

Gemeinde Wangerland

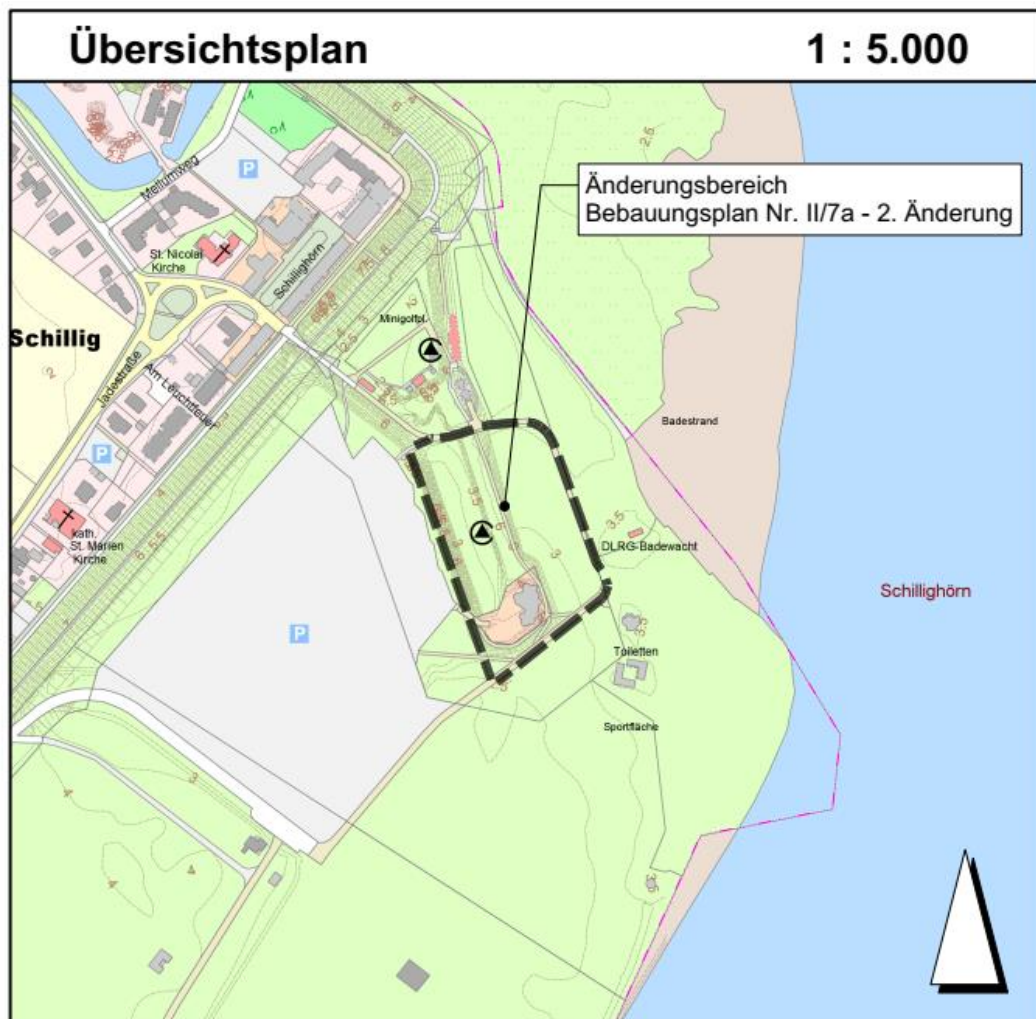
Bebauungsplan Nr. II/7a – 2. Änderung

„Horumersiel - Schillig“

Begründung gemäß § 8 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Entwurf



Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung: HWPLAN – Stadtplanung, Bockhorn

Stand: 15.11.2022

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziele	4
2	Verfahrensablauf	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf	5
2.2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Vorbereitung des Entwurfs	6
2.3	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	7
3	Grundlagen der Planung	8
3.1	Plangrundlage	8
3.2	Sonstige Grundlagen	8
4	Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen	8
4.1	Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches	8
4.2	Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung	9
4.3	Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland..	10
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5	Städtebauliche und naturräumliche Analyse	11
5.1	Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes	11
5.2	Derzeitiger Bestand	12
5.3	Naturräumliche Situation, Eingriffstatbestände	13
5.4	Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung	13
6	Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung	14
7	Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Baugrenzen, Bauweise	17
7.4	Verkehrsflächen	17
7.5	Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	17
7.6	Hinweise	17
7.7	Flächenübersicht	18
8	Umweltbericht	19
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	19
8.2	Fachgesetze und Fachpläne	19
8.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland	19
8.2.2	Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP	20
8.3	Umweltprüfung	20
8.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	20
8.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck	21
8.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	21
8.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ..	22
8.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	22

8.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	22
8.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	22
8.3.8	Luftqualität.....	22
8.3.9	Wechselwirkungen.....	22
8.4	Bestandsaufnahme	23
8.5	Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell	24
8.6	Artenschutz	25
8.7	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung	25
8.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	26
8.7.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
8.8	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	26
8.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	26
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
9	Auswirkungen der Planung.....	27
9.1	Oberflächenentwässerung	27
9.2	Schmutzwasserableitung	27
9.3	Versorgung	27
9.4	Verkehr.....	27
9.5	Müllentsorgung.....	27
9.6	Immissionsschutz	27
9.7	Bodenordnung	27
10	Zusammenfassende Erklärung	27
11	Verfahrensvermerke.....	28

Anhang:

- Biotoptypenkartierung, M 1 : 1.000; 17.02.2021
- Abschlussbericht zur ergänzenden Kampfmittelsondierung, Smidt Kampfmittelsondierung, Saterland, 04.03.2022
- 3 Ergebnismitteilungen zu Bodenuntersuchungen mit Analytik, Smidt Kampfmittelsondierung vom 09. bzw. 24.02.2022
- Konzept, M 1 : 1.000; 22.02.2021, aktualisiert 23.05.2022
- Höhen und Bestandsplan zum Strandbereich Schillig, Auszug 1 : 1.000, ongeo 2017

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 der Gemeinde Wangerland 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 (z.B. Strandhäuser) 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 (eine Teilfläche des Flurst. 121/10) 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.

Für das Ausflugslokal 8° Ost (Flurst. 121/9) enthält der rechtskräftige Bebauungsplan bereits einen „Bauteppich“.

Beide von der Änderung betroffenen Flurstücke (121/9 und 121/10 teilw.) stehen im Eigentum der Wangerland Touristik GmbH.

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

Von dort wurde 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 „Horumersiel-Schillig“ und der entsprechenden Änderung des FNP mit dem Ziel der planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Entwicklungsziele.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

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 gestellt.

Dieser Antrag wurde am 24.11.2020 im zuständigen Fachausschuss anhand eines ersten Konzeptes mit Darstellung der beabsichtigten Entwicklung beraten und befürwortet. Die WTG als Verursacher der Planung erklärte sich zur Kostenübernahme für die Bauleitplanung und etwaiger erforderlicher Fachgutachten bereit.

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 erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde das Konzept konkretisiert und hierauf aufbauend ein Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Begründung ausgearbeitet.

