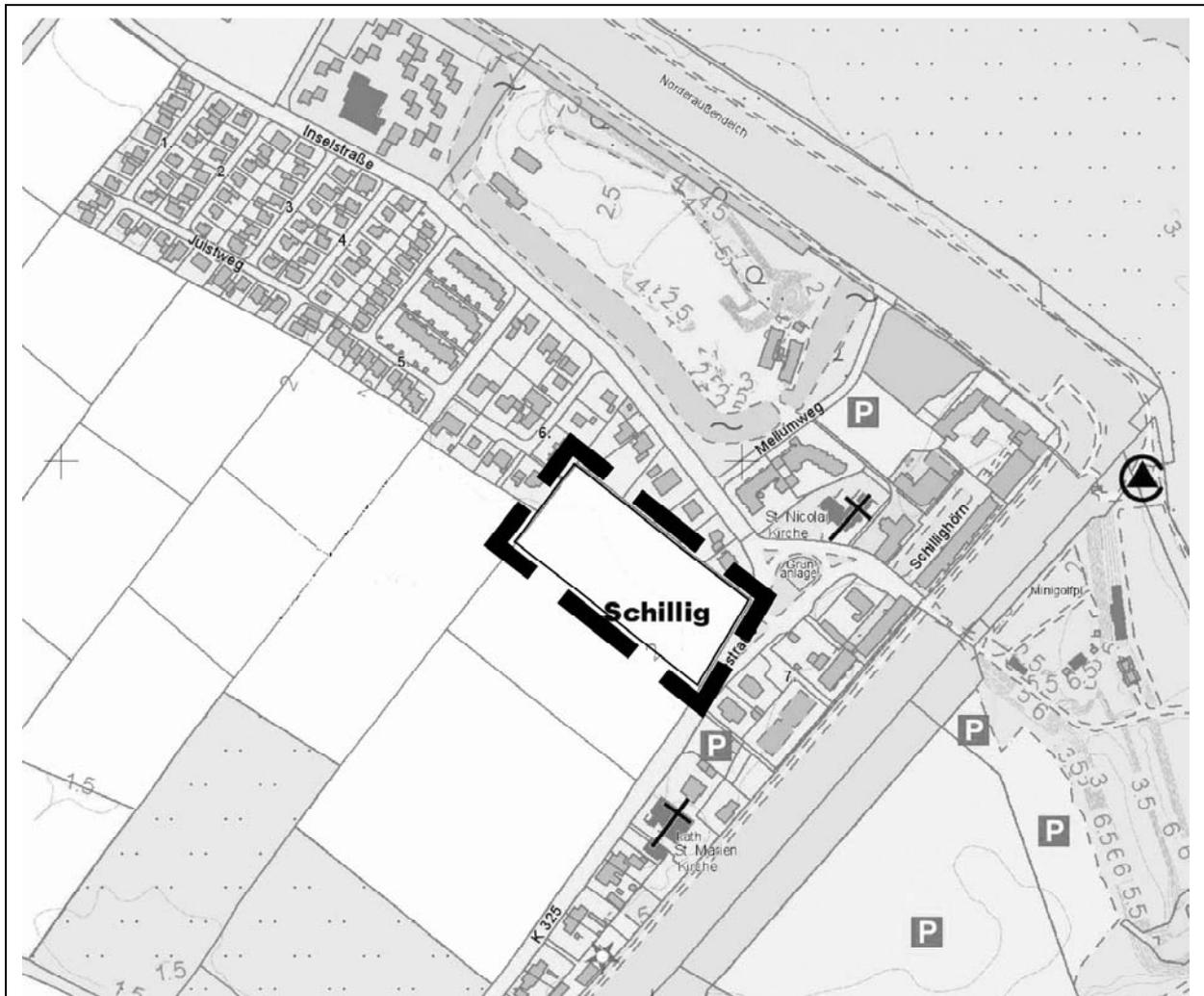


Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. II/18 „Schillig - Sondergebiet Ferienwohnen“

