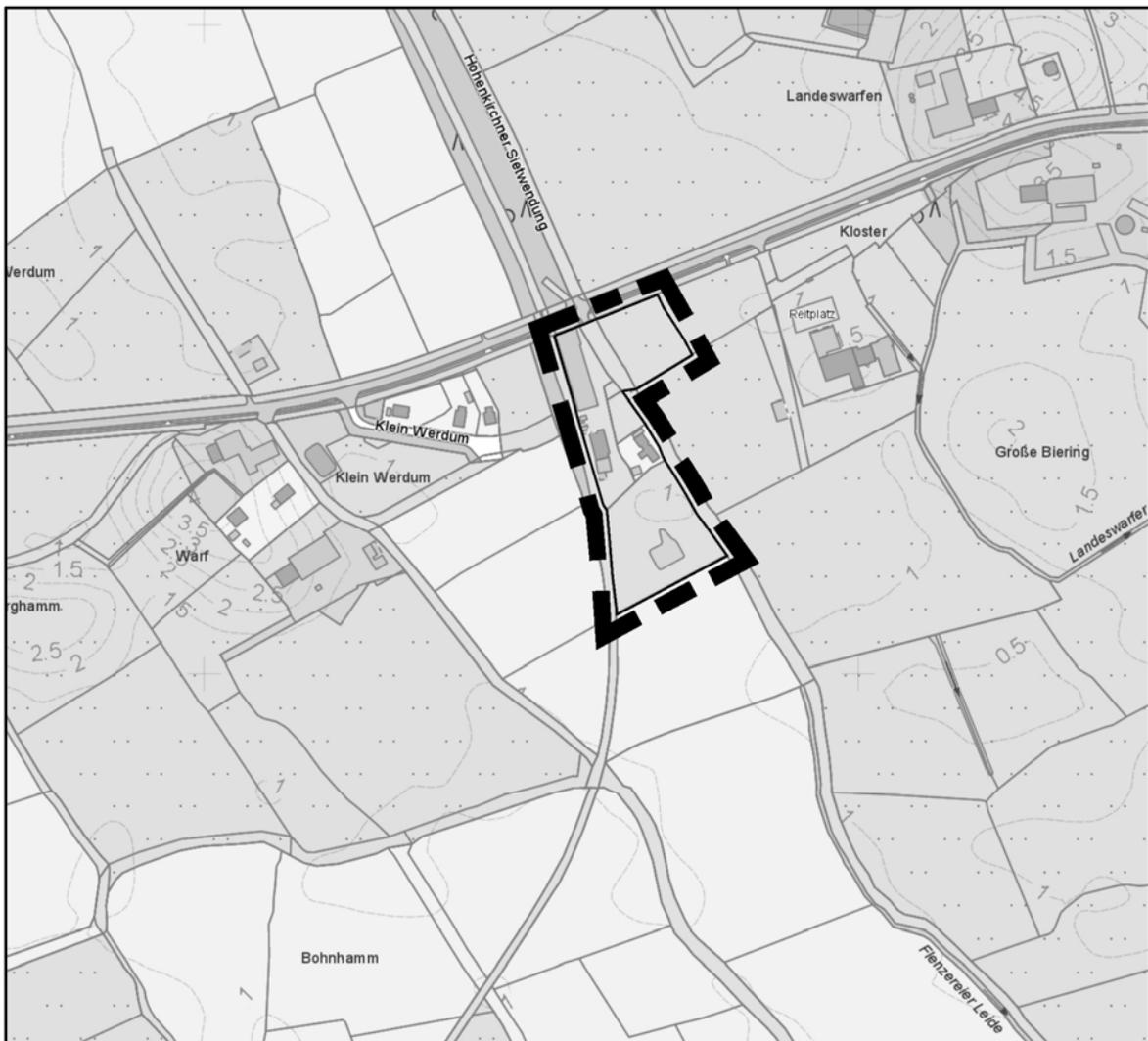


# Gemeinde Wangerland

## 108. Änderung des Flächennutzungsplanes (Landeswarfen)

### 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>RAUMORDNUNG.....</b>	<b>4</b>
2.1	LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	4
2.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	4
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>5</b>
4.1	DARSTELLUNGEN.....	5
4.2	WASSERLEITUNG.....	5
4.3	BEGRÜNUNG.....	5
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>6</b>
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	6
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	6
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	6
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.....</i>	<i>6</i>
5.3.2	<i>Arten und Lebensgemeinschaften.....</i>	<i>6</i>
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....</i>	<i>7</i>
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>7</i>
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....</i>	<i>7</i>
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>7</i>
5.3.7	<i>Luftqualität.....</i>	<i>7</i>
5.3.8	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>8</i>
5.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK.....	8
5.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000.....</i>	<i>8</i>
5.4.2	<i>Nationalpark/ Biosphärenreservat.....</i>	<i>8</i>
5.4.3	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....</i>	<i>8</i>
5.4.4	<i>Besonders geschützte Biotop.....</i>	<i>8</i>
5.4.5	<i>Bestandsaufnahme.....</i>	<i>8</i>
5.5	BEWERTUNG - KOMPENSATIONSABSCHÄTZUNG.....	11
5.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	12
5.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	<i>12</i>
5.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>12</i>
5.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	12
5.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	12
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	12
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>13</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	13
6.2	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	13
6.3	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG.....	13
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>13</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	13
7.3	ALTABLAGERUNGEN.....	14
7.4	WASSERLEITUNG.....	14
