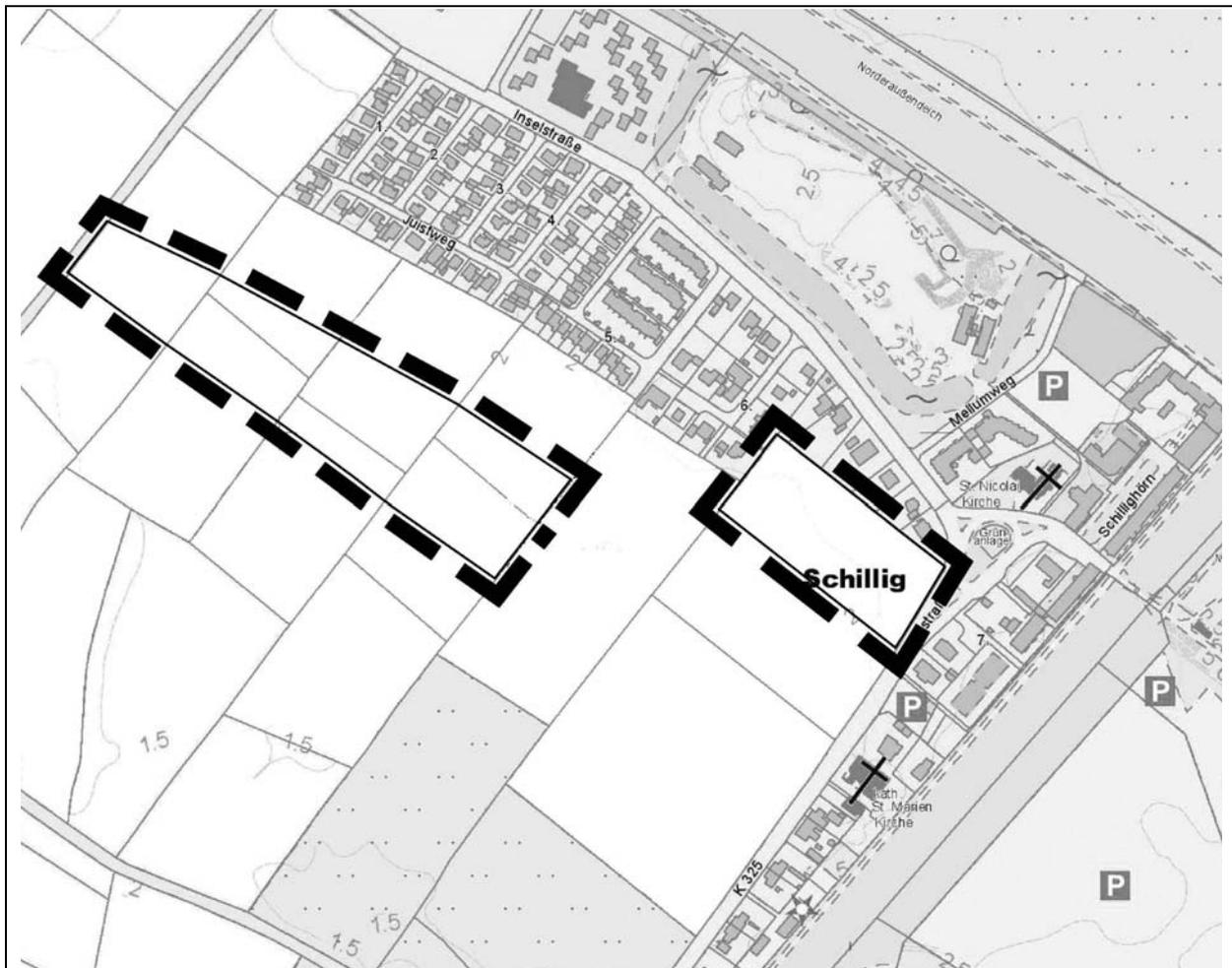


# Gemeinde Wangerland

## 105. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schillig – Sondergebiet Ferienwohnen“

### Begründung

**-Entwurf-**



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM .....	4
2.2	REGIONALPLANUNG .....	4
2.3	FAZIT.....	5
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>7</b>
3.1	BESTAND.....	7
3.2	ERSCHLIEßUNG .....	7
<b>4</b>	<b>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
4.1	FREMDEVERKEHRLICHE SCHWERPUNKTZONE.....	8
4.1.1	Textliche Darstellung (TD).....	8
4.1.2	Hinweise .....	8
4.2	SONDERGEBIET FERIEWOHNEN UND WOHNBAUFLÄCHEN.....	9
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	10
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	10
5.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplans.....	10
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	10
5.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	10
5.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK .....	12
5.4.1	Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000.....	12
5.4.2	Nationalpark/ Biosphärenreservat.....	12
5.4.3	Besonders geschützte Biotope.....	12
5.4.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	12
5.4.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	12
5.4.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	12
5.4.7	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	12
5.4.8	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....	12
5.4.9	Luftqualität .....	13
5.4.10	Wechselwirkungen .....	13
5.4.11	Bestandsaufnahme .....	13
5.5	EINGRIFFSBEWERTUNG.....	14
5.6	KOMPENSATION BEBAUUNGSPLAN .....	15
5.7	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	16
5.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	16
5.7.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	16
5.8	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN .....	16
5.9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN .....	16
5.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	16
<b>6</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>17</b>
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	17
<b>7</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WANGERLAND.....</b>	<b>18</b>
7.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	18
7.2	72. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....	18
7.3	105. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....	19
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>21</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt in Schillig östlich der Jadestraße die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes (Schillig) einzuleiten.

