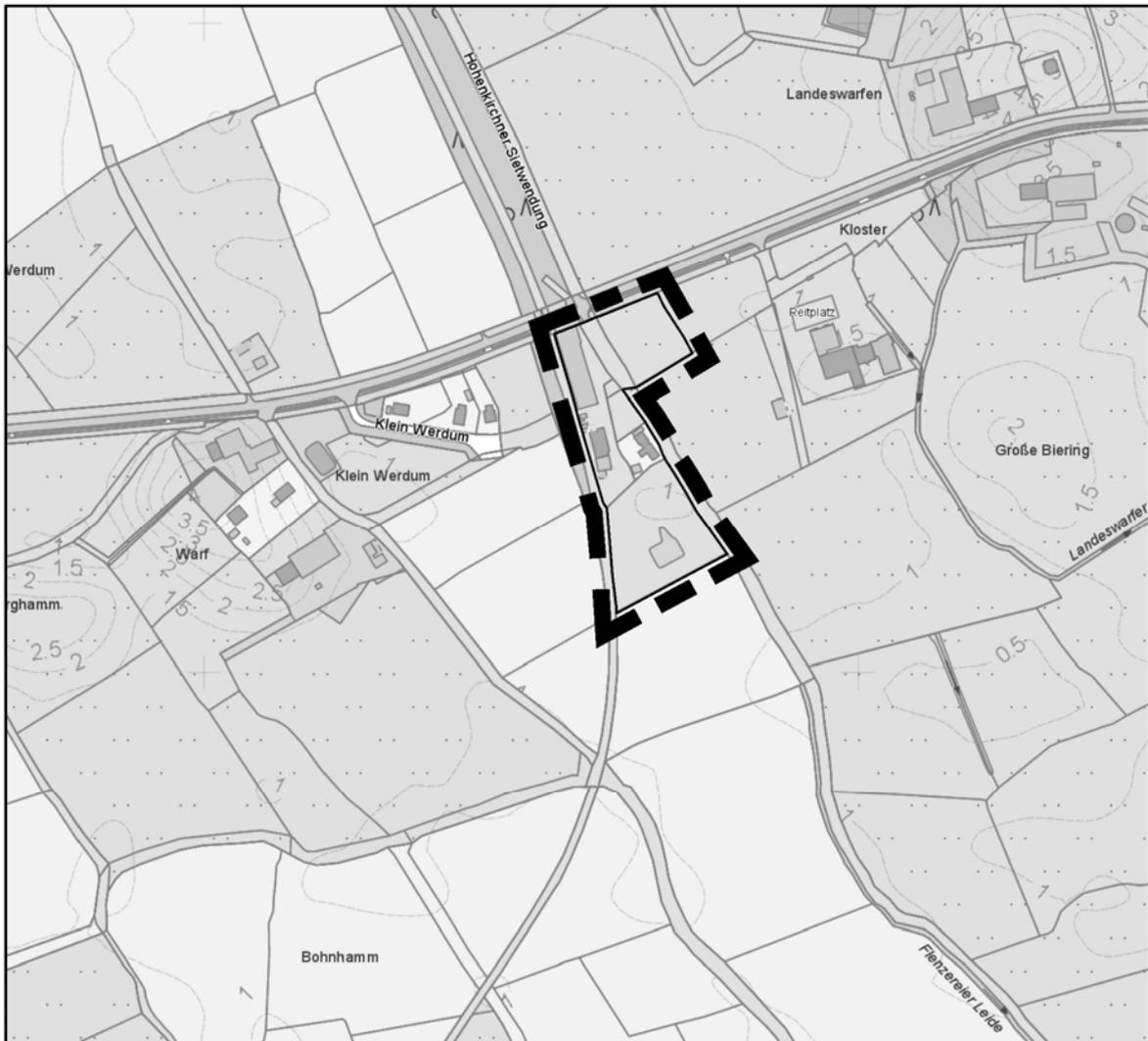


Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/21 „Hohenkirchen - Landeswarfen“