<b>8</b>	<b>108. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSSTAND.....</b>	<b>16</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

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

Auf dem Grundstück des ehemaligen Bahnhofs hat sich ein Betrieb für Landtechnik angesiedelt. Die vorhandenen Kapazitäten auf dem Betriebsgrundstück reichen nicht mehr aus, daher sind der Bau einer neuen Halle und die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses geplant.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Landtechnik für geplante Hallenbauten auf dem heutigen Gewerbegrundstück, zusätzlich soll auf dem östlich angrenzenden Flurstück eine Stell- und Rangierfläche für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Maschinen angelegt werden. Auch ist südlich, auf heutiger Gartenfläche ein Betriebsleiterwohnhaus geplant. Es soll das bebaute Flurstück 7/4, das Wegegrundstück 18/4 und das unbebaute Flurstück 19/7 (teilweise) einbezogen werden (alle Flur 4 der Gemarkung Hohenkirchen).

Das Vorhaben erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst das heutige Betriebsgrundstück und angrenzende Erweiterungsflächen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von etwa 1,5 ha.

## **2 Raumordnung**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm**

Nach dem LROP 2012 bzw. dem RROP 2004 nimmt die Gemeinde Wangerland mit Hohenkirchen gleichzeitig die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums wahr. Es befinden sich das Mittelzentrum Jever in rd. 12,5 km und das Oberzentrum Wilhelmshaven in rd. 22 km Entfernung.

### **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

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

Das Plangebiet ist umschlossen von einem Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtung, -pflege und -entwicklung und liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung. Zudem liegt das Plangebiet randlich innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft - hohes landwirtschaftliches Ertragspotential - und eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft - besondere Funktionen.

Die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar, da es sich um einen bestehenden Betrieb handelt. Die Erweiterungsabsichten umfassen zudem im wesentlichen Flächen auf dem heutigen Betriebsgrundstück, das Betriebsleiterwohnhaus entsteht auf der Gartenfläche der Betriebsleiter. Neu wird lediglich eine kleinere landwirtschaftliche Grünlandfläche östlich der Verkehrsfläche Landeswarfen überplant.

