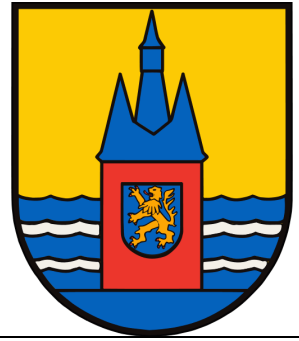


Gemeinde Wangerooge



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

NEUAUFSTELLUNG 2018



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 6 a ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)



NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Verfahrensdaten	1
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
4. Beteiligung der Öffentlichkeit.....	3
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
6. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	7

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wangerooge wird die künftige bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in den Grundzügen für einen mittelfristigen Planungshorizont planerisch vorbereitet. Dargestellt wird das angestrebte städtebauliche und landschaftsräumliche Gesamtkonzept der Gemeinde. Wesentliches Ziel ist die Sicherung eines Mindestanteils an (Dauer-) Wohnraum für die Bevölkerung und zugleich der Erhalt des vielfältigen Nutzungsmix aus Gästebeherbergung, (Dauer-) Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, usw., der für die Insel existentiell ist. Auch soll mit der Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Rechtsprechungen und Änderungen der Baunutzungsverordnung (2017) zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten reagiert werden. Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge in seiner Sitzung am 25.08.2016 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen.

2. Verfahrensdaten

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedensten Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen. Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Aufstellungsbeschluss Rat	25.08.2016
frühzeitige Bürgerbeteiligung	Auslegung vom 19.09.2016 bis 19.10.2016
frühzeitige Behördenbeteiligung	Einleitung mit Schreiben vom 27.09.2016
Offenlage	vom 19.09.2016 bis 19.10.2016
Förmliche Behördenbeteiligung	Einleitung mit Schreiben vom 10.03.2017
2. Offenlage	vom 17.03.2017 bis 18.04.2017
2. Förmliche Behördenbeteiligung	Einleitung mit Schreiben vom 10.11.2017
3. Offenlage	vom 18.06.2018 bis 18.07. 2018
3. Förmliche Behördenbeteiligung	Einleitung mit Schreiben vom 13.06.2018
Feststellungsbeschluss	27.09.2018
Inkraftsetzung durch amtliche Bekanntmachung am	11.04.2019

Nach § 6 Absatz 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie

die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im FNP berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum Flächennutzungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Wesentliche Grundlage der Bestandsdarstellung bilden das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) (2017) und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland (RROP) (2003). Die notwendigen Prüfungen und Untersuchungen erfolgten dabei auf der Ebene der Flächennutzungsplanung in dem für diese Planungsebene erforderlichen begrenzten Detaillierungsgrad.

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurden im Umweltbericht dargelegt.

Durch Neudarstellungen oder Änderungen bestehender Darstellungen werden voraussichtlich in drei Bereichen nachteilige Umweltauswirkungen verursacht. Die übrigen Darstellungen erfolgen lediglich zur Absicherung bestehender Nutzungsstrukturen oder sind nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter verbunden (zum Beispiel Rücknahme von Bauflächen-Darstellungen).

Die Planung entspricht überwiegend den Zielen des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen formuliert sind.

Die drei Bereiche, in denen umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten sind, werden nachfolgend hinsichtlich des aktuellen Zustandes der Umweltschutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) und der geplanten Darstellung näher beschrieben.

Dorfgroden: Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnen und Ferienwohnen auf ca. 0,75 ha südlich des bestehenden Siedlungsrandes: Betroffen sind Marschgrünlandflächen mit gliedernden Gräben und einer regionalen Bedeutung als Brutgebiet; Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmter Kleimarsch; lokalklimatische Besonderheit als Frischluftgebiet; Landschaftsbild durch Weidenutzung dörflich geprägt, in Umgebung Hauptdeich und gliedernde, blickbegrenzende Baumreihe.

Im Westen (Straße zum Westen): Darstellung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Zeltplatz auf ca. 0,28 ha westlich der Straße; aufgelassene Grünfläche mit teilweise bestehender Versiegelung als Zeltplatz; kein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG; Brutgebiet nationaler Bedeutung; Bodenfunktionsbereich Regosol – im Landesvergleich seltener Boden; Luft-Austauschgebiet; Landschaftsbild inseltypische Struktur mit Strandhafer im Übergang zu Dünenbereichen.

Im Westen (Straße zum Westen): Darstellung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Schullandheim auf ca. 0,75 ha südlich der Straße im Westen: Flächen für die Landwirtschaft, jedoch bereits Sportplatzumsetzung (Ascheplatz) mit einrahmenden Grünflächen

(Scherrasen) und Rückhaltebecken; Brutgebiet nationaler Bedeutung; Bodenfunktionsbereich grundwasserbestimmte Kleimarsch; keine lokalklimatischen Besonderheiten; Landschaftsbild von Landschulheimen geprägt, in Umgebung Leuchtturm.

In der nachfolgenden Tabelle ist zusammengefasst, für welche Umweltschutzgüter in den beschriebenen Bereichen erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung vorbereitet werden.