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	ERSCHLIEBUNG.....	5
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1	SONDERGEBIET „LANDTECHNIK“	6
3.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	6
3.3	VERKEHRSFÄCHE	6
3.4	BEGRÜNUNG.....	7
3.5	FLÄCHENBILANZ	7
4	UMWELTBERICHT	8
4.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	8
4.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	8
4.3	UMWELTPRÜFUNG.....	8
4.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.....</i>	<i>8</i>
4.3.2	<i>Arten und Lebensgemeinschaften.....</i>	<i>8</i>
4.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....</i>	<i>9</i>
4.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>9</i>
4.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....</i>	<i>9</i>
4.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>9</i>
4.3.7	<i>Luftqualität</i>	<i>9</i>
4.3.8	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>10</i>
4.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK	10
4.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000.....</i>	<i>10</i>
4.4.2	<i>Nationalpark/ Biosphärenreservat.....</i>	<i>10</i>
4.4.3	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....</i>	<i>10</i>
4.4.4	<i>Besonders geschützte Biotope.....</i>	<i>10</i>
4.4.5	<i>Bestandsaufnahme</i>	<i>10</i>
4.5	BEWERTUNG - KOMPENSATIONSABSCHÄTZUNG.....	13
4.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	14
4.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	<i>14</i>
4.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>14</i>
4.7	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	14
4.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	14
4.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	14
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	15
5.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	15
5.3	ABFALLENTSORGUNG.....	15
5.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	15
5.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG	15
5.6	TELEKOMMUNIKATION.....	15
5.7	BRANDSCHUTZ	16
6	HINWEISE.....	17
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	17
6.3	ALTABLAGERUNGEN	17
6.4	WASSERLEITUNG.....	18
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	18

7.1	BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 24 ABS. 1 NSTRG.....	18
7.2	SICHTFELDER.....	18
8	108. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	19
9	VERFAHRENSSTAND	20

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 Bestandsstrukturen

2.1 Bestand

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 Verkehrsflä-
chen in hohem Maße versiegelt. Südlich befindet sich ein Haus- und Spielgarten.

2.2 Erschließung

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

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Sondergebiet „Landtechnik“

Das sonstige Sondergebiet „Landtechnik“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dient der Unterbringung eines Betriebes zum Verkauf, Wartung und Reparatur von Landmaschinen aller Art.

1. Im Sondergebiet SO 1 sind Betriebsgebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellflächen zulässig.
2. Im Sondergebiet SO 2 ist ein Betriebsleiterwohnhaus innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig. Außerhalb sind Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Sondergebiet SO 1

Es wird für den gewerblichen Teil des Sondergebietes eine Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. In dem Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Fläche für Stellplätze zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrwegen und Zufahrten in den Sondergebieten ist eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 12 m begrenzt.

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO). An der Nordseite ist im Bereich der Ladezone Grenzbebauung zulässig.

Die querende Wasserleitung des OOWV wird in die Planunterlagen übernommen. Sie darf in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden (vgl. Hinweis Nr. 4).

Sondergebiet SO 2

Im Bereich des Sondergebietes SO 2 Betriebsleiterwohnhaus werden eine Grundflächenzahl von 0,2 bei offener Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 9,5 m begrenzt.

3.3 Verkehrsfläche

Die Gemeindestraße Hohenkircher Sielwendung wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zudem wird entlang der Landesstraße ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt.

3.4 **Begrünung**

Entlang der Landessstraße ist je lfd. 15 m ein Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Ansonsten werden zur Eingrünung randlich Grünstreifen festgesetzt. Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind gruppenweise mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Nach Süden schließt das Gartengrundstück im SO 2 mit einer 18 m breiten Pflanzfläche ab.

Der Pflanzstreifen am Graben ist als Grasfläche festgesetzt. Östlich der Gemeindestraße Hohenkircher Sielwendung verläuft ein Entwässerungsgraben. Der Graben und anschließende die Pflanzfläche dürfen durch eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 8 m gequert werden. Hier ist zudem ein Gewässerräumstreifen festgesetzt: Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Wangerland und der Sielacht Wangerland. Der Gewässerräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten. Die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen ist nur in Abstimmung mit der Sielacht Wangerland zulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

3.5 **Flächenbilanz**

Plangebiet	1,49 ha
Sondergebiet 1 (ohne Pflanzflächen)	0,65 ha
Sondergebiet 2 Betriebsleiterwohnhaus (ohne Pflanzflächen)	0,36 ha
Verkehrsfläche	0,08 ha
Pflanzflächen	0,30 ha
Naturnaher Räumstreifen im SO 2	0,07 ha
Graben	0,03 ha

4 Umweltbericht

4.1 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“.

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.

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

4.3 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.

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:

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

4.3.5 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.

4.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll.

4.3.7 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.

4.3.8 Wechselwirkungen

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

4.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck

4.4.1 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.

4.4.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat

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

4.4.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

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

4.4.4 Besonders geschützte Biotope

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

4.4.5 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).