Das Plangebiet besteht aus zwei Änderungsteilbereichen:

1. In dem östlichen Teilbereich sollen vorwiegend Ferienhäuser errichtet werden. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb dar. Infolge des Urteils vom Obergericht (OVG) Lüneburg vom 18.09.2014 sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht als Beherbergungsbetriebe einzustufen. Denn kennzeichnend für einen Beherbergungsbetrieb ist nach aktueller Rechtslage, dass Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Diese Voraussetzungen liegen bei Ferienwohnungen und -häusern, die nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung der Feriengäste ausgerichtet sind, nicht vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ferienhausgebietes zu schaffen, ist somit eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Fläche soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen dargestellt werden.
2. Der westliche Teilbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die angrenzenden Bereiche von der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone Horumersiel - Hooksiel) - rechtswirksam seit dem 31.10.2008 - abgedeckt werden, soll hier eine Anpassung stattfinden. Der betreffende Planbereich soll in diesem Zuge in die Darstellung der Fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone einbezogen werden. Es erfolgt somit eine überlagernde Darstellung als Fläche für Erholungs-, Kur- und Freizeitzwecke (Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone) und Fläche für die Landwirtschaft.

Das Planvorhaben erfordert die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst 2 Teilbereiche, es handelt sich um zwei Ackerflächen westlich der Jadestraße gelegen.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm**

Gemäß Landesraumordnungsprogramm befindet sich die Gemeinde Wangerland im ländlichen Raum. Hier sind insbesondere solche Maßnahmen durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Die Nutzung der besonderen Standortvorteile für die Wirtschaft beinhaltet im Fall der Gemeinde Wangerland eine besondere Stützung des Fremdenverkehrs, der aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (Klima, Strände, landschaftliche Situation) ein großes Potenzial auch für den Arbeitsmarkt bietet. Der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, die Erhaltung und Entwicklung des ländlichen und landschaftstypischen Charakters - beides Aspekte die im ländlichen Raum ebenfalls von Bedeutung sind - können gleichsam im Zusammenhang mit der Entwicklung eines nachhaltigen Fremdenverkehrsangebotes gesehen werden.

Im Landesraumordnungsprogramm sind große Flächen der Gemeinde Wangerland als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landesraumordnungsprogramm wird ausgeführt, dass die Landwirtschaft in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig zu erhalten ist, dabei ist eine flächengebundene, bäuerlich strukturierte Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltgerecht produziert und eine artgerechte Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße zu fördern. Sie hat Vorrang vor der in anderen Formen ausgeübten Landwirtschaft.

Von Bedeutung ist auch das festgelegte Vorsorgegebiet für die Erholung, das wiederum einen Großteil der wangerländischen Ost- und Nordküste erfasst. Gemäß Landesraumordnungsprogramm sind Vorsorgegebiete für die Erholung unter Berücksichtigung der regionalen Bedeutung, ihrer naturräumlichen Empfindlichkeit und bestehender und geplanter Nutzungen zu entwickeln und gegebenenfalls um weitere geeignete Vorsorgegebiete für Erholung zu ergänzen. Nutzungskonflikte sind zu entflechten oder so zu regeln, dass die Erholungsnutzung dauerhaft und umweltverträglich gesichert wird.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe wird im Landesraumordnungsprogramm ein Korridor von ca. 2 km bis 4 km parallel zur Küstenlinie als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Diese Ausweisung entspricht der Zielvorstellung einer Fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone, die von der Ostküste bis westlich der L 810 bereits intensiv durch den Fremdenverkehr genutzt wird.

### **2.2 Regionalplanung**

Der Landkreis Friesland verfügt über ein regionales Raumordnungsprogramm (RROP) das die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms auf der Ebene des Landkreises konkretisiert.

Für beide Teilbereiche der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung legt das RROP ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenti-

als und der besonderen Funktion der Landwirtschaft fest. Zugleich werden beide Teilbereiche auch von einem Vorsorgegebiet für Erholung überdeckt.

Der westliche Teilbereich liegt zudem am Rand bzw. schon innerhalb eines Vorranggebietes für ruhige Erholung/Natur und Landschaft.