### **3 Bestandsstrukturen**

Im Plangebiet sind neben den bebauten Flächen des Gewerbebetriebes und den benachbarten Wohnhaus auch unbebaute Bereiche vorhanden. Die Grünlandfläche im Nordosten stellt sich als Intensivgrünland dar, entlang der Grenzen wachsen einige Pappeln. Sie ist durch die Gemein-  
destraße mit Graben von dem Gewerbebetrieb getrennt.

Der westliche Bereich des Plangebiets ist durch Betriebsgebäude, Lagerplätze und Verkehrsflächen in hohem Maße versiegelt. Südlich befindet sich ein Haus- und Spielgarten.

Der Betrieb bzw. das Plangebiet wird über die Gemeindestraße Hohenkirchner Sietwendung, die direkt auf Landesstraße 809 Landeswarfen mündet, erschlossen.

## **4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **4.1 Darstellungen**

Für den Änderungsbereich wird ein Sondergebiet „Landtechnik“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Es dient der Unterbringung eines Betriebes zum Verkauf, Wartung und Reparatur von Landmaschinen aller Art. Es sind Betriebsgebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen, Stellflächen und ein Betriebsleiterwohnhaus zulässig.

### **4.2 Wasserleitung**

Die querende überörtliche Wasserleitung des OOWV wird in die Planunterlagen übernommen. Sie darf in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden (vgl. Hinweis Nr. 7.4).

### **4.3 Begrünung**

Im Bebauungsplan werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Entlang der Landesstraße sind Laubbäume anzupflanzen. Ansonsten werden im Bebauungsplan zur Eingrünung randlich Grünstreifen festgesetzt. Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

## **5 Umweltbericht**

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

Auf dem Grundstück eines ehemaligen Bahnhofes hat sich ein Betrieb für Landtechnik angesiedelt. Die vorhandenen Kapazitäten auf dem Betriebsgrundstück reichen nicht mehr aus, daher sind u.a. der Bau einer neuen Halle und die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses geplant.

Dies erfordert die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/21 „Hohenkirchen - Landeswarfen“.

### **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.

Derzeit wird ein neuer Landschaftsrahmenplan aufgestellt, die Kartierung wurde im Jahr 2013 begonnen. Für das Plangebiet stehen noch keine Aussagen zur Verfügung.

### **5.3 Umweltprüfung**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen, die folgenden Ausführungen beziehen sich auf den Bebauungsplan.

#### **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:

#### **5.3.2 Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Eingriffsfläche wird im Nordosten als Grünlandfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Entlang der Grünlandfläche sind Straßenbäume sowie Gehölzbestände entlang der südlichen Grenze vorhanden. Auf dem überwiegenden Teil befinden sich gewerbliche Nutzungen mit weitgehend versiegelten Flächen, sowie ein Wohnhaus mit unversiegelten Gartenbereichen und südlich ein unversiegelter Nutz- und Spielgarten.

Ein größerer Marschgraben trennt diese Bereiche. Entlang dieses Gewässers sind natürliche Vegetationsbestände z.Z. Röhrichte entwickelt.

#### **Boden**

Die Böden im Plangebiet sind als Kleimarsch ausgewiesen (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) [http:// nibis.lbeg.de /cardomap3/Bodenkunde](http://nibis.lbeg.de/cardomap3/Bodenkunde)).

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung und hohen Versiegelung des Bodens.

Mittlerer Grundwasserhochstand: 2 dm u. GOF. Der mittlere Grundwasserhochstand bewegt sich bei 2 dm unter GOF, der mittlere Grundwassertiefstand bei 13 dm u. GOF.

#### **Luft**

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

#### **Klima**

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung.

Die Planung wird nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

#### **Landschaftsbild**

Die vorgesehene Planung führt zur Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation.

#### **Biologische Vielfalt**

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

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

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes, durch die Errichtung einer weiteren Halle, einer Stellplatzanlage und eines Betriebsleiterwohnhauses sind keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

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

Der Gewerbebetrieb entsorgt seine Abfälle sachgerecht. Die gewerblichen Abfälle werden sortiert und von einem zertifizierten Entsorgungsbetrieb regelmäßig abgeholt.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll.