Die umweltrelevanten Belange werden in der Begründung unter der Rubrik „Umweltbericht“ dargelegt.

Anhand dieser Unterlagen wurden vom 19.03. bzw. vom 24.03.2021 bis zum 27.04.2021 die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als nächster Schritt soll der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan (Plandokument, Begründung mit Umweltbericht und den auf S. 3 unter Anhang aufgeführten Anlagen) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Ferner werden die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Zuge der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt; dies sind:

- Stellungnahme eines Bürgers vom 13.04.2021
- Stellungnahme des III. Oldenburgischen Deichbandes vom 29.03.2022
- Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 13.04.2022
- Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 16.04.2021

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

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

Von Bürgern ging eine Stellungnahme ein.

Der Bürger hinterfragt kritisch die durch die Bauleitplanung künftig zulässigen saisonalen und mobilen Beherbergungsangebote. Hierdurch werden nach seiner Auffassung Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Deichschutzes beeinträchtigt. Zudem wird der weitere Ausbau des Tourismus kritisch gesehen.

Abwägung:

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Klarstellung der zulässigen Nutzung im betroffenen Bereich. Innerhalb des dort festgesetzten Grünbereiches sind bereits heute Anlagen für die Freizeit/Erholung zulässig.

Außerdem wird das Areal der ehemaligen Strandbatterie und das daran anschließende Vordeichareal schon heute durch verschiedene saisonale Beherbergungsmöglichkeiten (Saisoncamping, Nordseekarren etc.) genutzt.

Mittels dieser Bauleitplanung werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert und auf ein mit den anderen Belangen vereinbares Maß festgeschrieben.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden weder die oben genannten Belange des Natur-, Umwelt- und Deichschutzes zusätzlich beeinträchtigt, noch zusätzliche Touristenströme erzeugt.

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**

Die allgemeinen Hinweise zu den Bauhöhen werden zur Kenntnis genommen. Mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 6,5 m über dem Gelände, ergeben sich auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,0 m im SO 5 erst nach der Beschlussfassung vom 21.06.2021 durch den VA aufgrund der Auswertung von Bauakten eingeführt wurde

2. **III. Oldenburgischer Deichband**

Die Belange des Küstenschutzes werden beachtet. Die Vorgaben der Deichvorlandverordnung werden auch künftig eingehalten.

3. **Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover**

Den Anregungen auf weitere Untersuchungen/Sondierungen wurde gefolgt.

Erste Sondierungsarbeiten wurden bereits im Februar/März 2021 durchgeführt.

Hinweis zum Verfahren:

Diese Arbeiten wurden im Herbst, nach Ende der Saison wieder aufgegriffen und das Areal wurde bis Februar 2022, sofern zugänglich bzw. frei von baulichen Anlagen sondiert.

Danach kann im Ergebnis für Teile des Plangebietes (Teilfläche I) die Kampfmittelfreiheit bestätigt werden.

Für den Teilbereich II kann diese bis in eine Tiefe von 1,20 m unter GOK bescheinigt werden.

Für bebaute bzw. topographisch schwer zugängliche Bereiche hingegen wurden keine Sondierungen vorgenommen. Insofern kann für diese im Ergebnisbericht gekennzeichneten Bereiche keine Kampfmittelfreiheit bestätigt werden.

Vielmehr müssen dort im Falle von baulichen Maßnahmen ergänzende Sondierungen bzw. baubegleitende Untersuchungen durch entsprechendes Fachpersonal erbracht werden.

Auf diese Sachverhalte wird durch einen Hinweis im Bebauungsplan verwiesen.

Details hierzu können dem Ergebnisbericht zur ergänzenden Kampfmittelsondierung der Fa. Smidt Kampfmittelsondierung vom 04.03.2022 entnommen werden. Dieser Ergebnisbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

4. OOWV

Den Allgemeinen Hinweisen zu Ver-/Entsorgungsanlagen wird im Zuge der Umsetzung der Erschließung und bei Aufstellung temporärer, mobiler Gebäude entsprochen.

5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise auf die Bodenbeschaffenheit sind bekannt. Durch die Aufstellung temporärer, mobiler Unterkunftsmöglichkeiten, werden die Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt.

6. Landkreis Friesland, UNB und UWB und Verkehrsbehörde:

Die vom Landkreis angeregte Harmonisierung der Festsetzungen wird eingearbeitet.

Nach Vorstellung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung im Fachausschuss am 08.06.2021 und Beratung des Entwurfs hat der Verwaltungsausschuss am 21.06.2022 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Beschluss stand allerdings unter dem Vorbehalt, zunächst die Kampfmittelsondierungen abzuwarten.

Nunmehr nach Einarbeitung dieser Sachverhalte wurde der ergänzte und überarbeitete Entwurf erneut am 29.11.2022 im Fachausschuss vorgestellt.

Nach Neufassung des Beschlusses durch den Verwaltungsausschuss am11.2022 kann nun, der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan in die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gebracht werden.

2.3**Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

(Dieses Kapitel wird nach Abschluss der öffentlichen Auslegung ergänzt)

3 Grundlagen der Planung

3.1 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan dient die automatisierte Liegenschaftskarte (Stand 04.05.2021), die vom Katasteramt Varel geliefert wurde. Diese geometrisch einwandfreie Planunterlage zeigt den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

Die Ergebnisse einer in 2017 durchgeführten Topographie- und Höhenaufnahme wurden in das Konzept eingearbeitet bzw. finden bei der weiteren Planung Berücksichtigung.

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 für die Strandbatterie, M 1: 1.000, aktualisiert 23.05.2022
- Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, 20.01.2021
- Abschlussbericht zur ergänzenden Kampfmittelsondierung; Fa. Smidt, 04.03.2022
- Drei Mitteilungen zu Bodenuntersuchungen incl. Analysen (09.02. bzw. 24.02.2022)
- Bestands- und Höhenplan aus 2017

4 Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen

4.1 Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches

Der ca. 2,0 ha große Planungsbereich liegt in der Gemarkung Minsen, südöstlich der Hauptdeichlinie zwischen dem Strandparkplatz im Südwesten und dem Strandbereich im Nordosten.

Der Geltungsbereich umfasst das Areal der ehemaligen Strandbatterie und die unmittelbar, nördlich vorgelagerten Flächen zum Strand (das Flurstück 121/10 teilweise) sowie das Flurst. 121/9, den Bereich um die Gasstätte 8° Ost, in der Flur 3.

Das Flurst. 121/10 steht im Eigentum der WTG, das Grundstück um den Gastrobetrieb (Flurst. 121/9 mit 2.345 m²) ist in Erbpacht an den Gastwirt vergeben.

Das Gebiet wird im Südwesten durch den Batteriedeich zum Strandparkplatz abgegrenzt. Im Nordwesten begrenzen topographisch bewegte Grünflächen mit eingestreuten Freizeiteinrichtungen und ein Fußweg das Areal.

Im Nordosten reicht der Änderungsbereich bis an den Strandweg heran.

Die südöstliche Grenze bildet die Zuwegung zum Strandbereich.