Begründung

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
2	BESTANDSSTRUKTUREN.....	5
2.1	BESTAND	5
2.2	ERSCHLIEßUNG	5
2.3	LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN	5
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1	SONSTIGES SONDERGEBIET SO “FERIENWOHNEN”	6
3.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	6
3.3	NUTZUNGSKENNZIFFERN, BAUWEISE	6
3.4	PRIVATE ERSCHLIEßUNG UND VERKEHRSFLÄCHEN	6
3.5	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, GRÜNFLÄCHEN.....	7
3.6	FLÄCHENBILANZ	7
4	UMWELTBERICHT	8
4.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	8
4.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	8
4.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans.....</i>	<i>8</i>
4.3	UMWELTPRÜFUNG	8
4.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	<i>8</i>
4.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK	9
4.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000.....</i>	<i>9</i>
4.4.2	<i>Nationalpark/ Biosphärenreservat.....</i>	<i>10</i>
4.4.3	<i>Besonders geschützte Biotope.....</i>	<i>10</i>
4.4.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i>	<i>10</i>
4.4.5	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>10</i>
4.4.6	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	<i>10</i>
4.4.7	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>10</i>
4.4.8	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....</i>	<i>10</i>
4.4.9	<i>Luftqualität</i>	<i>11</i>
4.4.10	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>11</i>
4.4.11	<i>Bestandsaufnahme</i>	<i>11</i>
4.5	EINGRIFFSBEWERTUNG.....	12
4.6	KOMPENSATION BEBAUUNGSPLAN	14
4.7	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	14
4.7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	<i>14</i>
4.7.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>15</i>
4.8	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	15
4.9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	15
4.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	16
5.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	16
5.3	ABFALLENTSORGUNG.....	16
5.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	16
5.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG	16
5.6	TELEKOMMUNIKATION.....	16
6	HINWEISE.....	17
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	17
6.3	ALTLASTEN	17

7	FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WANGERLAND	18
7.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	18
7.2	72. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	18
7.3	105. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	20
8	VERFAHRENSSTAND	21

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt in Schillig östlich der Jadestraße ein Ferienhausgebiet auszuweisen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen privaten Vorhabenträger.

In dem Plangebiet sollen vorwiegend Ferienhäuser errichtet werden. Infolge des Urteils vom Obergerverwaltungsgerichtes (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 ein Bebauungsplan aufzustellen. In dem Bebauungsplan sind Sondergebiete für Ferienwohnen festzusetzen. Da Teilbereiche auch für Dauerwohnen vorgesehen sind, werden diese als allgemeine Wohngebiete konkretisiert.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt für das Bebauungsplangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb dar. Somit ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche westlich der Jadestraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,2 ha.

2 Bestandsstrukturen

2.1 Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Jadestraße in Schillig. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Ackerfläche.

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

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Jadestraße an das überörtliche Verkehrsnetz erschlossen.

2.3 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf diese Flächen wird voraussichtlich mehrmals pro Jahr Mischdünger (Gülle, Festmist, Jauche) ausgebracht, eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Ferien- bzw. Wohnbebauung ist davon allerdings nicht grundsätzlich beeinträchtigt.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet soll mit Ferienwohnungen bebaut werden, dafür ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Um auch einen Anteil von Dauerwohnen für die heimische Bevölkerung zu sichern, wurden zudem Teilflächen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

3.1 Sonstiges Sondergebiet SO “Ferienwohnen”

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienwohnungen.

Um den Charakter einer typischen eingeschossigen Wohnbebauung zu gewährleisten wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Es sind höchstens 4 Ferienwohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Ferienwohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

3.2 Allgemeine Wohngebiete

Um Dauerwohnen zu ermöglichen werden im Eingangsbereich und an der Wendeanlage allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier können vier Wohngrundstücke entstehen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.3 Nutzungskennziffern, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Wohnbebauung. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 9,5 m über Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße festgesetzt. Für das Plangebiet wird insgesamt ein großzügiger überbaubarer Bereich festgesetzt.

Zur Einpassung in das Ortsbild von Schillig wurden in Anlehnung an eine Einfamiliensiedlung bzw. die benachbarte Wohnbebauung folgende Festsetzungen getroffen:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, Fuß- und Radwege sind hiervon ausgenommen.
2. Garagen und Carports sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, Fuß- und Radwege sind hiervon ausgenommen.

3.4 Private Erschließung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird nicht von der Gemeinde Wangerland erschlossen. Die Erschließung erfolgt über eine private Straße, die Verkehrsfläche ist daher als Verkehrsfläche mit der Zweckbestim-

mung „privat“ gekennzeichnet. Die Planstraße ist 7 m breit, sie endet im Westen des Gebietes mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m. Somit ist gewährleistet das hier Müllfahrzeuge wenden können.

