

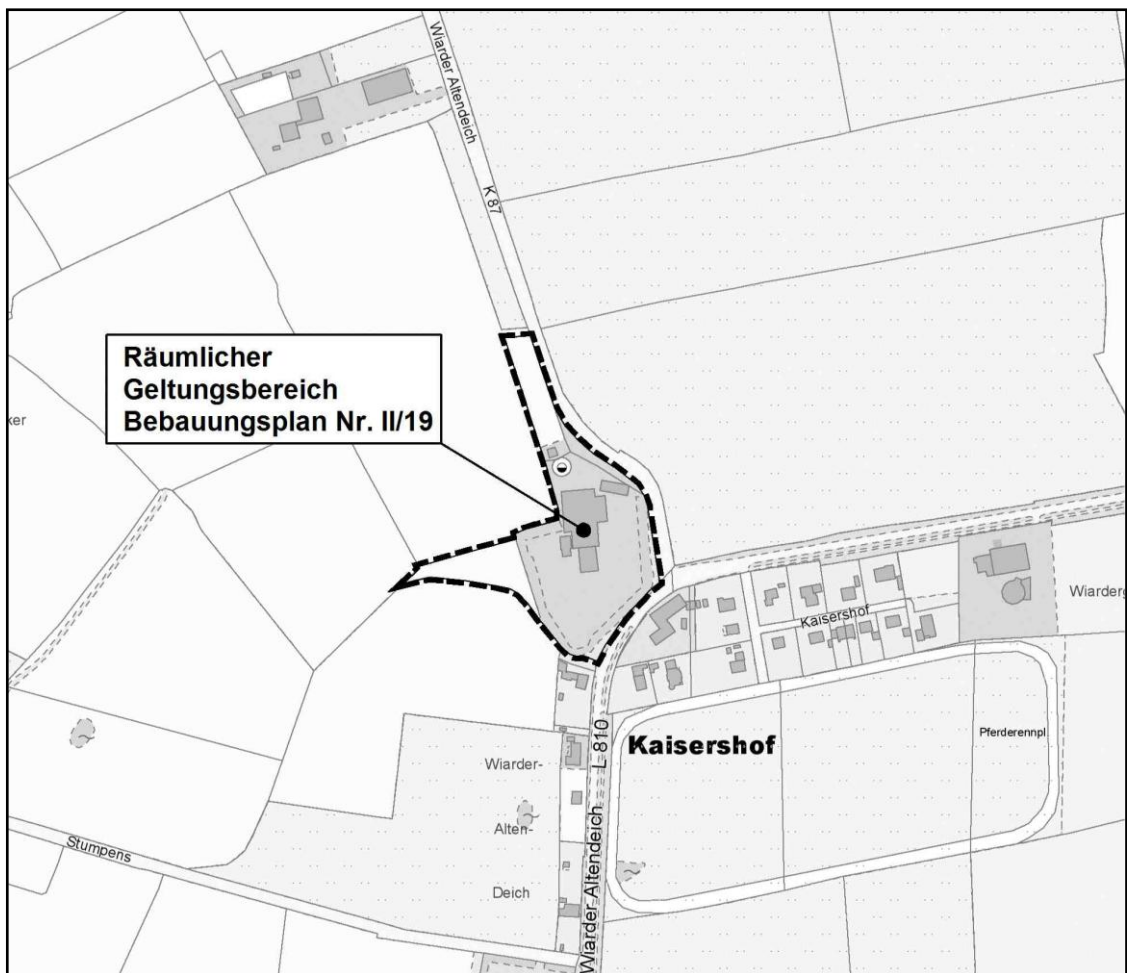
Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. II/19

„Ferienhof Wiarder Altendeich“

Begründung gemäß § 8 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB



Verfahrensstand: Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Bearbeitung: Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg; 0441-361363-0

Stand: 02.05.2017

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziele.....	4
1.1	Ziele des Ferienhofbetreibers.....	4
1.2	Kommunale Ziele	5
2	Verfahrensablauf	5
2.1	Aufstellungsbeschluss.....	5
2.2	Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren	6
2.3	Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der	
	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	6
3	Grundlagen der Planung	7
3.1	Plangrundlage	7
3.2	Sonstige Grundlagen.....	7
4	Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen	7
4.1	Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches.....	7
4.2	Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung.....	8
4.3	Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland	8
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5	Städtebauliche und naturräumliche Analyse.....	9
5.1	Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes	9
5.2	Derzeitiger Bestand	9
5.3	Naturräumliche Situation, Eingriffstatbestände	10
5.4	Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung.....	10
6	Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung	11
7	Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Baugrenzen, Bauweise	13
7.4	Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
7.5	Verkehrliche Maßnahmen	13
7.6	Denkmalpflege (Archäologie)	14
7.7	Hinweise	14
7.8	Flächenübersicht	14

8	Umweltbericht	14
8.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	15
8.2	Fachgesetze und Fachpläne	15
8.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland	15
8.2.2	Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP	15
8.3	Umweltprüfung	15
8.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	16
8.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	17
8.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	17
8.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ...	17
8.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	17
8.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	17
8.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	17
8.3.8	Luftqualität	18
8.3.9	Wechselwirkungen	18
8.3.10	Bestandsaufnahme	18
8.4	Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell.....	18
8.5	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung	19
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
8.5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
8.6	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	20
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	20
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
8.9	Artenschutzrechtliche Aspekte	20
9	Auswirkungen der Planung	21
9.1	Oberflächenentwässerung	21
9.2	Schmutzwasserableitung	21
9.3	Versorgung	21
9.4	Verkehr	21
9.5	Müllentsorgung/Abfallwirtschaft.....	21
9.6	Immissionsschutz	21
9.7	Denkmalpflege	22
9.8	Bodenordnung	22
10	Verfahrensvermerke	22
11	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB.....	23

Anhang

- Nutzungen im Umfeld
- Bestandsplan; Nutzungen und Biotopstrukturen
- Konzept

1 Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Ziele des Ferienhofbetreibers

Der auf einer Warft gelegene und für das Wangerland typische Gulfhof wurde über annähernd 200 Jahre landwirtschaftlich genutzt.

Bis zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung vor ca. 10 Jahren, wurden im Wirtschaftstrakt vornehmlich Schweine gezogen. Dementsprechend wurde der für die Marsch typische und großzügige Wirtschaftstrakt im Innenbereich (Gulf mit Diele) entsprechend umgebaut. Neben dem Dielenbereich wurden zahlreiche Einbauten (z. B. Schweineboxen auf Spaltenboden und Futtergänge) eingebaut.

An den Seiten des Wirtschaftstraktes wurden im Laufe der Zeit Maschinenschuppen hinzugefügt. Insofern ist festzustellen, dass zwar der ursprüngliche Charakter dieser Hofstelle im Inneren des Wirtschaftstraktes weitgehend überformt wurde. Von der Außenansicht hingegen, konnte die Hofstelle ihren Charakter mit dem großzügigen und durchgängigen Dach über dem Wirtschaftsteil und dem Wohntrakt erhalten.