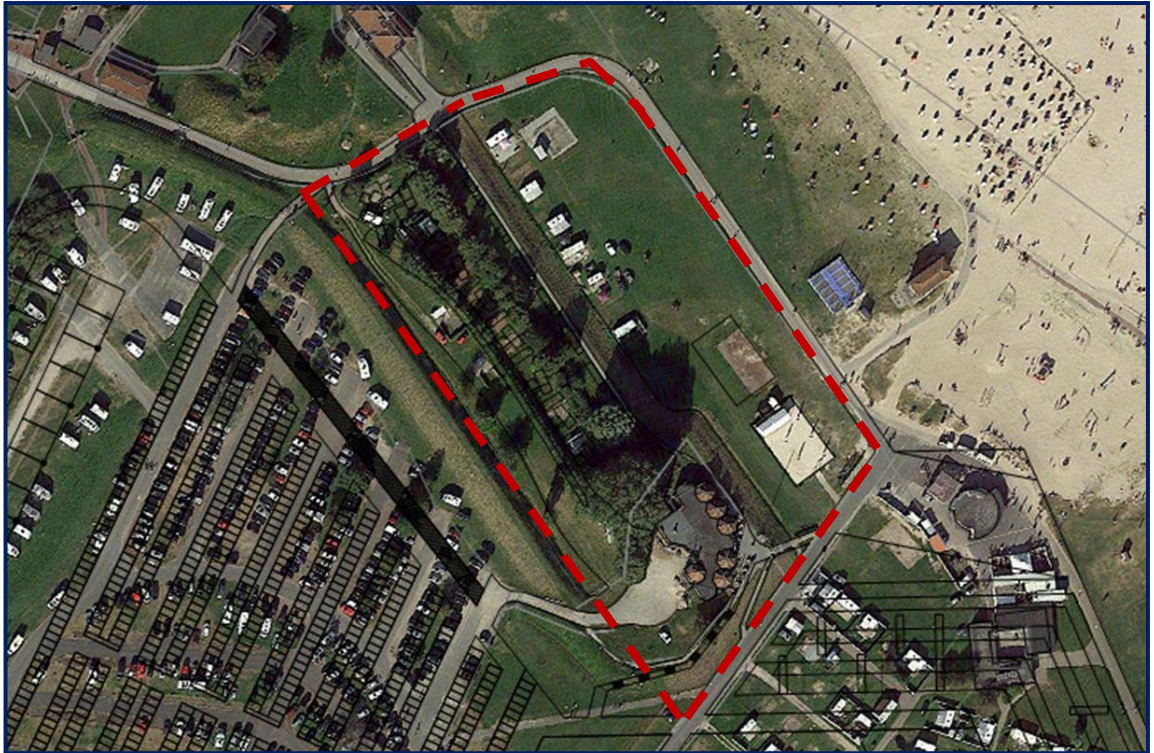


Abb. 1: Der Planungsbereich (Luftbild)

4.2

Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2017 liegen die Ortschaft Horumer-siel/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 Tourismusschwerpunkt fest. Dem Ort Schillig wird in der zeichnerischen Darstellung eine besondere Entwicklungsaufgabe für den Tourismus zuerkannt.

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

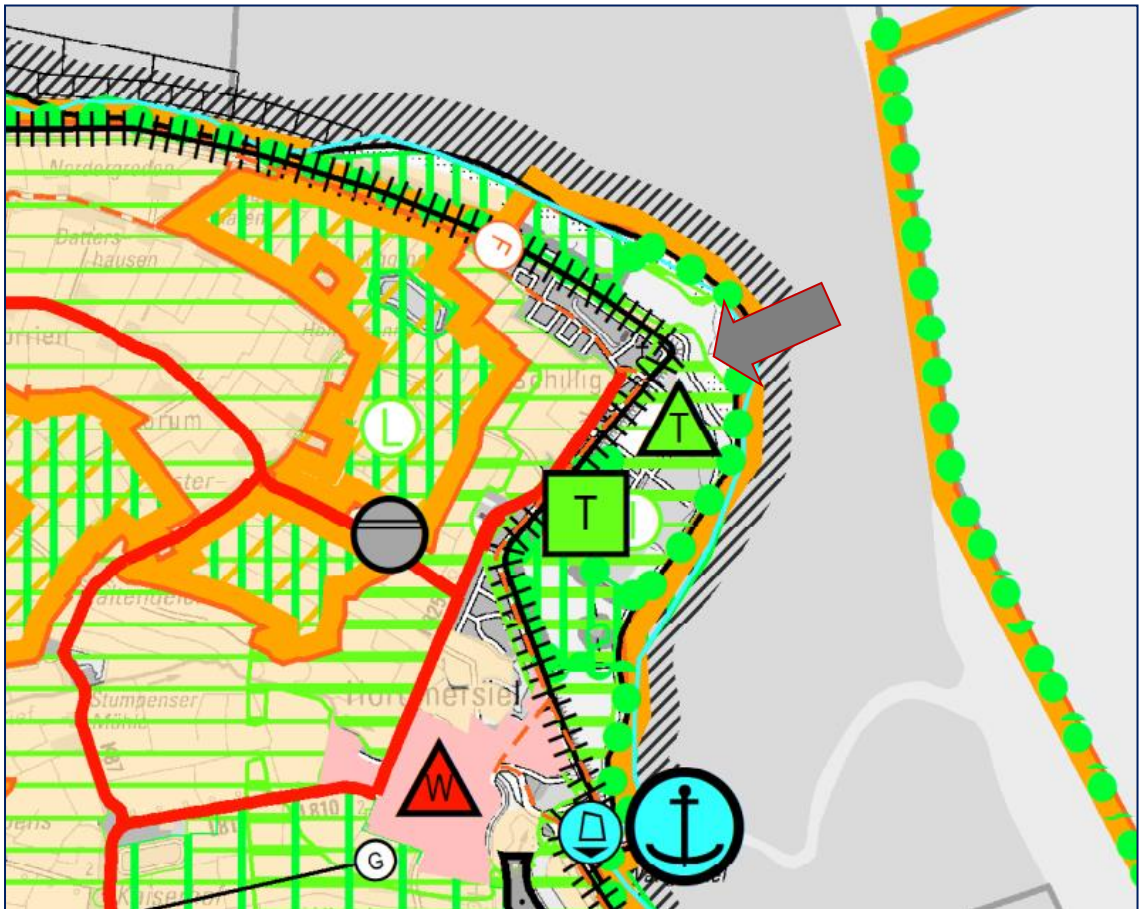


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020

4.3 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland aus dem Jahre 2017 stellt für den Planungsbereich in Folge seiner starken touristischen Ausprägung keine besonders schützenswerten Tatbestände fest.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang auf das unmittelbar an den Bereich angrenzende Schutzobjekte (Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer) mit seiner besonders schützenswerten Biotopstruktur zu verweisen.

Die Aussagen der thematischen Karten für den Planbereich werden im Umweltbericht unter Kapitel 8.2.1 im Detail dargelegt.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich eine Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung dar.

Westlich der Deichlinie enthält der FNP Sonderbauflächen mit der überlagernden Darstellung der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone.