Nummer Lage	Art der Darstellung	Voraussichtlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf							
		Arten & Lg.	Boden	Grundwasser	Gewässer	Klima/Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
Dorfgröden	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Wohnen und Ferienwohnen	x	x	-	x	-	x	-	-
Im Westen Zeltplatz	Sonderbaufläche Zeltplatz	x	x	-	-	-	-	-	-
Im Westen Landschulheim	Sonderbaufläche Landschulheim	x	x	-	-	-	-	-	-

In allen Bereichen können im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und/ oder Maßnahmen zum internen Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen umgesetzt werden.

Der mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung vorbereitete Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen berechnet sich überschlägig mit ca. 2,44 ha (Flächenäquivalent).

Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden. Zur Sicherung der auf nachgeordneter Planungsebene erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung zwei Schwerpunkträume bzw. -maßnahmen vorgeschlagen, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Die Verpflichtung zum Monitoring erstreckt sich allerdings nur auf Darstellungen, die unmittelbare Baurechte begründen. Für die vorgesehenen Änderungen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen erwarten lassen, sind die Maßnahmen zur Überwachung deshalb erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) zu beschreiben.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 19.09.2016 bis 19.10.2016 in Form einer Auslegung statt. Die Anregungen und Bedenken, die geäußert wurden, beziehen sich ausschließlich auf das Zielkonzept. Dieses ordnet Darstellungen über die Art der baulichen Nutzung verschiedenen Entwicklungsbereichen zu (Cluster).

Die Anregungen und Bedenken bezüglich der Cluster bezogen sich insbesondere auf die Abgrenzung der Entwicklungsbereiche sowie auf die Festlegung der Art der baulichen Nutzung, die insbesondere den Mindestanteil an Dauerwohnungen sichert und den zulässigen Anteil an Ferienwohnungen regelt. Dem konnte entgegnet werden, dass die Abgrenzung nach den vorhandenen Nutzungsintensitäten und Bauvolumen erfolgte. Ziel der Gemeinde ist es, die derzeit bestehenden Strukturen langfristig zu erhalten, um eine nachhaltige Entwicklung der Insel durch Sicherung /Festsetzung des Dauerwohnbestandes zu sichern.

1. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der ersten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 gingen Stellungnahmen bezüglich den Zwecken und Zielen des Flächennutzungsplanes ein. Die Gemeinde betont, dass mit dem Flächennutzungsplan die Bodennutzung, d.h. insbesondere die Bereitstellung von Ferien- und die gleichzeitige Sicherung von Dauerwohnungen, geregelt werden soll. Weiterhin gingen Stellungnahmen bezüglich der Abgrenzung der Cluster nach Umfang des Dauerwohnraumes im Bestand sowie der Notwendigkeit der Differenzierung ein. Die Gemeinde weist darauf hin, dass mit den unterschiedlichen Siedlungsbereichen unterschiedliche Funktionen verknüpft sind und eine Differenzierung daher notwendig ist.

Es gehen weitere Stellungnahmen bezüglich der ansässigen wirtschaftlichen Betriebe ein. Die Gemeinde legt dar, dass der Flächennutzungsplan den Erhalt und die Entwicklung der Betriebe sichert.

2. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der zweiten Offenlage vom 13.11.2017 bis einschließlich 13.12.2017 gingen Stellungnahmen zum Maß der baulichen Nutzung ein. Dem konnte entgegnet werden, dass das Maß der baulichen Nutzung auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungspläne geregelt wird.

3. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der dritten Offenlage vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 wurden erneut Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit der Clusterbildung und der Darstellung von Verhältniszahlen geäußert. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Flächennutzungsplan durch die Darstellung unterschiedlicher Bauflächen lediglich die Bodennutzung geregelt wird. Verhältniszahlen sind kein Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Es wurden außerdem Stellungnahmen zu den Differenzierungen der unterschiedlichen Bauflächen bzw. Clustern abgegeben. Außerdem wurde kritisiert, dass die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Verpflichtungen zur Schaffung von Dauerwohnraum zu wirtschaftlichen und sozialen Ungerechtigkeiten führt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der bereits vorhandene Nutzungsmix von Dauer- und Ferienwohnungen notwendig sei sowie die Bodenpreise auf der Insel stark variieren und dies durch das Formulieren von unterschiedlichen Entwicklungsbereichen berücksichtigt wurde.

Des Weiteren wurde geäußert, dass die Ausnahmeregelung für Hotels, auch in anderen Bereichen der Insel Dauerwohnen nachzuweisen, nicht flächendeckend angewendet wird.

Die Gemeinde setzt entgegen, dass in allen Clustern, in denen eine Hotelnutzung möglich ist, Hotels den Dauerwohnraum ausnahmsweise auf anderen Grundstücken nachweisen können.

Weitere Stellungnahmen bezogen sich auf die Verfahrensschritte.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden vielfältige Änderungen und Ergänzungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Nachfolgend werden nur einzelne angesprochene Themen dargestellt.