Zur westlich gelegenen Siedlung wird eine Fußwegeanbindung festgesetzt.

3.5 **Oberflächenentwässerung, Grünflächen**

Zur Eingrünung zum Außenbereich ist an der Südgrenze eine 3 m breite Anpflanzfläche vorgesehen, sie ist vollflächig zu bepflanzen.

Die vorhandenen Seitengräben werden im Bebauungsplan übernommen und als Wasserfläche festgesetzt.

Entlang der Südseite des Plangebietes wird eine grabenähnliche Fläche für die Regenrückhaltung in einer Breite von 6,5 m, in Fortsetzung wird bis zur Jadestraße eine private Grünfläche, festgesetzt.

3.6 **Flächenbilanz**

Plangebiet	1,22 ha
Sondergebiete (ohne Pflanzflächen)	0,64 ha
Allgemeine Wohngebiete (ohne Pflanzflächen)	0,24 ha
Pflanzflächen	0,05 ha
Verkehrsflächen	0,12 ha
Regenrückhaltefläche	0,05 ha
Gräben	0,06 ha
Private Grünfläche	0,06 ha

4 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.

4.1 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.

4.2 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.

4.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans

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

4.3 Umweltprüfung

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

4.3.1 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 Plangebietes 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

Konkrete Tiervorkommen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

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.

4.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck

4.4.1 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.

Innerhalb des Planungsraumes sind keine besonders geschützten Biotoptypen oder gefährdete Arten vorhanden.

4.4.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat

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

4.4.3 Besonders geschützte Biotope

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

4.4.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

4.4.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im üblichen Sinne werden durch die Planung nicht berührt.

4.4.6 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.

4.4.7 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.

4.4.8 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Für das Plangebiet liegen keine diesbezüglichen Pläne oder Darstellungen vor.

4.4.9 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.

4.4.10 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.

4.4.11 Bestandsaufnahme

Biototypen - Bestand

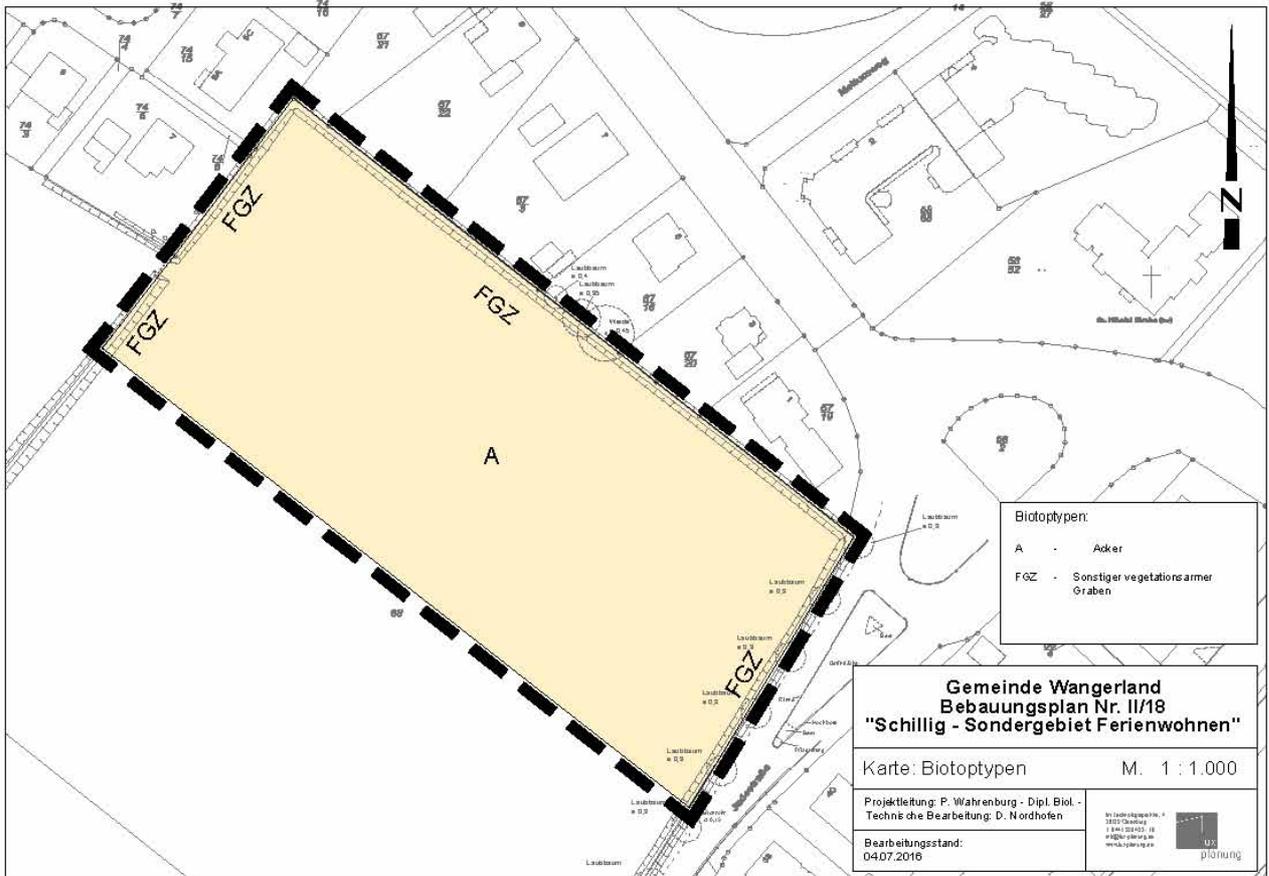
Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Mai 2016 im Plangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biototypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2011) erfasst und sind in der Karte „Biototypen“ ersichtlich.