Der im Süden angeordnete Wohntrakt stellt sich sogar bis heute mit seiner Fassade, seiner Fensteranordnung und seiner Dachlandschaft weitgehend in seiner ursprünglichen Ausprägung dar und muss mit seinem durch eine Graft geprägten Umfeld als ein typischer Vertreter solcher Marschenhöfe eingeschätzt werden. Eine Erhaltung und verträgliche Nachnutzung dieser repräsentativen Hofstelle ist nicht nur aus ökonomischer Sicht wünschenswert sondern kann auch einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft im Wangerland leisten.

Nach inzwischen über mehrere Jahre andauernden intensiven Vermarktungsbemühungen, konnte Ende 2015 ein neuer Eigentümer gefunden werden, welcher beabsichtigt, die Hofanlage in ihrer Grundstruktur und als Ensemble zu erhalten.

Nach einem Umbau sollen auf der Hofstelle bis zu 12 Ferienwohnungen angeboten werden. Für die Feriengäste werden auf der Hofanlage Angebote für die Erholung realisiert. Neben kindergerechten Angeboten (Spielbereiche, Streichelzoo und Ponyreiten) sollen auf den Freiflächen und im Garten Freizeitnutzungen für Erwachsene (Liegewiese, Kräutergarten, Grillplatz etc.) angeboten werden.

Diese touristische Umnutzung der Hofstelle mit ihren 12 Ferienwohnungen und ergänzenden touristischen Angeboten wird planungsrechtlich nicht durch den § 35 BauGB gedeckt, insofern entsteht ein Planerfordernis.

Die beabsichtigte Umnutzung der Hofstelle erlaubt neben einer umweltschonenden und nachhaltigen Entwicklung des Fremdenverkehrs den dauerhaften Erhalt dieser für die Kulturlandschaft typischen Hofanlage.

Insofern beantragten die neuen Eigentümer als Vorhabenträger bei der Gemeinde Wangerland die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes. Der Verwaltungsausschuss hat nach Vorstellung der Konzeption im Dezember 2015 beschlossen, den Bebauungsplan II/19 „Ferienhof Wiarder Altendeich“ mit dem Ziel der planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten Entwicklungsziele aufzustellen.

1.2 Kommunale Ziele

Die Gemeinde Wangerland als touristischer Schwerpunktbereich im Landkreis Friesland und einer starken landwirtschaftlichen Ausprägung unterstützt diese beabsichtigte Entwicklung zur Umnutzung der Hofstelle und die Erweiterung des touristischen Angebotes.

So entspricht diese Nutzungsabsicht nicht nur den in der 72. FNP – Änderung formulierten Zielen, nämlich Ausbildung einer touristischen Schwerpunktzone in diesem Bereich, sondern es können auch mit einem Angebot von familienfreundlichen Ferienwohnungen in historisch geprägten Hofstellen neue Zielgruppen erschlossen und somit die touristische Entwicklung in der Gemeinde gestärkt werden.

Mit Umsetzung dieser Nutzungsabsicht kann ein Beitrag zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft (Warftenhof mit Graft) geleistet werden. Insgesamt ist festzustellen, dass dieser Planungsansatz dem Grundsatz der Nachhaltigkeit entspricht. Insofern hat sich die Gemeinde entschlossen das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde am 24.11.2015 im zuständigen Fachausschuss anhand eines ersten Konzeptes mit Darstellung der beabsichtigten Umbaumaßnahmen der Hofstelle beraten und befürwortet.

Aufgrund der beabsichtigten stufenweise Umsetzung der einzelnen Komponenten wurde empfohlen, auf das Instrument eines klassischen Bebauungsplanes (Angebotsplanes) gem. § 8 BauGB zurückzugreifen.

Zur Absicherung der Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren (Planungs- und Verfahrenskosten), zur Sicherstellung und Durchführung des naturschutzfachlichen Ausgleichs und zur Kostenübernahme evtl. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen (SW- /RW- Entsorgung und Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsanlagen) **wurde** ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Verursacher der Bauleitplanung geschlossen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Kernzone I der touristischen Schwerpunktzone gem. der im Jahre 2008 durchgeführten 72. FNP – Änderung nicht erforderlich.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 07.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/19 „Ferienhof Wiader Alten-deich“ beschlossen.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde das Konzept konkretisiert und hierauf aufbauend ein Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Begründung ausgearbeitet.

Die umweltrelevanten Belange werden in der Begründung unter der Rubrik „Umweltbericht“ dargelegt.

Anhand dieser Unterlagen wurden die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.07.2017 bis zum 21.07.2016 durchgeführt.

2.2 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Von **Bürgern** wurden weder Hinweise noch Anregungen zur Planung vorgetragen.

Insgesamt haben sich **15 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange** mit Stellungnahmen zum Verfahren geäußert.

Acht Stellungnahmen beinhalten weder Hinweise noch Anregungen, sondern stimmen der Planung uneingeschränkt zu.

Drei Stellungnahmen enthalten allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen. Dem Hinweis von EWENetz auf eine Gasleitung wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung eines Leitungsrechtes entsprochen.

Auch dem Hinweis des Katasteramtes bzgl. der zur Verfügung gestellten Planunterlage wird durch entsprechende Ergänzung der Verfahrensvermerke entsprochen.

Der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie wird durch nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmale (Wurt und histor. Deichlinie) in den Plan entsprochen.

Auf Anregung der Landesbehörde für Verkehr und Straßenbau wird die 20-Meter Bauverbotszone an der K 87 und der L 810 noch in den Plan eingearbeitet.

Auf die Anforderung einer kostenpflichtigen Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittel wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verzichtet, da es sich um die Überplanung einer bestehenden Hofstelle handelt. Allerdings weist die Gemeinde den Bauherren unter Hinweis Nr. 3 auf die Beantragung solch einer kostenpflichtigen Auswertung vor Durchführung umfangreicherer Erdarbeiten hin.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der geringfügig überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan wurden im Fachausschuss am 31.08.2016 zur Beratung gestellt.

Am gleichen Tage (31.08.2016) hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf zum Bebauungsplan zur Kenntnis genommen und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

2.3 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit und die Behörden wurden im Zeitraum vom 30.01.2017 bis zum 03.03.2017 gem. § 3 Abs. 2 bzw. gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Von der **Öffentlichkeit bzw. von Bürgern** wurden weder Hinweise noch Anregungen zur Planung vorgetragen.

Insgesamt haben sich **12 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange** mit Stellungnahmen zum Verfahren geäußert.

Sechs Stellungnahmen beinhalten weder Hinweise noch Anregungen, sondern stimmen der Planung uneingeschränkt zu.

Zwei Stellungnahmen (Kabel Deutschland u. Telekom) enthalten allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen.

Den Hinweisen des OOWV zu Versorgungsleitungen wird bereits entsprochen. Im Plangebiet sind ausschließlich Hausanschlussleitungen dieses Versorgers vorhanden.

Den Hinweisen und Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird durch redaktionelle Ergänzungen in der Begründung bzw. durch ein aktualisiertes Konzept (geänderte Stellplatzanlage) entsprochen.

