

Gemeinde Wangerland

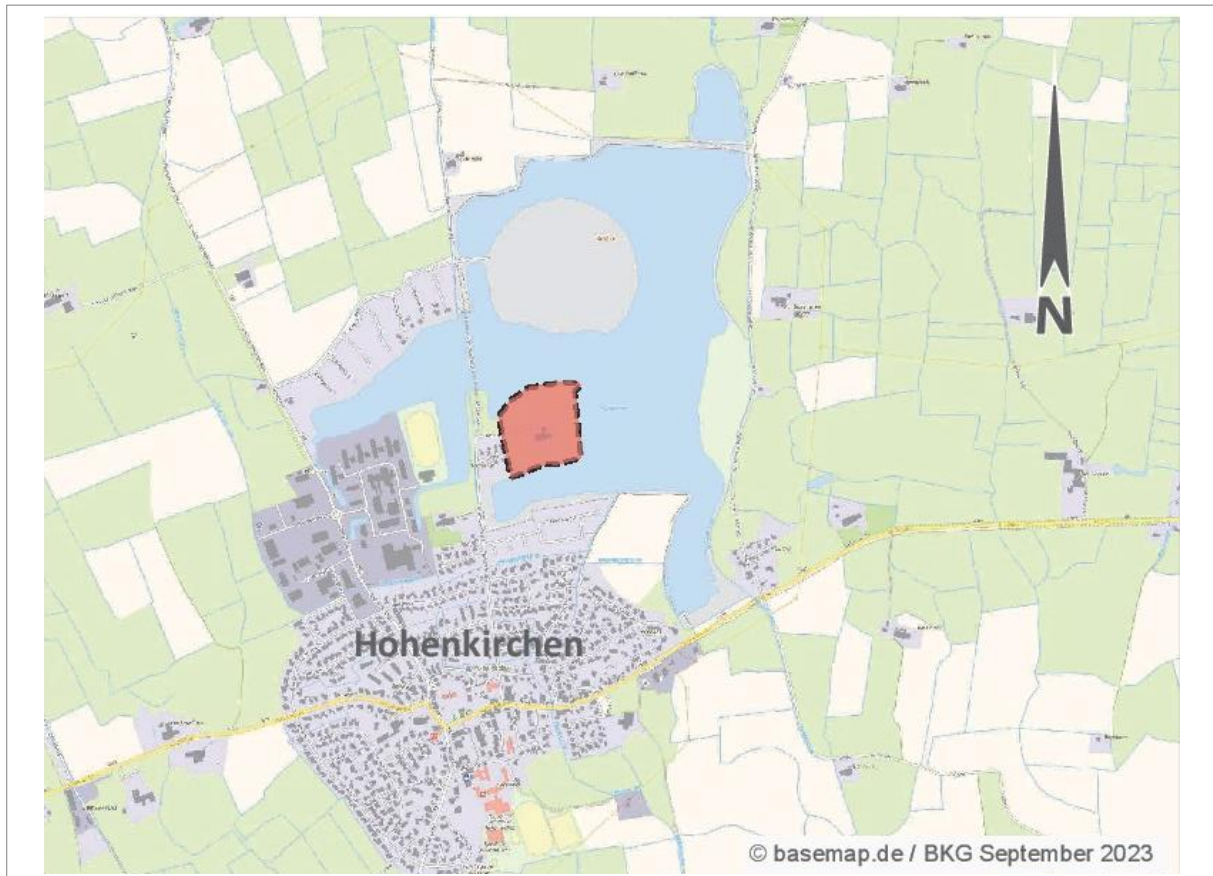


Bebauungsplan Nr. I/ 26

„Hohenkirchen, Wangermeer- Halbinsel“

Begründung

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Übersichtsplan unmaßstäblich

VORENTWURF

Stand: September 2023



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
Tel.: 0441-95094-0
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis TEIL I

1	Allgemeines	4
	Planungsanlass	4
	Lage und Anbindung	5
	Geltungsbereich	7
2	Planungsvorgaben	8
	Raumordnung.....	8
	Flächennutzungsplan	9
	Gemeindeentwicklungskonzept 2022	11
3	Städtebauliches Konzept.....	13
4	Städtebauliche Daten.....	15
5	Belange des Umweltschutzes	15
6	Immissionsschutz und Restriktionen.....	18
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	18
	Wasserversorgung	19
	Abwasserbeseitigung	19
	Gas- und Elektro- Versorgung	19
	Abfallentsorgung.....	19
	Oberflächenentwässerung.....	19
	Telekommunikation	19
8	Inhalt des Bebauungsplanes.....	20
	Art der baulichen Nutzung	20
	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	21
	Baugrenzen.....	22
	Straßenverkehrsflächen.....	23
	Grünflächen.....	23
	Wasserfläche.....	23
9	Textliche Festsetzungen.....	24
	Art der baulichen Nutzung	24
	Maß der baulichen Nutzung.....	26
	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.....	26
	Flächen für Stellplätze	28
	Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	28
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	29
	Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m.§ 44 BNatSchG)	29
	Ableitung des Oberflächenwassers.....	30
10	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	30
	Dächer.....	30
	Einfriedungen	31
	Kiesbeete	31

11 Hinweise.....	32
Bodenfunde.....	32
Ablagerungen.....	32
Erkundungspflicht.....	32
Planungsgrundlagen.....	32
12 Verfahrensvermerke.....	33

TEIL II Umweltbericht

ANLAGEN

Kartierung von Brutvögeln, Gastvögeln und Fledermäusen am Wangermeer bei Hohenkirchen,
Januar 2022, Büro für Biologische Gutachten Torsten Troschke

Geotechnischer Bericht

November 2021, Rasteder Erdbaulabor

1 Allgemeines

Planungsanlass

Die Gemeinde Wangerland hat sich mit der Schaffung des Wangermeers im Jahre 2007 als Ziel gesetzt, den Tourismus und die Erholung am Wasser in Hohenkirchen auszubauen und attraktive Angebote rund um das Wangermeer vorzuhalten. Das Wangermeer ist durch Klei-Abbau entstanden und eine ehemalige Hofstelle in Form einer Halbinsel wurde in der Wasseroberfläche belassen. Als weiterer, baulich nutzbarer Bereich wurde eine Insel, die nördlich des Plangebietes liegt, geschaffen. Diese soll ebenfalls einer touristischen Nutzung zugeführt werden. So sind in den letzten Jahren diverse Übernachtungsangebote rund um das Wangermeer im Bereich der individuellen Ferienwohnungen aber auch Wohnmobilstellplätze entstanden, die aktuell durch Hausboote ergänzt werden. Auf der hier in Rede stehenden Halbinsel, die derzeit noch mit der baulichen Anlage eines Resthofes versehen ist, soll das touristische Angebot durch die Schaffung von Ferienhäusern (untergeordnet Dauer- und Zweitwohnen) mit direktem Wasserzugang erweitert werden. Um eine planungsrechtliche Absicherung dieses Vorhabens zu erwirken, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland im Juni 2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ 26 „Hohenkirchen, Wangermeer- Halbinsel“ gefasst.

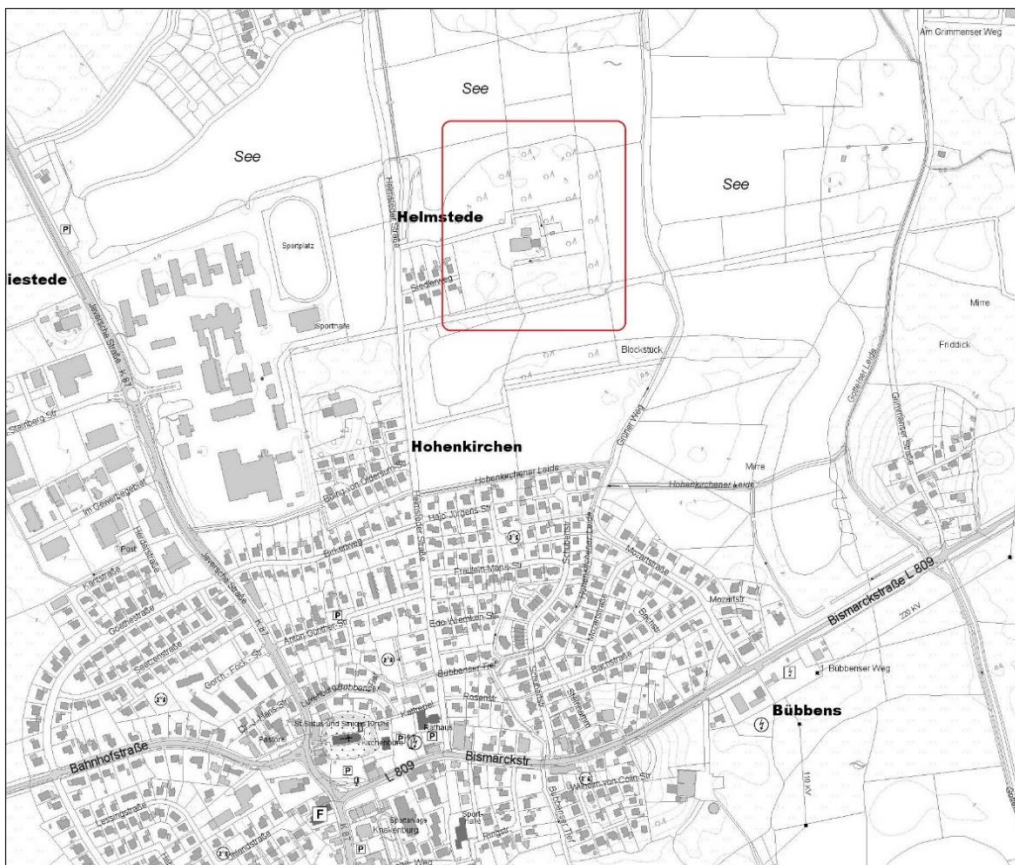


Abbildung 1: Übersichtsplan Wangermeer mit Plangebiet- ohne Maßstab

Quelle: Eigene Darstellung nach LGLN- Kartenserver 2020

Lage und Anbindung

Die Gemeinde Wangerland gehört zum Landkreis Friesland. Das Plangebiet liegt im Nordosten von Hohenkirchen und wird über die Helmsteder Straße an den Ortskern angebunden. Hohenkirchen selbst ist über die L 812 an die nächstgrößere Stadt Jever und von dort über die L 210 an die BAB 29 angebunden. Aus Richtung Westen wird Hohenkirchen von der Landesstraße 809 an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Sowohl die Nordseeküste als auch der Jadebusen liegen in einer Entfernung von ca. 6,5 Km Luftlinie und sind somit schnell erreichbar.

