

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. V/17 „Elisabethgroden“

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
2.3	IMMISSIONEN.....	5
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1	SONDERGEBIET „HOFRESTAURANT/FERIENWOHNUNGEN“.....	6
3.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	6
3.2.1	<i>Sondergebiet SO 1</i>	6
3.2.2	<i>Sondergebiet SO 2</i>	6
3.3	VERKEHRSLÄCHE.....	6
3.4	GRABEN UND 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.....	9
4.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	9
4.3.2	<i>Arten und Lebensgemeinschaften</i>	9
4.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i>	10
4.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	10
4.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	10
4.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie</i>	10
4.3.7	<i>Luftqualität</i>	10
4.3.8	<i>Wechselwirkungen</i>	10
4.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK.....	10
4.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000</i>	10
4.4.2	<i>Nationalpark/ Biosphärenreservat</i>	11
4.4.3	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft</i>	11
4.4.4	<i>Besonders geschützte Biotope</i>	11
4.4.5	<i>Bestandsaufnahme</i>	11
4.5	BEWERTUNG - KOMPENSATIONSABSCHÄTZUNG.....	12
4.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	14
4.6.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	14
4.6.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	14
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	WASSERVERSORGUNG.....	15
5.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG.....	15
5.6	TELEKOMMUNIKATION.....	15
6	HINWEISE.....	16
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	16
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	16
6.3	ALTABLAGERUNGEN.....	16
7	109. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	17

8 VERFAHRENSSTAND 18

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Elisabethgroden Nr. 3 befindet sich der landwirtschaftliche Hof der Familie Schild. Neben der Landwirtschaft wird hier zur Straße Elisabethgroden gelegen ein Restaurant betrieben, zudem werden in kleinerem Umfang auch Ferienwohnungen vermietet.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen 2 Ziele: Die planungsrechtliche Sicherung des Hofcafé / der Hofrestauration sowie die Sicherung und Erweiterung des Ferienwohnens auf dem Bauernhof. In diesem Zusammenhang ist die Ausweisung zusätzlicher Stellplätze für das Hofcafé / die Hofrestauration geplant und die Erweiterung des Ferienwohnens auf dem Bauernhof.

Es wird vor allem das Flurstück 6/7 (teilweise) in die Planung einbezogen werden (Flur 2 der Gemarkung Middoge).

Das Vorhaben erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Plangebiet liegt direkt am Landschaftsschutzgebiet „Wangerland - bindendeichs“.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das heutige Betriebsgrundstück und angrenzende Erweiterungsflächen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von etwa 1,6 ha.

2 Bestandsstrukturen

2.1 Bestand

Im Plangebiet liegt die Hofstelle Schild mit landwirtschaftlichen Gebäuden, zugeordneten Wohnhäusern, dem Restaurationsbereich und Verkehrsflächen. Das Plangebiet ist durch Betriebsgebäude, Lagerplätze und Verkehrsflächen teilweise in hohem Maße versiegelt. Im Süden zur Straße Elisabethgroden ist die Hofstelle durch Bäume und Laubgehölze eingegrünt.

Die Hofstelle ist von landwirtschaftlichen Freiflächen umgeben. Im Süden liegen der Genossenschaftsweg Elisabethgroden und die sich anschließende Deichanlage.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Genossenschaftsweg Elisabethgroden erschlossen. Im Weiteren ist der Bereich über die Gemeindestraßen Neu-Augustengroden und Friedrich-Augustengroden an das überörtliche Verkehrsnetz, hier die L 808, angeschlossen.

2.3 Immissionen

Durch den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen auf der Hofstelle Geruchs- und Geräuschemissionen. Diese wirken z.T. auf die Flächen mit Feriennutzungen ein. Der Umfang der Immissionen in diese Bereiche dürfte aber aufgrund der Entfernung und der zeitlich begrenzten Einwirkung am Tage die Feriennutzung nicht grundsätzlich beeinträchtigen.

Durch den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen auf der Hofstelle Geruchsemissionen. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf diese Flächen wird mehrmals pro Jahr Mischdünger (Gülle, Festmist, Jauche) ausgebracht, eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Sondergebiet „Hofrestaurant/Ferienwohnungen“

Das Sondergebiet „Hofrestaurant/Ferienwohnungen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauGB dient der Unterbringung von Ferien- und Betriebsleiterwohnungen sowie eines Cafés / Restaurants.