Der aufzustellende Bebauungsplan mit der Zielrichtung, Ausbau der saisonalen Beherbergungsmöglichkeiten im Sinne einer Stärkung der Tourismuswirtschaft erfordert eine entsprechende Änderung des wirksamen FNP.

5 Städtebauliche und naturräumliche Analyse

5.1 Nutzungen 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 das Sanitärgebäude 1 auf dem Sommerdeich) an.

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

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

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

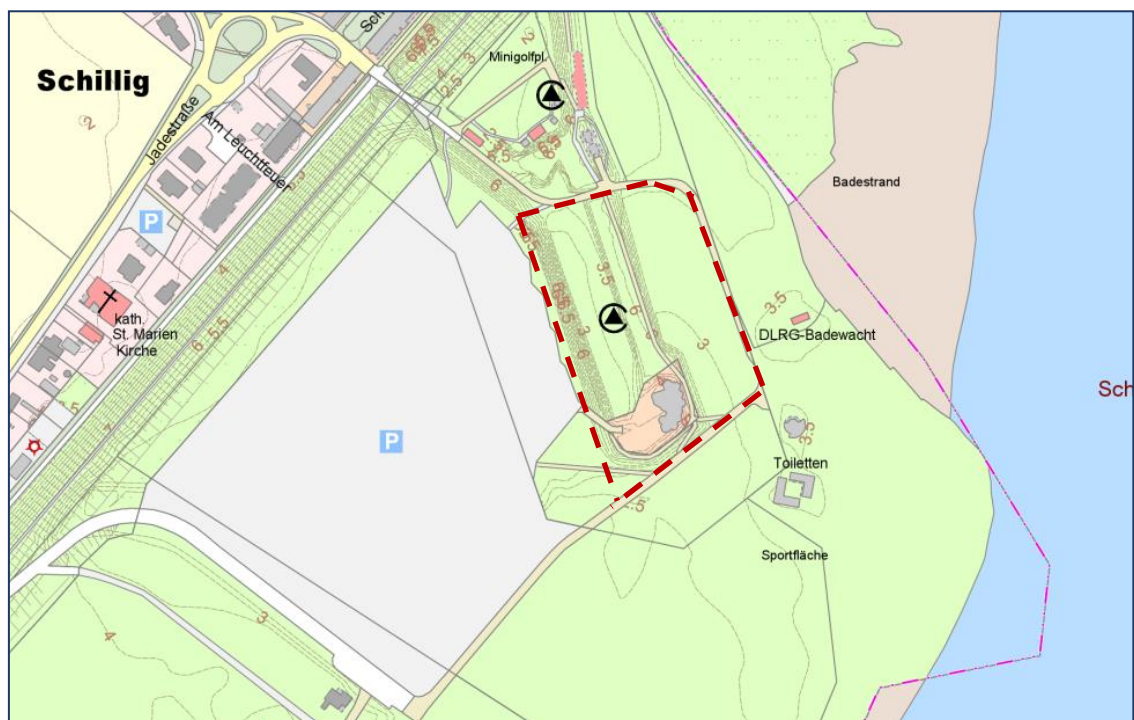


Abb. 3: Lage im Raum

5.2

Derzeitiger Bestand

Der Änderungsbereich wird im Südwesten im Wesentlichen durch die Topographie der ehemaligen Standbatterie 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. 5 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, das „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 nördlichen 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.

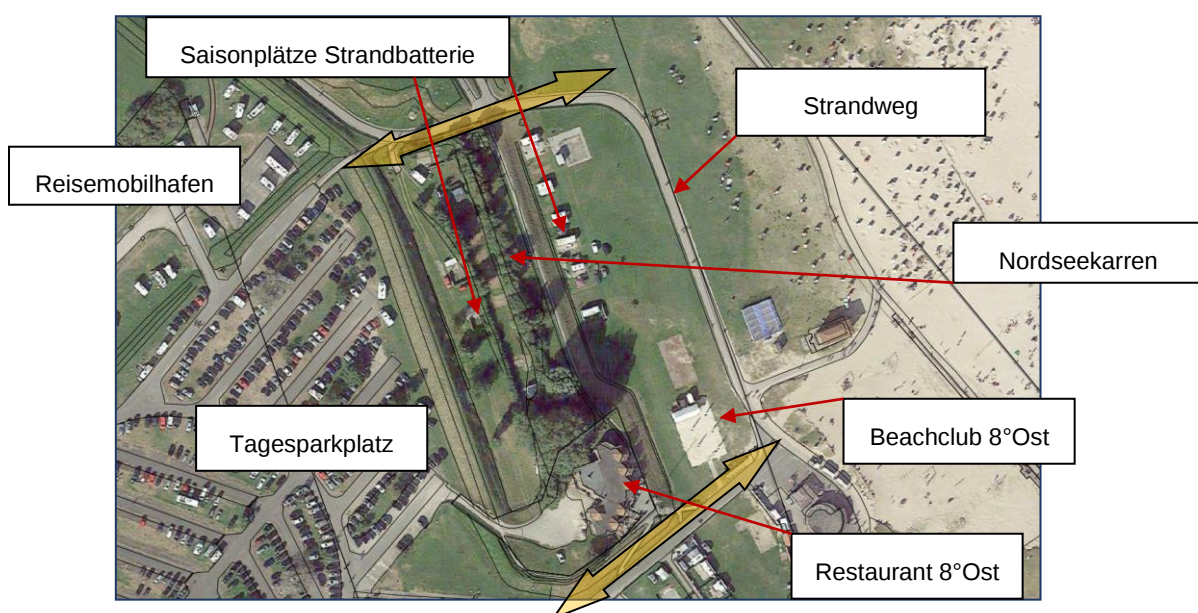


Abb. 4: Nutzungen/Bestand

5.3 **Naturräumliche Situation, Eingriffstatbestände**

Die von Deichen umgebene ehemalige Flakstellung wird von Gehölzstrukturen eingefasst. Im Inneren herrscht entsprechend der ausgeübten Nutzung (Saisoncamping) Scherrasen vor. Verdichtete Fahrgassen und einige Wasserentnahmestellen lassen auch im Winterhalbjahr die praktizierte Nutzung erahnen.

Auf der Krone des nördlichen Flakdeichs wurden zum Zwecke der Aufstellung von mobilen Unterkünften teilweise Plattformen mit Plattenbelag und Schotterflächen ausgebildet. Zur Südseite prägen die an der Südseite des Deiches vorhandenen Gehölze das Landschaftsbild.

Zum Tagesparkplatz, Richtung Südwesten und zum Vordeichland im Norden stellen sich diese beiden Verwallungen in der Landschaft wie eingegrünzte Deichkörper dar.

Im Übergangsbereich zum Tagesparkplatz und auch zum Vordeichland fangen begrünte Mulden das Oberflächenwasser auf und ermöglichen dort eine Versickerung.

Das Vordeichs- Areal bis zum Strandweg weist zwar überwiegend eine Grasnarbe auf, wird aber auch häufiger von Sand aus dem Strandbereich verweht.