Das Plangebiet 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 getrübten Wasserkörper auf, zeige keine Makrophyten, allerdings Grünalgenwuchs. Die Böschung ist von einer spärlichen Grasflur sowie teilweise von einem nitrophilen Brennessel-Rohrglanzgras-Saum bestimmt.

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

Biotopkartierung



4.5 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 Biotoptypen, Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen und Natürlichkeit der Biotoptypen 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
Graben	Wertfaktor 1
Regenrückhaltefläche	Wertfaktor 2
Private Grünfläche	Wertfaktor 2

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / 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 ²	12.200	Summe	12.200 m ²	7.820
Kompensationsbedarf:					4.380 WE

4.6 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.

4.7 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.

4.7.1 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.

4.7.2 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.

4.8 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.

4.9 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.

4.10 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.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

Als Folge der geplanten Bebauung werden erhebliche Flächen versiegelt. Daher wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet: „Das anfallende Regenwasser kann nicht ungedrosselt in die bestehenden Entwässerungsgräben eingeleitet werden. Daher soll das Regenwasser über ein Regenwasserkanalnetz in eine Regenrückhaltung südlich der neuen Ferienhäuser geführt werden. Aus einem Variantenvergleich verschiedener Formen von Regenrückhaltebecken resultiert die Errichtung eines Stauraumgrabens südlich des geplanten Feriengebietes. Von dort soll dann das gesammelte Regenwasser über eine Drossel in den vorhandenen Entwässerungsgraben südwestlich der Ferienanlage abgegeben werden. Es wird empfohlen, dass vorhandene Grabensystem aufzureinigen. Der Stauraumgraben benötigt nicht die gesamte Länge unter dem geplanten Feriengebiet, um das dort anfallende Regenwasser aufzunehmen. Für eventuelle zukünftige Bauungen besteht somit die Möglichkeit, den Stauraumgraben zu verlängern und somit seine Kapazität zu vergrößern.“ (aus: Oberflächenentwässerungskonzept für H.G. Eilers – Bebauungsplan Nr. II/18 Schillig vom März 2016).

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) entsorgt.

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie des niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

5.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

5.5 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

5.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

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.