- Im Sondergebiet SO 1 sind ein Cafe´/Restaurant mit Außen-Terrassen und eine Kfz-Stellplatzanlage zulässig.
- Im Sondergebiet SO 2 sind Betriebsleiterwohnungen und Ferienwohnungen zulässig. Es sind 3 Betriebsleiterwohnungen zulässig, die Anzahl der Ferienwohnungen wird auf insgesamt 20 Ferienwohnungen beschränkt.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zugeordnete Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.2.1 Sondergebiet SO 1

Es wird für den gewerblichen Teil des Sondergebietes mit den Gebäuden des Hofrestaurants und Küche eine Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die Höhe ergibt sich durch vorhandene landwirtschaftliche Hallen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt. Es wird die abweichende Bauweise a1 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).

3.2.2 Sondergebiet SO 2

In dem Sondergebiet SO 2 ist eine lockere Einzelhausbebauung zugelassen, es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 8,5 m begrenzt. Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt.

Es wird die abweichende Bauweise a2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 18 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).

3.3 Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist über den Genossenschaftsweg Elisabethgroden erschlossen, er wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Für die vorhandenen Zufahrten werden über einen Einfahrtsbereich gekennzeichnet und damit festgesetzt.

Die verkehrliche Problematik hinsichtlich der Belastung des Genossenschaftsweges wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geklärt. Evtl. erforderliche bauliche Maßnahmen, wie Ausweichbuchten, können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da sich diese außerhalb

des Plangebietes befinden. Die Gemeinde wird diesen Aspekt ggf. im Rahmen des städtebaulichen Vertrages regeln, die Kosten sind dann vom Vorhabenträger zu übernehmen.

3.4 Graben und Begrünung

Der Entwässerungsgraben entlang des Genossenschaftsweges wird als Wasserfläche festgesetzt. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung erfolgen über den Genossenschaftsweg

Längs des Grabens werden Pflanzstreifen festgesetzt, die bereits vorhandene Eingrünungen mit erfassen. Der vorhandene Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Pflanzflächen ist dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Abgänge sind zu ersetzen, es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

3.5 Flächenbilanz

Plangebiet	1,56 ha
Sondergebiet 1 (ohne Pflanzflächen)	0,54 ha
Sondergebiet 2 (ohne Pflanzflächen)	0,68 ha
Verkehrsfläche	0,12 ha
Pflanzflächen	0,07 ha
Graben mit Grün	0,15 ha

4 Umweltbericht

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Auf dem Grundstück Elisabethgroden Nr. 3 befindet sich der landwirtschaftliche Hof der Familie Schild. Neben der Landwirtschaft wird hier zur Straße Elisabethgroden gelegen ein Restaurant betrieben, zudem werden in kleinerem Umfang auch Ferienwohnungen vermietet.

Dies erfordert die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. V/17 „Elisabethgroden“.

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.

Aussagen des Landschaftsrahmenplans 2017

Mit dem Stand 2017 wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland fortgeschrieben. Folgende wesentlichen Aussagen in Bezug auf das Plangebiet werden getroffen:

Karte 1 Arten und Biotop: Das unmittelbare Plangebiet wird als Biotoptyp mit geringer Bedeutung bewertet. Die angrenzenden Flächen sind Teil eines Gebietes mit überdurchschnittlicher Bedeutung für den Biotopschutz und werden als Gebiet mit hoher Bedeutung genannt. Zudem sind sie als Gebiet überdurchschnittlicher Bedeutung für Vogelarten als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung genannt.

Texttabelle 14: Liste der wichtigen Bereiche (Gebiete mit überdurchschnittlicher Bedeutung) für Arten und Lebensgemeinschaften: das Gebiet 9 Elisabethgroden West, Binnendeichflächen wird geführt als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für Brutvögel (Großvogel-Lebensraum nationaler Bedeutung, Brutgebiet regionaler Bedeutung insbesondere für Wiesenweihe, Kiebitz, Rotschenkel, Rebhuhn) und Gastvögel (Gastvogellebensraum nationaler Bedeutung insbesondere für Weißwangengans, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel und Saatgans)

Karte 2 Landschaftsbild: das Plangebiet gilt als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung; ausgewähltes typisches und prägendes Landschaftsbildelement sind erlebbare Tierpopulationen.

Karte 3a: Besondere Werte von Böden: keine Aussagen

Karte 4 Klima und Luft: keine Aussagen

Karte 5 Zielkonzept: für das Plangebiet gilt die Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung“, für die angrenzenden Flächen „Sicherung“.

Texttabelle 25: als Entwicklungsziele für die Siedlungsstrukturen der Kulturlandschaft in der Marsch gilt die traditionelle Siedlungsstruktur.