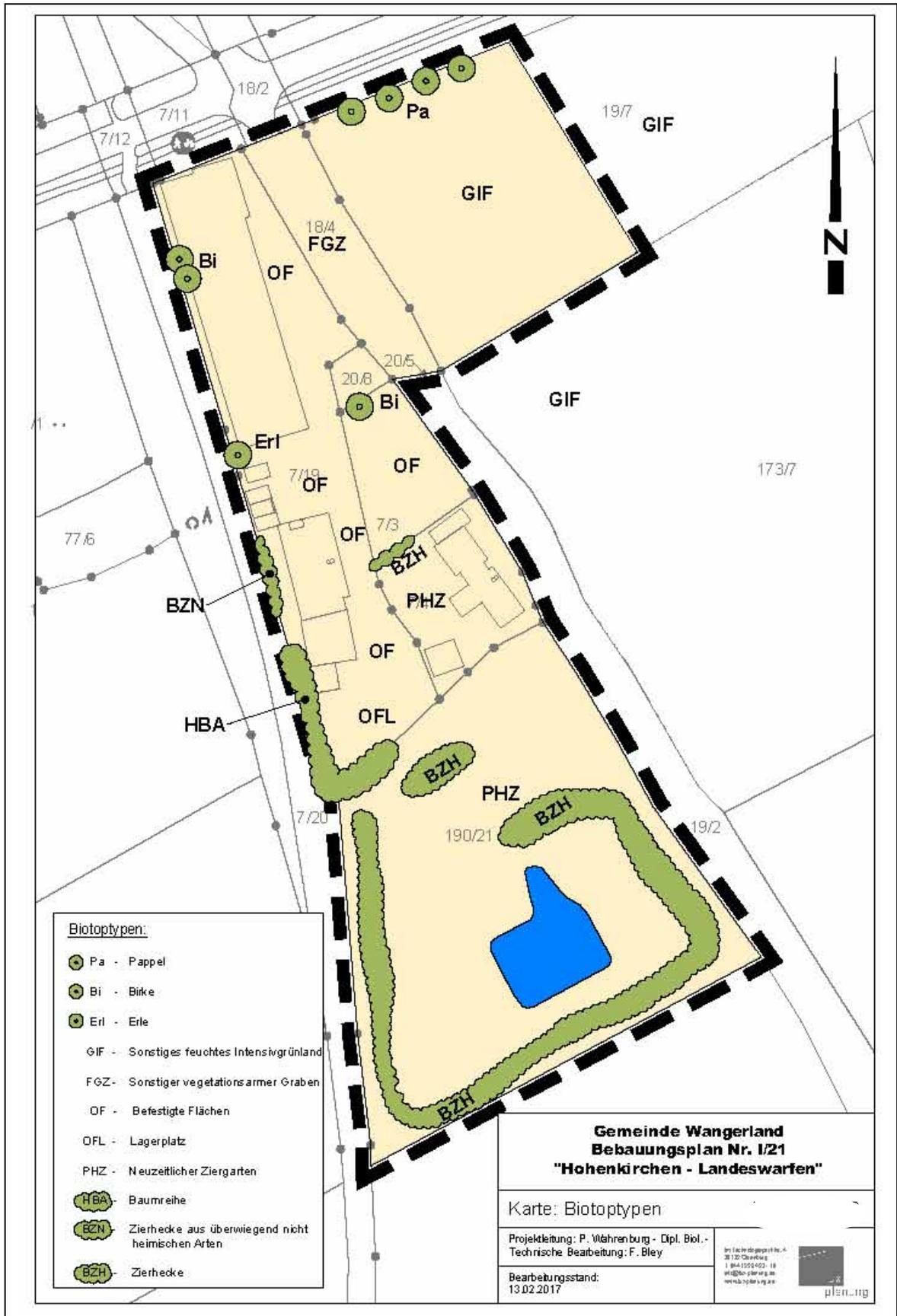
Westlich grenzt ein breiter Entwässerungsgraben (**Sonstiger vegetationsarmer Graben – FGZ**) an, dessen Wasser relativ stark getrübt ist und zum jetzigen Zeitpunkt keine Wasservegetation aufweist. Die Böschung wird im gesamten Verlauf beidseitig von einem Röhrichtbestand (Schilf – *Phragmites australis*,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



4.5 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 ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / 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 ²	14.900	Summe	14.900 m ²	14.870
Kompensationsbedarf:					30 WE

Somit ist der Eingriff innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen.

4.6 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.

4.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

4.6.2 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.

4.7 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.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

4.9 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.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 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. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig. Entlang des Grabens ist auf der Ostseite ein 10m-Gewässerräumstreifen gekennzeichnet, auf der Westseite ist dies nicht erforderlich da hier eine Verkehrsfläche festgesetzt ist.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird dezentral über Kleinkläranlagen behandelt und 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.

Die das Sondergebiet SO 1 querende Wasserleitung des OOWV wird in die Planunterlagen übernommen. Sie darf in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden (vgl. Hinweis Nr. 4).