Den Hinweisen des Landkreises zur Vermaßung, zum Begriff Kleinkläranlage, zur Abfallentsorgung und zu den verkehrlichen Belangen wird durch redaktionelle Ergänzungen im Plan bzw. in der Begründung entsprochen.

Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie wird der Hinweis unter Nr. 2 in der Planzeichnung zu Bodenfunden/Archäologie erweitert, so dass auch hieraus klar erkennbar wird, dass eine denkmalrechtliche Genehmigung für alle Erdarbeiten erforderlich ist.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass aufgrund der durchgeführten Beteiligungsschritte lediglich redaktionelle Ergänzungen in der Begründung bzw. im Plan erforderlich sind. Vom Grundsatz stimmen alle Träger öffentlicher Belange den verfolgten Planungszielen zu.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan dient die automatisierte Liegenschaftskarte (Plangrundlage), die vom Katasteramt Varel geliefert wurde.

Diese Grundlage zeigt den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung dar.

3.2 Sonstige Grundlagen

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird auf folgende weitere Grundlagen zurückgegriffen.

- RROP des Landkreises Friesland, 2003
- Aktueller Stand des FNP mit 72. Änderung (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone)
- Bestandsaufnahme September 2015 – Februar 2016
- Biotoptypenkartierung, September 2015
- Umbaukonzept, Bauservicebüro Joachim Janssen, Hooksiel, Sept. 2015 (Bestandspläne, Umbaupläne, Schnitte und Ansichten)
- Bestandsplan (Nutzungen und Biotope) 30.03.2016
- Entwicklungskonzept 1 : 1.000, Stand 20.04.2017
- Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

4 Planerische Grundlagen, Vorgaben und Restriktionen

4.1 Lage und räumliche Abgrenzung des Planungsbereiches

Der ca. 1,6 ha große Planungsbereich liegt in der Gemarkung Wiarden, nordwestlich des Abzweiges der Kreisstraße - K 87 - von der Landesstraße - L 810. Der Name Wiarder Altendeich gilt für beide klassifizierte Straßen und weist auf eine historische Deichlinie hin.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 309/ 117; 116/1 121/3 und 123 der Flur 4. Eigentümer der Flächen sind die künftigen Betreiber des Ferienhofes.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen)
- im Norden durch Ackerflächen
- im Osten durch die Kreisstraße – K 87 den „Wiarder Altendeich“
- und im Südosten durch die Wegeparzelle der Landesstraße , den Wiarder Altendeich

Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung stellt den Geltungsbereich dar.

4.2 Anpassung an die Ziele der Landplanung und Raumordnung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2008 bzw. 2017 befindet sich die Gemeinde Wangerland im ländlichen Raum. Hier sind insbesondere Maßnahmen durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Neben dem Fremdenverkehr kommt der Landwirtschaft in diesem Bereich eine besondere Rolle zu. So dient die Landwirtschaft nicht nur der Wertschöpfung, sondern auch der Erhaltung der Kulturlandschaft.

Gem. Beikarte 5 des LROP wird der küstennahe Bereich der Gemeinde ausdrücklich als Vorsorgebereich für die Erholung dargestellt.

Diesen Zielaussagen folgen auch die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2003) für den Landkreis Friesland. Demnach liegt der Planungsbereich in einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung, welches ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft überlagert.

Insofern muss festgestellt werden, dass der hier vorliegende Planungsansatz den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

4.3 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland aus dem Jahre 1996 stellt für den Planungsbereich und dessen näherer Umgebung keine besonders schützenswerten Tatbestände fest. In den thematischen Karten wird der Planbereich folgendermaßen eingestuft, bzw. beurteilt:

Karte 1; Arten und Lebensgemeinschaften: eingeschränkte bis normale Bedeutung

Karte 2; Landschaftsbild: große Bedeutung

Karte 3; Schutz-und Entwicklungspotential: umweltgerechte Nutzung

Karte 4; Entwicklungsziele: Marschengebiet, Entwicklung u. Wiederherstellung von Vernetzungsstrukturen

Insofern kann festgestellt werden, dass die hier vorliegenden Planungsabsichten den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegenstehen.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Der wirksame Flächennutzungsplan mit der überlagerten Darstellung der 72. FNP-Änderung stellt für den Planungsbereich selbst die Zone I der fremdenverkehrlichen Schwer-

punktzone (Horumersiel) dar. Das bedeutet, dass in diesem Bereich neben einer verträglichen landwirtschaftlichen Nutzung die Weiterentwicklung touristischer Einrichtungen zum Zwecke einer ruhigen Erholung (Ferien auf dem Bauernhof, Naturerlebnisangebote) gewünscht wird.

Durch diese überlagernde Darstellung (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone) konnte die Gemeinde ihre grundsätzlichen kommunalen Entwicklungsziele hinreichend konkret darlegen und eine Änderung des FNP für die Vorbereitung des Bebauungsplanes kann somit entfallen. Der aufzustellende Bebauungsplan mit der Zielrichtung, einer verträglichen Umnutzung einer Hofstelle zu touristischer Infrastruktur, erfüllt somit die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

5 Städtebauliche und naturräumliche Analyse

5.1 Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes

(vgl. Plan in der Anlage)

Der Planungsbereich liegt ca. 1,5 km westlich des Küstenbadeorts Horumersiel an der Wegegabelung Richtung Minsen. Der Gulfhof ist hervorragend an das touristische Radwegenetz angebunden. Die ehemaligen Hofstellen in unmittelbarer Nähe werden überwiegend zu Wohnzwecken bzw. als Ferienhäuser oder -wohnungen genutzt.

Zum Teil werden auf den ehemaligen Hofstellen auch Reitmöglichkeiten angeboten.

Südlich des Planungsbereiches konnte ein Hotelstandort zu einem Yoga - Seminarhotel weiterentwickelt werden.

Mit ca. 4.100 KFZ/24 Stunden auf der Landesstraße sind keine Lärmimmissionen auf der Hofstelle zu erwarten, welche eine Feriennutzung ausschließen oder beeinträchtigen könnten.

Insofern ist festzustellen, dass innerhalb der Planungsfläche keine die Planungsabsicht einschränkenden Geruchs- bzw. Lärmimmissionen von aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen oder vom Verkehr zu erwarten sind.

Es ist auch anzumerken, dass den Nutzungen im Sondergebiet aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Außenbereich und der beabsichtigten Nutzungen (Ferienhof und Gästebeherbergung) ein Schutzanspruch vergleichbar eines Mischgebiets zuerkannt wird.

5.2 Derzeitiger Bestand

(vgl. Bestandsplan in der Anlage)

Die ursprüngliche landwirtschaftliche Bausubstanz besteht aus einem Gulfhof mit einem großzügigen Wirtschaftstrakt und einem an der Südseite angebauten Wohntrakt. Die im Zuge der Schweinezucht getätigten Umbauten im Inneren des Wirtschaftstraktes sowie ein westlicher schuppenartiger Anbau wurden zwischenzeitlich entfernt, so dass in diesem Teil der Hofstelle unter Beibehaltung der Konstruktion und des Daches die beabsichtigten Ferienwohnungen bzw. sonstigen Gemeinschaftsräume eingebaut werden können.