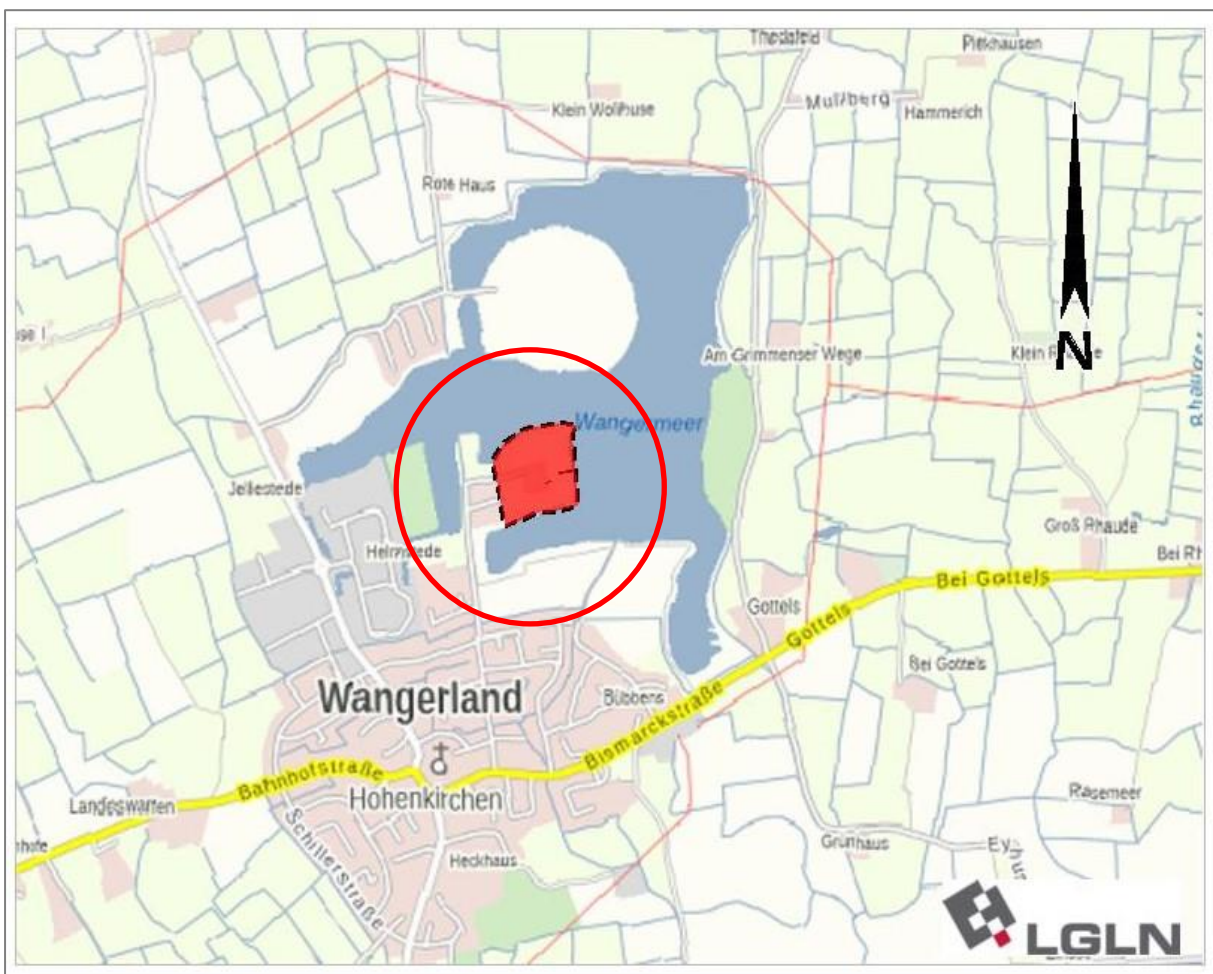


Abbildung 2: Lage in Hohenkirchen- ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach LGLN 2022

Zur Verdeutlichung der Bestandssituation dient das nachfolgende Luftbild. Es zeigt die Halbinsel mit dem Siedlungsansatz, das Nordufer des Wangermeers, welches über eine Fußgängerbrücke angebunden ist und die Insel im Nordosten des Plangebietes.



Abbildung 3: Lage im Wangermeer

Quelle: Verändert nach eigener Aufnahme der Gemeinde aus dem Jahr 2017

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. I/ 26 „Hohenkirchen, Wangermeer- Halbinsel“ wird gebildet von der Wasserlinie des mittleren Wasserstandes des Wangermeers. Lediglich im Westen grenzt ein Wohnsiedlungsansatz am Siedlerweg an. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 4,9 ha und umfasst die neu gebildeten Flurstücke 151/2, 267/147 und 156/2 der Flur 13 der Gemarkung Hohenkirchen.

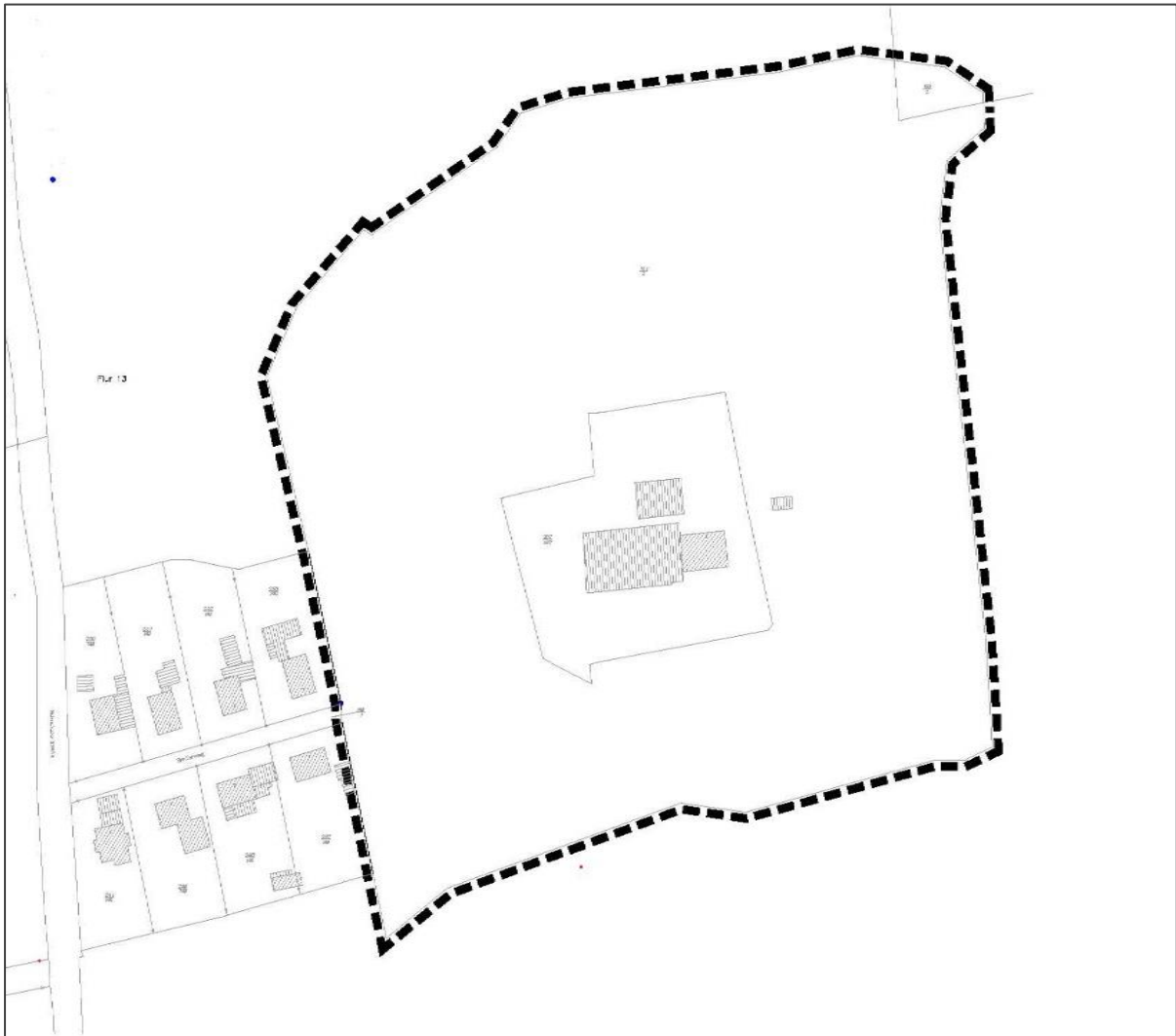


Abbildung 4: Geltungsbereich B-Plan Nr. I/ 26 „Hohenkirchen, Wangermeer- Halbinsel“ – ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach LGLN 2021

2 Planungsvorgaben

Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Niedersächsische Landesraumordnungsgesetz aus dem Jahr 2017 bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Regionalen Raumordnungsprogramms. Für den Landkreis Friesland liegt ein rechtskräftiges Regionales Raumordnungsprogramm mit Stand vom März 2020 vor.

Darin wird der Ort Hohenkirchen als **Grundzentrum** festgelegt. Grundzentren in Friesland verfügen über ein gutes Angebot an Gütern und Versorgungsstrukturen für die Deckung des täglichen Bedarfs aus den Kategorien Einzelhandel, medizinische Versorgung und soziale und kulturelle Infrastruktur. Darüber hinaus wird die Ortslage Hohenkirchen als Standort mit der **besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung** versehen. Ergänzend dazu ist das Wangermeer als **Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt** mit einer östlich des Plangebietes gelegenen Teilfläche als Vorranggebiet regional bedeutsamer Sportanlage, Wassersport ausgewiesen.