6.3 Altlasten

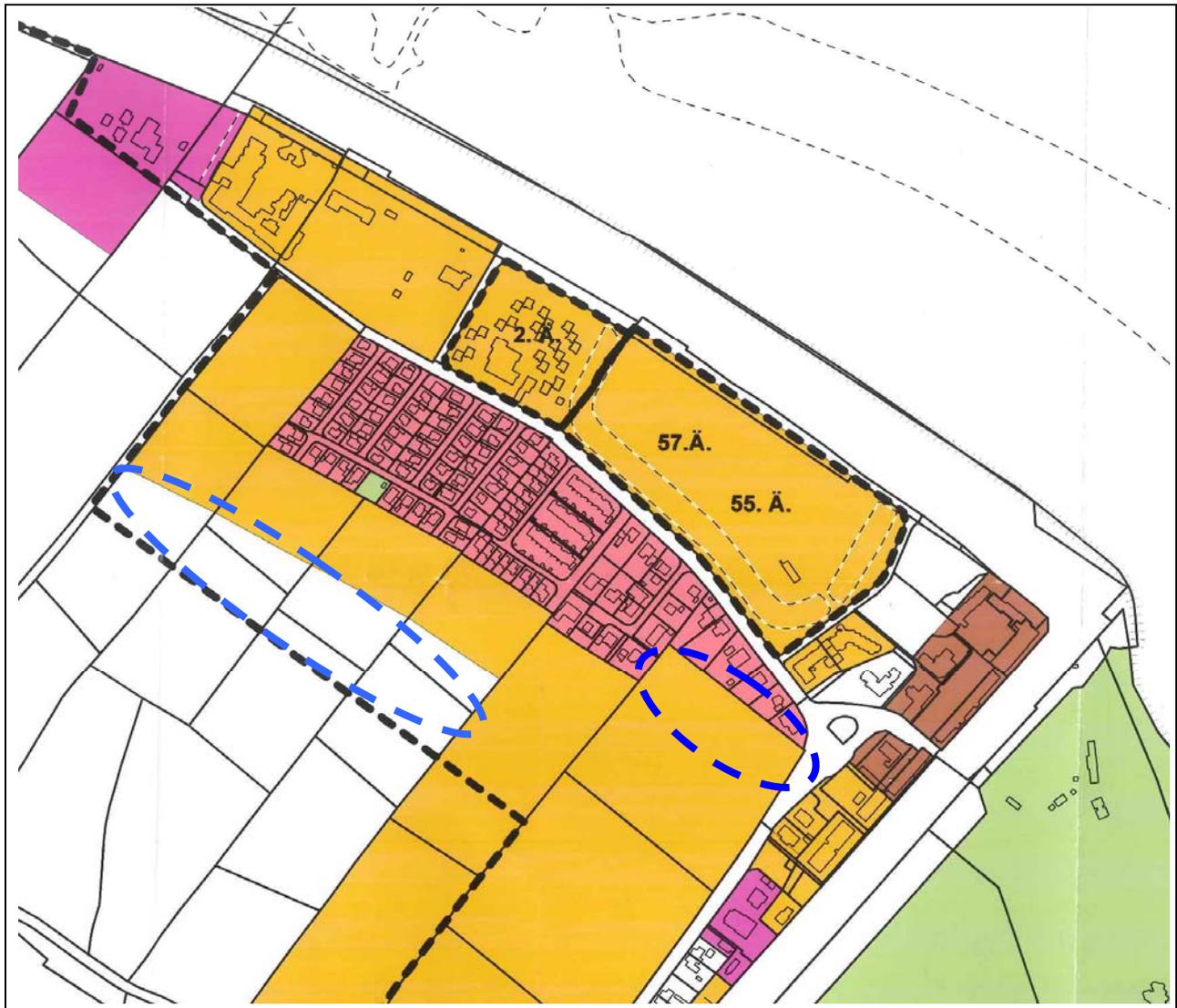
Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

