfallenden Regenwassers wird sich in Folge der planungsrechtlichen Konkretisierung der zulässigen Anlagen gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöhen. Die Entwässerung erfolgt auch künftig durch Mulden mit Versickerungsfunktion.

Die Schmutzwasserentsorgung für alle Sondergebiete ist problemlos durch den Anschluss an den im Strandweg vorhandenen SW- Kanal möglich. Von dort wird das Schmutzwasser über den Campingplatz der zentralen Pumpstation zwischen Campingplatz und Tagesparkplatz zugeführt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand dürfte die Kapazität des Pumpwerks für die geplanten Nutzungen ausreichen.

Hierzu werden nähere Angaben seitens des OOWV im Zuge der Beteiligungsverfahren erwartet.

Alle Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elt und Telekommunikation) sind bereits heute mit ausreichenden Kapazitäten im unmittelbaren Umfeld vorhanden, so dass durch geringfügige Netzerweiterungen alle geplanten Nutzungskomponenten versorgt werden können.

Der Bereich selbst bzw. der Strandweg ist aktuell über zwei Zufahrten erreichbar und somit über den Tagesparkplatz an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Diese beiden Zuwegungen erlauben auch mittels Sondererlaubnis die Erreichbarkeit der saisonalen Unterkünfte für motorisierte Verkehre an An-/Abreisetagen.

## 5 Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung

Mit der Überplanung des Areals, bzw. durch die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes, sollen bereits überwiegend heute praktizierte Nutzungen (Saisoncamping, Nordseekarren und strandnahe Gastronomie/Beachclub) planungsrechtlich gesichert und eine geringfügige Neuausrichtung der künftigen Angebote angestrebt werden.

Neben vermietbaren Ferienunterkünften in saisonal aufgestellten Bungalows (Tiny – Houses) soll eine Erweiterung der strandnahen Gastronomie (Beachclub) ermöglicht werden.

Mittels dieser, in exponierter Lage angebotenen Beherbergungsangebote kann die WTG nicht nur neue Zielgruppen erschließen, sondern auch die Wertschöpfung bei Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen erhöhen.

## 6 Die Änderungen

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der konkretisierenden Festsetzungen der fünf Sondergebiete gem. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/7a „Horumersiel-Schillig“ wird eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan von bislang Grünfläche auf Sonderbaufläche „Mobilehomes/Camping und Gastronomie“ erforderlich.

Die 121. Änderung zum Flächennutzungsplan wird als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## **7 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Wangerland im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

### **7.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung**

Die Gemeinde möchte mit diesem Planungsansatz einen Beitrag zur Stärkung der touristischen Angebote bei gleichzeitiger Nutzung vorhandener touristischer Infrastrukturangebote im Übergangsbereich vom Campingplatz zum Strandbad leisten.

### **7.2 Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden nachfolgend skizziert.

#### **7.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland**

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland aus dem Jahre 2017 stellt für den Planungsbereich und dessen näherer Umgebung keine besonders schützenswerten Tatbestände fest. In den thematischen Karten wird der Planbereich folgendermaßen eingestuft, bzw. beurteilt:

**Karte 1; Biotoptypen:** geringe Bedeutung

**Karte 2; Landschaftsbild:** geringe Bedeutung (Typ: Küstengebiete, Campingplatz Schillig)

**Karte 3 a; Besondere Böden:** keine Darstellung

**Karte 3 b; Wasser-/Stoffretention:** Siedlungsfläche

**Karte 4; Klima/Luft:** keine Darstellung

**Karte 5 a; Zielkonzept:** umweltverträgliche Nutzung

**Karte 5 b; Biotopverbund:** für den Änderungsbereich enthält diese Karte keine Darstellung, allerdings grenzen nördlich Küsten- und Meereslebensräume an.

**Karte 6; Schutz, Pflege und Entwicklung:** keine Darstellung

**Karte 7; Umsetzung von Zielen durch Regionalplanung:** keine Darstellung

Insofern kann festgestellt werden, dass die hier vorliegenden Planungsabsichten den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegenstehen.

#### **7.2.2 Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP**

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde liegt nicht vor. Der wirksame FNP stellt für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Entwicklungsziele im Sinne des Natur- bzw. des Landschaftsschutzes dar.

### 7.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichtes zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

#### 7.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert;

##### Tiere

Tiervorkommen, mit Ausnahme von Vögeln und Kaninchen, wurden während der im Mai - September 2020 und im Februar 2021 durchgeführten Begehungen nicht festgestellt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme der wenigen Gehölze und der baulichen Reste der Strandbatterie (Wälle) nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen. Da diese Lebensräume (Gehölze und Verwallungen) erhalten bleiben, sind keine erheblichen Auswirkungen auf diese aufgeführten Arten zu erwarten.

##### Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die Gehölze in den Randbereichen der ehemaligen Batterie hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund seiner intensiven freizeitmäßigen Nutzung als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Geschützte Biotoptypen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Der Magerrasen mit Sandeinlagerungen nordöstlich des Batteriedeichs erfährt bereits heute schon ständige Veränderungen durch intensive Erholungsaktivitäten im Vordeichland. Eine Dünenbildung wird schon alleine durch die jährlich immer wiederkehrende Strandpflege und die intensive touristische Nutzung unmöglich gemacht.

Auch hierzu kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Arten zu erwarten sind.

##### Boden

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als mehrfach anthropogen überformtes Vordeichland mit der ehemaligen Strandbatterie (Grünbereiche mit Verwallungen) und dem Grün- bzw. Sandstrand dar.

Die Planung führt zu keiner nennenswerten Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung. Insofern sind aus der Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut festzustellen.

##### Wasser

Da weder zusätzliche Bereiche versiegelt noch die Ableitung verändert oder aber die Versickerung des Oberflächenwassers behindert wird, ergibt sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Verschlechterung bzgl. der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes.

##### Luft

Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

### Klima

Die geplanten Anlagen werden das Klima kleinräumig nicht beeinflussen.

### Landschaftsbild

Aufgrund dessen, dass innerhalb der Fläche vergleichbare Nutzungen mit saisonalen Beherbergungsmöglichkeiten oder aber Campingnutzungen wie bisher durchgeführt werden, wird sich das Landschaftsbild gegenüber dem heutigen Zustand nicht verändern.

### Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind aufgrund der Entwicklung ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **7.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

#### **7.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **7.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

#### **7.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Vom Gebiet werden keine über das übliche und vertretbare Maß hinausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen ausgehen. Die Abfallentsorgung wird, wie bereits heute praktiziert, durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt. Die aus der Bebauung resultierenden zusätzlichen Abwassermengen werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt. (Anschluss an die zentrale Kläranlage).

#### **7.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie**

Dieser Aspekt bleibt auf der Ebene der FNP-Änderung unberücksichtigt.

#### **7.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland sind unter Ziff. 7.2.1 bereits im Einzelnen aufgeführt.

#### **7.3.8 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

### **7.3.9 Wechselwirkungen**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB festzustellen sind.

### **7.3.10 Bestandsaufnahme**

Zwecks Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Sommer 2020 eine Bestandsaufnahme/ Biotoptypenkartierung für den Änderungsbereich durchgeführt.

### **7.4 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell**

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen und den dort zulässigen Ausnutzungsmöglichkeiten wurde eine detaillierte Bilanzierung (Bestand und Planung) vorgenommen.

Demnach entsteht aus der Überplanung der Fläche ein Kompensationsbedarf von 2.377 WE Werteinheiten.

Der Eingriff wird vornehmlich durch die Versiegelung und den daraus resultierenden Verlust an natürlichen Bodenfunktionen verursacht.

Bis zum Feststellungs- bzw. zum Satzungsbeschluss wird der Vorhabenträger die Kompensationsmaßnahmen und deren zeitliche Umsetzung abschließend mit der UNB und der Gemeinde vereinbaren.

### **7.5 Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf konkrete Handlungen und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert, dieses sind:

1. Tötung von Tieren
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, weitergehende Vorgaben formuliert.

Demnach sind Verstöße gegen den Artenschutz nicht zu verzeichnen, sofern das Gebiet seine Funktion bzgl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllen kann.

Dies trifft nach den bisherigen Erkenntnissen bzgl. der Arten im vorliegenden Fall zu, da die Biotop- und die Landschaftsstruktur durch die Planung gegenüber dem heute

vorhandenen Zustand nicht verändert werden. Außerdem beschränkt sich die touristische Nutzung auf die Saison (April – Oktober).

Potentiellen Konflikten im Zuge der touristischen Entwicklung kann aber auch durch die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Gehölze sowie durch den Erhalt der extensiven Grünbereiche in den Randbereichen der Sondergebiete entsprochen werden.

Somit können die maßgeblichen Lebensräume für Arten auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Auch ist festzustellen, dass die Überplanung des ca. 2,0 ha großen Bereichs lediglich heute schon ausgeübte Nutzungen planungsrechtlich sichern und die bisherigen Festsetzungen für die Freizeitnutzung konkretisieren soll.

Somit stehen bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

## **7.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung**

Die Planung konkretisiert lediglich die Art der Freizeitnutzung im Änderungsbereich und rundet das touristische, saisonale Beherbergungsangebot in unmittelbarer Nähe zum Campingplatz bzw. in Strandnähe ab.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin intensiv touristisch durch unterschiedliche Freizeitangebote genutzt werden.

Mit der Planung kann die Gemeinde nicht nur ihre Planungsabsicht klar formulieren, sondern auch einen Beitrag zu einer geordneten Entwicklung unterschiedlicher Nutzungsansprüche leisten. Zusätzlich kann die Wertschöpfung für die WTG durch Ermöglichung dieser speziellen Beherbergungsangebote erhöht werden.

