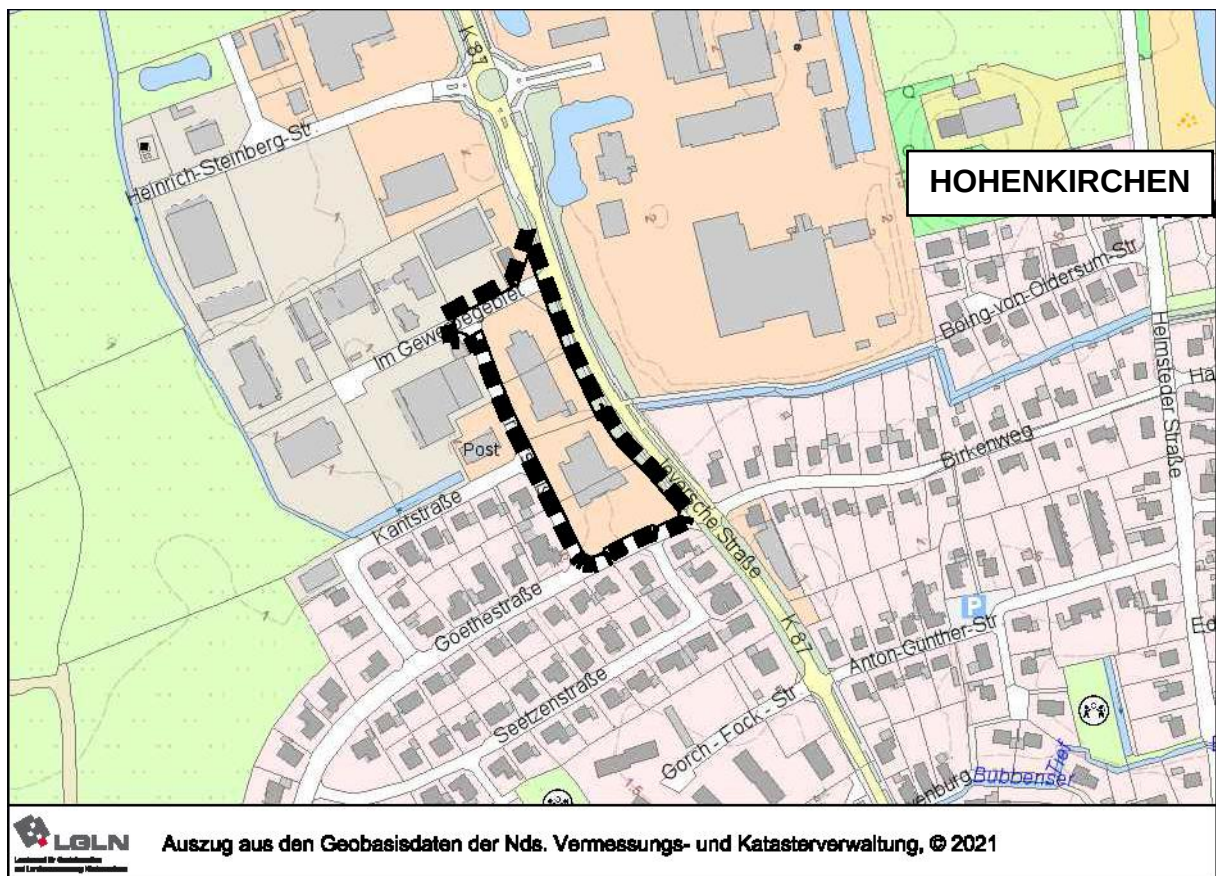


Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/25
„Hohenkirchen – Sondergebiet Einzelhandel“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Beratung zum Satzungsbeschluss 06.02.2024	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	--	-----------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Örtliche Situation.....	2
	A.3 Planungsvorgaben - Raumordnung – Einzelhandel	3
	A.4 sonstige Planungsvorgaben	10
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
	B.1 Bauliche Nutzung	13
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	14
	B.3 Verkehr.....	14
	B.4 Natur und Landschaft	15
	B.5 Immissionen	19
	B.6 Infrastruktur.....	19
	B.7 Altlasten	19
C	UMWELTBERICHT	20
	C.1 Einleitung.....	20
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
	C.3 Zusätzliche Angaben	25
D	DATEN	27
	D.1 Städtebauliche Werte	27
	D.2 Verfahrensvermerke.....	27

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wangerland ist seit einiger Zeit bestrebt, das Angebot an Lebensmitteln im Hauptort Hohenkirchen, insbesondere im Bereich des Frischesektors (vor allem Fleischwaren), zu verbessern. Außerdem wäre aber auch neben dem Angebot der Lebensmitteldiscounter ein breiteres Sortiment an Drogerieartikeln wünschenswert.

Unmittelbar neben dem Zentrum von Hohenkirchen hat sich seit einigen Jahren ein Versorgungsbereich entwickelt, wo die größeren Grundstückszuschnitte außerhalb des historischen Ortskernes von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden konnten, die auf größere Flächen für Verkauf und Stellplätze angewiesen sind. Während sich die vorhandenen Betriebe noch unterhalb der Schwelle der sog. Großflächigkeit der Verkaufsfläche bewegen, soll nun die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters planungsrechtlich vorbereitet werden. Geplant ist ein Vorhaben, das die Flächen von zwei vorhandenen Betriebsstandorten nutzt und den Geltungsbereich insgesamt bewirtschaftet. Die Gemeinde möchte dadurch Möglichkeiten für ein breiteres Versorgungsangebot insbesondere im Frischsektor, aber auch bei Drogeriewaren schaffen. Nutzer können hier vorrangig die Bewohner von Hohenkirchen sein, die ein solches Angebot nicht in ihrem direkten Umfeld finden. Gestärkt wird aber auch der Tourismus, da Hohenkirchen mit einem breiteren Einzelhandelsangebot als Urlaubsort (hier mit der aktiv betriebenen Entwicklung rund um das Wangermeer) an Qualität gewinnt.

Um die innerörtliche Umnutzung planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

A.2 Örtliche Situation

Der für das Sondergebiet vorgesehene Standort liegt im nördlichen Bereich der Ortslage von Hohenkirchen und ist an der Jeverschen Straße (K 87) gut erschlossen. Das Plangebiet ist von den Gemeindestraßen „Im Gewerbegebiet“, „Herderstraße“ und „Goethestraße“ umgeben.

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude. Das südliche Gebäude mit dem vorgelagerten Parkplatz an der Goethestraße ist ungenutzt. Zuvor waren hier Einzelhandelsbetriebe untergebracht (ehemals KiK/Schlecker). Das nördliche Gebäude, dessen Parkplatz von der Straße „Im Gewerbegebiet“ erschlossen wird, wird von einem Lebensmitteldiscounter (Netto, Verkaufsfläche 760 qm) genutzt.

Zwischen beiden Gebäuden verläuft ein offener Grabenabschnitt der Hohenkirchener Leide. Der Graben ist weiter westlich verrohrt und verläuft nach der Verrohrung unter der Jeverschen Straße offen nach Osten. Im Westen befindet sich zwischen den Bauflächen und der Straße ein lückiger Gehölzstreifen im südlichen Teil mit einem etwas breiteren Grünstreifen.

Insgesamt macht das Plangebiet einen gewerblich geprägten Eindruck mit hohem Versiegelungsgrad und schmucklosen Funktionsgebäuden.

Die Entfernung zum Ortszentrum Hohenkirchen um die Kirche beträgt etwa 400 m. Für weite Teile des Siedlungsbereiches ist dieser Standort gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Umgebung ist im Norden und Nordwesten von Gewerbenutzung geprägt, im Süden schließt sich Wohnbebauung als Einfamilienhausgebiet an. Nordöstlich der Jeverschen Straße liegt der Hotel- und Freizeitbereich „Dorf Wangerland“, an den sich im Süden wiederum ein Einfamilienhausgebiet anschließt.