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

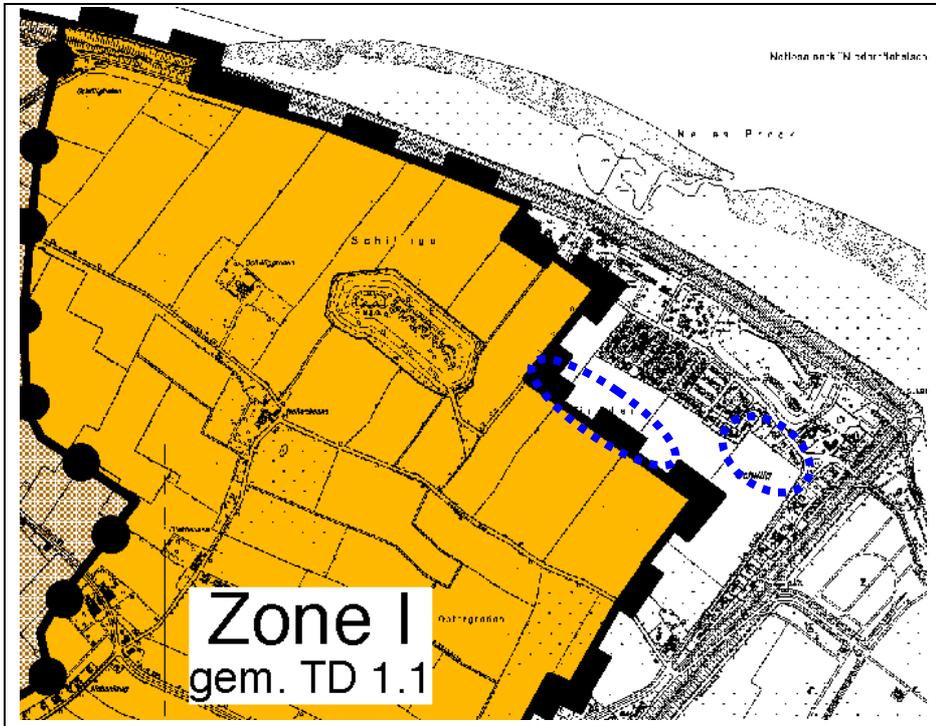


7.2 72. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

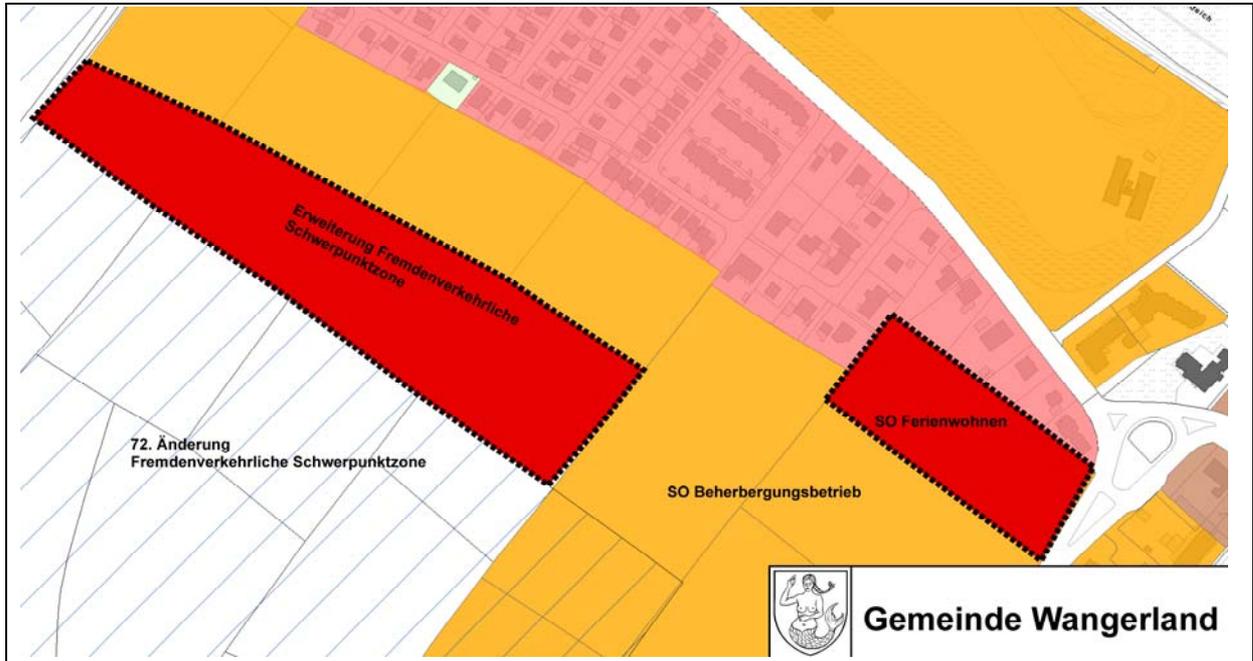
Auszug aus der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland



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 des Bebauungsplan Nr. II/18 „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 des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf 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 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung 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)