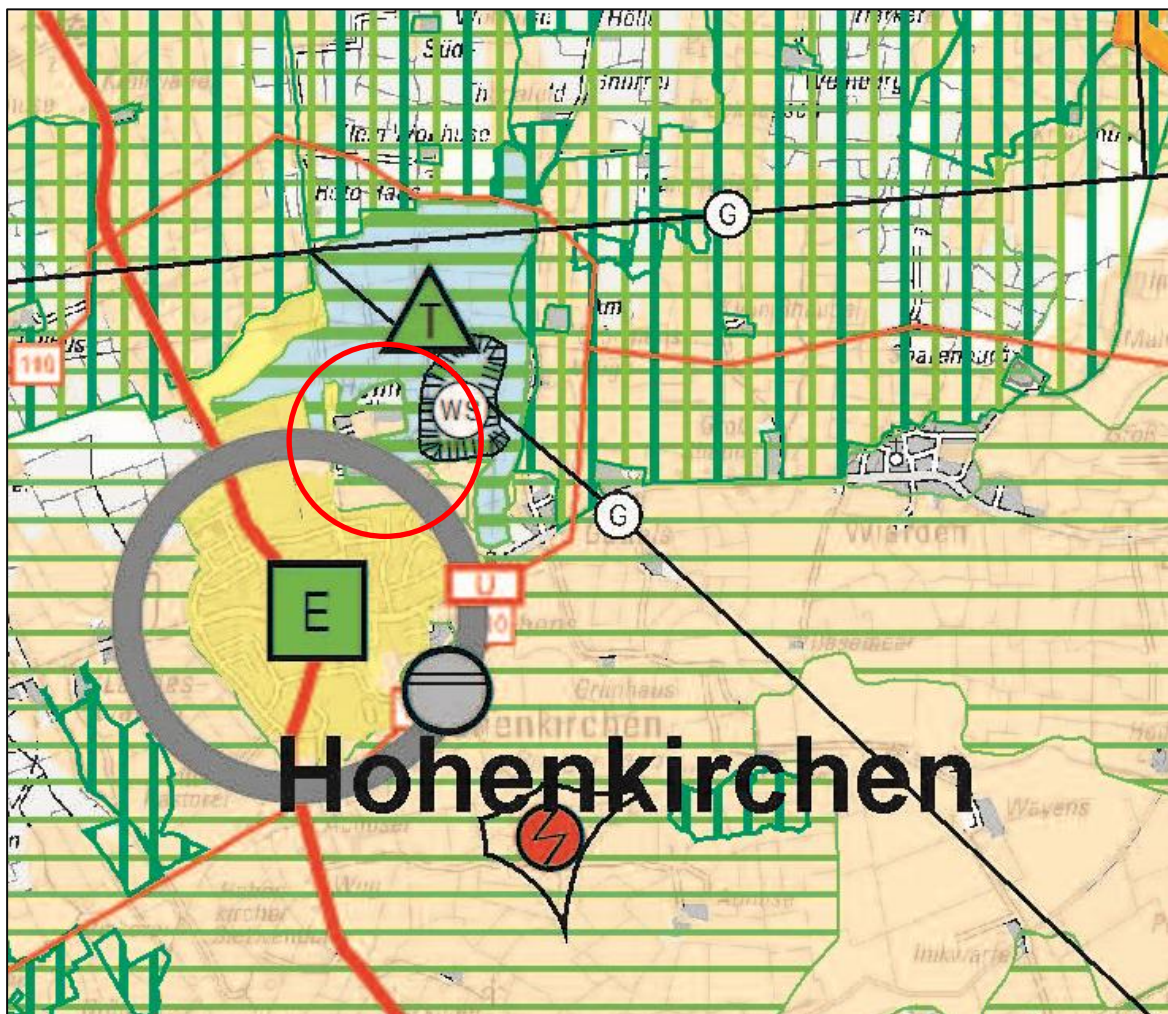


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland
Quelle: Verändert nach Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland 2020- Zeichnerische Darstellung-

Das Plangebiet selbst wird im RROP 2020 noch einmal differenziert als **Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung** zeichnerisch dargestellt.

Durch die exponierte Lage des geplanten Ferienhausgebietes als Halbinsel im Wangermeer wird diesem Aspekt insbesondere Rechnung getragen.

Insgesamt entspricht die vorliegende Planung den Maßgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und trägt langfristig zur Sicherung der aufgezeigten Funktionen der Ortschaft Hohenkirchen bei.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland sind das Plangebiet in Hohenkirchen so wie das gesamte Wangermeer als Sondergebiet, das der Erholung dient, dargestellt.

Dem Planungsgrundsatz wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Sondergebiete gem. § 10 BauNVO entsprochen und es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets eingeleitet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Realisierung eines Sondergebietes mit Ferienhäusern geschaffen werden, welche einem zeitlich befristeten Aufenthalt eines überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreises dienen sollen.

Ergänzt wird dieses Angebot um eine zentral gelegene, ebenfalls als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesene Fläche. Hier sollen kombinierte Nutzungen in Ergänzung des touristischen Angebotes zulässig sein.

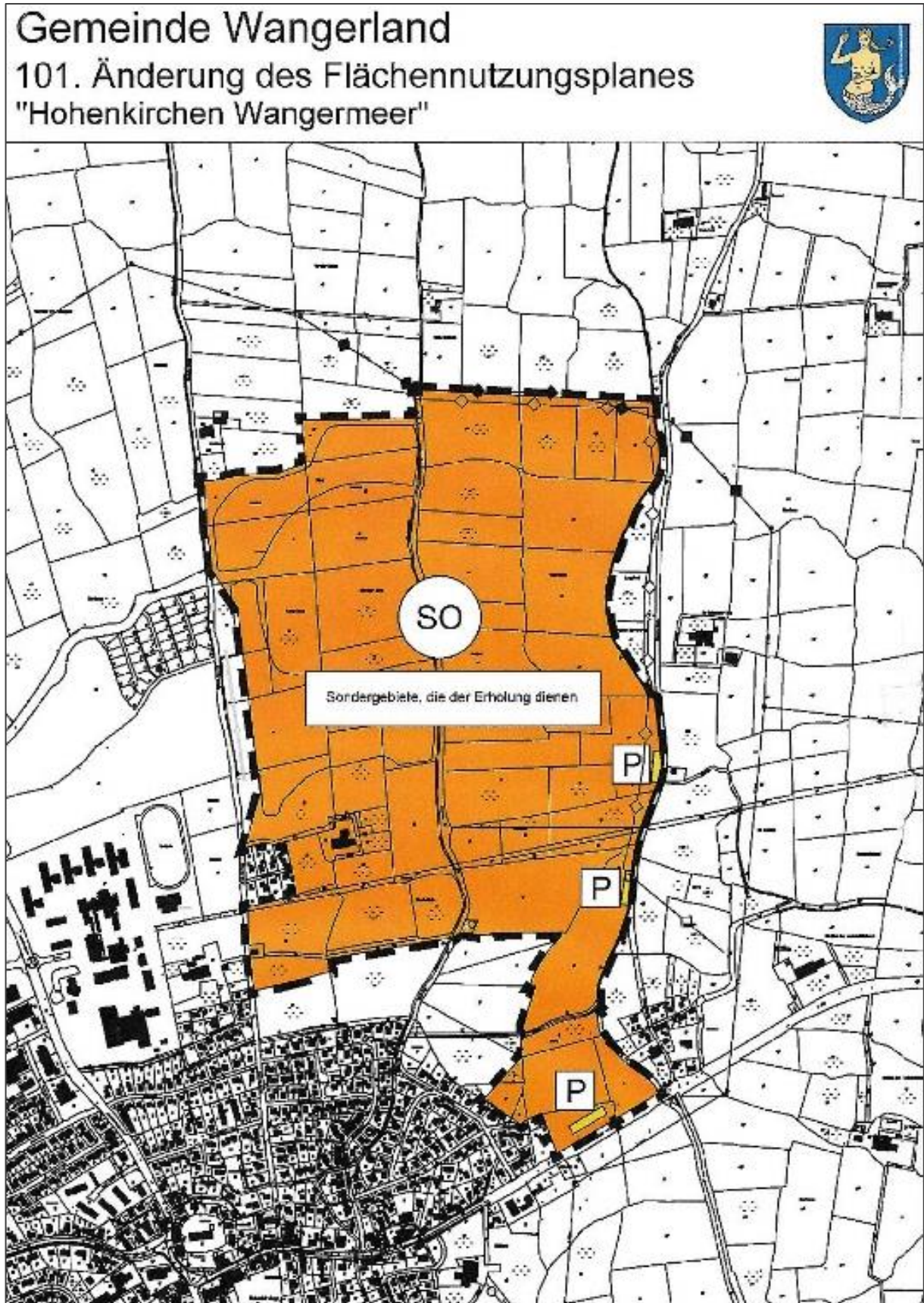


Abbildung 6: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland– 101. Änderung des Flächennutzungsplanes- ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Wangerland

Gemeindeentwicklungskonzept 2022

Im Dezember 2022 wurde durch den Rat der Gemeinde Wangerland das Gemeindeentwicklungskonzept 2022 zur Steuerung der zukünftigen Wohnentwicklung gebilligt. Mit dieser informellen Planung, die das Ergebnis eines langen Beratungsprozesses zwischen der Politik, den Planern und der Öffentlichkeit ist, soll vornehmlich der Maßgabe des Regionalen Raumordnungsprogramms Rechnung getragen werden, wonach eine Entflechtung von Dauerwohnraum und Ferienwohnen zu vollziehen ist.

Auf der Grundlage einer Stärken- Schwächen- Analyse wurden für die einzelnen Ortschaften Entwicklungsziele und Strategien entwickelt. Hohenkirchen kommt dabei als Grundzentrum eine besondere Bedeutung zu. Neben der Stärkung als Wohnstandort sind auch die infrastrukturellen und dienstleistungsorientierten Angebote sowie das örtliche Handwerk und Gewerbe zu stärken und zu fördern. Diese Nutzungen werden im Ortskern verortet.