A.3 Planungsvorgaben - Raumordnung – Einzelhandel

An einem bisher durch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzten Standort soll die Nutzung durch einen großflächigen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von max. 1850 m² ermöglicht werden. Mit dem Überschreiten der Schwelle der Großflächigkeit (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mehr als 1200 m² Geschossfläche, nach ständiger Rechtsprechung entspricht dies einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² Verkaufsfläche) ergibt sich das Erfordernis der Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen und zwar hier u.a. die Beurteilung der Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens. Zur Beurteilung eines hier ermöglichten Vorhabens liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor *„Der Erholungsort Hohenkirchen (Gemeinde Wangerland) als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 15.02.2022“*, das am 01.02.2024 um Aussagen zur Abwägung über die Bedenken der Oldenburgischen IHK und des Landkreises Friesland ergänzt wurde. Es hat außerdem ein „Verfahren zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland“ stattgefunden (Besprechungstermin 16.11.2021). Für die Gemeinde Wangerland ist das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK) vom November 2015 als städtebauliches Konzept relevant.

Die Inhalte des Verträglichkeitsgutachtens werden im Folgenden zusammenfassend zu den jeweiligen Sachpunkten wiedergegeben. Das EHK wird kurz zusammengefasst.

A 3.1 Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann und Partner 2022/ergänzt 2024

Das Verträglichkeitsgutachten kommt auf den Seiten 60 ff zu folgendem abschließenden Fazit:

- Im Grundzentrum sind die steigende Einwohnerzahl und die Bedeutung im Tourismus als sozioökonomischen Rahmenbedingungen positiv zu bewerten, auch wenn die Kaufkraft leicht unterdurchschnittlich ist.
- Es besteht eine hohe Wettbewerbsintensität in einem geographisch beschränkten Raum.
- Die Umsatzverteilung wird im Einzugsbereich bei 9,5 %, im direkten Umfeld bei höchsten 17% und im Ortskern bei etwa 7% liegen. Funktionsstörungen in der Nahversorgung können ausgeschlossen werden.
- Als Vollsortimenter trägt das Vorhaben nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung bei, da ein Vollsortimenter in Hohenkirchen fehlt. Er ist dabei wichtiger Teil der Sicherung der grundzentralen Versorgung, die gem. Einzelhandelskonzept in Hohenkirchen als bipolarer Standort aus dem Ortskern und dem Bereich „Im Gewerbegebiet“ gebildet wird.

- Dem Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und dem Agglomerationsverbot gem. LROP wird das Vorhaben gerecht. (siehe Kap. A. 3.4 dieser Begründung)

A 3.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 für die Gemeinde Wangerland dient dazu, die zukünftige Zielrichtung der Einzelhandelsentwicklung zu definieren, zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen und eine gemeindetypische Sortimentsliste zu erarbeiten.

Als grundsätzliche Entwicklungsstrategie wird eine „Konzentration auf die Zentren“ formuliert. Hohenkirchen ist bei der Ansiedlung größerer Betriebe zu priorisieren. Der „funktionale Ergänzungsstandort“ zur Grundversorgung im Bereich Jeversche Straße / Heinrich-Steinberg-Straße soll gesichert und entwickelt werden.

„Der Ergänzungsstandort übernimmt vor allem die Versorgungsfunktion für die Grundversorgung, – vor allem groß- und größerflächige Betriebsformate aus dem unteren bis mittleren Angebots- und Preisniveau – die in dem kleinteilig strukturierten Ortskern nicht unterzubringen sind.“ (Seite 72)



Abb. 1. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, funktionaler Ergänzungsstandort
Ausschnitt aus Abb. 30 Seite 68 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

„Für das Grundzentrum Wangerland errechnet sich bis zum Jahr 2025 ein tragfähiger Entwicklungsrahmen von bis zu 2.900 qm Verkaufsfläche. Der Expansionsrahmen sollte im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bedarfsbereich (v.a. Drogeriewaren) konsequent zur weiteren Stärkung der Ortskerne und zur Absicherung der bipolaren Grund- und Nahversorgungsstandorte genutzt werden.“ (Zusammenfassung Seite 95)

Zur Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben wurde eine ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich erarbeitet. Diese Liste ist im vorliegenden Bebauungsplan Teil der textlichen Festsetzungen. Nur die in der linken Spalte genannten nahversorgungsrelevanten (zugleich auch i.d.R. zentrenrelevanten) Sortimente sind im Plangebiet zulässig.

Das Konzept enthält folgende Maßnahmenempfehlungen, die für die vorliegende Planung relevant sind:

„Baurechtliche Absicherung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Die Gemeinde Wangerland verfolgt i.d.R. eine Steuerung des Einzelhandels über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Grundsätzlich gilt es, im Sinne des Einzelhandelskonzeptes städtebaulich "gewünschte" Standorte für Ansiedlungsvorhaben entsprechend abzusichern und "unerwünschte" Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen.

- Gewünschte Ansiedlungsvorhaben sollten gemäß den im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen planungsrechtlich vorbereitet werden.
- An Standorten, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Frage kommen, ist eine kontinuierliche Überarbeitung der vorliegenden und/oder Neuaufstellung der Bebauungspläne anzuraten.

Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept in Verbindung mit dem entsprechenden politischen Beschluss bezieht. Ebenso gilt es, die Strategieempfehlungen als Abwägungsgrundsätze sowie die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne zu übernehmen.

Sofern Bebauungspläne Standorte im zentralen Versorgungsbereich überplanen oder zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend bezeichnet werden.“ (Seite 86)

„Insgesamt gilt, dass für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland das Hauptaugenmerk auf eine Konzentration und Verdichtung der ausstrahlungsstärkeren Einzelhandelslagen sowie einer Ausdifferenzierung eines vielfältigen Sortiments- und Betriebsgrößenmix gelegt werden muss. Diesem Umstand wird auch durch Definition eines hierarchisch-funktional gegliederten Zentren- und Standortnetzes Rechnung getragen, das es weiter zu profilieren gilt. Die (Weiter-)Entwicklung sonstiger Lagen sollte v.a. bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten restriktiv behandelt werden.“ (Seite 89)

Mit der vorliegenden Planung und Begründung werden diese Empfehlungen umgesetzt. Die Planung entspricht den Zielen des Konzeptes, in dem in einem festgelegten Ergänzungsstandort die Nahversorgung mit einem breiteren Angebotsspektrum mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt wird.

In einem Verträglichkeitsgutachten 2022 wurde auch überprüft, ob das Vorhaben in das Einzelhandelskonzept der Gemeinde passt. Dabei wurde hervorgehoben, dass das Vorhaben nachweislich zur qualitativen Absicherung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere in Hohenkirchen beiträgt und es sich über die vorhandenen Discounter um einen etablierten Standort handelt. Verwiesen wird ausdrücklich auf die Einstufung des Standortes als bipolarer Standort (Grundversorgungsstandort), womit ein kommunal abgewogenes Standortkonzept vorhabenunabhängig vorliegt, was für die raumordnerische Beurteilungen von Bedeutung ist.

Zwischenzeitlich (Stand Februar 2024) befindet sich das Einzelhandelskonzept in der Fortschreibung, um die aktuellen raumordnerischen Vorgaben hinreichend zu berücksichtigen.