Karte 5b Biotopverbund: als Ziel-Lebensraumtypen für die angrenzenden Flächen sind die Erhaltungsflächen Wiesenbrutvogel-Lebensräume und Gastvogel-Lebensräume genannt;

Karte 6 Schutz, Pflege und Entwicklung: für das Plangebiet wird die Erhaltung traditioneller Siedlungsstrukturen genannt;

Karte 7 Umsetzung des Zielkonzepts durch die Raumordnung: keine Aussagen, angrenzend Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Natura 2000;

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 ist bereits bebaut oder wird 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>).

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 geringfügigen 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 geringfügige Erweiterung einer bestehenden Hofstelle und seinem touristischen Zuerwerb durch Restauration und Ferienwohnungen, es 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 von hofnahen Acker- und Weideflächen auf die verschiedene 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

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes „Wangerland - binnendeichs“ der Gemeinde Wangerland. Das Landschaftsschutzgebiet ist Bestandteil des kohärenten Europäischen Netzes „Natura 2000“.

Da das Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Kartierungen der Avifauna liegen der Unteren Naturschutzbehörde vor.

Lage des Landschaftsschutzgebietes „Wangerland - binnendeichs“ zur Hofstelle



4.4.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat

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

4.4.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes „Wangerland - binnendeichs“ der Gemeinde Wangerland. Das Landschaftsschutzgebiet ist Bestandteil des kohärenten Europäischen Netzes „Natura 2000“.

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).

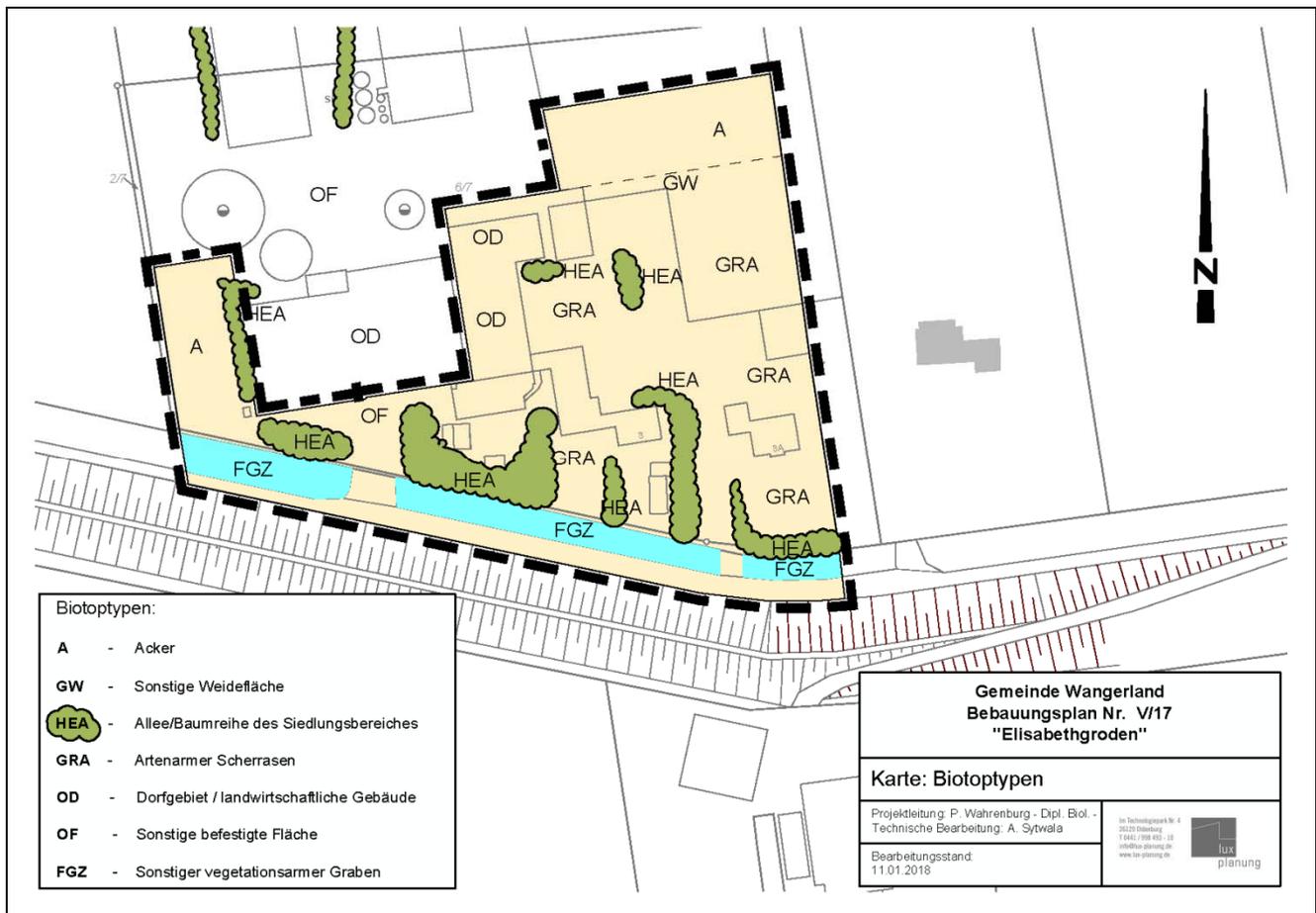
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Ställen, versiegelten Flächen, Wohngebäuden sowie Gebäude für Gastronomie und Ferienwohnen. Sie ist binnendeichs gelegen und von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben, die von einzelnen Baumreihen strukturiert werden. Hier handelt es sich vor allem um die Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Innerhalb des Plangebietes sind in erster Linie die verschiedenen Gehölzbestände prägende Elemente. Insbesondere südlich entlang der Straße befinden sich **Baumreihen des Siedlungsbereiches (HEA)** mit den bestandsbildenden Gehölzarten Schwarzerle, Esche und Weide sowie Roßkastanie, Bergahorn, Zierkirsche und Hasel. Ansonsten sind Einzelbäume bzw. kleinere Gehölzbestände über das gesamte Plangebiet verteilt.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Teil eines sich in nördliche Richtung erstreckenden struktur- und artenarmen Ackers (**Acker – A**). Die weiteren flächigen Bereiche des Plangebietes sind als **artenarme Scherrasen – GRA** ausgeprägt, ein kleiner Bereich wird als **Weidefläche – GW** genutzt.