Für die Belieferung des Gastronomiebetriebs auf dem Deich dient eine Zufahrt vom Tagesparkplatz mit einer geschotterten Hoffläche. Nordwestlich des Terrassen Cafés prägen einige Großbäume das Landschaftsbild; diese Situation gilt es dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Durch die vorliegende Planung werden gegenüber der dort heute bereits auf der Grünfläche zulässigen Freizeiteinrichtungen keine weiteren Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Weder werden vorgefundene Biotoptypen verändert oder aber das Landschaftsbild beeinträchtigt. Ebenso ergeben sich in Folge der mobilen und nur saisonal zulässigen Nutzungen auch auf die Bodenfunktion gegenüber den heute zulässigen und praktizierten Nutzungen keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden zulässige Nutzungen für die Zukunft eindeutig benannt und deren räumliche Entwicklung klar eingegrenzt. Insofern handelt es sich um eine klarstellende Planung mit dem Ziel, Konflikte mit dem Naturraum in Zukunft auszuschließen.

Im Kapitel Umweltbericht werden diese Belange im Detail abgehandelt und eine entsprechende Eingriffsberechnung durchgeführt. Ggfs. werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz im Zuge des Bauleitplanverfahrens festgelegt.

5.4 **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, bzw. über den Graben zwischen dem SO 2 und dem SO 3

Die Schmutzwasserentsorgung für alle Sondergebiete ist problemlos durch den Anschluss an den im Strandweg vorhanden 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.

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.

6

Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung

Mit der erneuten Überplanung des Areals, bzw. durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/7a „Horumersiel-Schillig“ 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, Strandhäuser) 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.

Im Einzelnen sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen innerhalb des Bereichs beabsichtigt und zu nennen:

Bereich 1 (SO 1, Camping, mobile Ferienunterkünfte)

Wahlweise sind innerhalb dieser ca. 5.490 m² großen Fläche Standplätze für Saisoncamper oder aber auch unterschiedliche mobile Ferienunterkünfte (Tiny- Houses) bis zu einer max. Grundfläche von 40 m² zulässig.

Bereich 2 (SO 2, Mobile Ferienunterkünfte, Nordseekarren)

Innerhalb dieser ca. 2.300 m² großen Fläche auf der Deichkrone sind bis zu acht mobile Ferienunterkünfte mit einer max. Grundfläche von 20 m²/ Einheit zulässig.

Bereich 3 (SO 3, Mobilhomes; mobile Chalets)

Innerhalb dieser ca. 4.860 m² großen Fläche zwischen dem Flakdeich und dem Strandweg im Norden sind bis zu 14 mobile Ferienunterkünfte mit einer max. Grundfläche von 50 m²/ Einheit zulässig.

Bereich 4 (SO 4, Saisonale Gastronomie)

Auf dieser ca. 2.500 m² großen, strandnahen Fläche ist der Betrieb saisonaler Gastronomie zulässig. Die hierfür erforderlichen mobilen Gebäude dürfen insgesamt eine Grundfläche von 300 m² nicht überschreiten. Der Bereich wird im Nordwesten zu den Ferienunterkünften im SO 3 durch Sanddünen und Reisiggeflecht abgeschildert.

Bereich 5 (SO 5, Restaurant, Café)

Für diesen Bereich wird die aktuell ausgeübte Nutzung und das herrschende Planungsrecht aus dem Ursprungsplan in den Änderungsplan übernommen.

Sollte sich die Notwendigkeit ergeben, diese Lokalität auszubauen, zu modernisieren oder aber durch einen Neubau zu ersetzen, dann wäre ggfs. hierfür ein eigenes Bauleitplanverfahren mit Vorhabenbezug erforderlich.

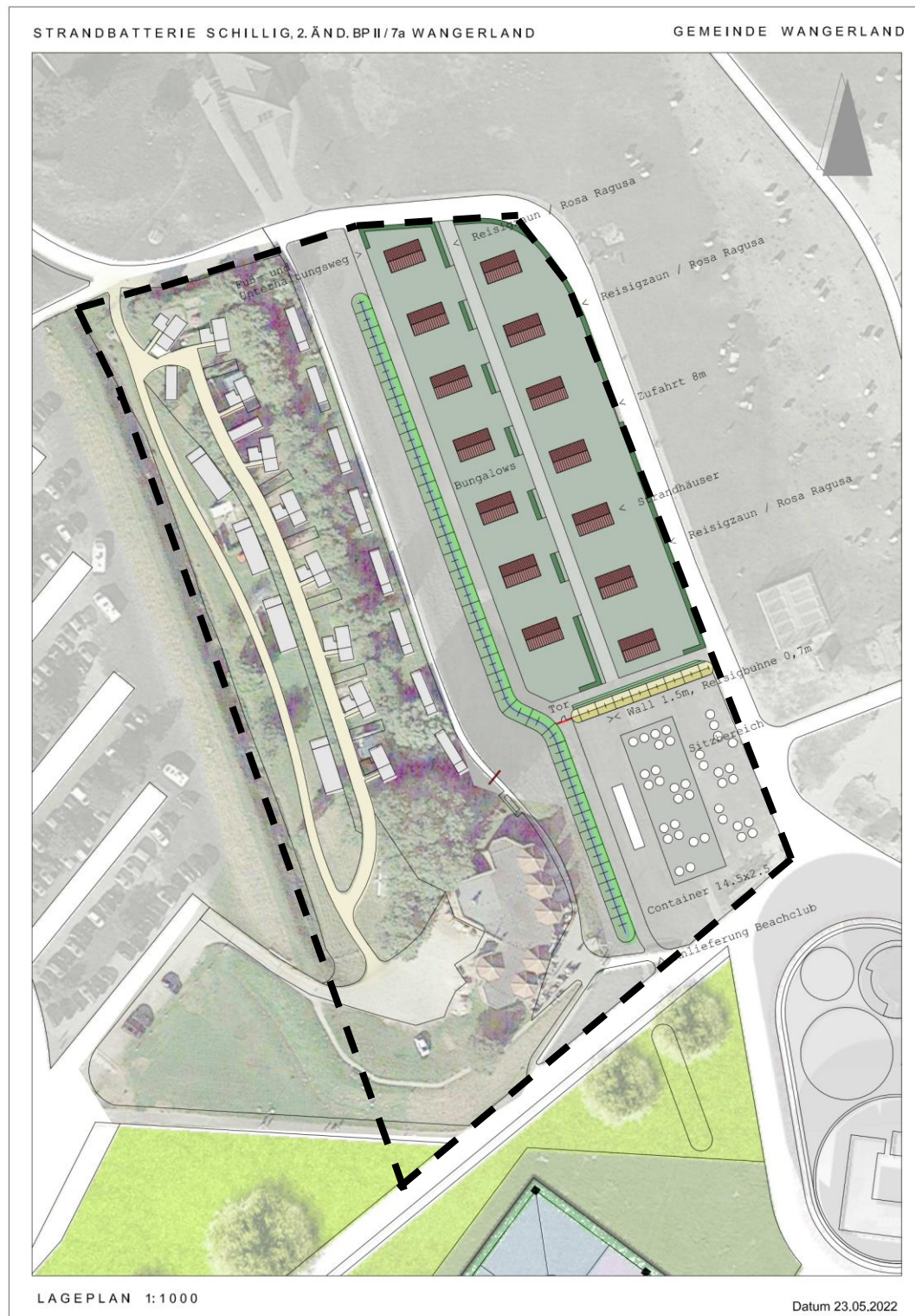


Abb. 5: Städtebauliches Konzept, 23.05.2022 (unverbindlicher Vorschlag)

Insgesamt kann durch diese Entwicklungsmaßnahme ein ressourcenschonendes und ein die Kulturlandschaft respektierendes zusätzliches Übernachtungs-/Erholungsangebot geschaffen werden.