A 3.3 Kooperationsverfahren Region Ost-Friesland

Zur Vorbereitung des Verträglichkeitsgutachtens fand am 16.11.2021 im Rahmen des Moderationsverfahrens eine Besprechung mit Teilnehmern der Gemeinde, des Landkreises, der Gutachter und benachbarter Kommunen statt. Hier wurde Einigkeit erzielt, dass eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde fachlich zu empfehlen sei, jedoch nicht zwingend für diese Planung erforderlich wäre. Das EHK kann daher weiter angewendet werden, insbesondere was seine Definitionen der Ergänzungsstandorte angeht. Die Prüfung des Integrationsgebotes nach LROP und damit ggfs. die dort genannten Ausnahmemöglichkeiten sind aber in einem Verträglichkeitsgutachten darzulegen.

Bereits in dem Gespräch haben die Vertreter der Gemeinde Wangerland nachvollziehbar dargelegt, dass geeignete Standorte im zentralen Versorgungsbereich aufgrund der kleinteiligen Struktur, der Nähe zur denkmalgeschützten Kirche und mit Rücksicht auf das städtebauliche Erscheinungsbild als Alternative nicht zur Verfügung stehen.

Im Verträglichkeitsgutachten 2022 wurden die 5 Prüfregele der Kooperationsvereinbarung Ost-Friesland betrachtet und zusammenfassend wurde festgestellt, dass das Neubauvorhaben Lebensmittelvollsortimenter mit 1850 qm Verkaufsfläche mit den Prüfregele in Einklang steht. Die Nachbarkommunen sind durch das Vorhaben nicht maßgeblich tangiert (Seite 55 -58 des Gutachtens).

A 3.4 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Zur Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist der Katalog des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 17.02.2017 anzuwenden. Im Kapitel 2.3 des LROP werden Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels genannt. Diese werden nachfolgend verkürzt dargestellt und die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung des Verträglichkeitsgutachtens werden dem gegenübergestellt. In der im Moderationsverfahren vorangegangenen Diskussion war insbesondere Wert auf die Bearbeitung des Integrationsgebotes gelegt worden, da sich das Vorhaben nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet, aber eine Ausnahmeregelung des LROP zur Anwendung kommen kann.

02	Agglomeration
	Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.
	<i>Bestehender Standort aus drei Märkten, wovon ein Discounter durch einen Vollsortimenter ersetzt werden soll, der Teil eines im Einzelhandelskonzept 2016 definierten Ergänzungsstandortes ist; es handelt sich um eine planerisch gewünschte Bündelung; Lt. Verträglichkeitsgutachten 2022 ist jeweils der gesamte Standort in seiner Auswirkung betrachtet worden. Erst durch diesen Ergänzungsstandort neben den Ortskern als zentralem Versorgungsbereich kann der grundzentrale Versorgungsauftrag der Gemeinde erfüllt werden.</i>

03	Kongruenzgebot grundzentral
	In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. – bei Überschreitung von max. 30% Kaufkraft von außerhalb anzunehmen-
	<i>Hohenkirchen grundzentrale Funktion lt. RROP</i> <i>95% des Umsatzes werden aus dem Verflechtungsbereich und dem Tagestourismus generiert, also nur 5 % von außerhalb</i> ⇒ <i>Kongruenzgebot erfüllt</i>
04	Konzentrationsgebot
	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
	<i>Lage im zentralen Siedlungsgebiet lt. RROP</i> ⇒ <i>Konzentrationsgebot erfüllt</i>
05	Integrationsgebot
	Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig; Anbindung an den ÖPNV erforderlich <u>Aber Ausnahme davon anwendbar, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:</u> • Kernsortiment 90% periodischer Bedarf • städtebauliches Konzept zugrundeliegend • im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung • keine Ansiedlung in integrierten Lagen möglich
	• <i>Kernsortiment Lebensmittel, nur 10% des Sortiments für aperiodischen Bedarf</i> • <i>Bipolarer Ergänzungsstandort nach Einzelhandelsentwicklungskonzept</i> • <i>Wohnbebauung südlich Goethestraße, östlich Jeversche Straße vorhanden</i> • <i>an integrierten Standorten der Ortsmitte keine Flächenpotentiale vorhanden für Verkaufsfläche, Lagerflächen plus Stellplätze, kleinteilige Nutzungsstrukturen stehen entgegen</i> <i>ÖPNV Anbindung durch Bushaltestelle gegeben</i> ⇒ <i>Integrationsgebot über Ausnahmeregelung erfüllt</i>
07	Abstimmungsgebot
	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.
	<i>Moderationsverfahren hat am 16.11.2021 stattgefunden, weitere Abstimmung im Bauleitplanverfahren</i> ⇒ <i>Abstimmungsgebot erfüllt</i>
08	Beeinträchtigerungsverbot
	Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
	<i>Umsatzverteilung zugunsten des neuen Standortes nicht mehr als 10%; durch unterschiedliches und verbessertes Angebot (z.B. Frischmarkt, Drogerieartikel), keine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches, auch keine wesentlichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche</i> ⇒ <i>Beeinträchtigerungsverbot erfüllt</i>

Im Verträglichkeitsgutachten wird auch die Bedeutung des Fremdenverkehrs als Grundsatz in Kap. 1.3 des LROP hervorgehoben

„05 1 Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.“

Die Verbesserung des Versorgungsangebotes auch für Touristen stärkt den Fremdenverkehrsstandort Wangerland insbesondere in Hohenkirchen auch vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung am Wangermeer. Die Nachhaltigkeit wird durch die Erreichbarkeit ohne Kfz, die Wirtschaftlichkeit des Standortes und das breite Versorgungsangebot erreicht.

A.3.5 Regionales Raumordnungsprogramm

Für den Landkreis Friesland liegt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2020) mit Wirksamkeit vom 29.01.2021 vor

Als Grundzentrum wurde für die Gemeinde Wangerland der zentrale Ortsteil Hohenkirchen ausgewiesen. Diesem Ortsteil wurde die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen. Als zentrales (gelbes) Siedlungsgebiet ist die bebaute Ortslage von Hohenkirchen festgelegt, darin befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes.

Die grundzentrale Versorgungsaufgabe umfasst im Einzelhandel insbesondere die Güter des täglichen Bedarfs und hier in einer flächendeckenden, verbrauchernahen und verkehrsvermeidenden Versorgungsstruktur an integrierten Standorten.

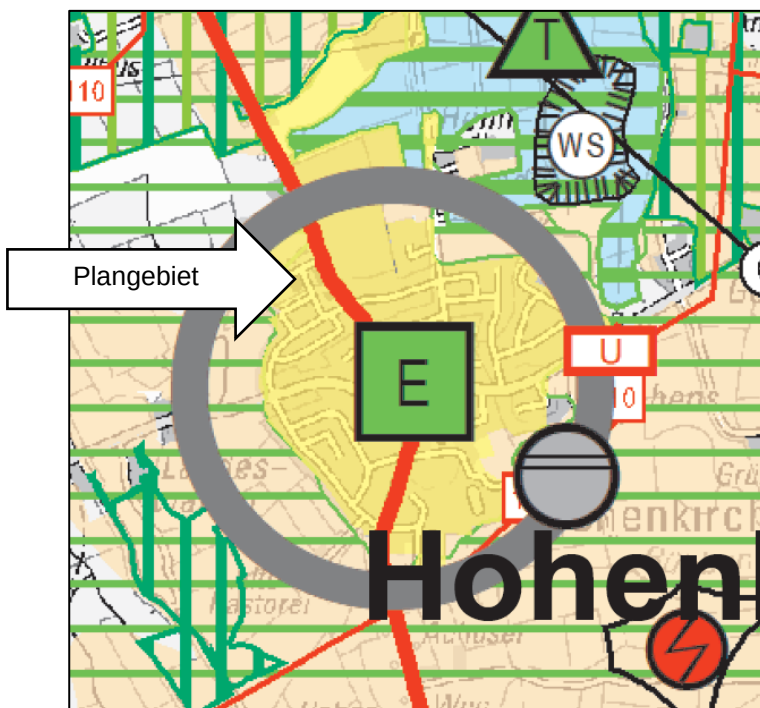


Abb. 2. Ausschnitt aus dem RROP 2020

Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sind aus dem Landessraumordnungsprogramm übernommen. Zu den Zielen „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ 2.3 05 (Integrationsgebot) wird im RROP als Hinweis kursiv ausgeführt *„Die zentralen Versorgungsbereiche der aktuellen Einzelhandelskonzept der Städte und Gemeinden sind in den Beikarten der Begründung dargestellt.“* (RROP 2.3 01)