Der Wohntrakt wird auch weiterhin von den neuen Eigentümern als Wohnung genutzt. Somit kann dieses annähernd denkmalwürdige Gebäude in seiner Eigenart erhalten werden.

Nördlich der Hofanlage stehen drei Funktionsgebäude (ein Silo, ein Viehunterstand mit Tonnendach und ein Schuppen). Diese Bausubstanz wird teilweise umgebaut und soll in das künftige Nutzungskonzept (Pferdehaltung und Streichelzoo) integriert werden.

Maßgebliche Prägung erfährt die Hofstelle durch die Graft mit ihrem Großbaumbestand. Somit erstreckt sich südlich des Wohntrakts ein großzügiger Bauerngarten mit hohem Grünlandanteil.

Diese Strukturen mit ihrem hohen Identifikationswert gilt es auch in Zukunft zu erhalten.

5.3 Naturräumliche Situation, Eingriffstatbestände

Die Hofstelle und die vorhandene Bausubstanz wird bislang durch hofnahe Baumgruppen und die für das Marschenland typische Graft mit ihren Gehölzen eingefasst. Diese Vegetationsstrukturen bleiben auch künftig in der vorhandenen Ausprägung erhalten.

Zur zusätzlichen landschaftsgerechten Einbindung und zur Strukturierung des Gesamtbereiches ist die Anpflanzung von gruppenartigen und linearen Gehölzstrukturen beabsichtigt. Mit dieser Maßnahme kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Avifauna und Kleinlebewesen) in diesem Bereich erhöht und einer landschaftsgerechten Eingrünung im Sinne eines Erhalts des typischen Landschaftsbildes (Hofstelle mit Eingrünung) entsprochen werden.

Durch die vorliegende Planung wird auch die Bodenfunktion nicht zusätzlich durch Gebäude und Versiegelungen (SO 1, SO 2) beeinträchtigt. Im Kapitel Umweltbericht wird eine entsprechende Eingriffsberechnung durchgeführt und ggfs. werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz im Zuge des Bauleitplanverfahrens festgelegt.

5.4 Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung

Das anfallende Regenwasser wird der der Graft zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung war bislang durch eine Kleinkläranlage mit einer Leistung für insgesamt ca. 8 Einwohnergleichwerte gewährleistet. Die Genehmigung für den Betrieb dieser Kleinkläranlage ist am 31.12.2014 abgelaufen.

Im Zuge der geplanten Erhöhung des Angebotes an Ferienwohnungen entsteht hierzu kurzfristig Handlungsbedarf.

Voraussichtlich wird der Neubau einer dezentralen, privaten Kläranlage mit einer Leistung für ca. 50 Einwohnergleichwerte erforderlich.

Im Zuge der ohnehin erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung werden weitere technische Details geklärt, so dass bis zur Inbetriebnahme der Ferienwohnungen einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserbehandlung ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Alle Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elt und Telekommunikation) sind mit ausreichenden Kapazitäten in der Straße Wiarder Altendeich vorhanden, so dass hierzu voraussichtlich kein zusätzlicher Handlungsbedarf entstehen wird.

Die Hofstelle ist über zwei Zufahrten an die Kreisstraße angebunden. Der Wirtschafts- trakt weist eine breite Zufahrt zur Straße auf. Diese Zufahrt geht in den nördlich des Wirtschaftstraktes gelegenen Hof über.

Der Wohnungstrakt wird über eine wesentlich geringer dimensionierte Zufahrt an die Kreisstraße angebunden und dient auch nur der Erreichbarkeit des Wohngebäudes.

Im Prinzip bleiben diese beiden Zufahrten auch künftig erhalten, wobei die Feriengäste ausschließlich über die nördliche Zufahrt und die Hoffläche zu den Gästeparkplätzen geleitet werden.

6 Das Planungsziel und Darstellung der künftigen Entwicklung

(vgl. Konzept in der Anlage)

Mit der Überplanung und der Neuausrichtung der Nutzung der Hofstelle besteht nicht nur die Möglichkeit ortstypische, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz dauerhaft zu erhalten, sondern auch ein ökonomisch tragfähiges Konzept im Sinne einer Stärkung der touristischen Angebote (sanfter Tourismus) zu schaffen.

Ferner ist anzumerken, dass diese Überplanung die Möglichkeit einer klaren Strukturierung der unterschiedlichen Nutzungskomponenten (Gästeprojekt mit Ruhe- zonen und Aktivzonen für Sport/Spiel) bietet.

Die künftige Entwicklung wird in dem beigefügten Konzept, welches in Stufen umsetz- bar ist, dargestellt.

Die Eigentümer haben in Verbindung mit den zwingenden Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz im Wirtschafts- trakt bereits Entkernungsarbeiten durchgeführt und be- absichtigen kurzfristig den Einbau von drei Ferienwohnungen. Diese sind nach Auffas- sung der Gemeinde und nach Rücksprache mit dem Landkreis auch ohne die hier in Rede stehende Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des Bestandsschutzes (gem. § 35 Abs. 2 BauGB) genehmigungsfähig.

In einem weiteren Schritt, nach Schaffung des neuen Planungsrechtes sollen dann weitere Ferienwohnungen (insgesamt bis zu max. 12 FeWo) und die weiteren Kompo- nenten wie ein Hofcafé in den Wirtschafts- trakt eingebaut werden.

Die Gartenbereiche südlich des Wohntraktes sollen künftig den Gästen zu Erholungs- zwecken zur Verfügung stehen. Hierfür werden unterschiedliche Aktivitätszonen ge- schaffen, z. B. eine Grillhütte mit Freisitz, eine Blockhaussauna mit Freibereich, eine Liegewiese, Spielbereiche für Kinder und Ställe für die Kleintierhaltung.

Nördlich des umgenutzten Wirtschafts- traktes mit Spielscheune werden Möglichkeiten für Ponyreiten vorgesehen und die Gästeparkplätze angelegt.

Somit bleibt der von der Graft geprägte ruhige Garten auch weiterhin der ruhigen Erho- lung vorbehalten.

Die verkehrliche Erschließung wird auch künftig wie bereits heute über die zwei Anbin- dungen an die Kreisstraße vorgesehen. Allerdings werden die Zufahrtsbereiche neu gestaltet, um die Orientierung bzw. die Übersichtlichkeit zu verbessern.

Durch die Anlage von bis zu 20 Stellplätzen für Feriengäste nördlich der Hofstelle kann der Bedarf in ausreichendem Maße gedeckt werden.

Die für solche Hofanlagen typischen Gehölze bleiben in ihrer Struktur erhalten und werden sinnvoll ergänzt, so dass sich die beabsichtigten baulichen Entwicklungen harmonisch in das gewohnte Landschaftsbild (weitläufige Marschenlandschaft mit hofnahen Gehölzstrukturen) einfügen werden.

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich von ca. 1,6 ha und bezieht neben der eigentlichen Hoffläche derzeitige Freiflächen im Westen und im Norden mit ein.