Die **Destination Wangerland** und vor allem die **Ortschaft Schillig** werden hiervon profitieren. Die entwickelte Konzeption erlaubt die Möglichkeit einer klaren Strukturierung der unterschiedlichen Nutzungskomponenten (Camping, Bungalowbereich, Gastronomie) bei gleichzeitiger Respektierung der naturräumlichen Ausstattungsmerkmale.

7

Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Konzeptes werden die städtebaulich relevanten Sachverhalte mittels entsprechender Festsetzungen (Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung von Freiflächen/Grünbereichen) festgesetzt.

7.1

Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart werden fünf Sondergebiete (SO 1 – SO 5) mit differenzierten Zweckbestimmungen für die unterschiedlichen Bereiche der Strandbatterie mit ihrem Umfeld festgesetzt. Mittels dieser Festsetzungen soll eine Gliederung der Gesamtanlage verfolgt und für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche klar definierte Bereiche geschaffen werden. Unter den textlichen Festsetzungen TF 1.1 – TF 1.5 sind für jeden Teilbereich die dort zulässigen Nutzungsarten und Anlagen genau aufgeführt.

Sondergebiet 1, Zweckbestimmung „Saisoncamping, mobile Ferienunterkünfte“:

Dieser Bereich erstreckt sich zwischen den beiden ursprünglichen Batteriedeichen und erfährt somit ringsum eine natürliche Einfassung bzw. Abgrenzung.

Dieser Bereich wird bereits heute als Saison – Campingplatz genutzt. Diese Nutzung soll auch weiterhin beibehalten werden, jedoch wird in Folge der Bauleitplanung auch die Errichtung von mobilen Unterkünften ermöglicht.

Sondergebiet 2, Zweckbestimmung „Mobile Ferienunterkünfte, Nordseekarren“:

Auf der Krone des nordöstlichen Batteriedeichs stehen bereits seit einigen Jahren bis zu sechs Nordseekarren. Diese aktuelle Bauleitplanung ermöglicht die planungsrechtliche Absicherung dieser saisonalen Unterkünfte und ermöglicht eine Erweiterung auf bis zu acht Einheiten.

Sondergebiet 3, Zweckbestimmung „Mobilhomes, mobile Chalets“:

Auch diese Festsetzung greift eine dort ebenfalls seit Jahren ausgeübte Nutzung, nämlich Saisoncamping auf und regelt klar die Anzahl sowie die Art der dort zulässigen mobilen Ferienunterkünfte.

Diese drei Sondergebiete mit den saisonalen Beherbergungsangeboten werden im Norden über die Zufahrt vom Tagesparkplatz für an-/abreisende Gäste erschlossen. Ausreichend Gästeparkplätze werden auf dem Tagesparkplatz nachgewiesen.

Als Sanitärgebäude für diese drei Sondergebiete (Camping und mobile Ferienunterkünfte) dient das Sanitärgebäude Nr. 1 auf der Deichkrone nördlich der drei Bereiche. Dieses ist in max. 150 Metern Entfernung von Gästen erreichbar.

Das Sondergebiet 4; Zweckbestimmung „Saisonale Gastronomie“

Unterhalb des Restaurants und Panoramacafés soll eine Ausweitung des strandnahen, saisonalen gastronomischen Angebots ermöglicht werden. Auch diese Nutzung wird hier bereits seit mehreren Jahren ausgeübt und steht mehr oder weniger mit den bisherigen Festsetzungen „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeiteinrichtungen“ im Einklang.

Das Sondergebiet 5; Zweckbestimmung „Restaurant, Café“

Dieses Restaurant und Panoramacafé wird nicht nur schon seit ca. 30 Jahren dort in dieser Form betrieben, sondern wird auch bereits durch das bestehende Planungsrecht mittels eines eigens hierfür vorgesehenen „Bauteppichs“ abgesichert.

Die beiden Sondergebiete SO 4 und SO 5 werden an der Südseite des Batteriegeländes durch eigene Zufahrten vom Tagesparkplatz bzw. vom Campingplatz verkehrlich (Ver-/Entsorgung) erschlossen.

Gästeparkplätze werden auf dem Tagesparkplatz angeboten.

Vor allem diese beiden gastronomischen Einrichtungen unterstützen nicht nur die Erlebnisvielfalt des Strandbereiches, sondern sind auch unverzichtbarer Bestandteil einer ausreichenden Gästerversorgung vor Ort.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsmaße werden in allen Sondergebieten (SO 1 bis SO 5) durch Festsetzung der zulässigen Grundflächen (TF 2.1 -2.5) sowie der zulässigen Trauf- bzw. der Gebäudehöhen (TF 3.1 – 3.5) für die jeweiligen Nutzungskomponenten festgeschrieben.

Durch diese gewählten Festsetzungen kann einerseits einer übermäßigen Bodenversiegelung vorgebeugt und andererseits das Landschafts- und Ortsbild erhalten werden.

7.3 Baugrenzen, Bauweise

Dem Konzept folgend werden in allen fünf Sondergebieten (SO 1 und SO 5) mittels Baugrenzen die Bereiche für die bauliche Entwicklung vorgegeben.

Hierdurch kann die vorgegebene Struktur im Batteriegelände und dem daran östlich anschließenden Deichvorland erhalten werden.

7.4 Verkehrsflächen

Bzgl. der Festsetzung von Verkehrsflächen hält sich der Bebauungsplan im starken Maße zurück, da für die interne Erschließung lediglich vorhandene, private Erschließungsanlagen genutzt werden.

Über den Tagesparkplatz ist das Areal für den motorisierten Verkehr an das öffentliche Straßennetz, die Deichstraße angebunden.

Ansonsten stehen den Gästen die im Deichvorland angebotenen Fuß- und Radwege zur Erreichbarkeit der Ortschaft zur Verfügung.

Insofern verzichtet der Bebauungsplan auf die Festsetzung von Verkehrsflächen.

7.5 Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Deichkrone im Süden setzt der Bebauungsplan im Schnittfeld der fünf Sondergebiete eine private Grünfläche mit einer Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fest; vgl. hierzu TF 4.

Diese kleinteilige Grünfestsetzung soll den dort vorhandenen Grünbestand einerseits im Sinne des Ortsbildes aber auch dem Zwecke der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen dienen.

7.6 Altlastenverdachtsfläche

Im nördlichen Teil des Sondergebietes SO 3 „Mobilhomes, mobile Bungalows“ wird eine Teilfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Dort muss in Folge der Verfüllung des ehemaligen Batteriegrabens in den späten 1950-er Jahren ab einer Tiefe von ca. 1,20 m unter GOK mit Hausmüllvorkommen gerechnet werden.