### **5.3.7 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.

### 5.3.8 Wechselwirkungen

Planungsrelevante Wechselwirkungen sind hinsichtlich der Neuversiegelung der Grünlandfläche auf die verschiedenen Tierarten zu sehen. Die Auswirkungen werden insgesamt als eher gering bewertet.

## 5.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck

### 5.4.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen.

### 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 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Es liegen keine rechtlich festgelegten Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Gebietes.

### 5.4.4 Besonders geschützte Biotope

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

### 5.4.5 Bestandsaufnahme

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Februar 2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2016) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ ersichtlich (vgl. Kap. 5.3.1).

Im Plangebiet sind unbebaute Bereiche neben den bebauten Flächen des Gewerbebetriebes und der Wohnbebauung vorhanden.

Die Grünlandfläche im Nordosten wird zum jetzigen Zeitpunkt als **Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)** bezeichnet. Entlang der Grenzen des Grünlandes wachsen einige Einzelbäume (Pappeln).

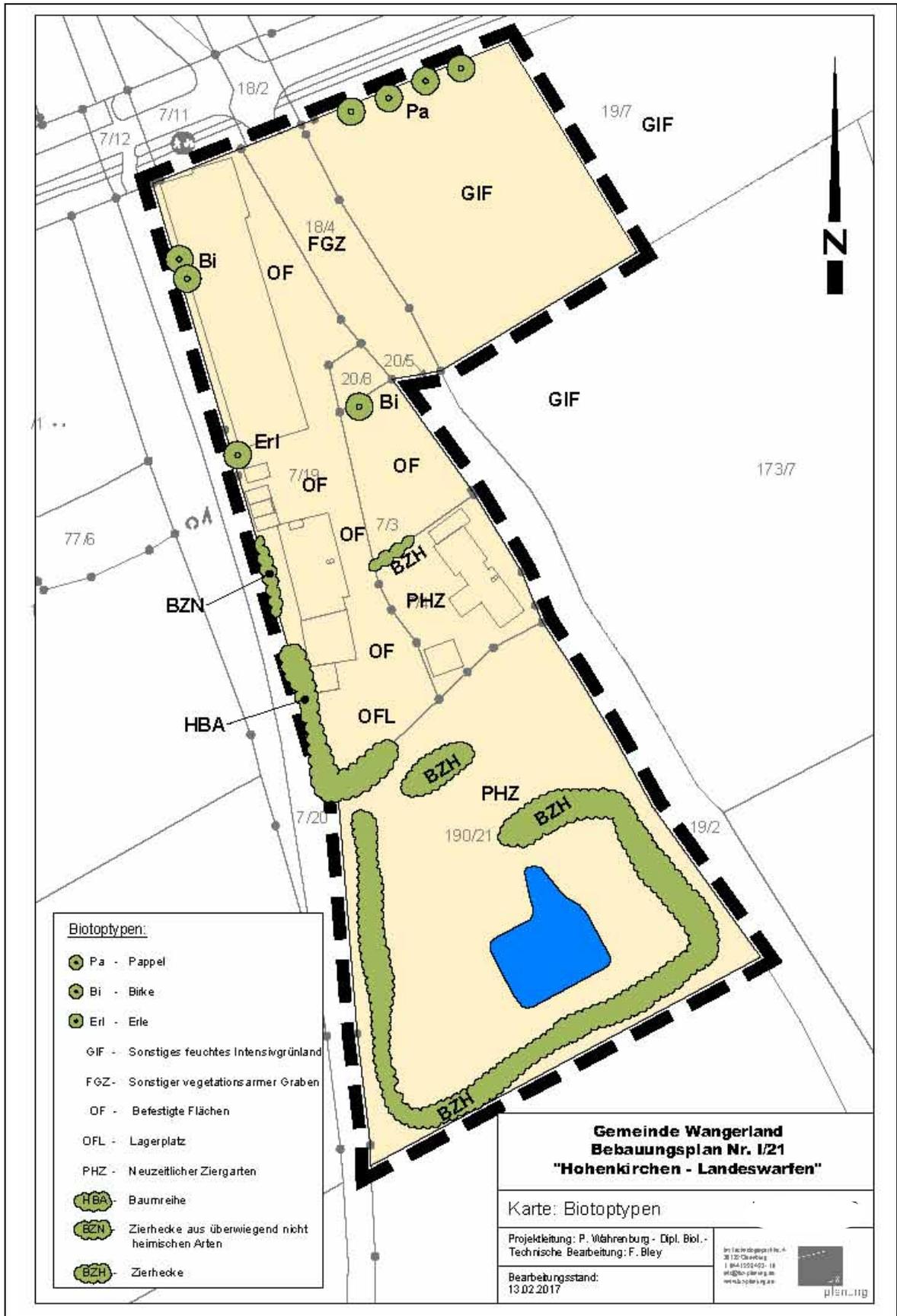
Westlich grenzt ein breiter Entwässerungsgraben (**Sonstiger vegetationsarmer Graben – FGZ**) an, dessen Wasser relativ stark getrübt ist und zum jetzigen Zeitpunkt keine Wasservegetation aufweist. Die Böschung wird im gesamten Verlauf beidseitig von einem Röhrichtbestand (Schilf – *Phragmites australis*, Rohrglanzgras – *Phalaris arundinacea*) gesäumt.