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Thema der Stellungnahme	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Gemeinbedarfsfläche kirchlicher Zwecke	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtbebauung der Kirche St. Willehad, Haus St. Ansgar und Pfarrhaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauvorhaben ist zulässig, Sicherung als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsstandort im Bahnhofsgelände 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel grundsätzlich im Mischgebiet zulässig
Verkehrliche Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheit Eisenbahnverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen des Eisenbahnverkehrs werden bis zur Entwidmung als Bahnflächen dargestellt
Kampfmittelbelastung	<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung Kampfmittelbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung findet auf Ebene des Bebauungsplanes statt
Schutzgebiete/Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzdünen, Hauptdeiche, und Deichschutzzone • Waldgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> • werden als solche dargestellt • Aufforstungsgebot kann nicht umgesetzt werden
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Hofstellen/Nutzflächen • Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Belange der Landwirtschaft wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt • Überplanung von landwirtschaftlicher Fläche nur südlich „Am Dorfdeich Süd“ beabsichtigt
Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Zuständigkeit Denkmalschutzbehörde für archäologische Funde 	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis wurde aufgenommen

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Thema der Stellungnahme	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> • Fortschreibung Einzelhandelskonzept • Zielkonzept Mischgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheidung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt • Einzelhandel wird als Entwicklungsziel im Mischgebiet im Zielkonzept aufgenommen
Schutzgebiete/Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Deichschutzzone • Nutzungsverbot Deiche 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugebiet innerhalb der Deichschutzzone wird zurück genommen • Nutzungsverbot wird aufgenommen
Gewässerschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Gefährdungspotential für Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweise und Anforderungen werden berücksichtigt
Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbefläche „Erdwien“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Erweiterungsfläche als Optionsfläche für Erweiterung des Gewerbegebietes, Mittel- bis langfristige Aufgabe der Nutzung als Kleingartenflächen
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen Flugplatz/Flugbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis wird in der Begründung aufgenommen

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Thema der Stellungnahme	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Zielkonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung der Cluster • Städtebauliches Konzept 	<ul style="list-style-type: none"> • verbal-argumentative Nominierung der Nutzung hinsichtlich der gewünschten Menge wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt • Zielkonzept wird als städtebauliches Konzept beschlossen
Bedarf an Dauerwohnraum	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse Wohnbedarfsermittlung • Begrifflichkeiten Wohnformen 	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse wird ergänzt • Werden ergänzt
Flächendarstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung Betriebshof 	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche wird als Kleingarten dargestellt
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> • Getränkehandel 	<ul style="list-style-type: none"> • Getränkehandel wird in der Darstellung Sonderbaufläche herausgenommen
Verkehrliche Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Bahnfläche Gemarkung Wangerooge 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen des Eisenbahnverkehrs werden als Bahnflächen dargestellt, da sie bislang nicht entwidmet sind

Thema der Stellungnahme	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgebiete/Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungen innerhalb von Schutzdünen und Hauptdeich Verlauf Deichschutzlinie 	<ul style="list-style-type: none"> Kennzeichnung als Fläche, in der Ausnahmegenehmigung erforderlich ist Verlauf der Deichschutzlinie wird nachrichtlich übernommen, sobald diese eingemessen ist
Hafen	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung des Hafens 	<ul style="list-style-type: none"> Sondergebiet Hafen wird nach Aufhebung des Biotops vergrößert
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Sachliche Ungenauigkeiten Darstellung Anlage zur Abfallentsorgung 	<ul style="list-style-type: none"> Informationen werden ergänzt Gewerbegebiet/Deponie werden entsprechend dargestellt
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> Emissionen Flugplatz/Flugbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis wird in der Begründung aufgenommen

3. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Thema der Stellungnahme	Angesprochene Themen	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgebiete/Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Biotopfläche Nutzungen innerhalb Schutzdünen und Hauptdeich Verlauf Deichschutzlinie 	<ul style="list-style-type: none"> Biotopfläche auf Zeltplatzfläche wird als Grünfläche dargestellt Auf Nutzungsverbot wird hingewiesen Verlauf der Deichschutzlinie wird nachrichtlich übernommen, sobald diese eingemessen ist
Hafen	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung des Hafens 	<ul style="list-style-type: none"> Sondergebiet Hafen wurde vergrößert
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Gefährdungspotential sulfatsaurer Böden Keine Erdfallgefährdung 	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis wird ergänzt Hinweis wird ergänzt
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Hinweise Leitungen und Schutzbestimmungen 	<ul style="list-style-type: none"> Hinweise werden in Bauausführung berücksichtigt

6. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten schwerpunktmäßig auf die Lage der Darstellung (Standortalternativen). Alternativen bei der Art der Darstellung (zum Beispiel Darstellung als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche) sind in der vorliegenden Planung von untergeordneter Relevanz, da die Art der Darstellung in der Regel durch die bereits bestehenden Nutzungen (bestandsorientierte Darstellungen), durch die Umgebungsnutzungen (Arrondierungen) oder durch vorliegende Nutzungskonzepte vorgegeben ist.