7

Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Konzeptes werden die städtebaulich relevanten Sachverhalte mittels entsprechenden Festsetzungen (Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung von Freiflächen/Grünbereichen) festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart werden zwei Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit differenzierten Zweckbestimmungen für die unterschiedlichen Bereiche des Ferienhofs festgesetzt. Mittels dieser differenzierten Festsetzungen soll eine Gliederung der Hofstelle verfolgt und für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche klar definierte Bereiche geschaffen werden. Unter den textlichen Festsetzungen TF 1.1 und – TF 1.2 sind für die beiden Teilbereiche die dort zulässigen Nutzungsarten und Anlagen genau aufgeführt.

Mittels dieser differenzierten Festsetzung möchte die Gemeinde die Nutzungsbereiche im Sinne einer sinnvollen Gliederung strukturieren und somit das Erscheinungsbild und den Erholungswert der Gesamtanlage sicherstellen.

Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen deckt im Wesentlichen den Bereich der Graft und der Hofanlage ab. Innerhalb dieses Sondergebietes sind neben 12 Ferienwohnungen Gemeinschaftsräume für die Feriengäste, ein Freigehege für Kleintiere (Ponys und Streichezoo), sowie eine Sauna zulässig.

Bereits vorhandene Viehunterstände werden instand gesetzt und weitergenutzt.

Innerhalb dieses Sondergebiets ist auch das Wohngebäude der Betreiber untergebracht.

Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung, welches sich nördlich der Hofstelle erstreckt dient als Pferdeweide und zur Unterbringung der für den Ferienhof erforderlichen Gästeparkplätze.

Dieser Bereich ist von der Straße Wiarder Altendeich bequem über eine breite Zufahrt zu erreichen, ohne dass diese Verkehre die Bereiche mit den Unterkünften der Feriengäste beeinträchtigen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird durch Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Beschränkung der Höhen (Gebäude- und Traufhöhen) verbindlich durch den Bebauungsplan geregelt. Hierdurch kann eine für das Orts-/Landschaftsbild verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Durch die zusätzliche Beschränkung der Überschreitung der GRZ im SO 1 für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO (gem. TF 2.1 max. 30 %) kann auch die zu versiegelnde Fläche auf ein für den Außenbereich verträgliches Maß beschränkt werden.

Im SO 2 wird in Anbetracht der relativ kleinteilig festgesetzten überbaubaren Bereiche eine GRZ von 0,2 gewählt.

Um die Anlage von Parkplätzen und Hofflächen zu ermöglichen darf im SO 2 die GRZ allerdings im vollen Umfang gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, also um bis zu 50 % überschritten werden.

7.3 Baugrenzen, Bauweise

Dem Konzept folgend werden in den beiden Sondergebieten mittels Baugrenzen klar strukturierte Bereiche für die bauliche Entwicklung vorgegeben. Diese erweiterten Baukörperfestsetzungen erlauben die Bildung von erlebbaren Räumen in der Tradition einer Hofanlage.

Für den erhaltenswerten Wohntrakt setzt der Bebauungsplan eng umrissene Baulinien fest. Hierdurch soll der Erhalt der Anlage in seiner derzeitigen Ausprägung gefördert werden.

Die abweichende Bauweise (TF 3) reagiert auf die in den Sondergebieten vorgesehenen Bauvorhaben. So wird es erforderlich im SO 1 mit dem großzügigen Gulfhof Gebäudelängen von über 50 m Länge zu ermöglichen.

Im Sondergebiet SO 2 hingegen sollen lediglich untergeordnete bauliche Anlagen (Stallungen und Unterstände) ermöglicht werden. Somit werden die Gebäudelängen hier auf max.- 15,0 Meter in der abweichende Bauweise festgeschrieben.

7.4 Grünflächen – Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Grünbereiche (Graft, Garten- und Weideflächen) als private Grünflächen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen (Pferdeweidern bzw. Graft) festgesetzt. Hierdurch kann das gewohnte und für die Landschaft typische Erscheinungsbild der Hofstelle erhalten werden.

Um die Hofstelle auch weiterhin landschaftstypisch einzugrünen, setzt der Bebauungsplan bestehende Gehölze als zu erhaltend bzw. Flächen mit Pflanzbindungen in den Randbereichen fest, vgl. TF 4.

Auf die Festsetzung von Pflanzbindungen innerhalb der Sondergebiete bzw. der Hoffläche wird bewusst verzichtet, um den Gestaltungsspielraum (Führung der internen Erschließung, Anlage von Stellplätzen etc.) nicht unnötig einzuschränken. Es ist aber davon auszugehen, dass das im Konzept dargestellte interne Begrünungssystem zur Gliederung der Hoffläche im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme realisiert werden wird.

7.5 Verkehrliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt in den überwiegenden Teilen entlang der klassifizierten Straße (K 87) Zu-Abfahrtsverbote fest. Im Bereich der L 810 erübrigt sich solch eine Festsetzung in Anbetracht der dort festgesetzten Grünfläche (Graft).

Im Bereich der vorhandenen Zu-/Abfahrten an der K 87 setzt der Plan zwei Bereiche für Zu-/Abfahrten fest.

Die dort gewählten Maße von 10,0 bzw. 15,0 Meter stellen nicht die tatsächliche Breite der Anbindung dar, sondern lediglich die Bereiche in denen solch eine Anbindung aus sicherheitstechnischen Gründen zulässig ist.

Details zur technischen Ausgestaltung (Sichtfelder, Blendschutz etc.) werden im Zuge der erforderlichen Genehmigung der Sondernutzung durch die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr festgelegt. Die vorgenannte Genehmigung ist vom Vorhabenträger zu beantragen.

Ferner setzt der Bebauungsplan nachrichtlich die nach NStrG vorgeschriebenen Bauverbotszonen (20,0 Meter zum Fahrbahnrand) fest.

7.6 Denkmalpflege (Archäologie)

Im Bebauungsplan werden die beiden potentiellen Bodendenkmale (Wurt und histor. Deichlinie) nachrichtlich gekennzeichnet und es wird auf die erforderliche denkmalrechtliche Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen.

Für alle Erdarbeiten ist eine entsprechende denkmalpflegerische Genehmigung vom Vorhabenträger einzuholen. Diese kann entweder verwehrt oder aber mit Auflagen versehen werden; siehe nachrichtliche Übernahmen unter 1 in der Planzeichnung.

7.7 Hinweise

Unter den Hinweisen wird auf die BauNVO 1990 hingewiesen sowie allgemeine Hinweise zu eventuellen Bodenfunden bzw. zu Kampfmittelvorkommen aufgeführt.

7.8 Flächenübersicht

Gebietskategorie/Nutzungen	Flächengrößen
SO 1 , Sondergebiet Ferienwohnungen	7.650 m ²
SO 2 , Sondergebiet Pferdehaltung	2.100 m ²
Priv. Grünfläche/ Pferdeweide gem. TF 5.1	3.150 m ²
Private Grünfläche/Graft gem. TF 5.2	3.050 m ²
Gesamtfläche:	15.950 m²

8

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Wangerland im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Gemeinde möchte mit diesem Planungsansatz einen Beitrag zur touristischen Entwicklung des küstennahen Bereiches unter Würdigung der gewachsenen Kulturlandschaft (Gulfhof im Marschenbereich) leisten. Desweiteren kann mit dieser Maßnahme ein erhaltenswertes Hofensemble im Sinne einer nachhaltigen Umnutzung auf Dauer erhalten werden.