Der westliche Bereich des Plangebiets ist durch Siedlungselemente gekennzeichnet und durch Gebäude, Lagerplätze und Verkehrsflächen in hohem Maße versiegelt. Dabei handelt es sich um **Befestigte Flächen-OF** und im Südwesten um einen **Lagerplatz-OFL** mit verschiedenen Baustoffen. Nördlich befindet sich der Gewerbebetrieb, im Süden verschiedene Wohngebäude, z.T. mit intensiv gepflegten Hausgärten (**Neuzeitlicher Ziergarten – PHZ**).

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine relativ artenreiche, ca. fünf m breite **Baumreihe –HBA** mit einzelnen spontan aufgewachsenen Sträuchern (Baumarten Esche, Roterle, Weide und Stieleiche). Über die Gewerbefläche verteilt wachsen verschiedene Einzelbäume (Roterle, Birke). Außerdem sind eine Hecke aus Kirschlorbeer (**Zierhecke aus überwiegend nicht heimischen Arten – BZN**) und eine kurze **Zierhecke – BZH** (Schnitthecke Rotbuche) vorhanden.

Im Süden schließt sich ein großer Garten mit Teichanlage an (**Neuzeitlicher Ziergarten – PHZ**) der z.T. durch **Zierhecken – BZH** gegliedert ist. Er umfasst unterschiedliche Nutzungsbereiche wie Teichanlage, Spielbereich mit Geräten sowie Kleintierhaltung.

**Biotopkartierung**



## 5.5 Bewertung - Kompensationsabschätzung

Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Städtetag-Modell. Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

Bestand: es sind folgende Biotopstrukturen zu finden:

- Versiegelte Flächen Gewerbebetrieb, Straße, .... Wertfaktor 0
- Sonstiges feuchtes Intensivgrünland GIF Wertfaktor 2
- Baumreihe HBA Wertfaktor 4
- Neuzeitlicher Ziergarten PHZ Wertfaktor 1
- Schnitthecke, Zierhecke Wertfaktor 2

Planung: in Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

- Sondergebiete Wertfaktor 0 / 1
- Verkehrsfläche Wertfaktor 0
- Pflanzflächen/naturnaher Räumstreifen Wertfaktor 3
- Gräben Wertfaktor 1