#### Natur und Landschaft

Gebiete und Landschaftsteile, die wegen ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild besitzen, werden im RROP zeichnerisch als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Gleiches gilt für Gebiete, die auf Grund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Bereiche darstellen. Sie sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und soweit erforderlich, durch Landschaftsschutzgebietsverordnungen zu sichern. Sie sind zu pflegen und zu entwickeln.

Die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft zusammengefassten Kategorien zeichnen sich durch ihren Status als naturschutzwürdige Bereiche mit dem Entwicklungsziel Naturschutz aus, für die eine abschließende Abwägung erfolgt ist. Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Qualitäten bzw. um das Entwicklungsziel sicherstellen zu können, sind entsprechend der Definition von Vorranggebieten raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten nur dann zulässig, wenn sie mit der naturschutzfachlichen Zielsetzung vereinbar sind.

Als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft werden die Bereiche dargestellt, die entsprechend den landesweiten Vorgaben und des Landschaftsrahmenplans (LRP) Friesland als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft. In Betracht kommen. Sie sind der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich.

#### Erholung

In Vorranggebieten für ruhige Erholung sollen insbesondere touristische und Naherholungsangebote entwickelt werden, die dem Erleben von Natur und Landschaft dienen. Vorranggebiete für "ruhige Erholung in Natur und Landschaft" sind Gebiete, die auf Grund ihrer landschaftlichen Attraktivität für die naturbezogene, ruhige Erholung und ungestörtes Erleben der Natur besonders geeignet sind. Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

#### Landwirtschaft

Für den Geltungsbereich stellt das RROP nahezu „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft" aufgrund besonderer Funktion dar. Im Sinne des RROP soll die Landwirtschaft dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten und in Gebieten mit landwirtschaftlichen Strukturproblemen den Erhalt der hiesigen Kulturlandschaft zu gewährleisten.

### **2.3 Fazit**

Die Ausweisung eines kleinen Ferienwohnungsgebietes ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar, da es den o.g. Zielen dient und die Landwirtschaft nicht über Gebühr eingeschränkt.

Bei der Erweiterung der Zone für den Fremdenverkehr handelt es sich um eine zeichnerische Anpassung der 72. Änderung. Hiermit werden keine neuen städtebaulichen Ziele verfolgt.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Die beiden Änderungsbereiche liegen westlich der Jadestraße in Schillig. Es handelt sich bei beiden um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Nördlich und westlich grenzen an das Plangebiet Wohn- und Ferienhaussiedlungen an. Östlich befindet sich die Deichanlage mit Ferienwohnungsbebauungen und sonstigen Einrichtungen der touristischen Infrastruktur.

#### **3.2 Erschließung**

Der unmittelbar an der Jadestraße gelegene Teilbereich ist über diese an das örtliche wie auch direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der westliche Teilbereich ist derzeit nur über einen untergeordneten landwirtschaftlichen Weg indirekt über die Inselstraße erschlossen. Als Teil der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone ist eine unmittelbare verkehrliche Erschließung nicht erforderlich.

## **4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Die westliche Teilfläche des Änderungsbereiches wird als Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone und die östliche als Sondergebiet „Ferienwohnen“ dargestellt.

### **4.1 Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone**

Im Westen wird eine Fläche mit bisheriger Außenbereichsdarstellung überplant, da die „Lücke“ im Flächennutzungsplan zwischen Bauflächen-Darstellungen und der „Fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone“ geschlossen werden soll. Somit wird in der 105. Änderung die „Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone“ bis an die Sonderbauflächen „Beherbergungsbetriebe“ herangeführt.

Es erfolgt hier somit eine überlagernde Darstellung als Fläche für Erholungs-, Kur- und Freizeitwecke (Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone) und Fläche für die Landwirtschaft. Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um die Zone I innerhalb der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone.

Die Darstellungen und Inhalte sind dem Verfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Entsprechend wurden die textliche Darstellung (TD) und die Hinweise übernommen.

#### **4.1.1 Textliche Darstellung (TD)**

Das Plangebiet dient als Fläche für Erholungs-, Kur- und Freizeitwecke (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone).

##### Zone I

In der Zone I müssen vorhandene und künftige Betriebe (Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe) folgende Regelungen einhalten:

- In 100 m Entfernung zum Emissionsschwerpunkt des Betriebes darf der Immissionswert der Schwebstaubkonzentration von max. 40 Mikrogramm/cbm (gemittelter Wert in einem Jahr) sowie von max. 50 Mikrogramm/cbm (gemittelter Wert in 24 h) nicht überschritten werden (Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV sowie Immissionswerte der TA-Luft 2002). Die zulässigen Überschreitungshäufigkeiten richten sich nach den geltenden Regelungen der 22. BImSchV sowie der TA-Luft.

#### **4.1.2 Hinweise**

##### 1. Beachtung anderer Rechtsvorschriften

Die textlichen Darstellungen ersetzen nicht die Prüfung der Abstandserfordernisse bei der Genehmigung von Bauvorhaben für landwirtschaftliche Vorhaben auf Grundlage anderer Rechtsvorschriften.