„Die zentralen Versorgungsbereiche können sich dynamisch durch Fortschreibung der Einzelhandelskonzepte weiterentwickeln und es kann zur Verschiebung der dargestellten Grenzen kommen. Deshalb werden diese nicht ins RROP in die Zeichnerische Darstellung als Versorgungskerne übernommen, sondern werden als Beikarten 24 - 32 mit den Abbildungen der zentralen Versorgungsbereich aus den aktuellen Einzelhandelskonzepten für den Landkreis Friesland dargestellt.“ (RROP Begründung S. 94)

Zum Ziel 2.3 07 LROP (Abstimmungsgebot) gilt im RROP der Grundsatz: Bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten mit den Nachbarkommunen ist der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen.

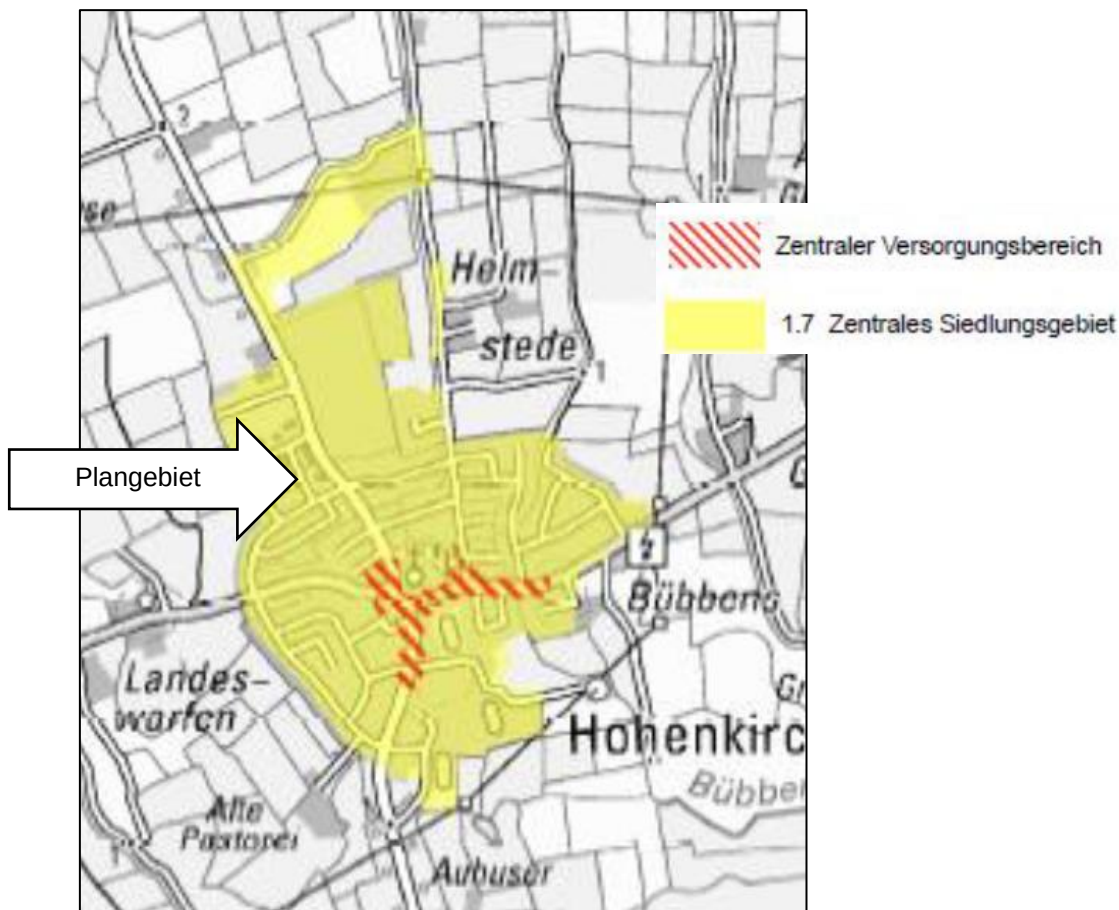


Abb. 3. RROP Abb. 30 Beikarte – Zentraler Versorgungsbereich Wangerland (Ausschnitt)

Geplant ist ein neuer, großflächiger Lebensmittelvollsortimenter an Stelle eines Lebensmitteldiscounters, der zwar im zentralen Siedlungsgebiet aber nicht im zentralen Versorgungsbereich gelegen ist. Die

Gemeinde Wangerland hat diesen Standort aber in ihrem Einzelhandelsentwicklungskonzept als funktionalen Ergänzungsstandort festgelegt. Die Verträglichkeit und das Erfordernis dieses bipolaren Ansatzes wurde auch im Verträglichkeitsgutachten von 2022/2024 untersucht und bestätigt.

Auf regionaler Ebene ist die Durchführung eines Moderationsverfahrens im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erforderlich. Ein Moderationstermin hat am 16. November 2021 stattgefunden und schloss mit dem Ergebnis, dass der regionale Konsens durch Beachtung der regionalen Raumordnung und durch ein Verträglichkeitsgutachten hergestellt werden kann. Der Landkreis Friesland hat in seiner Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass das Moderationsverfahren durchgeführt und abgeschlossen wurde. In dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten vom Februar 2022/2024 werden die erforderlichen Inhalte behandelt und damit wurde ein raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen (siehe oben).

A.4 sonstige Planungsvorgaben

A.4.1 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wangerland als gewerbliche Baufläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Diese Art der Festsetzung kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wird der FNP im Parallelverfahren geändert (123. Änderung).