Entlang der Straße verläuft ein Entwässerungsgraben, der weitgehend vegetationsfrei ist und entlang der Böschung insbesondere durch Schilfröhricht geprägt ist (**Sonstiger vegetationsarmer Graben – FGZ**)

Biotopkartierung



4.5 Bewertung - Kompensationsabschätzung

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

- Versiegelte Flächen Wertfaktor 0

- Artenarmer Scherrasen GRA Wertfaktor 1
- Baumreihe HEA Wertfaktor 4
- Acker A Wertfaktor 1
- Sonstige Weidefläche GW Wertfaktor 2
- Sonstiger vegetationsarmer Graben Wertfaktor 2

Planung: in Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

- Sondergebiete Wertfaktor 0 / 1
- Verkehrsfläche Wertfaktor 0
- Pflanzflächen Wertfaktor 4
- Graben Wertfaktor 2

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Befestigte Flächen OD und OF	2.700 / 0	0	SO 1 zu 80 % versiegelt	4.320 / 0	0
Acker A	2.500 / 1	2.500	SO 1 zu 20 % unversiegelt	1.080 / 1	1.080
Weidefläche GW	1.100 / 2	2.200	SO 2 zu 45 % versiegelt	3.060 / 0	0
Artenarmer Scherrasen GRA	4.400 / 1	4.400	SO 2 zu 55 % unversiegelt	3.740 / 1	3.740
Straße	1.200 / 0	0	Straße (Verkehrsfläche)	1.200 / 0	0
Baumreihen HEA	2.200 / 4	8.800	Pflanzflächen	700 / 4	2.800
Graben FGZ	1.500 / 2	3.000	Graben	1.500 / 2	3.000
Summe	15.600 m ²	21.300	Summe	15.600 m ²	10.620
Kompensationsbedarf:					10.680 WE

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft entsteht ein Kompensationsdefizit von 10.680 WE das extern auszugleichen ist.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Natur-schutzbehörde abgestimmt und dann im Einzelnen einvernehmlich festgelegt. Alle im Zusam-

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

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. Wobei nur die neuen zusätzlichen Pflanzflächen positiv bilanziert wurden (vgl. obige Tabelle).

4.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht die Nutzungsausweitung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit vorhandenen touristischen Erwerbszweigen vor. Diese Nutzungsabsicht lässt sich nur an dieser Stelle umsetzen, da das Ferienwohnen auf dem Bauernhof und das gastronomische Angebot an den landwirtschaftlichen Betrieb angegliedert sind.

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 einem landwirtschaftlichen Betrieb die Möglichkeit für eine Ausweitung der touristischen Nutzungen, neben der Landwirtschaft schaffen.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes „Wangerland - binnendeichs“ der Gemeinde Wangerland.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch eine externe Kompensationsmaßnahme auszugleichen. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und dann im Einzelnen einvernehmlich festgelegt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

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

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 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist der nächste Hydrant relativ weit weg und liefert keine ausreichende Löschwassermenge. Die Löschwasserversorgung wird zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Landkreis abgestimmt und geklärt, sodass in Zukunft eine ausreichende Löschwasserversorgung gesichert ist. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

5.5 Gas- und Stromversorgung

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

5.6 Telekommunikation

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

6 Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786).