## 2. Verschiebung und Aufteilung von Emissionsschwerpunkten

Vorhandene landwirtschaftliche Betriebe können im Falle der Änderung vorhandener Anlagen bzw. bei Neubauten ihren Emissionsschwerpunkt verschieben und aufteilen. Bei der Verschiebung dürfen keine Immissionskonflikte mit anderen emittierenden Betrieben entstehen. Bei der Aufteilung des Betriebes auf mehrere Emissionsorte darf eine Gesamtemissionsfracht, wie sie an einem gemeinsamen Standort innerhalb der jeweiligen Zone zulässig wäre, nicht überschritten werden. Die Vorbelastung sowie die Zusatzbelastung sind gemäß den geltenden Vorschriften und Regelwerken zu ermitteln.

## **4.2 Sondergebiet Ferienwohnen und Wohnbauflächen**

Für den östlichen Bereich soll ein Sondergebiet Ferienwohnen ausgewiesen werden. Das sonstige Sondergebiet Ferienwohnen dient der Unterbringung von Ferienwohnungen, die Wohnbauflächen dienen dem (Dauer-)Wohnen für die heimische Bevölkerung.

## **5 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Wangerland im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich nur auf das Bebauungsplangebiet Nr. II/18 „Schillig - Sondergebiet Ferienwohnen“.

### **5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung**

Die Gemeinde Wangerland möchte westlich der Jadestraße in Anschluss an vorhandene Wohn- und Ferienhausbebauung eine Siedlung für vorwiegend Ferienwohnungen ausweisen.

### **5.2 Fachgesetze und Fachpläne**

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

#### **5.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Friesland aus dem Jahre 1996 macht für die Bebauungsabsicht der Fläche keine Aussagen.

### **5.3 Umweltprüfung**

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

#### **5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter**

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

##### **Pflanzen**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes (Ferienwohnungen) wurden keine Vegetations- und Biotopstrukturen gefunden, die als besonders geschützt einzustufen oder von besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt wären. Die Fläche wird zur Zeit als Marschacker genutzt und weist eine geringe Struktur- und Artenvielfalt auf. Artenreiche Ackerrandstreifen sind nicht entwickelt. Gehölze unterschiedlicher Arten finden sich auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen sowie als Straßenbäume entlang der Jadestraße. Die Eingriffsfläche Ferienwohnen ist unmittelbar an bestehenden Siedlungen angeschlossen und stellt in eine Abrundung der Bebauung zur offenen Landschaft hin dar. Entlang der südlichen Grenze im Übergang zur Ackerfläche hin sind eine Gehölzanpflanzung, eine Grünfläche sowie ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

In einem Abstand von etwa 300 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI - 123 Wangerland binnendeichs als Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes. Es ist einer der wichtigsten Brutplätze für die Wiesenweihe und hat eine herausragende Bedeutung für verschiedene Limikolen- und Möwenarten. Als allgemeiner Schutzzweck ist die Erhaltung großflächiger und offener Rastplätze für durchziehender Vogelarten in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den Nahrungsgebieten im Wattenmeer sowie die Sicherung der Marschbereiche mit ihrer besonderen Schönheit, Eigenart und Vielfalt.

Durch die geplante Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das in weiterer Entfernung angrenzende LSG zu erwarten. Die zentralen Schutzbestimmungen des LSG – u.a. Erhaltung der Störungsfreiheit und Offenhalten der Landschaft - zum Schutz der vorkommenden Vogelarten werden durch den Eingriff nicht angetastet.

Störeffekte durch die Bautätigkeiten und damit eine zeitweise Verdrängung der Vogelarten auf die westlichen Bereiche des LSG ist evtl. während der Bauphase zu erwarten.

### **Boden**

Die Planung wird eine erhebliche Versiegelung des Bodens zur Folge haben.

### **Wasser**

Am Rande des Plangebietes befinden sich an den Ost-, Nord- und Westseiten Straßenseitengräben mit Entwässerungsfunktion. Die Gräben werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, im Bereich der Planstraße erfolgt eine Verrohrung für den Anschluss an die Jadestraße.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenrückhalteanlage abgefangen und anschließend gedrosselt in die Entwässerungsgraben geleitet.

### **Luft**

Planungsrelevante Auswirkungen durch Geruchs- und Staubimmissionen sind auf das Schutzgut Luft/Klima wegen der Außenbereichslage nicht zu erwarten.

### **Klima**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nur geringfügig verändert.

### **Biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen beeinträchtigt wird.

## **5.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

### **5.4.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000**

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI - 123 Wangerland binnendeichs als Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes. Es ist einer der wichtigsten Brutplätze für die Wiesenweihe und hat eine herausragende Bedeutung für verschiedene Limikolen- und Möwenarten.

Als allgemeiner Schutzzweck ist die Erhaltung großflächiger und offener Rastplätze für durchziehende Vogelarten in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den Nahrungsgebieten im Wattenmeer sowie die Sicherung der Marschbereiche mit ihrer besonderen Schönheit, Eigenart und Vielfalt.