Ebenso soll jedoch der Fremdenverkehr weiterentwickelt werden. Hierbei wird eine Konzentration und funktionelle Weiterentwicklung der Freizeit- und Naherholungsfunktion rund um das Wangermeer angestrebt. Vorhandene Nutzungen sollen ergänzt werden und auch den Einheimischen zugutekommen. Der Tourismus sollte zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft beitragen. Zur Umsetzung dieser Ziele und Strategien wurden Handlungsempfehlungen erarbeitet, die in einem räumlichen Zielkonzept für Hohenkirchen mündeten.

Darin wird eine klare Entflechtung zwischen der Wohn- und der Sondergebietsnutzung Ferienwohnen thematisiert. So soll in den Wohngebieten rund um das Zentrum von Hohenkirchen die Ferienwohnnutzung nach Maßgabe des Gemeindeentwicklungskonzeptes entfallen und die Wohnnutzung adäquat weiterentwickelt werden.

Die bestehenden Ferienwohngebiete am Wangermeer werden im Bestand bestätigt. Für weitere, einer baulichen Entwicklung zur Verfügung stehende Potenzialflächen unmittelbar am Wangermeer, zu denen auch das hier in Rede stehende Plangebiet zählt, wird das Ziel formuliert, grundsätzlich eine Ferienwohnnutzung anzustreben. Diese soll allerdings ergänzt werden um eine Zweit- bzw. Dauerwohnnutzung. Damit wird einer sich wandelnden und an die jeweiligen Lebensumstände angepassten Nutzung der Immobilie Rechnung getragen. Eine zunächst als Ferienhaus genutzte Immobilie kann als Zweit- oder Dauerwohnsitz umgenutzt werden. Um die untergeordnete Bedeutung des Wohnens darzustellen, wird diese Nutzung lediglich für eine Teilfläche des Gesamtgebietes ermöglicht.

Dieser Aspekt wird in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan für die Halbinsel aufgegriffen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt folglich die Ergebnisse des aktuellen Gemeindeentwicklungskonzeptes, welches einen breiten Konsens in den umfangreichen Beratungen gefunden hat.

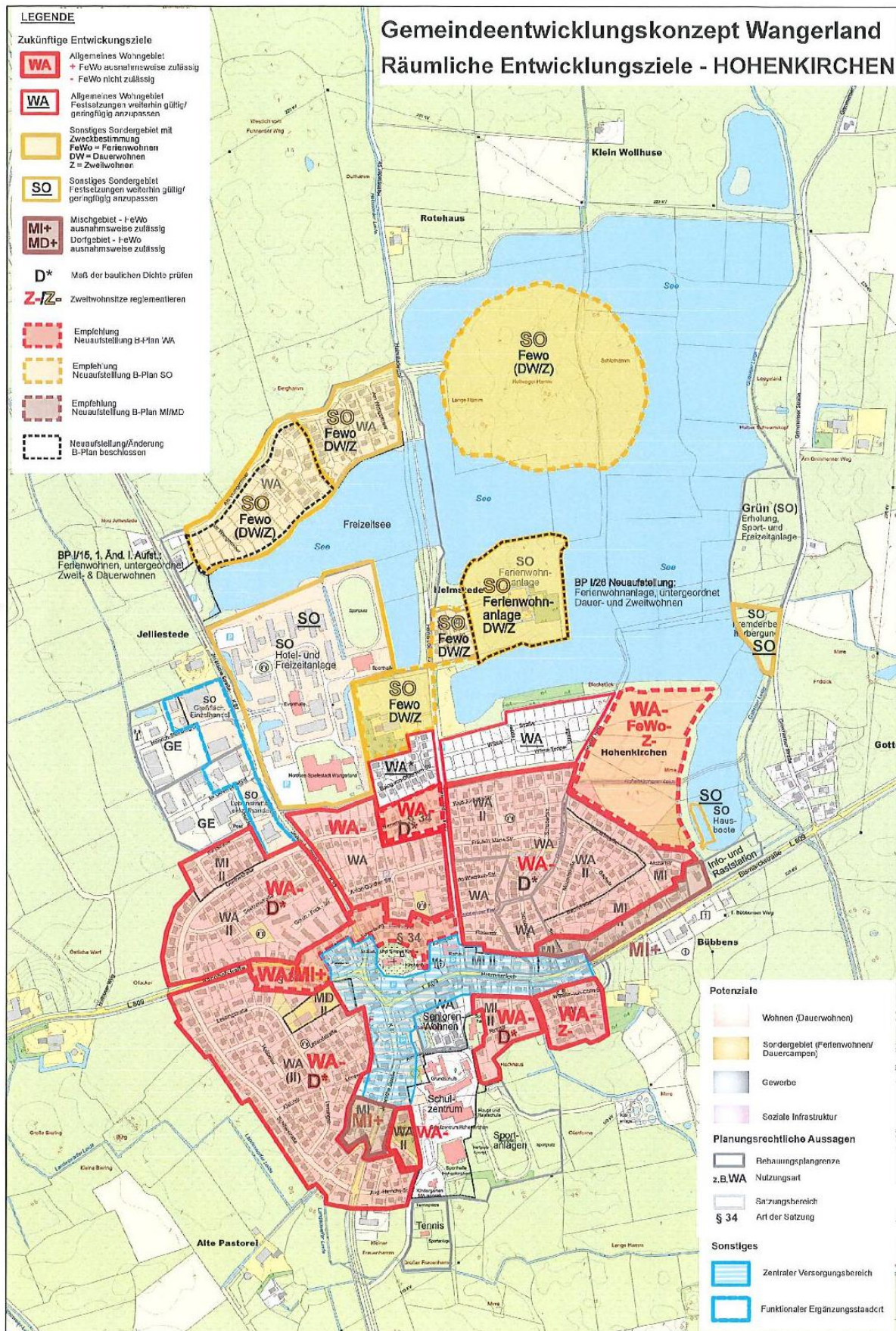


Abbildung 7: Auszug aus dem Gemeindeentwicklungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Wohnentwicklung der Gemeinde Wangerland von Dezember 2022- ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Wangerland

3 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der Helmsteder Straße über eine eigene Zuwegung nördlich des Siedlungsansatzes am Siedlerweg erschlossen. Diese Wegeführung ist im Bestand vorhanden, muss jedoch für die Zwecke der Haupteerschließung des Plangebietes entsprechend ausgebaut werden.

Die Haupteerschließungsstraße führt in einem Ringsystem durch das Plangebiet, im Norden an drei Stellen ergänzt um schmalere Stichstraßen. Dabei münden die Planstraßen B und C jeweils in einem Wendehammer mit 14 m und die Planstraße D in einer Wendeanlage mit 20 m Durchmesser.

Ziel der Planung ist es, den ruhenden Verkehr weitestgehend gebündelt entlang der Planstraßen unterzubringen.

Das städtebauliche Konzept sieht als wesentliches Gestaltungselement den Bau von Grachten vor, die an fünf Stellen in das Plangebiet hineingezogen werden. Um diese Grachten und entlang der verbleibenden Uferzonen wird sich die Ferienhausbebauung vollziehen, so dass einzelne Quartiere mit direktem Bezug zu der jeweiligen Gracht entstehen. Um dem Ferienhausgebiet den Charakter einer Insel zu geben, wird eine Gracht von Norden nach Süden entlang der vorhandenen Wohnsiedlung vorgesehen, so dass die Haupteerschließungsstraße über eine Brücke oder einen Damm in das Gebiet führt. Im Süden des Plangebietes wird lediglich eine Gracht in das Plangebiet hineingeführt, um die bestehenden Strukturen im Umfeld des Hofes erhalten zu können. Auch diese Gracht ist durch eine Brücke zu überbauen.

Jedem Grundstück im Plangebiet wird ein direkter Gewässerzugang, sei es über die Grachten oder direkt ans Wangermeer gewährt. Die Grachten werden so ausgebaut, dass sie von kleinen Booten und Freizeitsportlern befahren und genutzt werden können.

Insbesondere der zentrale Bereich der Halbinsel ist gekennzeichnet durch Gehölzbestand und zwei Grachten, die die alte Hofstelle markieren. Es ist das planerische Ziel, diese Strukturen weitgehend zu erhalten. Auf den angrenzenden Flächen wird eine Baufläche als Sondergebiet ausgewiesen, auf der Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, die der Versorgung der Sondergebiete dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser zulässig sind. Ebenso sind Anlagen für die energetische Versorgung des Baugebietes allgemein zulässig.

Die Sondergebietsflächen zur Errichtung von Ferienhäusern gliedern sich in zwei Nutzungsarten, die sich durch das Maß der Nutzung und die Bauweise voneinander unterscheiden. So sollen im SO1 sowie auch im SO4 vornehmlich kleinere Einheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen, während das SO2 sowie auch im SO5 der Unterbringung von verdichteten Bauformen wie Hausgruppen dienen soll.

Dabei ist es unter gestalterischen Gesichtspunkten anzustreben, die Realisierung der Bauvorhaben durch einen Bauträger oder eine Eigentümergemeinschaft zu veranlassen. Auf diese

Weise kann gewährleistet werden, dass eine einheitliche Architektur- und Formsprache gewählt wird.