6.2 Archäologische Bodenfunde

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

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

6.3 Altablagerungen

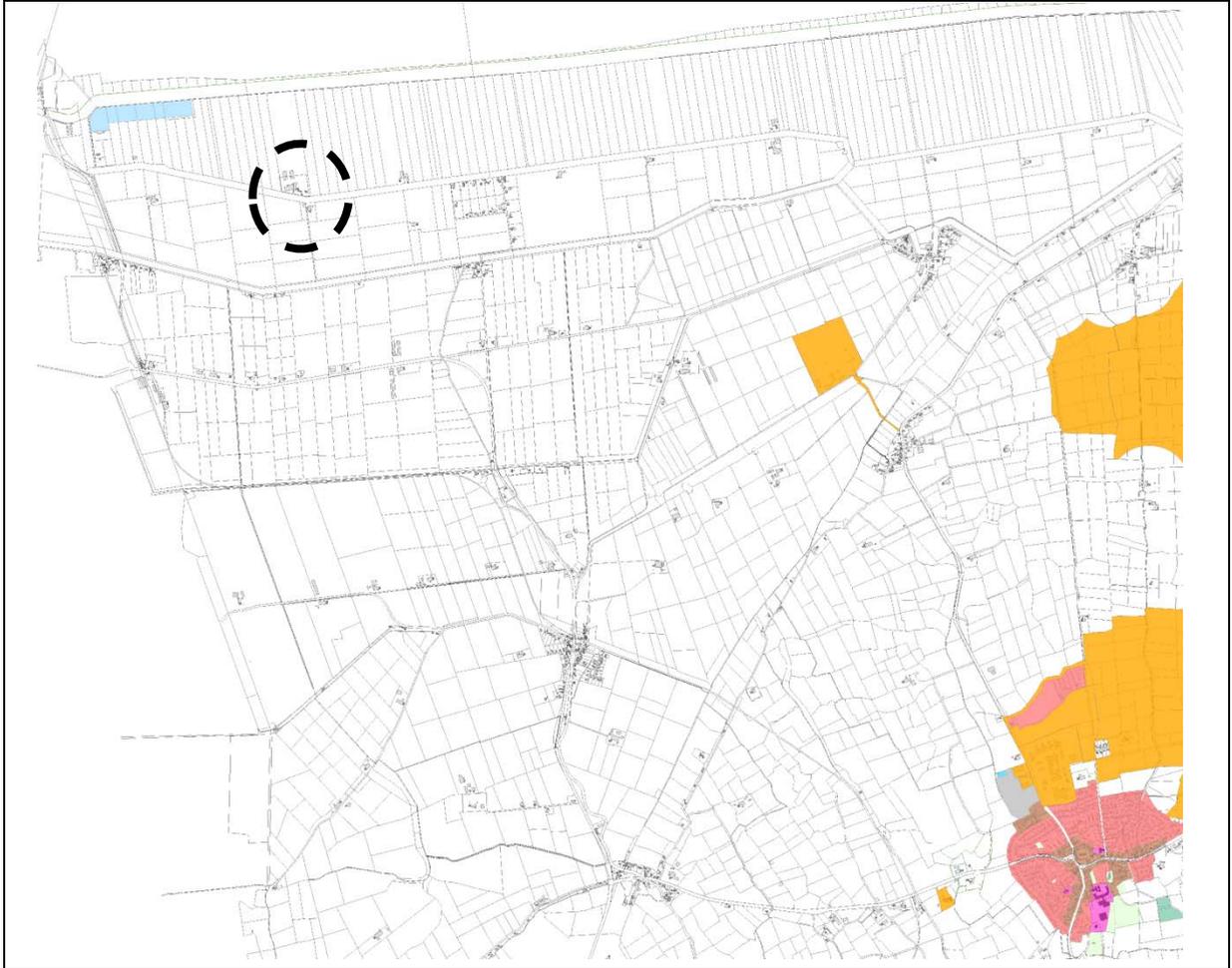
Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche dürfen nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchgeführt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde 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.

7 109. 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 109. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. V/17 „Elisabethgroden“ durchgeführt.

8 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 2017 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. Nr. V/17 „Elisabethgroden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 2018 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2018 bis 2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 2018 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 29.05.2018

M. Lux - Dipl. Ing.

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