### **5.4.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, ebenso wenig innerhalb eines Biosphärenreservat gemäß § 25 Bundesnaturschutzgesetzes.

### **5.4.3 Besonders geschützte Biotope**

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotoptypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes oder § 24 NAGBNatSchG vorhanden.

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

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

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

Kulturgüter im üblichen Sinne werden durch die Planung nicht berührt.

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

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann vorausgesetzt werden, da deren Entsorgung bzw. Behandlung in der Ortschaft Schillig bereits heute geregelt stattfindet.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird soweit im Zuge von Wohnbebauung möglich, zugelassen.

### **5.4.8 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Für das Plangebiet liegen keine diesbezüglichen Pläne oder Darstellungen vor.

#### **5.4.9 Luftqualität**

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

#### **5.4.10 Wechselwirkungen**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

#### **5.4.11 Bestandsaufnahme**

##### **Biotoptypen - Bestand**

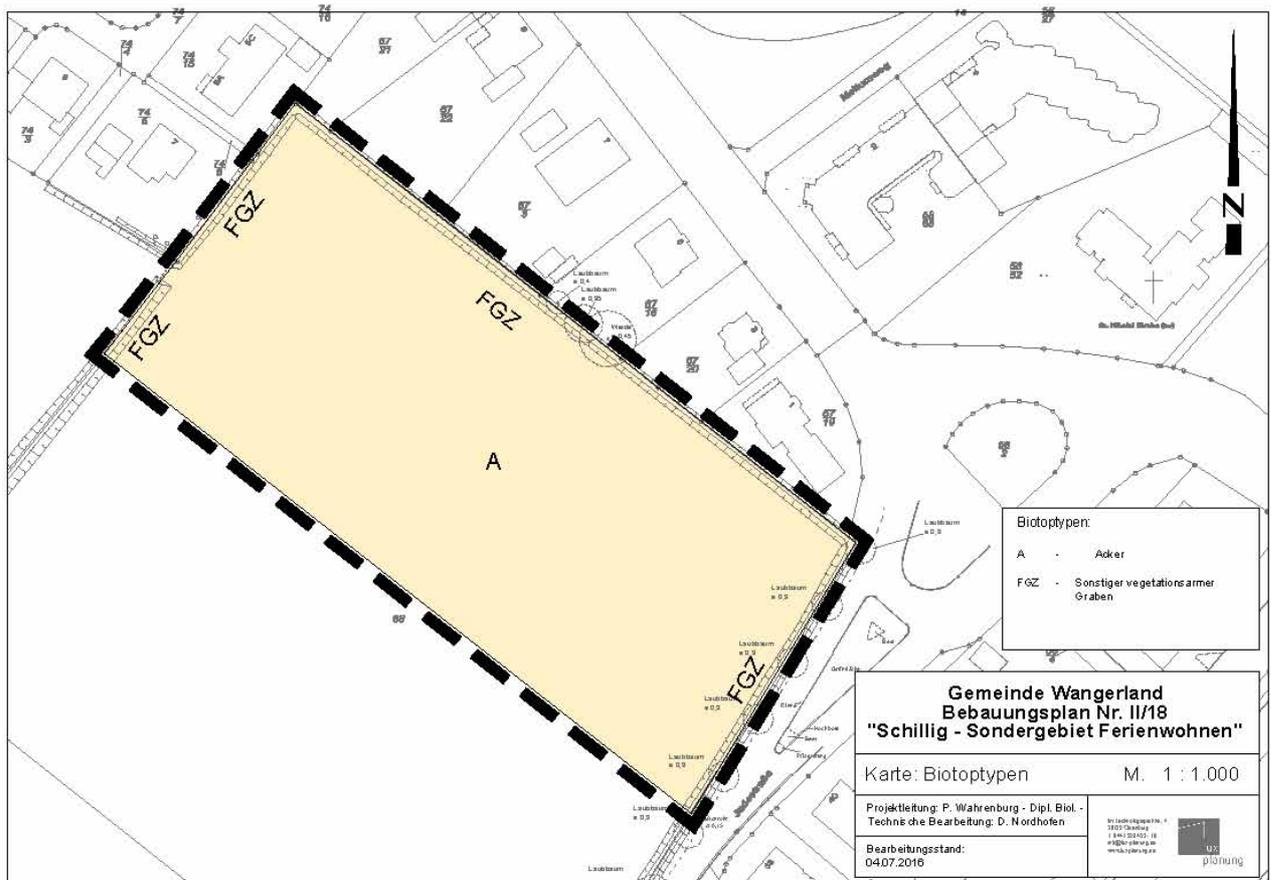
Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Mai 2016 im Bebauungsplangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2011) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ ersichtlich.

Das Bebauungsplangebiet stellt sich zentral als landwirtschaftlich intensiv genutzte **Ackerfläche (A)** dar.