Hierzu wird auch auf die Analyseergebnisse im Anhang verwiesen. Dort konnte nachgewiesen werden, dass bei Beibehaltung des Bodenhorizontes unterhalb der angegebenen Höhe (1,20 m unter GOK) Gefährdungen ausgeschlossen werden können.

Sollte dieser Horizont durch bauliche Maßnahmen verändert werden, so muss baubegleitend ein entsprechendes Altlastenmonitoring in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt werden

7.7 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 2017 hin. Der Hinweis Nr. 2 weist auf Belange des Denkmalschutzes (Bodenfunde) hin. Der Hinweis Nr.3 bezieht sich auf allgemeine Verhaltensregeln im Fall von Altlastenfunden. Unter dem Hinweis Nr. 4 wird auf die durchgeführte Luftbildauswertung und die daraus aktuell durchzuführende Sondierung bzgl. Kampfmitteln eingegangen.

Der Hinweis Nr. 5 bezieht sich auf die im Zuge des Klimaschutzes wünschenswerten Gebäudeausrichtungen.

7.7 Flächenübersicht

Gebietskategorie/Nutzungen	Flächengrößen
SO 1 , Sondergebiet „Camping, mobile Ferienunterkünfte“	5.490 m ²
SO 2 , Sondergebiet „mobile Ferienunterkünfte, Nordseekarren“	2.305 m ²
SO 3 , Sondergebiet „Mobilhomes, mobile Chalets“	4.858 m ²
SO 4 Sondergebiet „Saisonale Gastronomie, Animation“	2.478 m ²
SO 5 Sondergebiet „Restaurant/Café“	4.164 m ²
Private Grünflächen	540 m ²
Gesamtfläche:	19.835 m²

8 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 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Gemeinde möchte mit diesem Planungsansatz bereits vorhandene Freizeitnutzungen im stark touristisch geprägten Deichvorland (Tagesparkplatz, Reisemobilhafen, Freizeiteinrichtungen, Campingplatz und Strand) konkretisieren und deren Ausdehnungsmöglichkeiten klar definieren.

Durch diese Maßnahme kann einerseits die touristische Entwicklung (saisonale Beherbergungsangebote) gestärkt und evtl. auftretenden Konflikten vorgebeugt werden.

Dieses Ziel wirkt sich sowohl positiv auf vorhandene Freizeit- und Erholungsnutzungen als auch auf eine Beschränkung der Inanspruchnahme von Freilandbereichen aus.

Für ortsansässige Dienstleistungsbetriebe und die Gastronomie sind Synergien zu erwarten.

Das Umfeld und der Standort selbst mit ca. 2,0 ha Größe erstrecken sich südöstlich der Hauptdeichlinie und bilden einen Übergangsbereich mit topographisch bewegtem Gelände (ehemalige Strandbatterie) zwischen dem Tagesparkplatz und dem weitläufigem Strandbereich.

8.2 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.

8.2.1 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.

8.2.2 Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP

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

8.3 Umweltprüfung

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

8.3.1 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.

Zur Erfassung der Bestände wurden in den Monaten Mai – September 2020 sowie im Februar 2021 diverse Begehungen durchgeführt.

Tiere

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

Auch während der Kampfmittelsondierungsarbeiten vom November 2021 bis zum März 2022 wurden keine Tierbestände im Planbereich festgestellt.

Brutvögel:

Bei den Vögeln handelt es sich überwiegend um Arten der Siedlungsbereiche, der Parklandschaften und der meeresnahen Strandbereiche.

Da durch die Bauleitplanung weder die Nutzungsdichte gegenüber dem heute bereits zulässigen Maß erhöht, noch Gehölze entfernt, oder aber zusätzlich naturbelassene Flächen in Anspruch genommen werden, können Störungen und Beeinträchtigungen auf die Avifauna (Brutvogelpopulation) ausgeschlossen werden.

Fledermäuse, Bewertung:

Bei einem Erhalt der Gehölzstrukturen im ehemaligen Batteriegelände wird es bei Umsetzung der Planung nicht zu einer erheblichen Störung des Fledermauslebensraumes kommen. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sollten mögliche Pflegemaßnahmen und Bauarbeiten im Bereich der ehemaligen Batterie mit ihren Verwallungen in den Monaten Dezember bis März erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters wären entsprechende Arbeiten nur bei einer vorherigen Kontrolle zulässig.

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. Dünenausbildungen werden 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 Veränderung 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.

8.3.2 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.

Auch hält der Änderungsbereich ausreichend Abstand zum angrenzenden Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer bzw. dem Weltnaturerbe mit seinen unterschiedlichen Schutzzonen.

8.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

8.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

8.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vom Gebiet werden keine über das übliche und vertretbare Maß hinausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärmes und Abgase 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).

8.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Dieser Aspekt bleibt auf der Ebene des Bebauungsplanes unberücksichtigt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gerade eine südliche Gebäudeausrichtung und kompakte Bauformen hervorragend geeignet sind, dem Ziel des Klimaschutzes zu entsprechen.

8.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland sind oben bereits im Einzelnen aufgeführt.

8.3.8 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.

8.3.9 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.