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.

5.7 Brandschutz

Falls in Zukunft auf dem Betriebsgelände weitere Gebäude errichtet werden, ist die Löschwasserversorgung zu überprüfen. Ggfs. ist dann eine Zisterne oder ein Löschteich zu schaffen, dies ist im Zuge der Baugenehmigung aufzunehmen. Da sich im Südteil des Geländes (Sondergebiet SO 2) ein größerer Teich befindet, kann dieser ggf. als Löschteich genutzt werden.

6 Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

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

6.2 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 Wegeführung 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.

6.3 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.

6.4 Wasserleitung

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

7 Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.

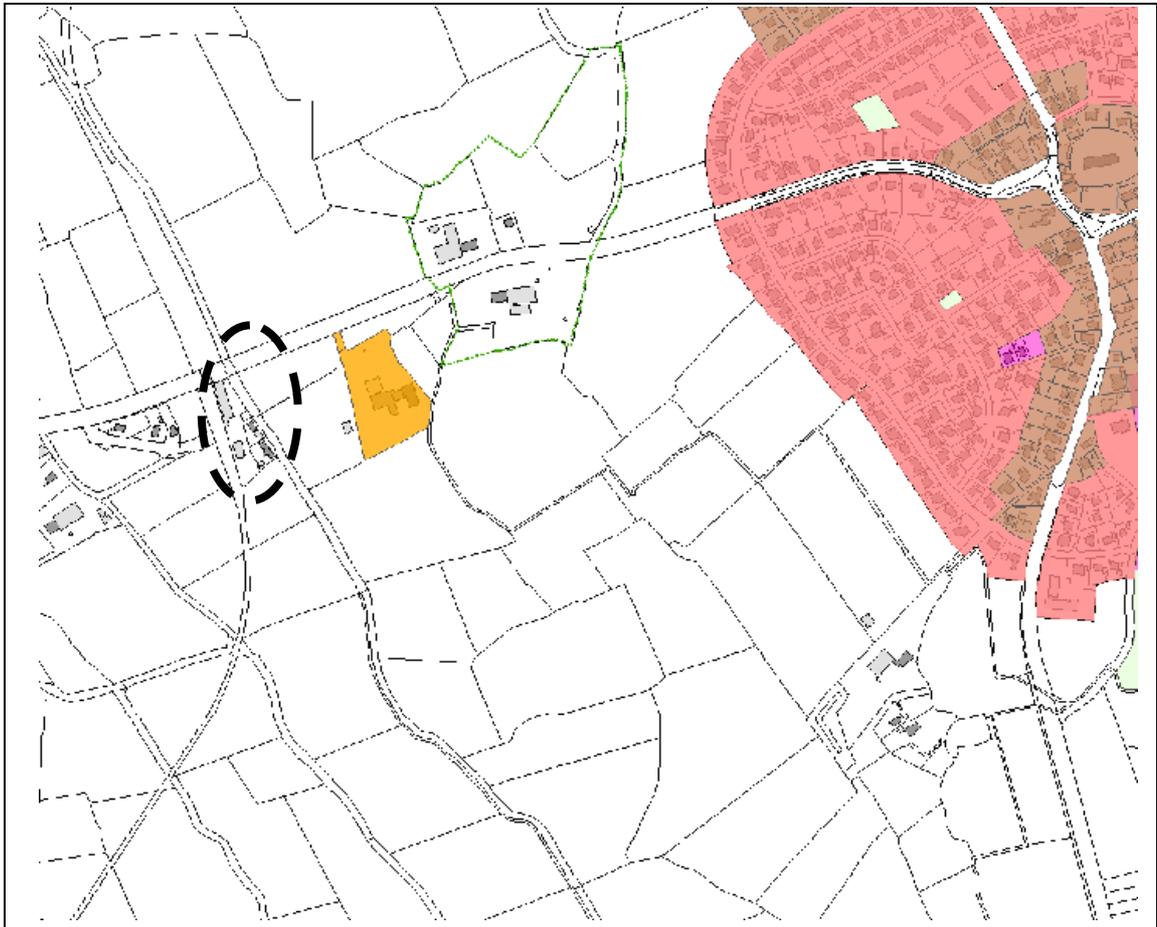
7.2 Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs mit einer Höhe von über 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der L 809, freizuhalten.

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 des Bebauungsplan Nr. I/21 „Hohenkirchen - Landeswarfen“ 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 2017 bis 2017 öffentlich ausgelegen. 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 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 11.05.2017

M. Lux - Dipl. Ing.

P. Wahrenburg -Dipl. Biol.- (Umweltbericht)