In dem 4,9 ha großen Plangebiet können ca.100 Einheiten für Ferien-/Dauerwohnungen in unterschiedlichen Varianten als frei stehende Einzelhäuser wie auch als Reihenhausvariante entstehen. Die städtebaulichen Ideen sind in dem folgenden Konzept skizziert:



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. I/26 „Hohenkirchen Wangermeer- Halbinsel“ ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach LGLN 2021

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	Größe [ha]
Sondergebiete (SO1)	0,84 ha
Sondergebiete (SO2)	1,54 ha
Sondergebiete (SO3)	0,29 ha
Sondergebiete (SO4)	0,46 ha
Sondergebiete (SO5)	0,42 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,55 ha
Fuß- und Radwege, Parkplatz	0,03 ha
Öffentliche Grünfläche	0,16 ha
Wasserfläche	0,59 ha
Gesamter Geltungsbereich: 4,9 ha	

5 Belange des Umweltschutzes

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 2 Abs. 4, dass im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in dem Teil II der Begründung, dem Umweltbericht, beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist eine sog. Strategische Umweltprüfung, d. h. sie soll eine, den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein. Ergänzungen und Änderungen des Umweltberichtes im Zuge des Planungsprozesses sind daher zu erwarten. Die zum aktuellen Planungsstand vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich des Artenschutzes, Natur und Landschaft sind in den folgenden Absätzen kurz zusammengefasst. Weiterführende Informationen sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt den Bestand an Biotoptypen innerhalb des Plangebietes:

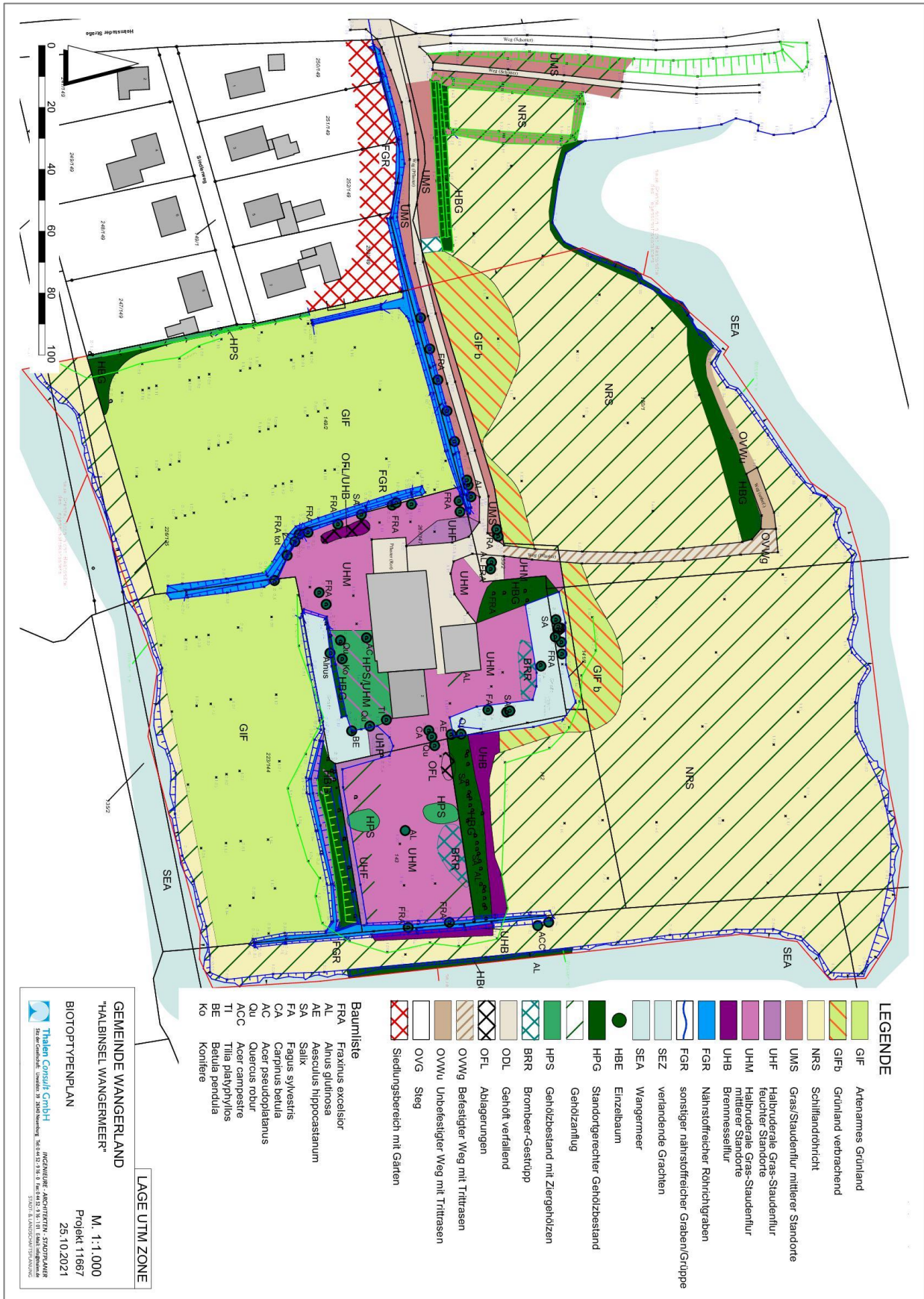


Abbildung 9: Biotoptypenplan „Halbinsel Wangermeer“ – ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach Thalen consult GmbH 2021

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die seit geraumer Zeit brach liegt. Das Gehöft ist unbewohnt, der ehemalige Gartenbereich wurde der Sukzession überlassen. Im Übergang zum Wangermeer haben sich nördlich der Hofstelle umfangreiche Röhrrichtflächen entwickelt, während im Süden artenarmes Grünland zu verzeichnen ist.

Im Vorentwurf des Umweltberichtes wurde eine Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung vorgenommen.

Für die Schutzgüter **Luft/ Klima/ Lärm** werden keine bleibenden Beeinträchtigungen festgestellt. Anders stellt sich dies beim Schutzgut **Boden** dar. Durch den Bau des Wangermeers ist es bereits zu Veränderungen des Oberbodens im Plangebiet gekommen. Dennoch erfolgt bei Realisierung der Planung eine deutliche Versiegelung des Bodens durch die Baumaßnahmen. Ein weiterer Eingriff erfolgt durch Schaffung der Grachten und die Störung des Bodengefüges. Für das Schutzgut **Grundwasser** wird keine Gefährdung gesehen, da die Grachten die stauende Kleinschicht nicht durchbrechen werden. Für das Schutzgut **Oberflächengewässer** besteht durch die Nutzung als Ferienhausgebiet keine unmittelbare Beeinträchtigung, wenn die Festsetzungen zum Umgang mit den Uferzonen und neuen Grünflächen entlang der Grachten Beachtung finden. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität des Wangermeers soll unterbunden werden.

Die vorgefundenen **Biotope** werden im Umweltbericht ausführlich behandelt. Die Vegetation im Plangebiet weist unterschiedliche Sukzessionsstadien auf. Im Norden haben sich ausgedehnte Schilflandröhrrichtflächen gebildet, die eine hohe ökologische Bedeutung insbesondere für Schilfbrüter aufweisen. Der Gehölzbestand auf der Halbinsel ist auf Grund der alten, großen Bäume, die teilweise Höhlungen aufweisen, ein wichtiger Lebensraum für Gehölzbrüter. Die Strukturvielfalt der Biotope bietet ein hohes Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse. In einem gesonderten Gutachten wurden die Vorkommen von Brut- und Rastvögeln sowie von Fledermäusen im Plangebiet ermittelt. Die zu erwartenden Auswirkungen werden im Einzelnen im Umweltbericht dargelegt. Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung beschrieben und festgelegt.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Bebauung erheblich verändert. Die zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes stehen jedoch den Zukunftsplänen einer touristischen Nutzung nicht entgegen. Die Schaffung des Wangermeers hat bereits zu einer gravierenden Veränderung der Landschaft beigetragen. Auch die Schutzgüter **Sach- und Kulturgüter** und der **Mensch** werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

In dem Umweltbericht wird eine Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG durchgeführt, die sich auf das Vogelschutzgebiet V 02 Wangerland bezieht, welches in einer Entfernung von mindestens 2,5 km in nördlicher Richtung des Plangebietes liegt. Die Schutz- und Erhaltungsziele werden durch die Planung des Ferienhausgebietes im Ergebnis nicht gefährdet.

Ebenso wird eine Prüfung durchgeführt, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG eingehalten werden. Für die prüfungsrelevanten Arten wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Im Umweltbericht werden entsprechende Maßnahmen beschrieben, die den Artenschutz gewährleisten sollen.

Der Umweltbericht führt eine Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes des Plangebietes auf der Grundlage des „Städtetagmodells“ durch. Dabei werden die Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen im Bestand denen der Planung gegenübergestellt. Nach der vorliegenden Vorentwurfsplanung ergibt sich ein Defizit von 23.826 Flächenwerteinheiten, bezogen auf m² zuzüglich 21.950 m² Schilflandröhricht.

Es hat eine Kompensation des im Umweltbericht ermittelten Umfangs zu erfolgen.

6 Immissionsschutz und Restriktionen

Das Plangebiet liegt als Halbinsel im Wangermeer und ist daher keinen störenden Emissionen ausgesetzt. Möglich ist lediglich eine jahreszeitlich bedingte und kurzzeitige Einwirkung von landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Stäuben, Lärm und Gerüchen durch die randlich des Wangermeers vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Helmsteder Straße. Diese endet im Bereich der Einmündung eines Weges, der die Zufahrt zum ehemaligen Hof darstellt, der wiederum als Halbinsel im Wangermeer verblieben ist. Über diese Zufahrt ist das Plangebiet zu erschließen. Mittels eines Straßenausbaus der Zufahrtstraße wird die Erschließung gesichert. Bei der Helmsteder Straße handelt es sich um eine innerörtliche Sammelstraße, an der unter anderem das Rathaus der Gemeinde Wangerland liegt. Sie mündet im Ortskern auf die Landesstraße L 809. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr in das Plangebiet rasch erfolgen kann.

Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt über eine Ringstraße mit drei aufmündenden Stichstraßen. Dabei wird die Verkehrsfläche der Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 8,00 m und die der Stichstraßen mit einer Breite von 6,50 m festgelegt. Zwei Stichstraßen sind mit kleinen Wendeanlagen versehen, eine Stichstraße erhält eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m und kann auch von Müllfahrzeugen durchfahren werden. Ansonsten werden an der Ringstraße Stellflächen vorgehalten, die am Abfuhrtag als Standort für die Mülltonnen dienen können.

An den Planstraßen A und D wird eine Fläche für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

Eine detaillierte Festlegung der Straßenquerschnitte erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserentsorgung des Ortes Hohenkirchen angeschlossen. Das Abwasser wird in der Kläranlage des OOWV in Hohenkirchen behandelt, deren Kapazität ausreichend ist.