8.4 Bestandsaufnahme

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

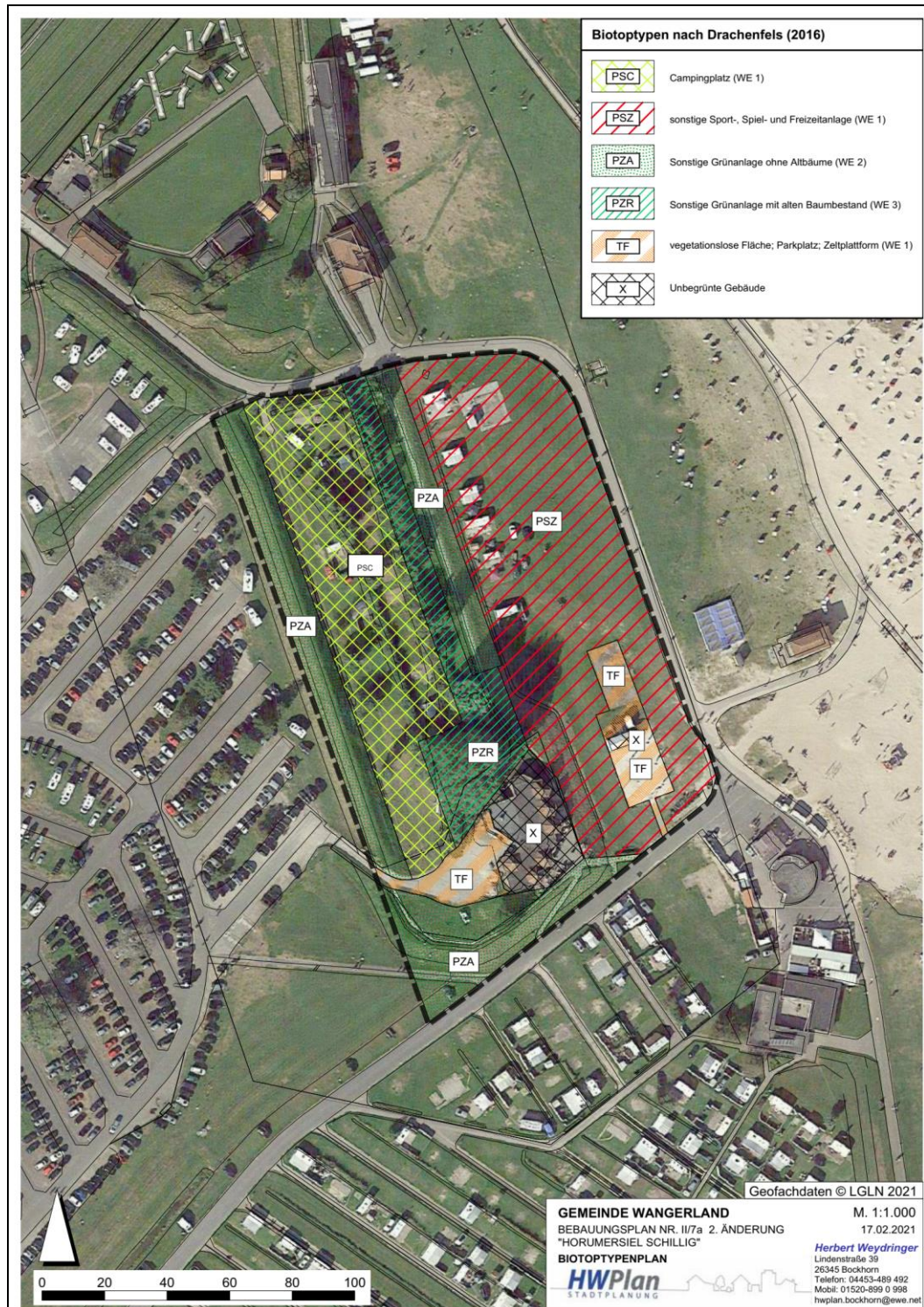


Abb. 6: Biotoptypen

8.5

Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell

In die Bilanzierung (Bestand und Planung) wird der Planungsbereich mit einer Größe von 19.840 m² in die Bewertung einbezogen. Hierbei werden die einzelnen Biotoptypen der zu überplanenden Flächen bewertet und in der Bestandswert- mit der Planungs-werttabelle gegenübergestellt:

I. Ausgangsflächenwert (Bestand):

Biotoptypen im Geltungsbereich (Bestand)	m ² x WE	WE Bestand
Campingplatz (PSC)	4.408 m ² x 1	4.408 WE
Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	7.328 m ² x 1	7.328 WE
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	4.090 m ² x 2	8.180 WE
Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)	1.859 m ² x 3	5.577 WE
Vegetationslose Fläche, Parkplatz, Zeltplattform (TF)	1.230 m ² x 1	1 230 WE
Unbegrünte Gebäude (X)	920 m ²	-
Summen im Bestand	19.835 m²	26.723 WE

II. Entwicklungsflächenwert (Planung):

Biotoptypen im Geltungsbereich (Planung)		m ² x WE	WE Planung
SO1, gesamt:	5.490 m²	-	-
- Parzellen unversiegelt	2.587 m ² x 0,6	1.552 m ² x 1	1.552 WE
- Versiegelung auf Parzellen	2.587 m ² x 0,4	1.035 m ² x 0	-
- Freiflächen/Randbereiche, Wälle	-	2.903 m ² x 2	5.806 WE
SO 2, gesamt:	2.305 m²	-	-
- Bereich/Parzellen unversiegelt	1.000 m ² x 0,6	600 m ² x 1	600 WE
- Versiegelung auf Parzellen	1.000 m ² x 0,4	400 m ² x 0	-
- Freiflächen/Randbereiche, Wälle	-	1.305 m ² x 2	2.610 WE
SO 3, gesamt:	4.858 m²	-	-
- Bereich/Parzellen unversiegelt	2.700 m ² x 0,6	1.620 m ² x 1	1.620 WE
- Versiegelung auf Parzellen	2.700 m ² x 0,4	1.080 m ² x 0	-
- Freiflächen/Randbereiche, Mulde	-	2.158 m ² x 2	4.316 WE
SO 4, gesamt:	2.478 m²	-	-
- Gebäude/Versiegelung	-	300 m ² x 0	-
- Freiflächen, unversiegelt	-	2.178 m ² x 1	2.187 WE
SO 5, gesamt:	4.164 m²	-	-
- Gebäude/Versiegelung	-	1.200 m ² x 0	-
- Freiflächen, Parkplatz versiegelt	-	600 m ² x 1	600 WE
- Freiflächen/Randbereiche	-	2.364 m ² x 1	2.364 WE
Grünfläche mit Erhaltungsbindung	540 m²	540 m ² x 3	1.620 WE
Summen nach Planung:	19.835 m²		24.346 WE

Aus der vorher durchgeführten Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.377 WE. Dieser Eingriff ist in geeigneter Weise vom Verursacher auszugleichen.

Als Kompensation könnten auf dem Tagesparkplatz z. B. sechs Laubbäume gepflanzt werden.

Diese Kompensationsverpflichtung ist bis zum Satzungsbeschluss zu erfüllen.

8.6

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.

8.7

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.

8.7.1 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.

8.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes 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.

8.8 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Die Ergebnisse des Biologischen Fachbeitrags vom September 2020 sind in die Prüfung eingeflossen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

8.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes bisher durchgeführte Nutzungen im Bereich der ehemalige Strandbatterie ordnen und verbindliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen.

Durch diese Planung kann der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung Rechnung getragen und das geltende Planungsrecht entsprechend angepasst werden.

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 neben der städtebaulichen Bestandsaufnahme ein Biotoptypenbewertung vorgenommen.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planaufstellung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht lediglich ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird entsprechend quantitativ und qualitativ kompensiert.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 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.

9.2 Schmutzwasserableitung

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

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

9.3 Versorgung

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

9.4 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.

9.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gem. den gesetzlichen Regelungen und der Abfallentsorgungssatzung dem Landkreis bzw. den hierfür beauftragtem Entsorgungsbetrieb. Die WTG als Betreiber des Strandes und der Sondergebiete für die Beherbergung wird den Müll an den Abfuhrtagen entsprechend für die Müllfahrzeuge zugänglichen Orte (Tagesparkplatz) verbringen.

9.6 Immissionsschutz

Vom Plangebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Ebenso sind keine Immissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

9.7 Bodenordnung

Die WTG ist Eigentümer der Flächen in den Sondergebieten SO 1 – So 4, so dass hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Der Bereich des SO 5 steht im Eigentum des Gastronomen (Erbpacht).

10 Zusammenfassende Erklärung

(Dieses Kapitel wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

11

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/7a „Horumersiel - Schillig“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit 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 eingearbeitet waren hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung 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 vom12.2022 bis zum2023 durchgeführt.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:

HWPlan Stadtplanung

Bockhorn, den 15.11.2022

Herbert Weydringer