Das Umfeld des Standortes wird bereits schon heute stark durch touristische Nutzungen geprägt. Neben der Stumpenser Mühle, dem Yoga Hotel und dem Forellenhof wurde in den meisten Höfen im Umfeld die klassische ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von touristischen Nutzungen (Ferienwohnungen) zurückgedrängt.

Diese hier angestrebte Zielsetzung steht auch im Einklang mit der gemeindlichen Gesamtentwicklung, welche nach der im Jahre 2008 durchgeführten 72. FNP -Änderung als fremdenverkehrliche Schwerpunktzone dargestellt wird.

8.2 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 nachfolgend skizziert.

8.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Friesland aus dem Jahre 1996 stellt in den maßgeblichen Karten folgende Sachverhalte für den Planungsbereich dar:

Karte 1; Arten und Lebensgemeinschaften: eingeschränkte bis normale Bedeutung

Karte 2; Landschaftsbild: große Bedeutung

Karte 3; Schutz-und Entwicklungspotential: umweltgerechte Nutzung

Karte 4; Entwicklungsziele: Marschengebiet, Entwicklung u. Wiederherstellung von Vernetzungsstrukturen

Insofern kann festgestellt werden, dass die hier vorliegenden Planungsabsichten den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegenstehen

8.2.2 Landschaftsplan der Gemeinde Wangerland / FNP

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde liegt nicht vor. Der wirksame FNP stellt für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Entwicklungsziele im Sinne des Natur- bzw. des Landschaftsschutzes dar.

8.3 Umweltprüfung

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

8.3.1 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:

Tiere

Tiervorkommen, mit Ausnahme von Vögeln, wurden während der Bestandserhebung im Sept. 2015 u. Feb/März 2016 nicht festgestellt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit Ausnahme der Graft und den hofnahen Gehölzstrukturen nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen.

Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche (Graft) hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen bzw. seiner Nutzung als Hausgarten eingeschränkt und in einem gewissen Maße als vorbelastet anzusehen.

Boden

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Hausgarten mit umgebender Graft, als Pferdeweide und als intensiv genutzte Hoffläche dar.

Die Planung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung bzw. Veränderung der Freiflächen. Lediglich die bisher intensive landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle wird durch eine verträglichere touristische Nutzung abgelöst.

Wasser

Die noch in ihrer Grundstruktur vorhandene Graft mit ihrem Wassergraben gilt es auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Hierfür werden regelmäßige Aufreinigungsarbeiten und das Ausschneiden der Großbäume erforderlich.

Die Graft wird auch weiterhin durch anfallendes Dachflächenwasser gespeist.

Da künftig der Eintrag von nährstoffreichen Oberflächenwassern (z.B. Güllereste, Silage - Sickerwasser etc.) verhindert werden kann, wird sich die Wasserqualität des Stillgewässers maßgeblich verbessern.

Luft

Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

Klima

Die geplanten Anlagen werden das Klima kleinräumig nicht beeinflussen.

Landschaftsbild

Das für die Marschlandschaft typische Landschaftsbild wird durch Hofstellen unterschiedlicher Größe geprägt. Aufgrund dessen, dass diese Hofstelle lediglich eine Umnutzung ohne größere bauliche Erweiterung erfahren soll und im Zusammenhang mit den geplanten Sicherungsmaßnahmen der Graft kann das Landschaftsbild auf Dauer erhalten werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhen entspricht den in diesem Bereich üblichen Gebäudehöhen.

Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind aufgrund der Entwicklung ebenfalls nicht zu erwarten.

8.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

8.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

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

8.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten. Umfangreichere Erdarbeiten erfordern in Anbetracht der dort vermerkten Bodendenkmale (Wurt und histor. Deichlinie) eine sog. denkmalpflegerische Freigabe.

8.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vom Gebiet werden keine über das übliche und vertretbare Maß hinausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen ausgehen. Die Abfallentsorgung wird, wie bereits heute praktiziert, durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt. Die aus der Erhöhung der Bettenzahl resultierenden zusätzlichen Abwassermengen werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt. (Erneuerung der Kleinkläranlage).

8.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Dieser Aspekt bleibt auf der Ebene des Bebauungsplanes unberücksichtigt.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gerade die großen Dachflächen mit ihrer Westausrichtung für die Erzeugung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik) hervorragend geeignet wären. Allerdings wird im vorliegenden Fall der Erhaltung und Bewahrung einer ruhigen Dachlandschaft der Vorrang gegenüber der Erzeugung von Solarstrom eingeräumt.

8.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland sind oben bereits im Einzelnen aufgeführt.

8.3.8 Luftqualität

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

8.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB festzustellen sind.

8.3.10 Bestandsaufnahme

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im August/September 2015 eine Geländebegehung durchgeführt.

Im Wesentlichen sind folgende Biotoptypen anzutreffen:

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Sonstiges naturnahes Stillgewässer (SEZ)

Strauch-Baumhecke (HFM)

Hausgarten (PH)

Gehöft/Hofstelle(ODL)

8.4 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell

In der Bilanzierung (Bestand und Planung) werden die Biotoptypen im Geltungsbereich mit einer Größe von 15.950 m² bewertet. Im Einzelnen werden die Biotoptypen der zu überplanenden Flächen wie folgt bewertet:

Bestand

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	Wertfaktor 2
Sonstiges naturnahes Stillgewässer (SEZ)	Wertfaktor 5
Strauch-Baumhecke (HFM)	Wertfaktor 3
Hausgärten (PH)	Wertfaktor 2
Gehöft/Hofstelle	Wertfaktor 0

Planung

Sondergebiete; versiegelbarer Bereich	Wertfaktor 0
Sondergebiet; unversiegelt, Bauerngarten	Wertfaktor 1/2
Private Grünflächen/Pferdeweiden	Wertfaktor 2
Graft; Erhaltungsmaßnahme	Wertfaktor 5

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt:

Bestand			Planung		
Biotope	m²/Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)	Strukturen	m²/Wertfaktor	Wert (Werteinheiten)
Hofstelle, Bestand	4.900/0	0 WE	SO1 -Versiegelung	3.000/0	0 WE
	-	-	SO1 unversiegelt (Hausgarten)	4.750/1	4.750 WE
Hausgärten	5.250/2	10.500 WE	SO 2 versiegelt	600/0	0 WE
	-	-	SO 2 unversiegelt	1.400/2	2.800 WE
Graft mit Baumbestand	2.300/5	11.500 WE	Graft, Flächen mit Pflanzbindung	3.000/5	15.000 WE
Sonstiges Intensivgrünland	3.550/2	6.700 WE	Grün-/Weideland	3.200/2	6.400 WE
Summen	15.950 m²	28.700 WE		15.950 m²	28.950 WE
Differenz					+ 250 WE

Nach den oben durchgeführten Berechnungen ergibt sich durch die Planung eine geringfügige Erhöhung der Wertigkeit. Mit einem Überhang von 250 Werteinheiten entspricht der Ausgangswert annähernd dem Planungswert. Da durch die Planung kein Eingriff verursacht wird entsteht kein Ausgleichs-/Ersatzerfordernis.