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)
Befestigte Flächen	4.900 / 0	0	SO 1 zu 90 % versiegelt	5.850 / 0	0
Ziergärten	5.200/1	5.200	SO 1 zu 10 % unversiegelt	650 / 1	650
Sonstiges feuchtes Grünland	2.900/2	5.800	SO 2 zu 30 % versiegelt	1.080/ 0	0
Baumreihe	200/4	800	SO 2 zu 70 % unversiegelt	2.520/1	2.520
Hecken BZN/BZH	1.400/2	2.800	Verkehrsfläche	700/ 0	0
			Pflanzflächen	3.100/3	9.300
			Ruderalfläche - Räumstreifen im SO 2	700/3	2.100
Gräben	300/1	300	Gräben	300/1	300
Summe	14.900 m <sup>2</sup>	14.900	Summe	14.900 m <sup>2</sup>	14.870
<b>Kompensationsbedarf:</b>					<b>30 WE</b>

Somit ist der Eingriff innerhalb des Pangebietes ausgeglichen.

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

Die Planung sieht eine vorwiegend gewerbliche Nutzung vor, die z.T. auf landwirtschaftlichen Flächen stattfindet. Als Auswirkung der Planung ist eine zusätzliche Versiegelung anzusehen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind im Bebauungsplan als Begrünungsmaßnahmen festgesetzt worden.

### **5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung sieht die Ausweitung eines Gewerbebetriebes in den Außenbereich vor. Diese Nutzungsabsicht lässt sich nur an dieser Stelle umsetzen, da der Betrieb hier angesiedelt ist.

## **5.7 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.

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

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist im Rahmen eines Monitorings zu überwachen.

## **5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Wangerland möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung hier die Erweiterung eines Gewerbebetriebes am Standort ermöglichen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber der bestehenden Situation etwas. Das Oberflächenwasser wird in benachbarte Vorfluter eingeleitet.

Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen.

### **6.2 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV. Die das Sondergebiet SO querende überörtliche Wasserleitung des OOWV wird in die Planunterlagen übernommen. Sie darf in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden (vgl. Hinweis Nr. 7.4).

### **6.3 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

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

### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

Das Plangebiet wird im Norden von einem denkmalgeschützten Deichzug, der sog. Hohenkirchener Sietwendung, (Hohenkirchen,) gequert, welcher unter der Fundstellennummer( FStNr.) Hohenkirchen 2 in die Niedersächsische Denkmalkartei (NDK) aufgenommen wurde. Geschützt ist nicht nur der Deichkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung (§ 8 NDSchG). Der historische Deichzug verläuft dann im östlichen Randbereich der überplanten Fläche Richtung Süden weiter. Im betroffenen Teilbereich wurde der im 14. Jh oder früher gelegte Deichzug allerdings weitgehend abgetragen und dem umliegenden Gelände angeglichen sowie mit einem Weg überbaut. Dennoch sollte der Verlauf in den Planunterlagen nachrichtlich gekennzeichnet werden. Der ursprüngliche Verlauf des Weges ist zudem im Norden des Plangebietes nicht mit der heutigen Wegführung identisch, sondern verlief laut historischer Karte der Preußischen Landesaufnahme um 1900 ehemals östlich davon. Im Deichverlauf muss bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Daher bedürfen diese einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.

### **Hinweis**

Innerhalb des Plangebietes liegt ein historischer Deichzug. Im Deichverlauf muss bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden.

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.

### **7.3 Altablagerungen**

Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchgeführt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs, zum Vorschein kommen wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