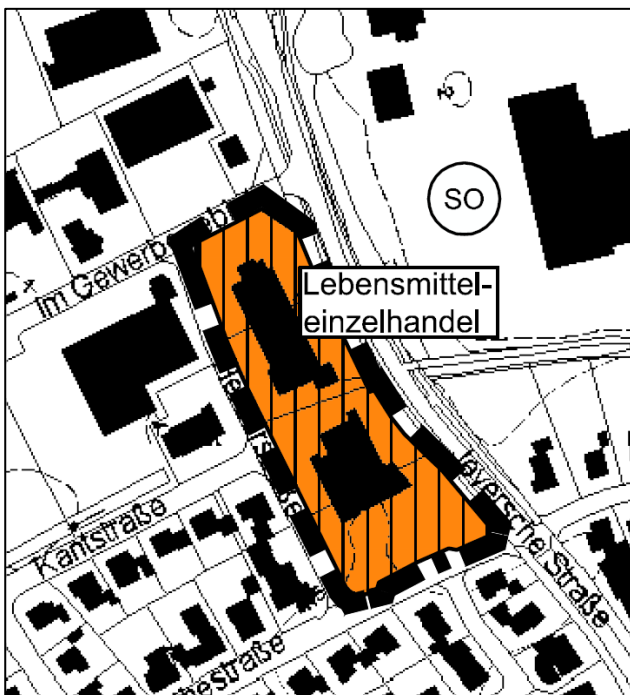


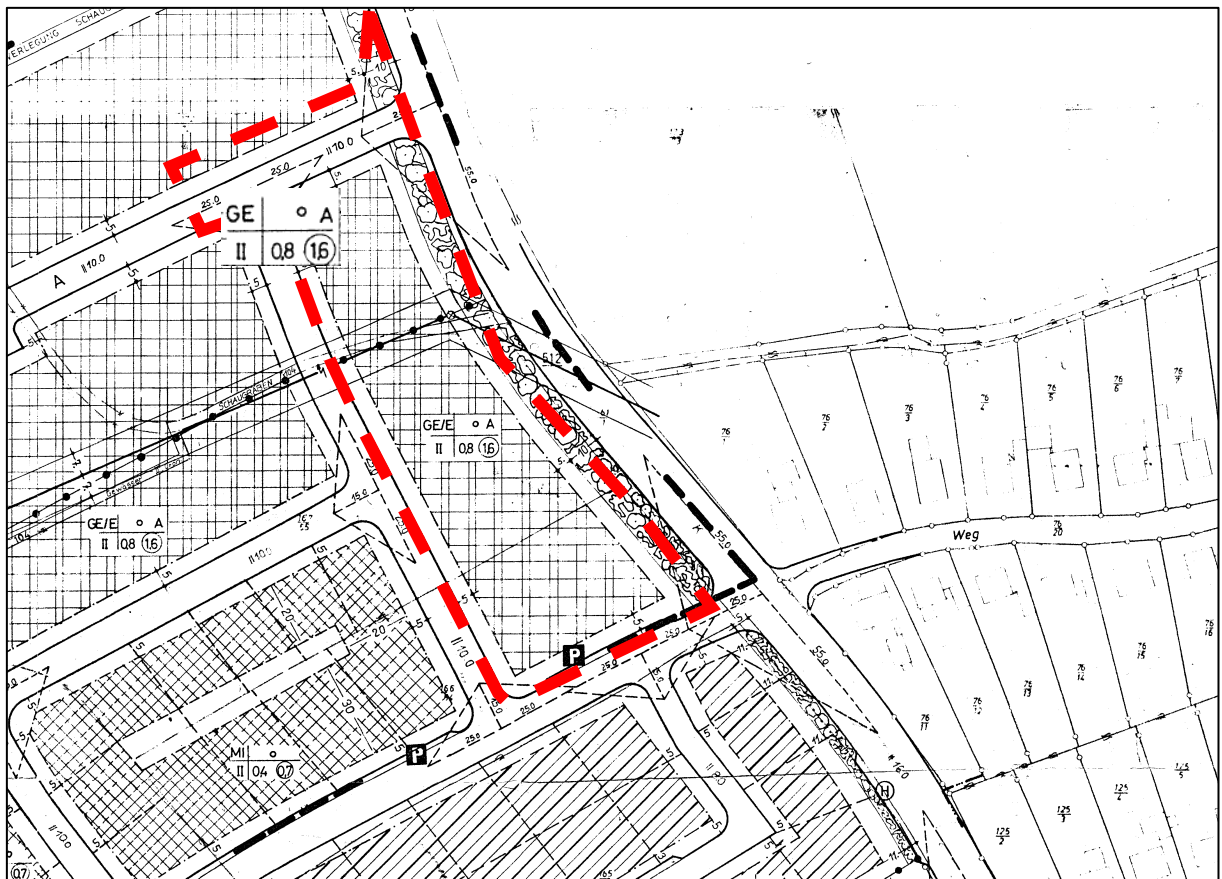
Abb. 4. : 123. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: Entwurf; ohne Maßstab)

A.4.2 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gilt bisher der Bebauungsplan Nr. I/2b Hohenkirchen Nord-West Gewerbegebiet, der im Jahr 1978 (BauNVO 01.10.1977; die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat im November 1977 stattgefunden) rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzt dort ein Gewerbegebiet im Norden und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) im Süden fest. Zulässig sind Betriebe, die nicht wesentlich stören, das entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes. Entlang der Jeverschen Straße ist eine 10 m breite Anpflanzfläche festgesetzt worden. Die überbaubare Fläche umfasst bis auf die Randbereiche entlang von Straßen und Anpflanzfläche den gesamten Bereich.

Zulässig sind

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6
- max. zwei Vollgeschosse
- Offene Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig



GEWERBEGEBIET

BEI GE/E: ZULÄSSIG SIND BETRIEBE U. BETRIEBS-
TEILE, DEREN EMISSIONEN NICHT WESENTLICH
STÖREND IM SINNE DES § 6 DER BAU-
NUTZUNGSVERORDNUNG SIND.

Abb. 5. Ausschnitt Bebauungsplan Nr. I/2b (ohne Maßstab)

Im Norden des Plangebietes wurde die Straße „Im Gewerbegebiet“ leicht verschoben zu den Festsetzungen in das Gebiet gebaut. Diese Unstimmigkeit kann durch die Neuauflistung bereinigt werden, ohne dass andere Gewerbegrundstücke betroffen werden.

Im Norden setzen sich die Festsetzungen der Gewerbegebiete fort, während der Bebauungsplan Nr. I/2b zwischen Kant- und Goethestraße ein Mischgebiet festsetzt.

Südlich der Goethestraße gilt seit 1975 der Bebauungsplan Nr. I/2, der dort ein Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser in max. zweigeschossiger Bebauung festsetzt.

Jenseits der Jeverschen Straße schließen sich Wohnbaugelbiete und die Sondernutzung zum „Dorf Wangerland“ mit Hotel und Freizeiteinrichtungen an.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, den Bau von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen. Das planauslösende Vorhaben zeigt in der Planung ca. 1850 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel mit Randsortimenten und einen angegliederten Back-Shop. Es handelt sich damit um großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, für die in der Regel ein sonstiges Sondergebiet festzusetzen ist. Die Großflächigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn der Betrieb über eine Geschossfläche von über 1.200 qm verfügt. Nach gängiger Rechtsprechung entspricht dies einer Verkaufsfläche von 800 qm. Die einem Back-Shop oft angegliederte Gastronomiefläche (hier mit etwa 100 qm geplant), gehört nicht zur Verkaufsfläche.

Es soll sichergestellt werden, dass die angebotenen Waren dem Bereich Nahversorgung zuzuordnen sind, da dies die Bedingung für den neuen Einzelhandelsstandort an der Jeversche Straße ist, um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu beeinträchtigen. Daher wird festgesetzt, dass mind. 90% der Sortimente der Nahversorgung dienen müssen und sonst insbesondere zentrenrelevante Sortimente nur in sehr untergeordnetem Umfang als Randsortimente zulässig sind. Aber auch nicht zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen, da die Gemeinde hier das Vorhaben eines Lebensmittelvollsortimenters unterstützen möchte, der auch über eine Frischeabteilung verfügt, die in Hohenkirchen sonst nicht vorhanden ist. Hier geht es insbesondere um frisches Fleisch und besondere Sortimente für Käse, Feinkost, Obst und Gemüse, das über die Angebote der Discounter hinaus geht. Für die Gemeinde Wangerland liegt eine Sortimentsliste vor, in der abschließend geklärt ist, welche Sortimente damit zulässig sind.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass im nördlichen Teil des Plangebietes der geplante Neubau entstehen kann. Dadurch wird insbesondere gewährleistet, dass die lärmintensivere Anlieferzone im Bereich „Im Gewerbegebiet“ oder der nördlichen Herderstraße erfolgt und damit weiter entfernt von der im Süden benachbarten Wohnnutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für diese Sondernutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Hauptanlagen können in diesem Umfang innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Für den Betrieb eines großflächigen Einzelhandels ist auch eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich. Die zulässige Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen darf daher für diese Einrichtungen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Bisher war eine GRZ von 0,8 zulässig, allerdings waren nach der anzuwendenden BauNVO 1977 die Flächen von Nebenanlagen etc. gem. § 19 (4) BauNVO nicht anzurechnen, so dass eine Versiegelung bis 1,0 zulässig ist.