8.5 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht für die Hofstelle eine touristische Ausrichtung mit dem Ausbau von 12 Ferienwohnungen vor. Hierbei stützt sich das Konzept vor allem auf den Bereich der derzeitigen Hofstelle und bezieht lediglich bereits heute schon durch die Landwirtschaft in Anspruch genommene Höfflächen ein. Somit werden keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Arten etc.) bleibt weitgehend erhalten. Auch das Landschaftsbild wird nicht zusätzlich beeinträchtigt, da die Hofstelle in ihren Ausmaßen erhalten bleibt und die ortsbildprägende Graft mit ihren Großbäumen erhalten bleibt.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die für die Kulturlandschaft wichtige Hofstelle dem Verfall preisgegeben wäre.

Mit der Planung entsteht die Möglichkeit die Hofstelle auch für die Zukunft erhalten zu können.

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Soweit die angestrebte Nutzung dies erlaubt, werden Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Form von Erhaltungs- und Pflanzbindungen festgesetzt. Die Versiegelung mit einer GRZ von 0,2 bis

0,3 und die zusätzliche Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Sondergebieten trägt dem Aspekt „Erhaltung der Bodenfunktion“ Rechnung.

Zusätzlich wird die Struktur der Hofanlage durch eng begrenzte Baufenster erhalten. Durch den dauerhaften Erhalt des Hausgartens und der Graft mit ihrem Großbaumbestand kann nicht nur das Landschaftsbild erhalten werden, sondern diese Randbereiche bieten auch zusätzlichen Lebensraum für Tiere (Vögel und Kleinstlebewesen) in der ansonsten strukturarmen Marschenlandschaft.

8.5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist, die Hofstelle in ihrer Ausprägung zu erhalten und eine wirtschaftliche Nachnutzung für die Gebäude zu ermöglichen.

Durch diese Zielsetzung kann das touristische Angebot im Sinne des sanften Tourismus in „zweiter Reihe“ ausgebaut werden.

Anderweitige Nachnutzungsmöglichkeiten für die Hofstelle sind weder erkennbar noch wurden solche seit Aufgabe der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung an die Gemeinde herangetragen.

8.6 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.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen im Bereich der Graft fachgerecht durchgeführt werden.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Erhaltung wertvoller landwirtschaftlicher Bausubstanz und zur Weiterentwicklung des Tourismus leisten.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet beschreiben und bewerten zu können, wurde eine Geländeaufnahme durchgeführt. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planaufstellung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft.

8.9 Artenschutzrechtliche Aspekte

In Anbetracht der Tatsache, dass die naturräumlichen Gegebenheiten (Lebensräume) weder verändert noch über das bereits heute zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden, können artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Oberflächenentwässerung

Durch die Planung ist kein maßgeblich höherer Wasserabfluss als heute zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Graben der Graft eingeleitet. Insofern bleibt der Status Quo diesbezüglich erhalten.

9.2 Schmutzwasserableitung

Da die Genehmigung für den Betrieb der vorhandenen Kleinkläranlage bereits Ende 2014 abgelaufen ist, und die Ferienhofnutzung höhere Schmutzwassermengen als bislang erwarten lassen sind hier Maßnahmen zu ergreifen, welche eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbehandlung und -ableitung sicherstellen.

Voraussichtlich wird der Neubau einer dezentralen, privaten Kläranlage erforderlich. Diese Belange werden rechtzeitig vor Umsetzung weiterer Baumaßnahmen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt.

9.3 Versorgung

Zusätzliche Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Gas, ELT und Frischwasser) sind nicht erforderlich, da entsprechende Versorgungsleitungen bereits vorhanden sind.

9.4 Verkehr

Die zwei vorhandenen Anbindungen an die Kreisstraße werden auch künftig beibehalten. Wobei die nördliche Hauptzufahrt im Sinne der Verkehrssicherheit umgestaltet wird.

Diese Anbindung ist nach Wegfall der landwirtschaftlichen Verkehre für den Ferienhof mit seinen 12 Ferienwohnungen verkehrssicher und ausreichend.

Ein entsprechender Antrag auf Sondernutzung für die Zufahrten wird vom Vorhabenträger bei der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gestellt.

9.5 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

9.6 Immissionsschutz

Vom Plangebiet gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Auch wirken im Planungsgebiet keine Lärmimmissionen, welche einer Nachnutzung der Hofstelle als Ferienhof entgegenstehen würden.

9.7 Denkmalpflege

Mit der nachrichtlichen Übernahme der beiden Bodendenkmale (Wurt und histor. Deichlinie) geht ein denkmalrechtliches Genehmigungserfordernis und daraus resultierend evtl. eine baubegleitende Untersuchung einher. Somit kann den Belangen der Bodendenkmalpflege entsprochen werden.

9.8 Bodenordnung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen, so dass die Maßnahme nach Schaffung von Planungsrecht zeitnah umgesetzt werden kann.

10 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/19 „Ferienhof Wiarder Altendeich“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.07.2016 bis 21.07.2016 statt.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.08.2016 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung) und den darauf aufbauenden Entwurf zum Bebauungsplan beraten sowie den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. II/19 lag in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 03.03.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Behandlung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren hat der Rat der Gemeinde Wangerland den Bebauungsplan Nr. II/19 „Ferienhof Wiarder Altendeich“ in seiner Sitzung am2017 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Anhang

- Nutzungen im Umfeld
- Bestandsplan; Nutzungen und Biotopstrukturen
- Konzept

11

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel der Planaufstellung und Besonderheiten des Verfahrens

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/19 möchte die Gemeinde die Umnutzung der historisch wertvollen Hofstelle ermöglichen und somit einen Beitrag zur Förderung des Fremdenverkehrs leisten.

Durch diese Maßnahmen kann nicht nur ein für die Kulturlandschaft wertvoller Hof auf Dauer erhalten, sondern auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde durch ein touristisches Angebot in „2. Reihe“ gestärkt werden.

Bei der Umsetzung dieser Planungsziele war im besonderen Maße auf den Erhalt der vorgefundenen Bausubstanz und den dazugehörenden Freiflächen (Wurt mit Graft) zu achten.

Beurteilung der Umweltbelange

Wie im Umweltbericht, Kapitel 8 der Begründung, dargelegt, ergibt sich durch die Überplanung des Bereiches und der Umwandlung der Hofstelle zu touristischen Nutzungszwecken kein Eingriffstatbestand im naturschutzrechtlichen Sinn.