Gas- und Elektro- Versorgung

Die Gas- und Elektro- Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 in der Planstraße vorgesehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen vorgenommen. Die Satzungen des Landkreises Friesland finden hierbei Beachtung.

Oberflächenentwässerung

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen keine Versickerung zu. Es wird auf den Geotechnischen Bericht in der Anlage 2 dieser Begründung verwiesen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in einem Kanalsystem gesammelt und nach entsprechender Vorbehandlung in die Grachten eingeleitet.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

Die für das in Rede stehende Sondergebiet, das der Erholung dient (mit dem Schwerpunkt Ferienwohnen) getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise dienen zur Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung zum Zwecke des Ferienwohnens. So sollen Flächen vorgehalten werden, auf denen freistehende, kleinere Einheiten in der Art von Einzelhäusern oder Doppelhäusern (SO1 und SO4) entstehen können, aber auch solche für die Errichtung von Hausgruppen (SO2 und SO5). Beide Wohnformen sollen sowohl an den Grachten als auch in den Uferzonen des Wangermeers ermöglicht werden. Zur Lenkung wird das Sondergebiet in verschiedene Areale mit unterschiedlichen Festsetzungen gegliedert.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. I/ 26 „Hohenkirchen, Wangermeer- Halbinsel“ setzt überwiegend Bauflächen als Sondergebiete, welche der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO fest.

Die Gemeinde Wangerland beschäftigt sich seit einiger Zeit mit der Entflechtung von Baugebieten und ist bemüht, neue Baugebiete für das Dauerwohnen von denen für das Ferienwohnen zu trennen. In diesem Zusammenhang werden im Gemeindeentwicklungskonzept entsprechende Flächen vorgesehen (vgl. Kapitel 2 Planungsvorgaben) werden.

Die Schwierigkeit einer klaren Trennung besteht dabei in den gewachsenen Gebieten mit bestehender Bebauung. Dort sind über Jahre Strukturen entstanden, in denen das Dauer- und das Ferienwohnen nebeneinander existieren. Siedlungen mit gemischten Nutzungen bergen jedoch ein hohes Konfliktpotenzial, da sich das Verhalten von Personen in Urlaubszeiten anders gestaltet und sich Freizeitaktivitäten zu anderen Zeiten abspielen als in einer dauerhaft genutzten Wohnung. Neben den Nutzungskonflikten trägt auch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Fluktuation der Feriengäste vor allem in Siedlungsgebieten zu Störungen bei. Ebenso führen saisonale Gründe dazu, dass es zu temporären Leerständen von ganzen Gebäuden kommt, was wiederum für dauerhaft ansässige Anwohner zur Isolation in den sogenannten „Rollladen- Siedlungen“ führen kann.

Die Gemeinde Wangerland wird daher gemäß dem Gemeindeentwicklungskonzept, in neu geplanten Baugebieten, eine Hauptnutzung festlegen. Diese orientiert sich vor allem an der Lage. Das hier in Rede stehende Baugebiet besticht durch seine exponierte Lage auf der Halbinsel im Wangermeer und soll durch die Wassernähe zu Freizeit- und Urlaubszwecken genutzt werden. Um jedoch dem Ziel des Gemeindeentwicklungskonzeptes, neben dem Ferienwohnen auch Dauer- und Zweitwohnen untergeordnet zuzulassen, Rechnung zu tragen, wird angrenzend an die Bestandsbebauung am Siedlerweg ein sonstiges Sondergebiet (gem.

§ 11 BauNVO) festgesetzt. Dieses gliedert sich in das SO4 und das SO5. Auf den Flächen wird neben dem Ferienwohnen auch das Dauer- und Zweitwohnen zugelassen.

Die Begrenzung auf einen Bereich dient der Klarstellung der Nutzungen. Es erfolgt bereits bei der Vermarktung eine Steuerung der Nutzungen, wonach ausschließlich in dem westlichen Baugebiet eine Dauerwohnnutzung möglich ist.

Ergänzt wird diese Nutzung im zentralen Bereich durch ein Sondergebiet Fremdenbeherbergung/ Freizeit und Erholung (SO3), welches der Versorgung der Sondergebiete (SO1, SO2, SO4 und SO5) dient und in welchem als Angebotsergänzung kleine Ferienwohneinheiten geschaffen werden können.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung über die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Festlegungen betreffen die Sondergebiete für das Ferienwohnen (SO1 und SO2) und die sonstigen Sondergebiete (SO 4 und SO5) gleichermaßen.

Die Grundflächenzahl von 0,3 im SO1 und SO 4 gewährleistet für die Grundstücke eine flexible Bebaubarkeit mit Einzel- und Doppelhäusern. Sie gibt den Anteil des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen (Wohngebäude und Terrassen) überdeckt werden darf. Die festgesetzte, private Grünfläche (G1 und G2) der Ufer- und Böschungsbereiche ist Bestandteil der für die Berechnung maßgeblichen Grundstücksfläche. Es handelt sich um von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche mit der Besonderheit, dass diese Flächen unmittelbar von Wasserflächen begrenzt werden und zum Schutz des Gewässers Festsetzungen getroffen wurden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß Baunutzungsverordnung ebenfalls Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen. Durch diese versiegelten Flächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis 50 % überschritten werden.

Im SO3 gilt ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3. Für die Bereiche des SO2 und SO5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, da der Grad der Überbauung und Versiegelung in den vorgesehenen Hausgruppen per se höher ist und dennoch eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet werden soll. Auch hier wird eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % gewährt durch die o.g. Anlagen (hier vornehmlich die Sammelstellplätze).

Entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Ferienhausgebietes am Wangermeer erfolgt die Festlegung der Bauweise. Im Sondergebiet SO1 und SO 4 wird die offene

Bauweise vorgegeben. Diese Festlegung korrespondiert dabei mit der Bildung von kleinteiligen überbaubaren Grundstücksflächen, so dass die Einhaltung der Grenzabstände ohnehin gewährleistet wird.

Im Sondergebiet SO2 und SO5 wird die abweichende Bauweise festgesetzt und lässt dabei die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 40 m zu. Diese Längenbeschränkung wird für angemessen gehalten, um den Bau von Hausgruppen zu realisieren. Auch auf den zentralen Flächen des Sondergebietes SO3 gilt die abweichende Bauweise.

Baugrenzen

Der überbaubare Bereich auf den Baugrundstücken wird durch Baugrenzen festgelegt und orientiert sich in dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan stark an dem städtebaulichen Konzept aus Abbildung 8 dieser Begründung. Der planerische Leitfaden für das Plangebiet ist die Schaffung einer weitestgehend dichten Bebauung entlang der Wasserflächen. Es sollen Vorgaben für den Bau von Hausgruppen gemacht werden, die auf kleinen Grundstücken sowohl private Bereiche mit Ausrichtung auf das Wasser als auch gemeinschaftliche Grundstücksanteile vorhalten. Ergänzt werden diese Hausgruppenareale durch Bauflächen für kleinere Einheiten, die sich im Übergang zur bestehenden Bebauung am Siedlerweg, entlang der Ringstraße und auch in exponierter Lage im Nordosten des Plangebietes befinden. Auf diese Weise entsteht im Zufahrtbereich und im Straßenraum entlang der Haupteinfahrtsstraße eine großzügige Gesamtwirkung.

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen wird die Baugrenze im Sondergebiet SO2 und Sondergebiet SO5 derart festgesetzt, dass in der Zone zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufeld ausreichend Fläche für gebündelte Stellplätze vorhanden ist. Aufbauend auf dieser Baugrenze werden überbaubare Bereiche so definiert, dass sich Bauteppiche für die individuelle Gebäudeanordnung ergeben. Hierbei werden zwischen den Bauteppichen umfangreiche Zonen festgesetzt, die nicht überbaut werden können. Auf diese Weise wird die Gebäudeanordnung gelenkt und es entstehen Frischluftschneisen zwischen den Bauzeilen, die zu einer Verbesserung des Klimas und zum Luftaustausch beitragen.

Als Tiefe der Bauteppiche werden Maße zwischen ca. 10 und 40 m dargestellt. Diese Bauzone schafft für die Bauherren eine ausreichend große Flexibilität, ohne auf eine gewisse städtebauliche Ordnung im Gesamtplangebiet zu verzichten.

Gemäß textlicher Festsetzung sind Garagen und überdachte Stellplätze im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet hierbei das SO4. Hier wird den Bauherren die Möglichkeit gegeben, bei Schaffung eines Wohnhauses auch einen überdachten Stellplatz in

Form eines Carports oder einer Garage zu realisieren. Der ruhende Verkehr wird sich ansonsten weitestgehend auf offene, private Stellplätze beschränken.

Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche wird im Zu- und Umfahrbereich in einer Breite von 8,00 m ausgehend von der Helmsteder Straße als Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Das Plangebiet wird über eine Ringerschließungsstraße erschlossen, die im Norden durch drei Stichstraßen mit einer Verkehrsflächenbreite von jeweils 6,50 m ergänzt wird.

Grünflächen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für die privaten Grünflächen in Form von nicht überbaubaren Ufer- und Böschungsbereichen. Es wird dabei unterschieden zwischen den 5 m breiten Grünflächen im Übergang zum Wangermeer (G1) und den ebenso breiten Grünflächen entlang der Grachten (G2).

Wasserfläche

Die zeichnerisch festgesetzten Wasserflächen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der Herstellung der Grachten. Diese sollen einen direkten Zugang zum Wangermeer erhalten und in einer Breite von 12 m ausgebaut werden. Es ist geplant, die Uferbereiche mit Spundwänden aus Holz zu versehen. Dabei handelt es sich um eine nachhaltige Bauweise, da hierdurch eine langfristige Sicherung der Böschungsbereiche erfolgt. Die Tiefe der Grachten wird so geplant, dass beim mittleren Wasserspiegel von 20 cm über NN die Spundwände ca. 50 cm im Wasser liegen werden.

Zur Realisierung dieses Vorhabens eines Gewässerausbaus ist nach Anlage 1 zum UVP, eine Anlagebezogene Vorprüfung notwendig. In einem entsprechenden ökologischen Fachbeitrag wird eine UVP- Vorprüfung durchgeführt werden.