Die Verkaufsfläche zu ebener Erde mit Nebenräumen erfordert einen relativ großen Baukörper, so dass innerhalb der überbaubaren Fläche die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf und es wird gem. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies war bisher im Gewerbegebiet auch schon so zulässig.

Statt der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird zum Maß der baulichen Nutzung die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes mit 10,0 m festgesetzt. Dies entspricht den üblichen Höhen von größeren Gewerbebauten und berücksichtigt auch die gestalterische Möglichkeit, z.B. den Eingangsbereich hervorzuheben.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Milderung der kleinklimatischen Auswirkungen auf den stark-versiegelten Stellplatzflächen muss auf Stellplatzanlagen je 8 Stellplätze mind. 1 Laubbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Damit eine zum Wachstum des Baumes geeignete unversiegelte Pflanzfläche innerhalb der sonst versiegelten Fläche verbleibt, muss die Baumscheibe mind. 5 qm betragen. Die Bäume müssen dabei nicht regelmäßig je 8 Stellplätze verteilt werden, sondern können auf der Stellplatzanlage z.B. im Bereich der Fahrgassen angepflanzt werden.

B.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird wie bisher von der „Jeversche Straße“ (K 87) aus über die vorhandenen Straßen „Im Gewerbegebiet“ und „Goethestraße“ erfolgen. Darüber werden im Süden der Parkplatz und im Norden voraussichtlich die Anlieferzone angefahren. Der betroffene Abschnitt der K 87 befindet sich hier innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD, zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h).

Im Norden umfasst der Bebauungsplan auch Festsetzungen von Verkehrsflächen, die bisher im Bebauungsplan anders vorhanden sind. Da der tatsächliche Ausbau der Gemeindestraße „Im Gewerbegebiet“ aber anders erfolgt ist und auch die Flurstücke entsprechend festgelegt wurden, wird diese Situation nun planungsrechtlich bereinigt, ohne dass sich daraus Änderungen in der Örtlichkeit ergeben (müssen).

Entlang der Jeverschen Straße und an den Einmündungsbereichen Goethestraße und „Im Gewerbegebiet“ wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt in den Plan aufgenommen, um die Sicherheit des Verkehrs auf der übergeordneten Straße nicht zu gefährden. Über die Goethe- und Herderstraße und die Straße „Im Gewerbegebiet“ ist das Plangebiet gut zu erreichen und weitere Zufahrten sind nicht erforderlich.

Das Gebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Haltestelle „Hohenkirchen Jelliestede/Spielstadt“, die von der Buslinie 212 bedient wird.

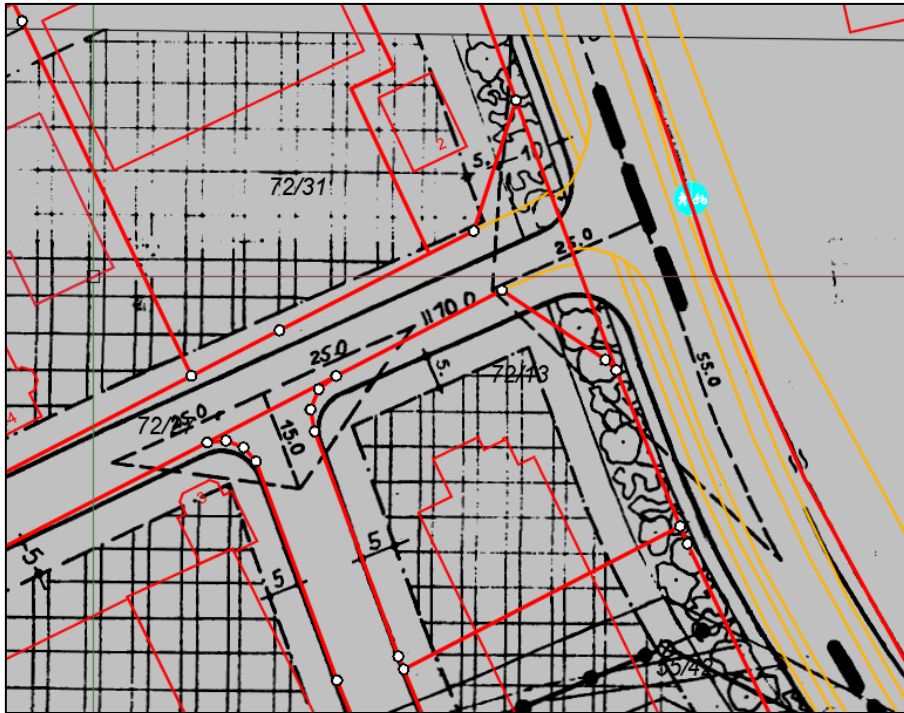


Abb. 6. Überlagerung Bebauungsplan Nr. I/2b schwarz, Flurstücke rot (ohne Maßstab)

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Im Plangebiet sind bereits zwei Gewerbegebäude mit vorgelagerten Stellplätzen vorhanden, d.h. es handelt sich um ein stark baulich geprägtes Gebiet mit etwa 6.680 qm bebauter bzw. versiegelter Fläche. Unbebaute Flächen befinden sich am Ostrand des Gebietes in Abgrenzung zur Jeverschen Straße, denn hier verläuft ein Grünstreifen mit Rasen und lockerem Gehölzbestand. Zwischen den beiden Gebäuden liegt ein offener Graben (Hohenkirchener Leide), der von Gebüsch begleitet wird.

Durch den Bebauungsplan Nr. I/2b gelten an dieser Stelle bereits Baurechte. Eine Bebauung ist mit Ausnahme des östlichen Grünstreifens mit einer GRZ von 0,8 möglich. Allerdings sind auch weitergehende Versiegelungen durch Nebenanlagen etc. möglich, da die hier noch anzuwendende BauNVO von 1977 hierzu keine Begrenzung vorsieht.

Der Graben wird im geltenden Bebauungsplan nicht geschützt, sondern liegt innerhalb der überbaubaren Fläche. Die festgesetzte Anpflanzfläche liegt nur zum Teil im Geltungsbereich und teilweise auf dem daneben liegenden Straßengrundstück.

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland (LRP 2017) zeigt für das Plangebiet keinen besonderen Bestand oder zu beachtende Entwicklungsziele. Es handelt sich bei dem Plangebiet und dessen Umgebung auch nicht um eine traditionelle Siedlungsstruktur, die zu schützen oder zu entwickeln wäre.

Biototyp Graben

- Morphologie: Breite zwischen Böschungs-OK geschätzt ca. 4-5m, Grabentiefe geschätzt ca. 2,0 m
- Biototyp: FGR Nährstoffreicher Graben, verlandet, Schilfbewuchs auf den unteren Böschungsabschnitten und auf der Sohle, schmales linienhaftes Röhricht in / am Graben, obere Böschungen Gehölze (Nordseite) und Grünland / Rasen (gemäht) (Südseite)
- Wasser: Farbe gräulich, mehrere Einleitstellen von aus befestigten Flächen abfließendem Niederschlagswasser, Wassertiefe ca. 10 – 30cm (02.06.2021)
- Schutz nach § 30 BNatSchG: nein



Abb. 7. Foto Graben, Juni 2021

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Die folgende Tabelle gibt stichwortartig die Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter wieder. Weitere Ausführungen dazu befinden sich im Umweltbericht.