Randlich befinden sich Straßenseitengräben mit deutlicher Entwässerungsfunktion und vorwiegend technischem Profil (**Sonstiger vegetationsarmer Graben - FGZ**). Sie weisen einen getrübbten Wasserkörper auf, zeige keine Makrophyten, allerdings Grünalgenwuchs. Die Böschung ist von einer spärlichen Grasflur sowie teilweise von einem nitrophilen Brennnessel-Rohrglanzgras-Saum bestimmt.

Die Jadestraße -außerhalb des Plangebietes - wird von einer jüngeren Baumreihe gesäumt.

**Biotopkartierung**



**5.5 Eingriffsbewertung**

Im Plangebiet sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz nicht vorhanden. Es wurde keine Pflanzenart nachgewiesen, die nach der „Roten Liste Niedersachsens“ (2004) als gefährdet gilt bzw. der nach der Bundesartenschutzverordnung eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre. Auch gemäß § 28a/b NNatG besonders geschützte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag 1996) flächenmäßig bilanziert.

Für die Bewertung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ werden für die Wertermittlung die Kriterien Lebensraumfunktionen der Biototypen, Wiederherstellbarkeit der Biototypen und Natürlichkeit der Biototypen herangezogen (Bewertung nach Drachenfels (O.v., 2012):

Bestand

Ackerland - A	Wertfaktor 1
Sonstiger vegetationsarmer Graben - FGZ	Wertfaktor 2

Planung

Sondergebiete /allgemeine Wohngebiete (versiegelt)	Wertfaktor 0
Sondergebiete /allgemeine Wohngebiete (unversiegelt)	Wertfaktor 1
Pflanzfläche	Wertfaktor 3
Verkehrsflächen	Wertfaktor 0
Gräben	Wertfaktor 1
Regenrückhaltefläche	Wertfaktor 2
Private Grünfläche	Wertfaktor 2

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Ackerland	11.600 /1	11.600	Sondergebiet 60 % versiegelt	3.840 / 0	0
			Sondergebiet 40 % unversiegelt	2.560 / 1	2.560
			Wohngebiet 60 % versiegelt	1.440/ 0	0
			Wohngebiet 40 % unversiegelt	960/1	960
			Verkehrsfläche	1.200/ 0	0
			Pflanzfläche	500/3	1.500
			Private Grünfläche	600/2	1.200
			Regenrückhaltefläche	500/2	1.000
Gräben	600/1	600	Gräben	600/1	600
Summe	12.200 m <sup>2</sup>	12.200	Summe	12.200 m <sup>2</sup>	7.820
<b>Kompensationsbedarf:</b>					<b>4.380 WE</b>

**5.6 Kompensation Bebauungsplan**

Somit ergibt sich für das Bebauungsplangebiet ein Kompensationsbedarf von 4.380 WE, der außerhalb des Plangebietes auf einer geeigneten Ersatzfläche auszugleichen ist. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und dann im Einzelnen einvernehmlich festgelegt.

Alle im Zusammenhang mit der Bereitstellung einer Ersatzfläche und der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

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

Die Bebauungsplanung sieht die Errichtung eines Ferienwohngebietes in Anschluss an vorhandene Bebauung vor. Die Planung fügt sich in die benachbarte eingeschossige Bebauung ein. Das Ortsbild wird im Eingangsbereich zu Schillig etwas belastet, da hier in Zukunft die Bebauung das Blickfeld dominiert.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche baulich ungenutzt verbleibt bzw. weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

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

Durch die relativ geringe Überbaubarkeit der Bauflächen und die niedrige Bauhöhe wird eine orts- und landschaftsgerechte Besiedlung der Bauflächen sichergestellt.

### **5.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Ziele der Planung, die vorhandene Bebauung zum Zwecke einer Ferienhaussiedlung auszuweiten, sind städtebaulich sinnvoll. Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier stehen gut zu erschließende Flächen in direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung und Erschließung zur Verfügung.

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

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

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

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, fachgerecht durchgeführt wurden. Des Weiteren ist die dauerhafte Unterhaltung zu prüfen.

## **5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Wangerland möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung hier die Ferien- und Wohnbebauung ausweiten.

Es sind externe Kompensationsflächen für den Flächeneingriff im Laufe des Verfahrens zur Verfügung zu stellen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **6.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