Ebenso ist bei dieser Prüfung einzubeziehen, dass das aus dem Plangebiet abfließende Oberflächenwasser nach Vorreinigung in die Grachten bzw. das Wangermeer eingeleitet werden soll.

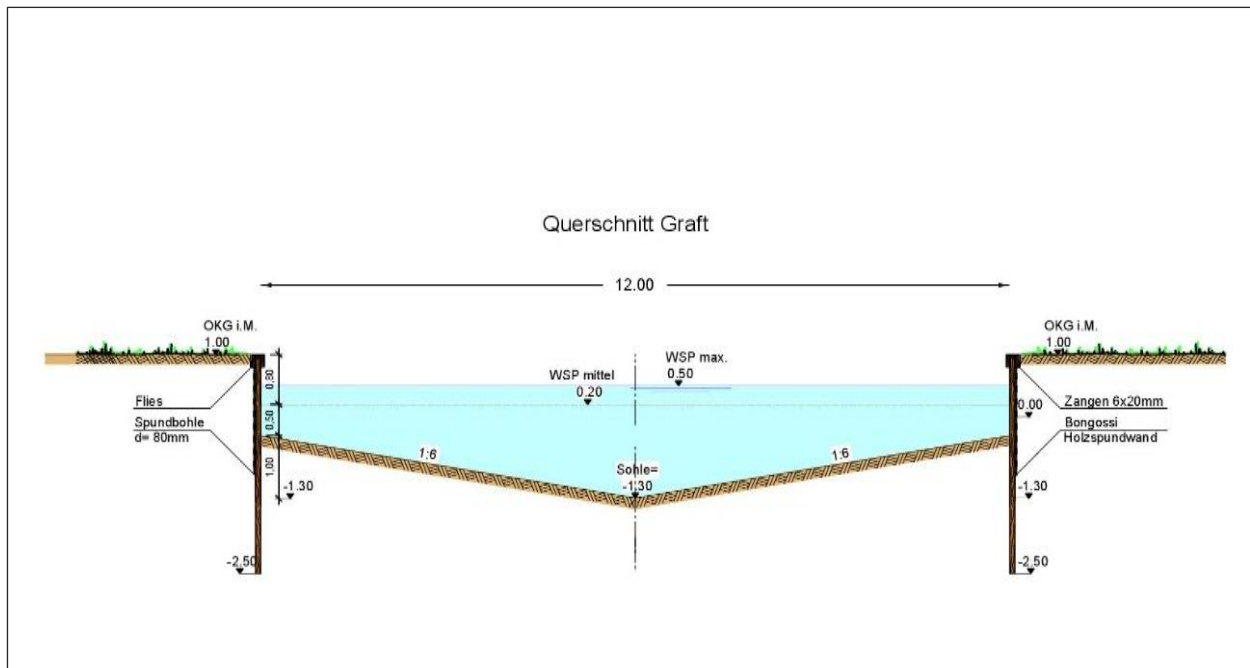


Abbildung 10: Querschnitt Graft – ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach Thalen consult GmbH 2017

9 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser, die einem zeitlich befristeten Erholungsaufenthalt eines überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreises dienen, allgemein zulässig.

Sondergebiet, das der Erholung dient (gem. § 10 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes SO3 mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung/ Freizeit und Erholung sind Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, die der Versorgung der Sondergebiete) dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser zulässig. Anlagen für die Energetische Versorgung des Baugebietes sind allgemein zulässig.

Erläuterung:

In dem Bebauungsplan erfolgt allgemein die Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen gem. **§ 10 BauNVO**. Eine Differenzierung der Zweckbestimmung wird zwischen den Sondergebieten SO1/ SO2 und dem SO3 vorgenommen. Im SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet werden Bauflächen für die Errichtung von Ferienhäusern in un-

terschiedlichen Bauformen ausgewiesen. Diese Ferienhäuser sollen für einen zeitlich befristeten Erholungsaufenthalt einem überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden. Mit dieser Festsetzung wird der Vorstellung der Gemeinde Wangerland entsprochen, wonach zukünftig eine Entflechtung von Wohngebieten und Sondergebieten, die der Erholung dienen erfolgen soll. Die Beschränkung auf Ferienhaus- Anlagen für den Großteil der Bauflächen trägt dem Gesamtkonzept, das Wangermeer touristisch zu nutzen, Rechnung.

Innerhalb des Sondergebietes SO3 mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung/ Freizeit und Erholung wird der Schwerpunkt ebenfalls auf die touristische Nutzung gelegt. Es besteht die Vorstellung, den zentralen Bereich des Plangebietes so zu nutzen, dass er das touristische Angebot auf der Halbinsel abrundet und Einrichtungen allgemein zulässt, die der Versorgung der Feriengäste in gastronomischer und verwaltungstechnischer Sicht dient. Auch könnten kleinere Ferienwohneinheiten in Ergänzung des sonstigen Angebotes entstehen. Auf dieser Fläche lassen sich außerdem genossenschaftliche Einrichtungen für alle Eigentümer bzw. Feriengäste vorhalten.

Sonstige Sondergebiete Ferienwohnen/ Dauerwohnen (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete (SO4 und SO5) mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/ Dauerwohnen sind Ferienhäuser, die einem zeitlich befristeten Erholungsaufenthalt eines überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreises dienen, sowie sonstige Wohnhäuser, die als Dauer- oder Zweitwohnsitz dienen, allgemein zulässig.

Erläuterung:

In Ergänzung der zuvor beschriebenen Sondergebietsflächen, erfolgt in dem Bebauungsplan die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten gem. **§ 11 BauNVO**. Dieser Paragraph der Baunutzungsverordnung dient der Festlegung einer Mischung von Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits. Es wurde im Gemeindeentwicklungskonzept dargelegt, dass in dem Plangebiet neben dem Ferienwohnen untergeordnet Dauer- und Zweitwohnen zulässig sein sollen. Im Übergang zur Bestandsbebauung wird auf einer Fläche von 0,46 ha die Option eröffnet, ein Wohnhaus zu errichten, welches als Zweitwohnsitz oder auch zum Dauerwohnen dienen kann. Es erfolgt eine Steuerung der Nutzungen, von der sich die Gemeinde eine Erleichterung bei der Vergabe der Grundstücke und eine Minimierung des Konfliktpotentials erhofft. Um in dem Sektor des Dauerwohnens ebenfalls die Möglichkeit für freistehende Wohnhäuser und auch die Errichtung von Hausgruppen vorzuhalten, werden im SO4 und SO5 die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wie in den Gebieten SO1 und SO2.

Auf diese Weise wird eine einheitliche städtebauliche Ordnung für das Plangebiet angestrebt. Es bleibt dennoch möglich, im Sondergebiet SO4 ein Ferienhaus zu errichten. Eine Steuerung kann hier nur über die Grundstücksverkäufe erfolgen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, liegen. Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

Bei Gebäuden, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite diejenige, welche am nächsten zum Haupteingang liegt.

Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf im SO1 und im SO4 das Maß von 9,50 m und im SO2, SO3 und SO5 das Maß von 10,50 m nicht überschreiten. Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Erläuterung:

Die Gemeinde Wangerland verfolgt das städtebauliche Ziel, eine homogene Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu erzielen. Dabei bildet die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss die Bezugshöhe für alle Grundstücke gleichermaßen. Die maximale Firsthöhe darf das Maß von 10,50 m ab OKFFEG nicht überschreiten. Gleichzeitig soll eine gute Ausnutzung der kleinen Grundstücke und – Anteile ermöglicht werden, indem eher in die Höhe gebaut wird. Die Höhenentwicklung der Ferienhausbebauung wird darüber hinaus durch eine maximale Anzahl von 2 Vollgeschossen im gesamten Plangebiet gesteuert. Im SO2 und SO5 wird das Maß von zwei Vollgeschossen als zwingende Vorgabe gemacht. Gemäß des verfolgten städtebaulichen Konzeptes, entspricht es der gemeindlichen Vorstellung, rund um die Grachten eine kleinteilige Hausgruppenarchitektur zu erschaffen. Die Ferieneinheiten sollen in Reihenhausform als zweigeschossige Hausscheiben entstehen.

Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Sondergebiet SO1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 1 Ferienwohnung je Ferienhaus zulässig. Eine Doppelhaushälfte wird als Ferienhaus im Sinne eines Wohngebäudes angesehen. Je volle 250 m² Grundstücksfläche ist die Errichtung maximal einer Ferienwohnung zulässig.

Im Sondergebiet SO2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 1 Ferienwohnung je Ferienhaus im Sinne eines Wohngebäudes zulässig. Eine Hausscheibe wird als Ferienhaus angesehen.

Im Sondergebiet SO3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 3 Ferienwohnungen je Ferienhaus im Sinne eines Wohngebäudes zulässig.

Im Sondergebiet SO4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude oder 1 Ferienwohnung je Ferienhaus zulässig. Eine Doppelhaushälfte wird als Ferienhaus oder Wohngebäude angesehen. Je volle 250 m² Grundstücksfläche ist die Errichtung maximal eines Wohngebäudes oder Ferienhauses zulässig.

Im Sondergebiet SO5 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 1 Ferienwohnung je Ferienhaus oder eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Eine Hausscheibe wird als Wohngebäude/ Ferienhaus angesehen.

Erläuterung:

Über die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in den einzelnen Sondergebietskategorien erfolgt eine Steuerung der Siedlungsdichte.