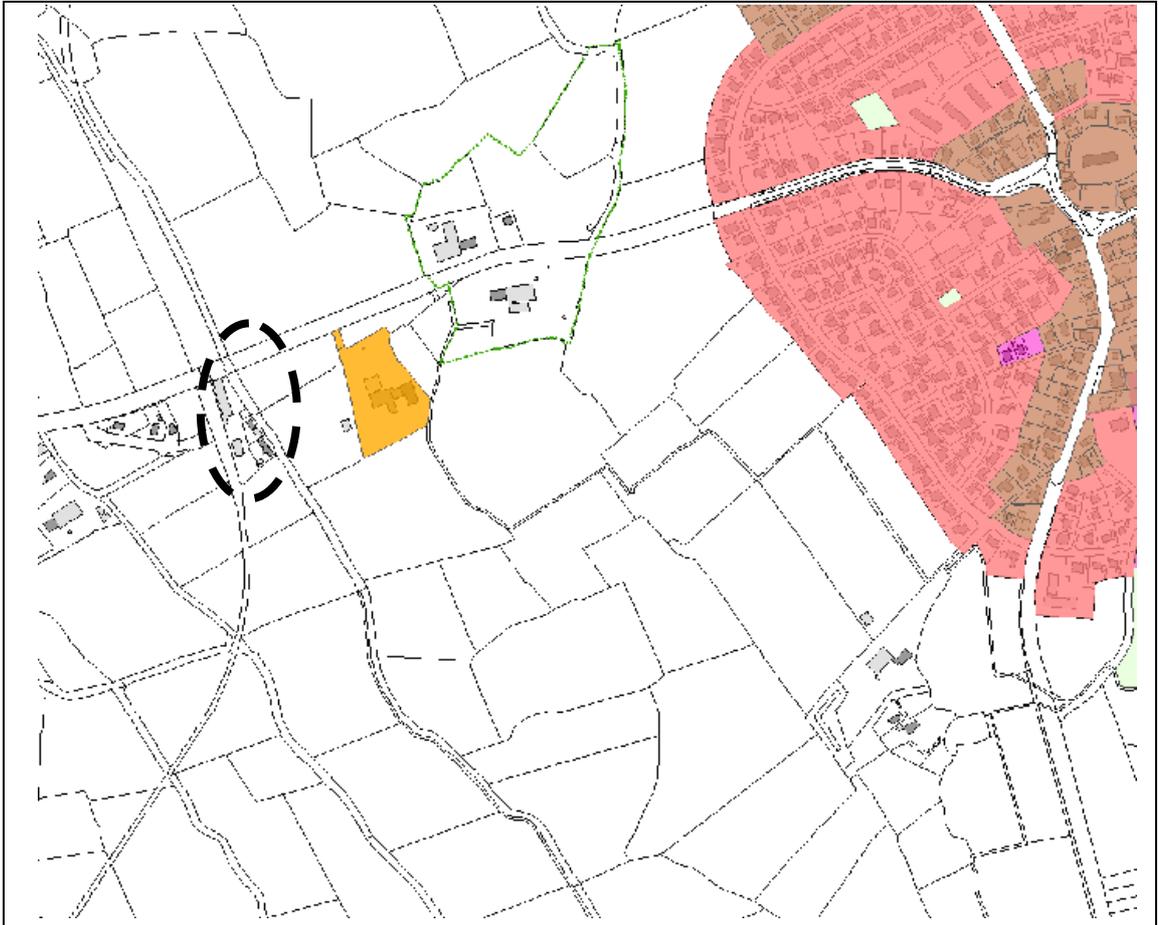
### **7.4 Wasserleitung**

Die gekennzeichnete überörtliche Wasserleitung darf nicht überbaut und beeinträchtigt werden, Tiefbauarbeiten dürfen nur in Absprache mit dem Leitungsträger durchgeführt werden.

## 8 108. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland ist seit dem 01.06.1978 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Außenbereichsflächen dar.

### Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland



Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. I/21 „Hohenkirchen - Landeswarfen“ durchgeführt.

## 9            **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 .. .. 2016 die Aufstellung der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes (Landeswarfen) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. ..  
.... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am .. .. 2016 die Auslegung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2017 bis .. .. 2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am .. .. 2017 den Flächennutzungsplan 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 11.05.2017

M. Lux - Dipl. Ing.  
P. Wahrenburg -Dipl. Biol.- (Umweltbericht)