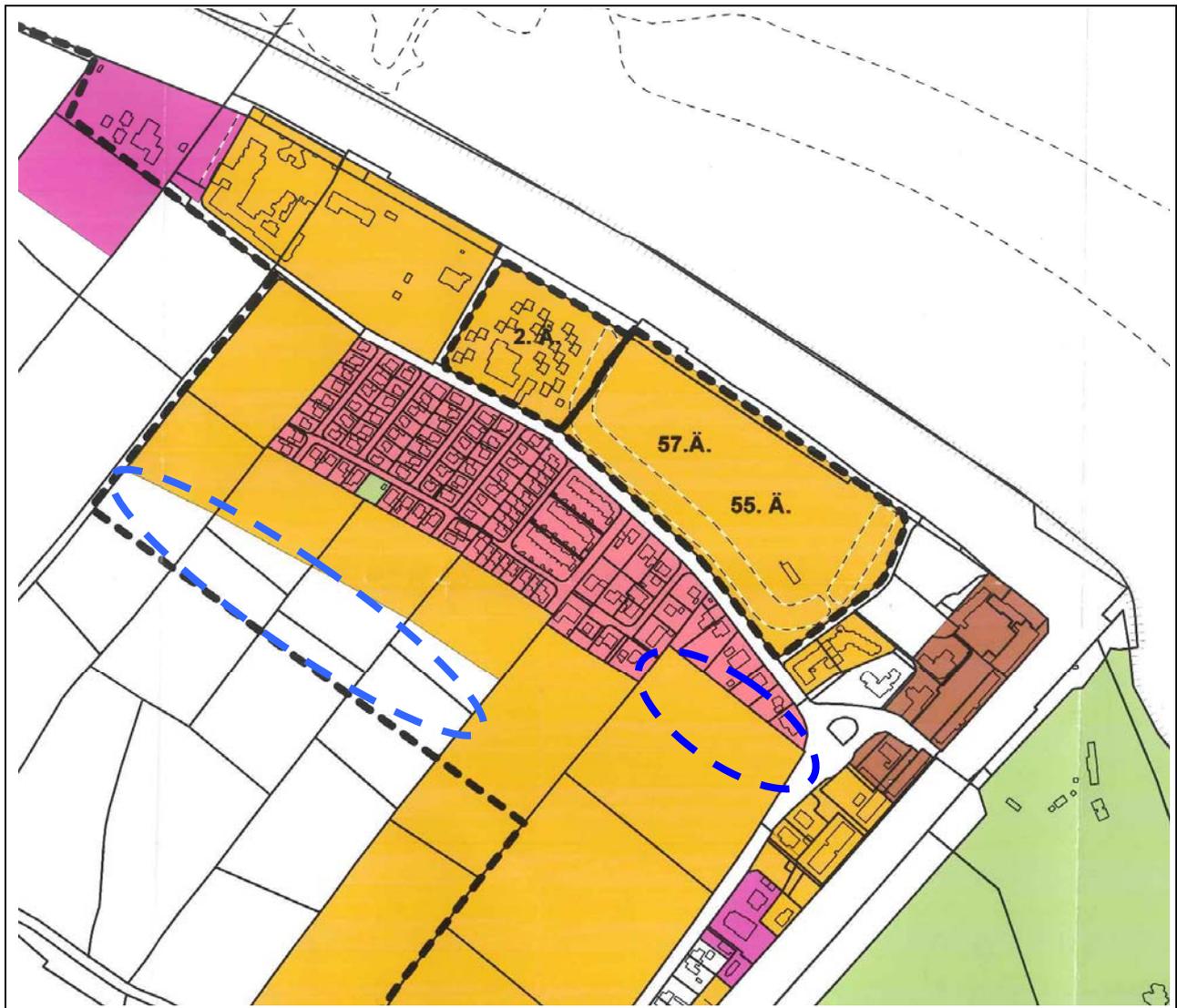
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## 7 Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland

### 7.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland ist seit dem 01.06.1978 wirksam. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlich gelegenen Teilbereich und Umfeld Sonderbauflächen „Beherbergungsbetriebe“ und für den westlichen Teilbereich landwirtschaftliche Flächen dar

#### Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland

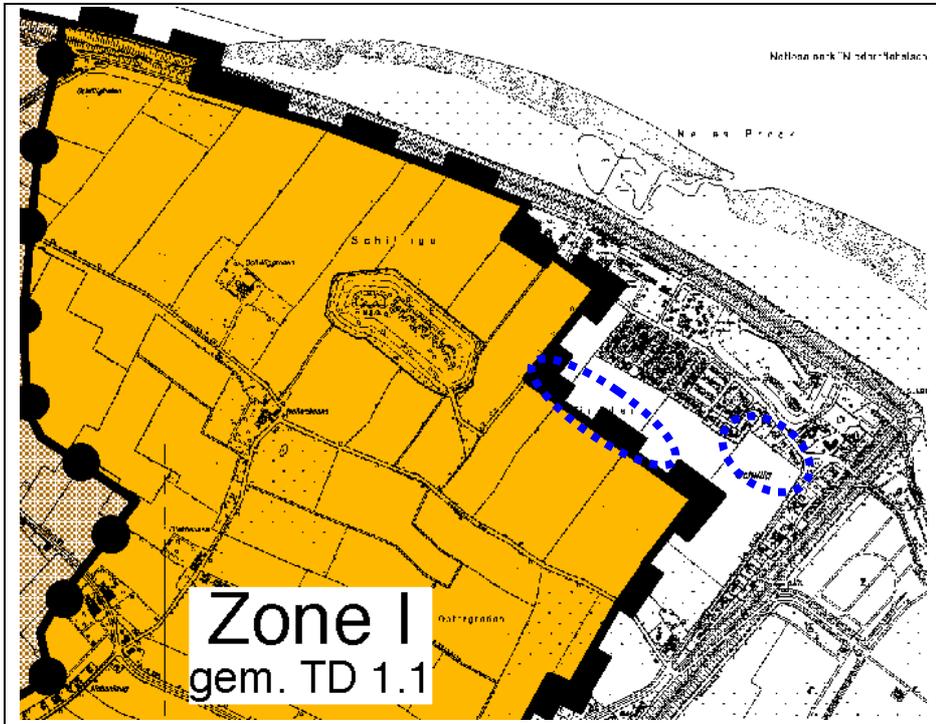


### 7.2 72. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 72. Änderung stellt südlich der sonstigen Bauflächen-Darstellungen eine Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone dar, die für die landwirtschaftliche Nutzung mit baulichen Anlagen Einschränkungen bedeuten kann.

Es erfolgt eine überlagernde Darstellung als Fläche für Erholungs-, Kur- und Freizeitzwecke (Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone) und Fläche für die Landwirtschaft.

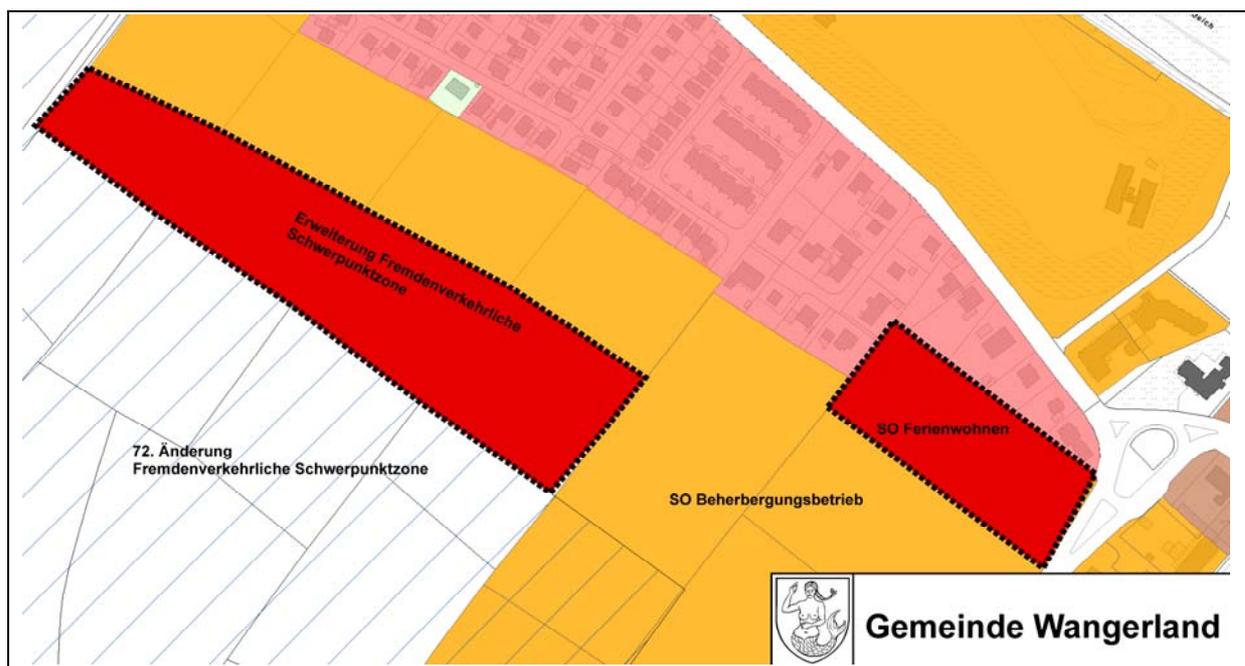
### Auszug aus der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland



### 7.3 105. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für den östlichen Bereich soll ein Sondergebiet Ferienwohnen ausgewiesen werden. Im Parallelverfahren wird hier der Bebauungsplan Nr. II/18 „Schillig-Sondergebiet Ferienwohnen“ aufgestellt.

### 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland



Im Westen wird ein zweiter Teilbereich einbezogen, hier soll die bisherige Lücke im Flächennutzungsplan zwischen Bauflächen-Darstellungen und der „Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone“ geschlossen werden. Daher wird hier die „Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone“ bis an die Sonderbauflächen „Beherbergungsbetriebe“ herangeführt.

## 8            **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am .. .. 2015 die Aufstellung der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schillig – Sondergebiet Ferienwohnen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. .. . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am .. .. 2016 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2016 bis .. .. 2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am .. .. 2016 die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Hohenkirchen, den .. .. . . . .

.....

Bürgermeister

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.02.2017

M. Lux - Dipl. Ing.

P. Wahrenburg (Umweltbericht)