Durch den Erhalt der maßgeblichen baulichen Struktur und der Freiräume (Graft mit den typischen hofnahen Gehölzen) wird weder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt, noch sind negative Auswirkungen im Sinne des Artenschutzes zu erwarten.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.07.2016 bis zum 21.07.2016 durch Auslegung des Vorentwurfes (Plan mit Begründung und den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnissen zu den Umweltbelangen) gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen noch Hinweise zu den Planungszielen vorgetragen.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. II/19 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis zum 03.03.2017 wurden von der Öffentlichkeit (Bürger) ebenso keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2016 mit der Bitte um Abgabe ihrer Stellungnahme zu den Planungszielen bis zum 21.07.2016 beteiligt.

Neben allgemeinen Hinweisen zu Versorgungsleitungen wurden Hinweise zu verkehrlichen und denkmalpflegerischen Belangen (Archäologie) vorgebracht.

Diesen Anregungen bzw. Hinweisen wurde im Zuge des Verfahrens entsprochen und somit konnte diesbezüglich die Planung aus fachlicher Sicht vervollständigt werden.

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde nochmals auf ähnliche Sachverhalte hingewiesen.

Planungsalternativen

Die Gemeinde Wangerland schafft mit der vorliegenden Bauleitplanung die Voraussetzungen zum Erhalt einer typischen Hofanlage in der Kulturlandschaft.

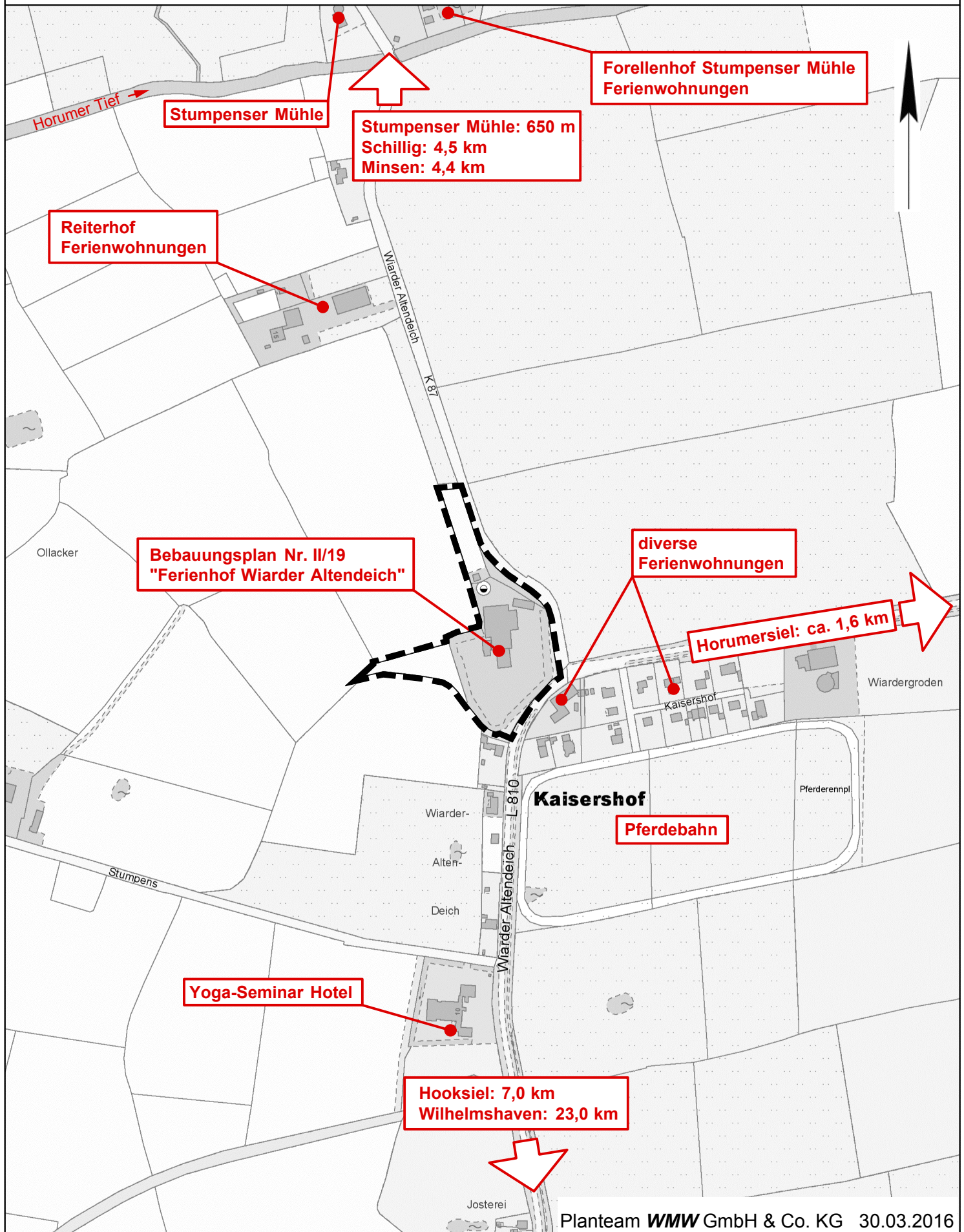
Ein Verzicht auf diese Planung würde voraussichtlich den Verfall dieser kulturgeschichtlich interessanten Hofanlage nach sich ziehen.

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:



Oldenburg, den 02.05.2017



368
94

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. II/19
"Ferienhof Wiarder Altendeich"

Nutzungen - Bestand

Maßstab 1 : 1.000

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschweer Str. 90 · 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

30.03.2016

Stumpenser Mühle, Minsen

Weide/
Grünland

309
117

Wiarder Altendeich - K87

116
1

Lagerplatz

Schuppen

Silo

ehemaliges Backhaus,
Ruine

Viehunterstand
mit Tonnendach

Wohntrakt

123
Grünland

Garten

Garten

121
3

Schuppen

Grafi

Hooksiel

Horumersiel/Schillig

66
23

66
25

66
33

Kaisershof

66
47

66
9

66
11

66
42

66
19

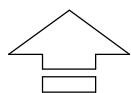
66
37

66
4

66
38

154
7

328
124



368
94

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. II/19
"Ferienhof Wiarder Altendeich"

Konzept

Maßstab 1 : 1.000

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschweer Str. 90 · 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0

Fax: 0441-361363-63

20.04.2017

Kleine Pferdewiese/Streichelzoo

309
117

Wiarder Altendeich - K87

20 Gästeparkplätze

Geräteschuppen Neubau

Überdachte Ponyreitbahn

Einbau von 12 Ferienwohnungen

4x Terrassen für EG Ferienwohnungen

Pferdeweide/Offenstall

Blockhaussauna

Pavillon Grillhütte mit Freisitz

Spielbereich

Grafi

Diele/Gemeinschaftsraum Hofcafé

Unterstand für Pferde/Ponys

Paddock

Spielscheune

Kinderspielen

Haupthaus Wohnen Betreiber

Kleintiergehege

Rundgang mit Ruhebänken

Liegewiese; ruhige Erholungszone

Wiarder Altendeich - L810

66
23

66
25

66
33

66
47

66
9

66
11

66
42

66
38

154
7

37

66
19

66
4

3

3A

10

8

6

5

7

3

121
3

123

328
124