Schutzgüter Bestand	Auswirkungen	Minimierung
Arten und Biotope	Entfernung Bebauung Neubebauung, Entfernung von Gehölzen, Überbau- ung offener Graben	Baumpflanzungen auf Stellplät- zen

Schutzgüter Bestand	Auswirkungen	Minimierung
Rasen, Gehölze, Gräben, Bebauung, Parkplätze		
Boden/Fläche versiegelt/bebaut ca. 6680 qm	1336 qm neue Bodenversiegelung, Reduzierung Bodenfunktionen in diesem Umfang	vorhandener innerörtlicher Standort wird weiter genutzt
Wasser Graben	Überbauung offener Gräben, Wasserführung im Verlauf unverändert	
Klima/Luft innerörtliche bebaute Fläche	1336 qm neue Bodenversiegelung, Reduzierung Bodenfunktionen in diesem Umfang	Baumpflanzungen auf dem Stellplatz vorhandener innerörtlicher Standort wird weiter genutzt
Landschaftsbild innerörtliche bebaute Fläche, kein Bezug zur freien Landschaft	weiterhin Bebauung, innerörtlicher Standort	Baumpflanzungen auf dem Stellplatz vorhandener innerörtlicher Standort wird weiter genutzt

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden insbesondere in das Schutzgut Boden durch neu versiegelte Flächen zu erwarten sein, allerdings nur in einem Umfang von 1.336 qm gegenüber dem jetzigen Bestand.

Die vorhandenen größeren Gehölze am Rande des Plangebietes stehen zum großen Teil auf dem Flurstück der Jeverschen Straße und werden von dieser Planung nicht berührt.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden.

Es lag zum Aufstellungsbeschluss im Bestand vor Ort eine weitgehende bauliche Nutzung vor (ca. 6.680 qm). Aufgrund des bisher geltenden Baurechtes über den Bebauungsplan Nr. I/2b von 1978 ist eine weitgehende Versiegelung im Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauung auch zulässig (GRZ 0,8 nach BauNVO 1977, also ohne Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO 2017). Ein Erhalt des Grabens war nicht vorgesehen, sondern der Grabenverlauf liegt in einer überbaubaren Gewerbegebietsfläche.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aber nur insoweit zu beachten, als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/25) zulässig waren (gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die bisher geltende Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Jeverschen Straße wird, soweit im Sondergebiet gelegen, aufgegeben, da sich der Bestand nicht als unbedingt erhaltenswert darstellt und er in dieser Lage nur eine geringe Funktion für den Naturhaushalt hat. Statt-

dessen wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die dazu verpflichtet, im Plangebiet je 8 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Zu erwarten sind etwa 130 Stellplätze, dann sind 16 Bäume zu pflanzen.

Der nun neu aufgestellte Bebauungsplan ermöglicht keine weiteren Baurechte, die zu erheblichen Eingriffen z.B. für das Schutzgut Arten/Biotop oder Boden führen könnten. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich, weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt müssen nicht ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

B.4.3 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1)
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten (Nr. 2)

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren (Nr. 3)

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Plangebiet fand am 04.05.2022 eine Begehung durch eine Biologin statt, die eine artenschutzrechtliche Kurzbewertung erstellt hat. Das langsam fließende Gewässer wurde als hoch eutroph beschrieben. Amphibien wurden nicht festgestellt. Aufgrund der biologischen Ausstattung war dies auch nicht zu erwarten. Wegen der ungünstigen Wasserverhältnisse ist auch das Vorkommen von Fischen ausgeschlossen. Das an das Gewässer angrenzende Gebüsch wird von siedlungstypischen Arten besiedelt. Für Fledermausarten, die typische Gebäudesiedler sind, kommt der Grabenbereich als Nahrungsraum in Betracht.

Um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden, darf das Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden (Vermeidung Tötungsverbot Nr. 1, Störungsverbot Nr. 2). Da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (Grabenabschnitte westlich und östlich) für Fledermäuse weiterhin erfüllt wird, sind auch die Verbote nach Nr. 3 nicht beachtlich. Unter Beachtung der o.g. Maßnahme bei der Entfernung des Gehölzes stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen entgegen.

B.5 Immissionen

Im Plangebiet war bisher in unmittelbarer Umgebung zu Wohnnutzung an der Herder- und Goethestraße gewerbliche Nutzung zulässig, die im südlichen Teil beschränkt auf nicht wesentlich störende Nutzungen war. Zur Zeit liegen die südlichen Flächen brach, auf denen früher ein Parkplatz für Einzelhandel genutzt wurde. Im Norden grenzen an das Plangebiet Gewerbegebiete an, die weniger stöempfindlich sind. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes für Lebensmitteleinzelhandel und der nicht überbaubaren Flächen ist davon auszugehen, dass im Süden Stellplätze angelegt werden, während die Anlieferung mit ggfs. weiteren Parkplätzen im Norden stattfindet. Ein direktes Nebeneinander von störenden Nutzungen (z.B. Stellplätzen) wird sich nicht ergeben, da die Herderstraße noch als Abstand zur Wohnnutzung vorhanden ist. Es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der die genaue Lage von Stellplätzen, Anlieferzonen usw. noch nicht vorgibt. Außerdem sind Nutzungszeiten und Anlieferungszeiten nicht bekannt. Für die folgende Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass es nicht zu Immissionskonflikten mit der benachbarten Nutzung kommt. Ggfs. sind Einschränkungen in der Anzahl der Stellplätze, besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (z.B. besondere Oberflächenbefestigungen) oder Regelungen zu Anliefer- und Öffnungszeiten zu befolgen.

B.6 Infrastruktur

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser vorhanden bzw. können für die Neubauplanung angepasst werden.

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil versiegelt und kann weiterhin bis zu 90% bebaut werden, insbesondere um die nötigen Flächen für die Stellplätze zu schaffen. Durch das Büro K&R Ingenieure wurde im Mai 2022 eine Machbarkeitsstudie zum Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern muss gedrosselt in der Menge des natürlichen Abflusses abgeleitet werden. Die Drosselung soll durch unterirdische Stauräume (Speicherboxen oder Staukanäle) im Bereich der geplanten Stellplätze erfolgen. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt an die dann verrohrte Hohenkirchener Leide nur in der Menge des natürlichen Abflusses (2,0 l s/ha).

In Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, das die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes ausgelöst hat, soll die "Hohenkirchener Leide" umgelegt und im Bereich des geplanten Parkplatzes verrohrt werden. Es ist geplant, das Gewässer auf eine III. Ordnung zurückzustufen, so dass die Unterhaltung an die Gemeinde Wangerland übergeht und damit eine Verrohrung von der Gemeinde veranlasst werden kann. Es wird ein in der Örtlichkeit unbestimmtes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen, um diese technische Maßnahme durchführen und vorab planungsrechtlich für die Gemeinde sichern zu können. Der genaue Verlauf wird über einen städtebaulichen Vertrag und ggf. grundbuchrechtlich gesichert.

B.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde Wangerland keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit dieser Bauleitplanung wird die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel auf einer bereits durch Einzelhandel genutzten und fast vollständig bebauten Fläche ermöglicht. Beabsichtigt ist der Abriss der vorhandenen Gebäude mit einem folgenden Neubau bei Überbauung eines Grabens und Neuanlage der Parkplätze. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.850 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Zusätzlich ist z.B. für die Anlage von Stellplätzen die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,98 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
BauGB Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur und Sachgütern	Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erforderlich
BImSchG inkl. Verordnungen Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Immissionsschutz durch geeignete Maßnahmen beim Betrieb des Einzelhandels später möglich, Sicherung ggf. über Bau- bzw. Betriebsgenehmigung, grundsätzliche Vereinbarkeit gegeben
BNatSchG - NAGBNatSchG Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes; geschützte Bereiche	Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht erforderlich, geschützte Bereiche nicht betroffen
BBodSchG - BBodSchV Schutz und Wiederherstellung des Bodens in seiner Funktion im Naturhaushalt, Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen	Nutzung bereits bebauter Flächen
LROP Prägende Siedlungsstrukturen erhalten, siedlungsnahen Freiräume erhalten und weiterentwickeln	weiterhin intensive innerörtliche Nutzung, geeignete Freiräume nicht betroffen

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Arten und Biotope

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen fast vollständig bebauten, intensiv genutzten innerörtlichen Bereich. Grünstrukturen sind ohne besondere Qualität nur in den Randbereichen als Gebüsch vorhanden, das auch als Lebensraum für siedlungstolerante Vögel dienen kann. In der Umgebung sind keine geschützten Bereiche vorhanden, die zu berücksichtigen sind. Im Gebiet befindet sich ein offener Graben ohne besondere natürliche Strukturen.