### **7.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Soweit die angestrebte Nutzung dies erlaubt, werden Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Form von Pflanz- und Erhaltungsbindungen festgesetzt. Die erforderliche saisonale Versiegelung beschränkt sich durch die Begrenzung der zulässigen Grundflächen auf ein Minimum und trägt somit dem Aspekt „Erhaltung der Bodenfunktion“ Rechnung.

Zur Kompensation des rechnerisch ermittelten, geringfügigen Eingriffs in einer Größenordnung von 3.500 Werteinheiten wird bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der UNB und der Gemeinde eine entsprechende Ersatzmaßnahme festgelegt.

### **7.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der Bauleitplanung ist, durch Beordnung unterschiedlicher touristischer Aktivitäten (Strand, Camping, Beherbergung, Gastronomie) einen Beitrag zu einem möglichst konfliktfreien Nebeneinander zu leisten und somit die Tourismuswirtschaft zu stärken.

Anderweitige Möglichkeiten zur Zielerreichung stehen für diesen Bereich im Spannungsfeld zwischen dem Tagesparkplatz und dem Strandbad aktuell nicht zur Verfügung. Insofern ist dieser hier verfolgte Planungsansatz im Sinne einer positiven und zukunftssträchtigen Orts- bzw. Tourismusentwicklung unabdingbar.

### **7.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **7.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden und die Gehölze anwachsen.

### **7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Wangerland möchte mit der Bauleitplanung einen Beitrag zur Stärkung der Tourismuswirtschaft in der Ortschaft leisten.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet beschreiben und bewerten zu können, wurde eine aktuelle Geländeaufnahme durchgeführt. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planaufstellung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist. Der durch die Planung verursachte Eingriff wird entsprechend quantitativ und qualitativ kompensiert.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird, wie bereits heute praktiziert, in die vorhandenen kleinen Gräben und Mulden eingeleitet.

Sofern nach Starkregenereignissen eine Versickerung in den Mulden nicht möglich ist, wird überschüssiges Wasser über vorhandene Grabensysteme dem Watt zugeführt.

### **8.2 Schmutzwasserableitung**

Das Schmutzwasser wird mittels Freigefälle – Kanal an den im Strandweg vorhandenen SW- Kanal (DN 150) abgeleitet und an die im Bereich des Tagesparkplatzes vorhandene SW- Pumpstation angeschlossen.

Diese Belange werden rechtzeitig vor Umsetzung mit der Gemeinde, der unteren Wasserbehörde des Landkreises und dem OOWV abgestimmt.

### **8.3 Versorgung**

Die im Umfeld des Planungsbereichs vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Gas, ELT und Frischwasser) werden entsprechend in Absprache mit den Versorgern erweitert.

### **8.4 Verkehr**

Für die Gäste aller Sondergebiete werden auf dem Tagesparkplatz ausreichend Stellplätze vorgehalten. Insofern wird die Anfahrbarkeit der Sondergebiete SO 1 – SO 3 lediglich im Zuge der An-/Abreise erforderlich.

Über den Strandweg können auch die Ver-/Entsorgungsfahrzeuge die Sondergebiete erreichen.

### **8.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung obliegt gem. den gesetzlichen Regelungen und der Abfallentsorgungssatzung dem Landkreis Friesland bzw. dem hierfür beauftragten Entsorgungsbetrieb.

### **8.6 Immissionsschutz**

Vom Plangebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld aus.

Ebenso sind keine Immissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

### **8.7 Bodenordnung**

Da die WTG Eigentümer der Flächen ist, ergeben sich hieraus keine weiteren Handlungsbedarfe.

## 9      **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 die Durchführung der 121. Änderung des Flächennutzungsplanes „Horumersiel - Schillig“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 19.03 bzw. vom 24.03.2021 bis zum 27.04.2021 durchgeführt.

Am 21.06.2021 hat der Verwaltungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und beschlossen, den vorgelegten Entwurf nach Einarbeitung der Ergebnisse der Kampfmittelsondierung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Nachdem diese Ergebnisse aus der Kampfmittelsondierung und diverse Aktualisierungen bzgl. der Flächenzuordnungen in den Bebauungsplan eingearbeitet waren, hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung der des Entwurfs zur 121. FNP-Änderung in seiner Sitzung am.....11.2022 erneut beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in der Zeit vom ....12.2022 bis zum .....2023 durchgeführt.

Hohenkirchen, den .....

.....

Bürgermeister

## 10      **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB**

### Hinweis:

*Diese Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Erstellung der „Urschrift“ gefertigt.*

### **Bearbeitungsvermerk:**

Bearbeitet durch:

**HWPlan Stadtplanung**

Bockhorn, den 15.11.2022

Herbert Weydringer