Es ist im SO1 und SO4 vorgesehen, locker angeordnete, frei stehende Gebäude als Ferienhäuser oder im SO 4 auch als Wohnhäuser zu errichten. Es können auch Doppelhäuser errichtet werden, bei denen jeweils eine Hälfte als Ferienhaus oder Wohngebäude angesehen wird. Um zu einer angemessenen Dichte zu kommen und ausreichend große Grundstücke vorzuhalten, wird zusätzlich zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen auch eine Kopplung an die Grundstücksgröße festgesetzt. So kann ein Doppelhaus, welches gem. Festsetzung aus zwei Wohngebäuden besteht, lediglich auf einem mindestens 500 m² großen Grundstück entstehen. Die Areale des Sondergebietes SO1 und SO 4 liegen dabei im Übergang zur vorhandenen Bebauung am Siedlerweg sowie in nördlicher Verlängerung, an der nordöstlichen Spitze der Halbinsel und entlang der Ringstraße. Auf diese Weise entstehen sowohl im Zufahrtbereich des Plangebietes als auch an den exponierten Stellen des Plangebietes Grundstücke mit lockerer Gebäudeanordnung, die Durchblicke in die weitere Bebauung, die Grachtenlandschaft und die zu erhaltenden Grünzonen gewähren.

Entlang der Grachten und der südlichen Gewässerlinie des Wangermeers besteht das städtebauliche Ziel, einheitliche Ferienwohneinheiten mit unmittelbarem Wasserzugang zu ermöglichen. Die abweichende Ausweisung als SO2 und auch SO5 trägt dieser Planung Rechnung indem dort Hausgruppen festgesetzt werden. Jede Reihenhausscheibe stellt dabei ein Gebäude im Sinne des Bauordnungsrechtes dar. Laut textlicher Festsetzung ist jeweils nur eine Ferienwohnung je Hausscheibe möglich. Im SO5 kann je Hausscheibe auch eine Wohnung untergebracht werden.

Im zentralen Bereich der Halbinsel besteht ein differenziertes Angebot an baulichen Nutzungen. Die Festsetzung besagt, dass je Ferienhaus im Sinne eines Wohngebäudes höchstens 3 Ferienwohnungen zulässig sind.

Flächen für Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im SO1, SO2, SO3 und SO5 Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO).

Auf den Baugrundstücken im SO2 und SO3 sind Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

Erläuterung:

Die Nutzung des Plangebietes als Ferienhausgebiet macht aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Aufenthaltes das Unterstellen der PKW in Garagen und auf überdachten Stellplätzen entbehrlich. Vielmehr soll die Errichtung von baulichen Anlagen auf ein erforderliches Maß begrenzt werden und der Charakter eines großzügigen Ferienhausgebietes entstehen.

In den Gebieten des SO2 und SO5 werden zusätzlich Flächen für die Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Auf diese Weise kann die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken gelenkt werden. Durch das Zusammenlegen der Stellplätze unmittelbar an der Verkehrsfläche der Planstraßen wird der Grad der Versiegelung der Baugrundstücke stark eingeschränkt und weitestgehend auf den Bereich der Stellplätze beschränkt bleiben. Es werden keine individuellen Lösungen mit Einzelzufahrten notwendig. Diese gemeinsame Unterbringung des ruhenden Verkehrs korrespondiert dabei mit der Bildung von Hausgruppen.

Den Bauherren im Sondergebiet SO1 wird dagegen eine individuelle Unterbringung der Fahrzeuge auf dem Grundstück zugestanden. Die überbaubaren Bereiche der Bauteppiche lassen mehr Spielraum für die Gebäudestellung zu und erfordern daher auch einen angemessenen Rahmen für das Abstellen des PKW auf dem Grundstück. Im SO4 dürfen auch überdachte Stellplätze in Form von Garagen und Carports untergebracht werden.

Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Ufer- und Böschungsbereichen (G1) ist die Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation mit Röhrichtpflanzen zuzulassen; eine Mahd ist nur alle zwei Jahre zulässig.

Die nicht überbaubaren Ufer- und Böschungsbereiche entlang der Grachten (G2) sind als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Im Böschungsbereich und innerhalb eines 5 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen) ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem Material, z.B. Komposthaufen oder von anorganischem Material ist verboten.

Erläuterung:

Die Festsetzungen dienen der Steuerung der Nutzung der privaten Grünflächen im Übergang zu den Grachten bzw. zum Wangermeer. Es wird unterschieden nach dem potentiell natürlichen Bewuchs mit Röhricht entlang der Wasserlinie des Wangermeers und der als Rasenfläche anzulegenden Grünfläche entlang der geschaffenen Grachten.

Der Röhrichtsaum trägt insbesondere zur ökologischen Stabilität des Wangermeers bei.

Ebenso soll durch den Verzicht von Dünger auf den privaten Grünflächen die Erhaltung der Wasserqualität in den Grachten und dem Wangermeer ermöglicht werden.

Weitergehende Hinweise und Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze und Gewässer sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind, soweit zur Sicherung des geschlossenen Gehölzbestandes notwendig, zu ersetzen.

Erläuterung:

Im zentralen Bereich der Halbinsel befinden sich im Umfeld der Hofstelle Grachten, die mit einem ortsbildprägenden Gehölzbestand versehen sind. Dieses gestalterische Element ist in die grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen zur Erschließung des Plangebiets eingeflossen. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Bäume weitestgehend von großer Bedeutung, so dass mit dieser Festsetzung deren Erhaltung gewährleistet wird.

Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind Außenbeleuchtungen nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen mit UV-freiem Licht zu versehen.

An neu errichteten Gebäuden ist je 7 m Gebäudelänge ein Fledermausstein in die Fassade bauseitig zu integrieren. Diese Steine sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu platzieren und anzubringen.

Für den Entfall von Gehölzen mit Höhlungen werden Vogelnistkästen und Fledermauskästen an Bäumen innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb in einem Radius von 500 m in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angebracht.

Erläuterung:

Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Schutz von Fledermäusen und Insekten und stellen sowohl innerhalb der Bauflächen als auch im öffentlichen Raum eine einheitliche Vorgabe dar.

Die Umsetzung der Planung hat zur Folge, dass Großgehölze gefällt werden müssen. Da von der notwendigen Baumentnahme auch Bäume mit Höhlungen betroffen sind, werden Vogelnistkästen und Fledermauskästen in der Nähe des Plangebietes aufgehängt. Eine weitere Maßnahme, den gebäudebewohnenden Fledermausarten neue Quartiere anzubieten, ist der Einbau von Höhlensteinen ins Mauerwerk. Außerdem sollen Vogelnistkästen und Fledermauskästen im Plangebiet und in einem Umkreis von 500 m angebracht werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet werden im Kapitel 10 des Umweltberichtes ausführlich abgehandelt.

Ableitung des Oberflächenwassers

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in einem Kanalsystem gesammelt und nach entsprechender Vorbehandlung in die Grachten eingeleitet.

Erläuterung:

Da der Boden im Plangebiet nicht zur Versickerung des Regenwassers geeignet ist, wird das gesamte Oberflächenwasser in einem Regenwasserkanal gesammelt und an festzulegenden Stellen in die Grachten und somit ins Wangermeer geleitet.

Das unbelastete Oberflächenwasser kann nach entsprechender Vorbehandlung in die Grachten eingeleitet werden. Es trägt zum Austausch des Wassers in den Grachten bei und letztlich zur Erhaltung der ökologischen Stabilität des Wangermeers.

10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Damit die geplanten Ferienhäuser als Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur wahrgenommen werden, sollen unterschiedliche örtliche Bauvorschriften erlassen werden, welche die Dachform, Vorgartenbereiche sowie Grundstückseinfriedungen betreffen.

Dächer

In den festgesetzten Sondergebieten (SO) sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden 32°- 48° betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung auf mindestens 25° verringert werden. Gebäude mit Pultdächern müssen eine Dachneigung von mindestens 5° aufweisen.

Erläuterung:

Bei der Halbinsel im Wangermeer handelt es sich aufgrund der Topographie um ein abgeschlossenes Quartier, welches in seiner Außenwirkung eine weitestgehend homogene Dachlandschaft aufweisen soll. Eine Vereinheitlichung wird durch die Vorschrift einer geneigten Dachfläche für alle Hauptgebäude angestrebt. Diese Gebäudeform entspricht dem typischen Baustil der Region und es wird begrüßt, wenn sich die Architektur in die umgebende Bebauung am Wangermeer einfügt.

Einfriedungen

Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zu gestalten. Metallbaustoffe, Mauerwerk und andere Baustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

Erläuterung:

Die Gemeinde Wangerland verfolgt das Ziel, die naturräumlichen Besonderheiten der Umgebung in die Grundstücksgestaltung einfließen zu lassen. So wird die Forderung aufgestellt, Grundstückseinfriedungen in Richtung des Öffentlichen Raumes in Form von Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Das können Hecken oder auch frei wachsende Gehölzreihen sein. Auf diese Weise wird unter ökologischen Gesichtspunkten eine Minimierung des Eingriffs vorgenommenen. Im Wesentlichen soll jedoch die Gestaltung der Vorgartenzonen mit Pflanzen zu einer natürlichen Gestaltung des Öffentlichen Raumes beitragen. Dieser Aspekt liegt auch dem Ausschluss von Steinmaterialien für Vorgärten gemäß der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 zugrunde. Die Höhenbegrenzung auf 80 cm soll der Tendenz vorbeugen, die Baugrundstücke als Sichtschutz mit hohen Zäunen und Mauern einzufrieden

Kiesbeete

Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenbereiche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial ist nicht zulässig.

Erläuterung:

Gemäß Niedersächsischer Bauordnung (§ 9 Abs. 2 NBauO) sind nicht überbaute Grundstücksflächen im Allgemeinen als Grünflächen zu gestalten. In den letzten Jahren setzt sich die Tendenz zur Gartengestaltung mit geschotterten und versiegelten Flächen durch. Dieser Entwicklung soll mit der Örtlichen Bauvorschrift Einhalt geboten werden. Gerade bei den kleinen Grundstücksflächen der Hausgruppen im Ferienhausgebiet soll eine Versiegelung verhindert werden und stattdessen eine großzügige Gestaltung mit Grün erfolgen.

11 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (da können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

Ablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Erkundigungspflicht

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Planungsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN- Vorschriften u.a.) können bei der Gemeinde Wangerland im Rathaus eingesehen werden.

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ 26 „Hohenkirchen, Wangermeer- Halbinsel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/ 26 „Hohenkirchen, Wangermeer- Halbinsel“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. I/ 26 „Hohenkirchen, Wangermeer- Halbinsel“ und die Begründung und den Umweltbericht in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wangerland, den

.....

Der Bürgermeister