Boden / Fläche

Der Boden ist mit 6.680 qm versiegelt, nur in den schmalen Pflanzstreifen am Rande des Gebietes sind offene Böden zu finden.

Wasser

Im Geltungsbereich ist ein offener, langsam fließender stark eutropher Graben vorhanden. Der Graben ist hier unter der Jeverschen Straße, der Herderstraße sowie westlich davon bereits verrohrt, so dass sich hier im Siedlungsgebiet auch keine hochwertigen Grabenseitenräume entwickelt haben.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wassergewinnungs- bzw. Wasserschutzgebiet.

Luft/Klima

Das innerörtliche Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und hat auch aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung für dieses Schutzgut.

Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes ohne Bezug zur freien Landschaft. Besondere ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

C.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für keines der natürlichen Schutzgüter sind erheblich nachteilige Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung zu befürchten. Die vorhandenen Gehölze am Rande des Plangebietes haben keine hohe Wertigkeit und es ist zu erwarten, dass diese Randbereiche von dem Neubau entweder nicht berührt werden oder dass neue begrünte Randbereiche entstehen, da 10 % der Fläche nicht bebaut werden dürfen.

Der Graben wird nicht mehr offen geführt und geht in diesem Streckenabschnitt als Lebensraum verloren. Seine Bedeutung ist wegen des wenig naturnahen Zustandes allerdings gering. Im Wasserhaushalt

ergeben sich keine Änderungen, da der Graben auch mit der Verrohrung seine Entwässerungsfunktion erfüllt. Der Abschnitt, der verrohrt wird, ist außerdem relativ kurz.

C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Es wird ein vorhandener, bebauter innerörtlicher Standort im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen weiter genutzt. Auf den Stellplätzen sind Bäume zu pflanzen (je 8 Stellplätze / 1 Baum).

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Plangebiet sind aufgrund der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. I/2b Baurechte gegeben, die eine Überbauung im festgesetzten Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung ermöglicht.

Wie in Kap. B.1.2 dargelegt, wird durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung die zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eindeutig begrenzt. Im Gegensatz dazu werden im alten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/2b in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1977 Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen, Carports), nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Durch die neue Regelung wird sichergestellt, dass das Maß der möglichen Versiegelung von Flächen hierdurch begrenzt und gegenüber der alten Rechtslage etwas reduziert wird.

Die bisher geltende Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Jeverschen Straße wird aufgegeben, da sich der Streifen innerhalb des Plangebietes nicht als erhaltenswert darstellt und in dieser Lage keine Funktion für den Naturhaushalt hat. Um stattdessen eine Begrünung im Plangebiet sicherzustellen, müssen Stellplätze bepflanzt werden (je 8 Stellplätze 1 Baum).

Der nun neu aufgestellte Bebauungsplan ermöglicht keine weiteren Baurechte, die zu erheblichen Eingriffen z.B. für die natürlichen Schutzgüter führen könnten. Eine Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich, weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt müssen nicht ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Gewerbelärm

Im Plangebiet ist und waren Einzelhandelsbetriebe mit vorgelagerten Stellplätzen vorhanden. Durch den Bebauungsplan Nr. I/2b sind die Emissionen im südlichen Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) begrenzt, da nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind (i.S.v. § 6 BauNVO). Im nördlichen Drittel des Plangebietes sind gem. § 8 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich im Norden und Westen (teilweise eingeschränkte) Gewerbebetriebe und Mischgebiete. Im Süden grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

C.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für ein Vorhaben mit großflächigem Einzelhandel sind Lärmemissionen durch die Nutzung von Stellplätzen und An- und Abliefervorgänge zu erwarten.

C.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass keine Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung hervorgerufen werden. Ggfs. sind Maßnahmen z.B. zu der Anzahl der Stellplätze, zur Oberflächenbefestigung oder zu Nutzungs-/Anlieferzeiten zu treffen, um das Einhalten der Grenzwerte der TA Lärm zu gewährleisten.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Gemeinde Wangerland befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

C.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

C.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bebauungsplanes kann es folgende Veränderung der derzeitigen Bestands-situation geben:

- Umnutzung der Bestandsgebäude im Rahmen einer (eingeschränkten) gewerblichen Nutzung
- Weitere Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. I/2b

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Festsetzung eines geringeren Maßes der baulichen Nutzung und damit eine geringere Versiegelung von Boden	Das hohe Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die erforderliche Erweiterung der Verkaufsflächen und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen am vorhandenen Standort zu ermöglichen.

C.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

C.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

C.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Nutzung im Sondergebiet kann zu üblichen gewerblichen Emissionen, zu gewerblichen Abfällen und Abwässern führen. Die Gewerbetreibenden haben für die sichere Entsorgung ihrer Abfälle und Abwässer zu sorgen, ggfs. sind besondere Schutzmaßnahmen zu treffen.

Das anfallende Schmutzwasser kann im Trennsystem entsorgt werden.

C.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Plangebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Siedlungsbereich scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine süd-orientierte Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist auf dem Gebäude möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

C.3.3 Zusammenfassung

Mit dieser Bauleitplanung wird die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel auf einer bereits durch Einzelhandel genutzten und fast vollständig bebauten Fläche im Norden der Ortslage von Hohenkirchen ermöglicht. Beabsichtigt ist der Abriss der vorhandenen Gebäude mit einem folgenden Neubau bei Verlagerung und Verrohrung eines Grabens und Neuanlage der Parkplätze. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.850 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Zusätzlich ist z.B. für die Anlage von Stellplätzen die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,98 ha.

Aufgrund bestehender Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. I/2b und vorhandener Gebäude mit Parkplätzen sind planungsrechtlich bzw. im Sinne der Eingriffsregelung keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der vorhandene Graben hat artenschutzrechtlich nur eine geringe Bedeutung. Das am Graben vorhandene Gebüsch darf nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, so dass eine Beeinträchtigung von Brutvögeln ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich des Immissionsschutzes ist in der folgenden Baugenehmigung zu klären, unter welchen Bedingungen und ggfs. mit welchen Maßnahmen ein Immissionskonflikt z.B. durch Nutzung der Stellplätze ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Betroffenheit besteht hier nur zur Wohnnutzung südlich der Goethestraße, da das Plangebiet sonst von gewerblicher Nutzung umgeben ist.

C.3.4 Referenzliste

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (Abfrage Januar 2022)

Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland 2017

PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Mai 2022: Grabenabschnitt in Hohenkirchen – Herderstraße, Artenschutzfachliche Kurzbewertung

K&R Ingenieure, Mai 2022: Gemeinde Wangerland, Bebauungsplan Nr. I/25 „Hohenkirchen – Sondergebiet Lebensmittelzentrum“ Entwässerungskonzept

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Sondergebiet „nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“	8904
Verkehrsfläche	900
Σ	9804

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. I/25 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Wangerland zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. I/25 in der Sitzung am beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister