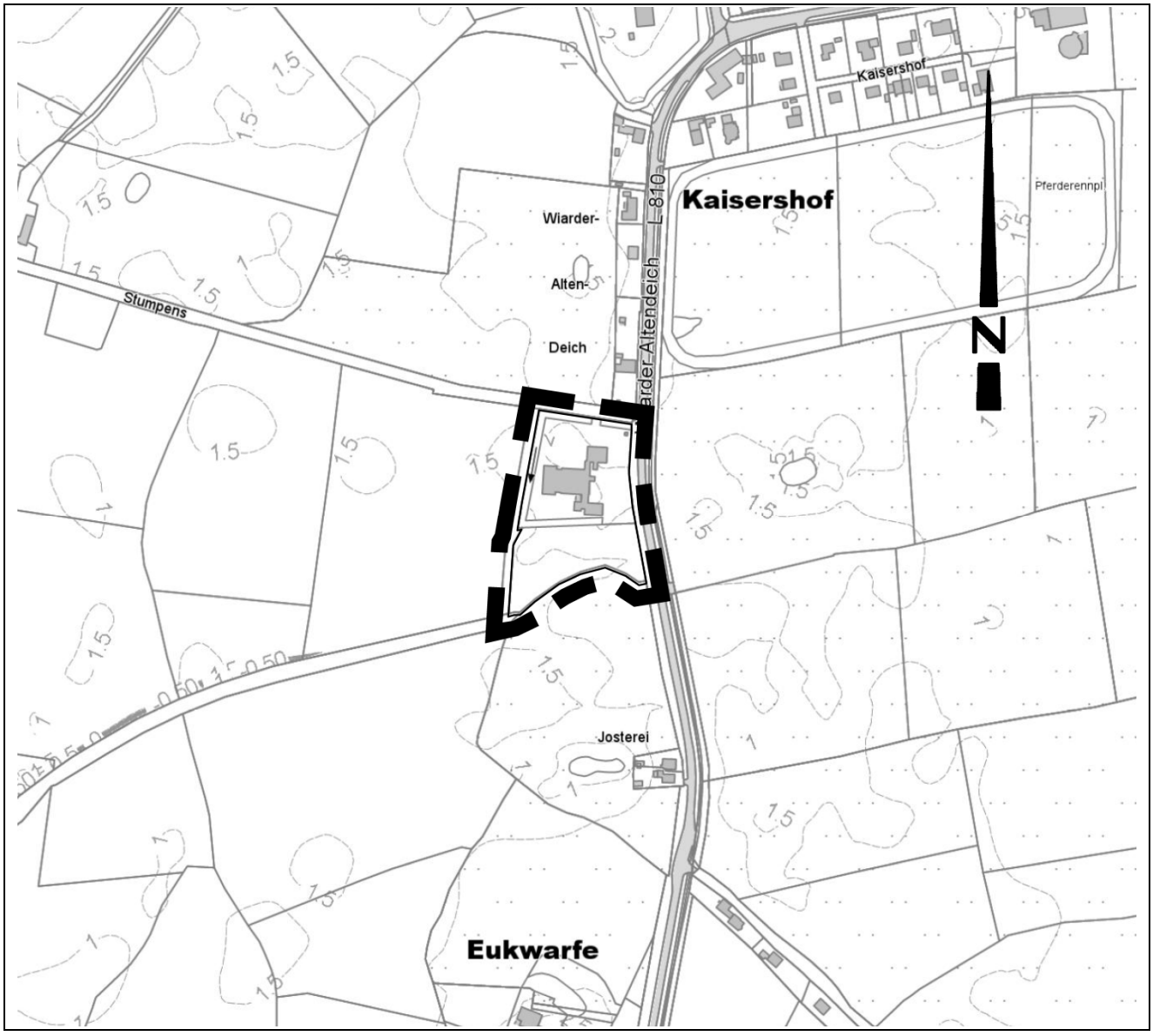
Gemeinde Wangerland

110. Änderung des Flächennutzungsplanes „Yogazentrum Wiarder Altendeich“

Begründung mit Umweltbericht



INHALT

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG 4

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 4
1.2 GELTUNGSBEREICH 4

2 RAUMORDNUNG 5

2.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM 5
2.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM 5

3 BESTANDSSTRUKTUREN 6

3.1 BESTAND 6
3.2 EINZELHANDEL 6
3.3 ERSCHLIEßUNG 6

4 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG - DARSTELLUNGEN 7

5 UMWELTBERICHT 8

5.1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 8
5.1.1 Angaben zum Standort 8
5.1.2 Art und Umfang der Planung 8
5.1.3 Bedarf an Grund und Boden 8
5.2 ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE 8
5.2.1 Landschaftsrahmenplan 8
5.2.2 Fachgutachten 9
5.3 BETROFFENE GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG 9
5.3.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000 9
5.3.2 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 9
5.4 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 9
5.5 SCHUTZGÜTER 9
5.5.1 Tiere 10
5.5.2 Biotoptypen und Pflanzen 10
5.5.3 Naturräumliche Lage 13
5.5.4 Boden 13
5.5.5 Wasser 13
5.5.6 Luft/Klima 13
5.5.7 Landschaftsbild 14
5.5.8 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen) 14
5.5.9 Kultur- und Sachgüter 14
5.5.10 Biologische Vielfalt 14
5.5.11 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren 14
5.6 WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 14
5.6.1 Abfälle 14
5.6.2 Abwässer 14
5.6.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien 14
5.6.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden 15
5.6.5 Entwicklungsprognose 15
5.7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS 15
5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 15
5.7.2 Eingriffsregelung 15
5.7.3 Artenschutzrechtliche Belange 16
5.7.4 Maßnahmen zur externen Kompensation 16
5.8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 17
5.8.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 17
5.8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 17
5.9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 17

6 VER- UND ENTSORGUNG 18

6.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 18
6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG 18

6.3 ABFALLENTSORGUNG 18
6.4 TRINKWASSERVERSORGUNG 18
6.5 GAS- UND STROMVERSORGUNG 18
6.6 TELEKOMMUNIKATION 18
6.7 BRANDSCHUTZ 18

7 HINWEISE 19

7.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 19
7.2 BODENFUNDE 19
7.3 ALTABLAGERUNGEN 19

8 110. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 20

9 VERFAHRENSSTAND 21

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

An der L 810 wird seit einigen Jahren erfolgreich das Yogazentrum „Yoga Vidya Nordsee“ auf dem bebauten Grundstück Wiarder Altendeich Nr. 10 in Horumersiel betrieben.

Das Yogazentrum hat inzwischen Erweiterungsbedarf, es sind verschiedene (bauliche) Erweiterungen und Nutzungsergänzungen geplant:

- Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Mitarbeiterbereiches im Hauptgebäude
- Errichtung eines neuen Gebäudes für Mitarbeiter
- Anlage eines Zeltplatzes mit einer Nutzfläche von 250 m²
- Anlage eines Bereichs für Wohnwagen/-mobile für Gäste (3 Stellplätze)

Das Vorhaben erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Planung sieht daher die Ausweisung eines Sondergebietes „Yogazentrum“ mit den zugeordneten Nutzungen vor.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das heutige Betriebsgrundstück und angrenzende Erweiterungsflächen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von etwa 1,11 ha.

2 Raumordnung

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Nach dem LROP 2017 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. 18,0 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 liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft - hohes landwirtschaftliches Ertragspotential - und eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft - besondere Funktionen.

Südlich des Plangebiets verläuft eine Gas-Fernleitung.

Die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar, da es sich um eine bestehendes Zentrum handelt. Die Erweiterungsabsichten umfassen zudem nur Flächen auf dem heutigen Grundstück.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Im Plangebiet befindet sich das ältere Hauptgebäude mit Anbauten. Das Hauptgebäude ist durch einen Graben graftähnlich eingerahmt. Zur Landesstraße hin liegt die größere Stellplatzanlage.

Südlich grenzt eine Freifläche an das Yogazentrum an. Dieser Bereich wird als fußläufige Verbindung zwischen dem Hauptgebäude und einzelnen Hütten sowie als Aufenthaltsbereich genutzt. Es handelt sich um eine von zahlreichen Gehölzen strukturierte Rasenfläche.

Gehölze kommen an den Plangebietsgrenzen und über die Fläche verteilt vor. Dabei handelt es sich vorwiegend um linienhaft ausgeprägte Baumreihen mit Pappeln, Eschen, Weiden und Roterlen, überwiegend als Altholzbestände. Eschen und Pappeln sind als Einzelbäume ebenfalls auf der Fläche vertreten, ebenso einzelne Sträucher. Im Norden befindet sich entlang des Grabens eine Baum-Strauchhecke. Der übrige Teil des Plangebietes wird flächig von Scherrasen bestimmt, der extensiv gepflegt wird.

3.2 Einzelhandel

Das Zentrum betreibt einen kleinen Shop mit einigen wenigen Quadratmetern Verkaufsfläche und einigen Sitzmöglichkeiten. Es handelt sich um ein sehr spezielles Sortiment bzw. Angebot. Kunden sind fast ausschließlich Gäste des Zentrums. Der Shop des Yoga-Zentrums entspricht wegen der Geringfügigkeit und Besonderheit des Sortiments den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland".

3.3 Erschließung

Das Yogazentrum wird direkt über die Landesstraße 810 Wiarder Altendeich und über die Gemeindestraße Stumpens erschlossen.

4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung - Darstellungen

Für den Änderungsbereich wird ein Sondergebiet Yogazentrum dargestellt.

Es dient der Unterbringung von Schulungsräumen, Besucher- und Mitarbeiterzimmern bzw. -wohnungen. Es sind folgenden Anlagen zulässig:

- Schulungsräume, Besucher- und Mitarbeiterzimmer, eine Betriebsleiterwohnung
- 1 Mitarbeiterwohnhaus
- 3 zugeordnete Stellplätze für Wohnmobile/Wohnwagen mit höchstes 30 m^2 je Stellplatz, die Befestigung ist als wassergebundene Decke auszubilden. Die Sanitäreinrichtungen sind in den Nachbargebäuden vorzuhalten.
- 1 zugeordneter Zeltplatz mit einer max. Nutzfläche von höchstens 250 m^2, die Befestigung ist als wassergebundene Decke auszubilden, Kfz-Stellplätze sind nicht zulässig. Die Sanitäreinrichtungen sind in den Nachbargebäuden vorzuhalten.
- zugeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen.

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

5.1.1 Angaben zum Standort

Das Yogazentrum liegt westlich der Landesstraße L 810 Wiarder Altendeich. Es handelt sich um eine ehemalige Hofstelle im Außenbereich etwa 1 km vor der Ortschaft Horumersiel gelegen.

5.1.2 Art und Umfang der Planung

Das bebaute Grundstück Wiarder Altendeich Nr. 10 des Yogazentrums hat Erweiterungsbedarf. Im Bereich des Hauptgebäudes sind kleinere Anbauten vorgesehen. Südlich des Hauptgebäudes soll ein neues Gebäude für Mitarbeiter errichtet werden.

Zudem ist die Anlage eines Zeltplatzes mit 250 m² Nutzfläche und eines Bereichs für Wohnwagen/-mobile für Gäste mit 3 Stellplätzen je 30 m² vorgesehen.

Der Graben mit Baumbewuchs um das Hauptgebäude ist von der Planung nicht berührt. Es wird die Scherrasenfläche in einem Teilbereich durch das neue Mitarbeitergebäude versiegelt werden. Eingriffe in die Gehölzbestände sind nicht vorgesehen.

5.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Durch das neue Mitarbeitergebäude wird Boden versiegelt werden. Der Zeltplatz wird nicht befestigt werden, allenfalls mit wassergebundenen Materialien.

5.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten 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.

5.2.1 Landschaftsrahmenplan

Im Folgenden werden die für das Plangebiet bzw. die unmittelbar angrenzenden Bereiche relevanten Aussagen aufgeführt.

Karte 1 „Arten und Biotope“: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit Biotoptypen mit geringer Bedeutung;

Karte 2 „Landschaftsbild“: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild;

Karte 3a „Besondere Werte von Böden“: keine Aussagen;

Karte 3b „Wasser- und Stoffretention“: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne den Abfluss mindernde Vegetation;

Karte 4 „Klima und Luft“: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit wichtigen Landschaftselementen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und Klimaschutz „Grünland-Graben-Areale der Marsche“;

Karte 5a „Zielkonzept“: Erhaltung des historischen Siedlungselemente in der Marsch;

Karte 6 „Schutz, Pflege und Entwicklung: keine Aussagen;

Karte 7 „Umsetzung des Zielkonzeptes in der Raumnutzung“: Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für die Grünlandbewirtschaftung“ und wird in der Liste der Gebietsvorschläge zur Integration in das Regionale Raumordnungsprogramm (Tab. 35) als Teil der Wangerländer Marsch genannt mit den Zielen „Erhalt kulturlandschaftlicher Eigenart und Schönheit, Erhalt charakteristischer Arten und Lebensräume, Klimarelevanz“, insbesondere „Erhalt von strukturreichem Grünland /Grünland-Graben-Areale“.

5.2.2 Fachgutachten

Es liegen keine Fachgutachten vor.

5.3 Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

5.3.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000

Gebiete des Europäischen ökologischen Netz und der Natura 2000 sind von der Planung nicht berührt.

5.3.2 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereich oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Es bestehen ferner keine ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen bzw. internationalen Rechts oder naturschutzfachliche Programme.

5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten bzw. gegenwärtigen sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

5.5 Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

5.5.1 Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden aufgrund der Vorprägungen im Plangebiet (vorhandene Bebauung, anthropogene Nutzung) keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte. Im Plangebiet sind verschiedene Gehölzstrukturen vorhanden, die sich als Baumreihen, einzelne Hecken sowie auf der Eingriffsfläche verteilte Einzelbäume mit z.T. durchschnittlichen bis hohen Stammdurchmessern darstellen. Weitere Baumreihen und Gehölzbestände grenzen an den Geltungsbereich an, sind aber nicht von der Planung betroffen.

Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass z.B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorhandensein von Gehölzbrütern anzunehmen. Ferner geht aus den faunistischen Beobachtungen im Zuge der Biotoptypenkartierung hervor, dass an den Bäumen im Bereich der Eingriffsflächen augenscheinlich keine Spalten oder Höhlen festgestellt werden konnten.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf. Insgesamt werden aufgrund der in der Umgebung vorkommenden Siedlungsstrukturen, der angrenzenden Straße und der aktuellen Situation im Plangebiet bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere erwartet.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

5.5.2 Biotoptypen und Pflanzen

Die eigentliche Eingriffsfläche - Planung eines neuen Mitarbeitergebäudes - befindet sich im südlichen Bereich des Privatgrundstückes des Yogazentrums. Diese wird in diesem Bereich als fußläufige Verbindung zwischen dem Hauptgebäude und einzelnen Hütten sowie als Aufenthaltsbereich genutzt. Es handelt sich um eine von zahlreichen Gehölzen strukturierte Rasenfläche.

<u>Gehölze</u>

Gehölze kommen im Plangebiet an den Plangebietsgrenzen und über die Fläche verteilt vor. Dabei handelt es sich vorwiegend um linienhaft ausgeprägte **Baumreihen HBA** mit Pappeln (Populus spec.), Eschen (Fraxinus excelsior), Weiden (Salix ssp.) und Roterle (Alnus glutinosa), überwiegend als Altholzbestände. Eschen und Pappeln sind als **Einzelbäume** ebenfalls auf der Eingriffsfläche vertreten, ebenso einzelne Sräucher wie Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana) und Holunder (Sambucus nigra).

Im Norden der Eingriffsfläche befindet sich entlang des Grabens eine **Baum-Strauchhecke HFM** mit Roterle (Alnus glutinosa), Pappeln (Populus spec.), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Holunder (Sambucus nigra).

Gewässer

Das Plangebiet wird von Entwässerungsgräben begrenzt, die den **Nährstoffreichen Gräben FGR** zugeordnet werden können. Wasservegetation spielt eine untergeordnete Rolle, die Ufervegetation wird überwiegend aus Schilf (Phragmites australis) und Brennnessel (Urtica dioica) bestimmt. Der Graben an der Nordgrenze der Eingriffsfläche weist relativ steile Uferböschungen auf und ist durch Gehölzbestände relativ stark beschattet, so dass nur eine geringe Wasservegetation ausgebildet ist. Es konnten nur vereinzelt Wasserlinsen (Lemna minor) und Wasserstern (Callitriche spec.) festgestellt werden.

Zudem befindet sich ein **Naturfernes Stillgewässer SX** auf dem östlichen Grundstücksteil, der nicht überbaut werden kann. Das Gewässer ist von wenigen Bäumen und Sträuchern beschattet und Makrophyten sind zum Untersuchungszeitpunkt nicht vorhanden.

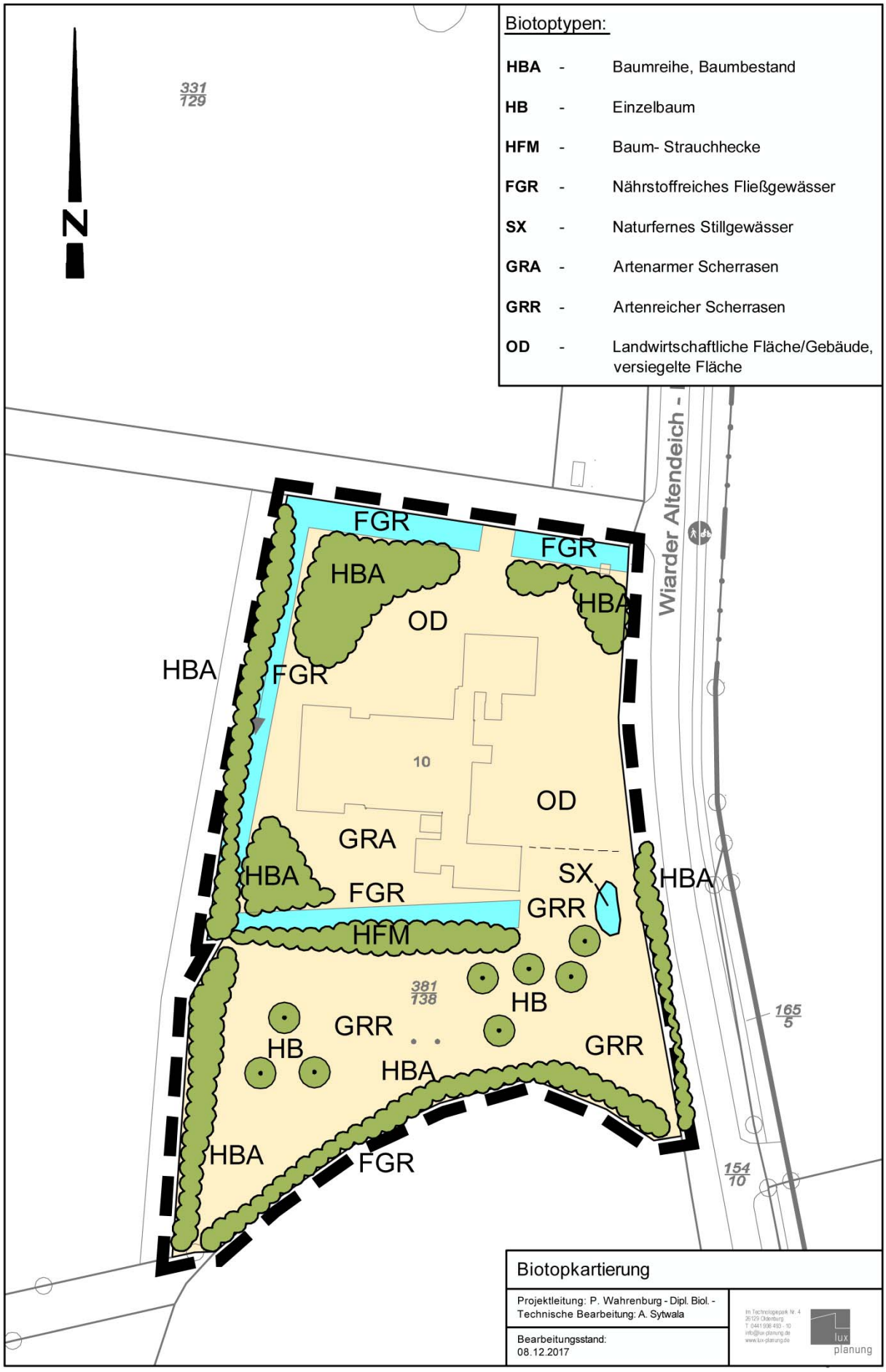
Grünland

Der übrige Teil des Plangebietes wird flächig von **Artenreichem Scherrasen GRR** bestimmt, der extensiv gepflegt wird und Arten des Grünlandes aufweist, wie z.B. Weidelgras (Lolium perenne), Wolliges Honiggras (Holcus lanatus), Gewöhnlicher Löwenzahn (Taraxacum officinale), Kriechender Hahnenfuß (Ranunculus repens) und Weißklee (Trifolium repens).

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenarten sowie keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützten Arten nachgewiesen werden.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhanges IV der FFH - Richtlinie traten ebenfalls nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist demgemäß nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH - Richtlinie vorkommen.


Biotoptypen:
HBA - Baumreihe, Baumbestand
HB - Einzelbaum
HFM - Baum- Strauchhecke
FGR - Nährstoffreiches Fließgewässer
SX - Naturfernes Stillgewässer
GRA - Artenarmer Scherrasen
GRR - Artenreicher Scherrasen
OD - Landwirtschaftliche Fläche/Gebäude, versiegelte Fläche
N
331
129
Wiarder Altendeich
FGR
HBA
OD
10
GRA
SX
GRR
HFM
381
138
HB
165
5
154
10
Biotopkartierung
Projektleitung: P. Wahrenburg - Dipl. Biol. -
Technische Bearbeitung: A. Sytwala
Bearbeitungsstand:
08.12.2017
lux
planung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotoptypen und Pflanzen ist zu konstatieren, dass der Großteil des Plangebietes in seiner jetzigen Ausprägung erhalten bleibt und der Eingriff durch die zukünftige Nutzung eines Teils der Fläche als Stellplatz für Zelte geringfügig ist.

Durch die Errichtung des Gebäudes werden evtl. 2 bis 3 Pappeln entfernt, die Auswirkungen der Versiegelung sind ebenfalls als gering anzusehen.

5.5.3 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Watten und Marschen“ (NMUEK 2015). Dieser offene, ebene Naturraum wird hauptsächlich von Grünlandflächen mit zahlreichen Entwässerungsgräben geprägt (LANDKREIS FRIESLAND 1996).

5.5.4 Boden

Die Böden im Plangebiet sind als Kalkmarsch ausgewiesen (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) http:// nibis.lbeg.de /cardomap3/Bodenkunde). Der mittlere Grundwasserhochstand bewegt sich bei 2 dm unter GOF, der mittlere Grundwassertiefstand bei 13 dm u. GOF. Suchräume für schutzwürdige Böden werden im Plangebiet nicht dargestellt.

Laut den Datengrundlagen gibt es im Bereich des Plangebietes mögliche Vorkommen von potentiell bzw. aktuell sulfatsauren Böden. Finden Baumaßnahmen statt, sollten Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, um Schäden an Bauwerken zu verhindern. Hinzuweisen ist auf die Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten" (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten" (Geofakten 25, unter. www.lbeg.niedersachsen.de (Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > Geofakten).

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen als „Boden von allgemeiner Bedeutung“ eingestuft. Die Planung führt zu einer geringen Versiegelung des Bodens durch die Bebauung mit einem weiteren Gebäude. Die Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Aufgrund des geringfügigen Eingriffes ist die Überbauung des Bodens aber als eine geringe Beeinträchtigung zu bewerten.

5.5.5 Wasser

Die Grundwasserneubildung ist mit 201 - 250 mm/a mittel.

Das Plangebiet wird von Entwässerungsgräben begrenzt, die den nährstoffreichen Gräben zugeordnet werden können.

5.5.6 Luft/Klima

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima führen.

5.5.7 Landschaftsbild

Die vorgesehene Planung führt zu einer geringfügigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation.

5.5.8 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Das geplante neue Mitarbeitergebäude liegt im Einflussbereich der Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße, die aber nur mäßig belastet ist. Durch Anforderungen an den aktuellen Baustandard ist von einer ausreichenden Abschirmung nach innen auszugehen.

5.5.9 Kultur- und Sachgüter

Durch das Plangebiet verlief in nordnordöstlicher/südsüdwestlicher Richtung der Wiarder Altendeich, ein denkmalgeschützter historischer Deichzug aus dem 12./13. Jh. (Wiarden, FStNr. 7). Der Deichzug wurde hier allerdings nach unserem Kenntnisstand in der Vergangenheit vollständig abgetragen. Auf eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten kann jedoch verzichtet werden.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung ansonsten nicht betroffen.

5.5.10 Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes in einem sehr geringen Maße beeinträchtigt wird.

5.5.11 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Die geplante Erweiterung hat nur punktuelle negative Auswirkungen im unmittelbaren Bereich des Grundstücks durch Versiegelung im Zusammenhang mit dem Bau des Mitarbeitergebäudes. Negative Auswirkungen um das Umfeld sind in Hinblick auf Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

5.6 Weitere Belange des Umweltschutzes

5.6.1 Abfälle

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da das Gebiet bereits voll erschlossen ist. Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland gesichert.

5.6.2 Abwässer

Das Abwasser wird über die Kleinkläranlage auf dem Grundstück gereinigt.

5.6.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll.

Hier gelten die Bauvorschriften zur Nutzung der erneuerbaren Energien, darüber hinaus werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

5.6.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der schonende Umgang mit Grund und Boden ist hier gegeben, es wird nur eine geringe Fläche neu versiegelt, die Verkehrsflächen werden kaum erweitert.

5.6.5 Entwicklungsprognose

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche wie bisher weiter genutzt wird.

Als Erweiterungsvorhaben ließe sich ein derartiges Vorhaben nicht an anderer Stelle umsetzen.

5.7 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Sie orientiert sich am Bestand mit Erweiterungsmöglichkeiten, um die Versiegelung zu begrenzen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Plangebiet waren nur bedingt möglich, da das Erweiterungsvorhaben an sich nur einen geringen Umfang hat.

5.7.2 Eingriffsregelung

5.7.2.1 Bilanzierung

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag Modell (2013) angewandt.

Für die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen wird eine nachfolgende fünfstufige Bewertungsskala (nach Drachenfels 2012) zugrunde gelegt.

Baumreihe HBA	Ersatzpflanzung/Wertstufe 4
Baum-Strauchhecke HFM	Wertstufe 4
Nährstoffreiches Fließgewässer FGR	Wertstufe 3
Naturfernes Stillgewässer SX	Wertstufe 3
Artenreicher Scherrasen GRR	Wertstufe 2
Gebäude, versiegelte Flächen OD	Wertstufe 0

Wertstufe IV: von besonderer Bedeutung bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I: von geringer Bedeutung

<u>Planung</u>

Baugebiet versiegelt	Wertfaktor 0
Baugebiete unversiegelt	Wertfaktor 1

Pflanzflächen Wertfaktor 3

Gräben FGR Wertfaktor 3

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung (Erweiterungsbereich) gegenübergestellt.

Bestand			**Planung**		
Biotope	m² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Gebäude, versiegelte Flächen	3.900/0	0	SO Bestandsversiegelung	3.900/0	0
			SO Erweiterung	1.000/0	0
Scherrasen	3.800/2	7.600	Scherrasen	2.800/2	5.600
Graben FGR	1.200/3	3.600	Graben FGR	1.200/3	3.600
Baum-Strauchhecke HFM	300/4	1.200	Baum-Strauchhecke HFM	300/4	1.200
Baumreihe HBA	1.800/4	7.200	Pflanzbindungsfläche + HBA	900 + 900/4	7.200
Stillgewässer FX	100/2	200	Stillgewässer FX	100/2	200
Summe	**11.100 m²**	**19.800**	Summe	**11.100 m²**	**17.800**
Kompensationsdefizit:					**2.000 WE**

5.7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Altbaum-Bestände im Randbereich der Fläche sind als Lebensräume für Avifauna als relevant einzustufen. Daher sind Baumfällungen nur innerhalb des gesetzlichen Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. d. J. durchzuführen.

5.7.4 Maßnahmen zur externen Kompensation

Die erforderliche Kompensation bzw. die fehlenden Werteinheiten werden auf dem Flurstück 66/1 und 67 der Flur 8, Gemarkung nachgewiesen. Das Planungsbüro Hofer & Pautz hat die Anerkennung der ökologischen Aufwertung als Kompensationsmaßnahme zur Ökopunkte-Gutschreibung durchgeführt.

Aus dieser Ökopunkte-Gutschreibung werden für den Eingriffsverursacher 2.000 Werteinheiten (Nds. Städtetag 2012) gutgeschrieben. Sie werden als Grunddienstbarkeit/Reallast für das Flächen-Äquivalent der 2.000 Werteinheiten für den Landkreis Friesland im Grundbuch eingetragen.

5.8 Zusätzliche Angaben

5.8.1 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.

5.8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, dass die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Erweiterung des Yogazentrums gewährleisten. Durch die Planung ergeben sich nur geringe Veränderungen für Natur und Landschaft. Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet in planungsrelevantem Umfang beschreiben und bewerten zu können, wurde auf die Ergebnisse einer eigenen Geländeaufnahme zurückgegriffen. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Eingriff wird extern ausgeglichen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

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

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird dezentral über die Kleinkläranlage behandelt und entsorgt.

6.3 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.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Gas- und Stromversorgung

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

6.6 Telekommunikation

Das Grundstück ist an das zentrale Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

6.7 Brandschutz

Der Brandschutz ist grundsätzlich gesichert, da es sich um einen bereits bestehenden Gebäudekomplex handelt. Im Rahmen des Bauantrages wird von der Baugenehmigungsbehörde geprüft, ob sich wegen der höheren Anzahl der Personenunterkünfte zusätzliche Anforderungen an den Brandschutz ergeben.

Etwaige Kosten sind vom Vorhabenträger zutragen.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBL. I S. 1057) geändert worden ist.

7.2 Bodenfunde

Durch das Plangebiet verlief in nordnordöstlicher/südsüdwestlicher Richtung der Wiarder Altendeich, ein denkmalgeschützter historischer Deichzug aus dem 12./13. Jh. (Wiarden, FStNr. 7). Der Deichzug wurde hier allerdings nach unserem Kenntnisstand in der Vergangenheit vollständig abgetragen. Auf eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten kann jedoch verzichtet werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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

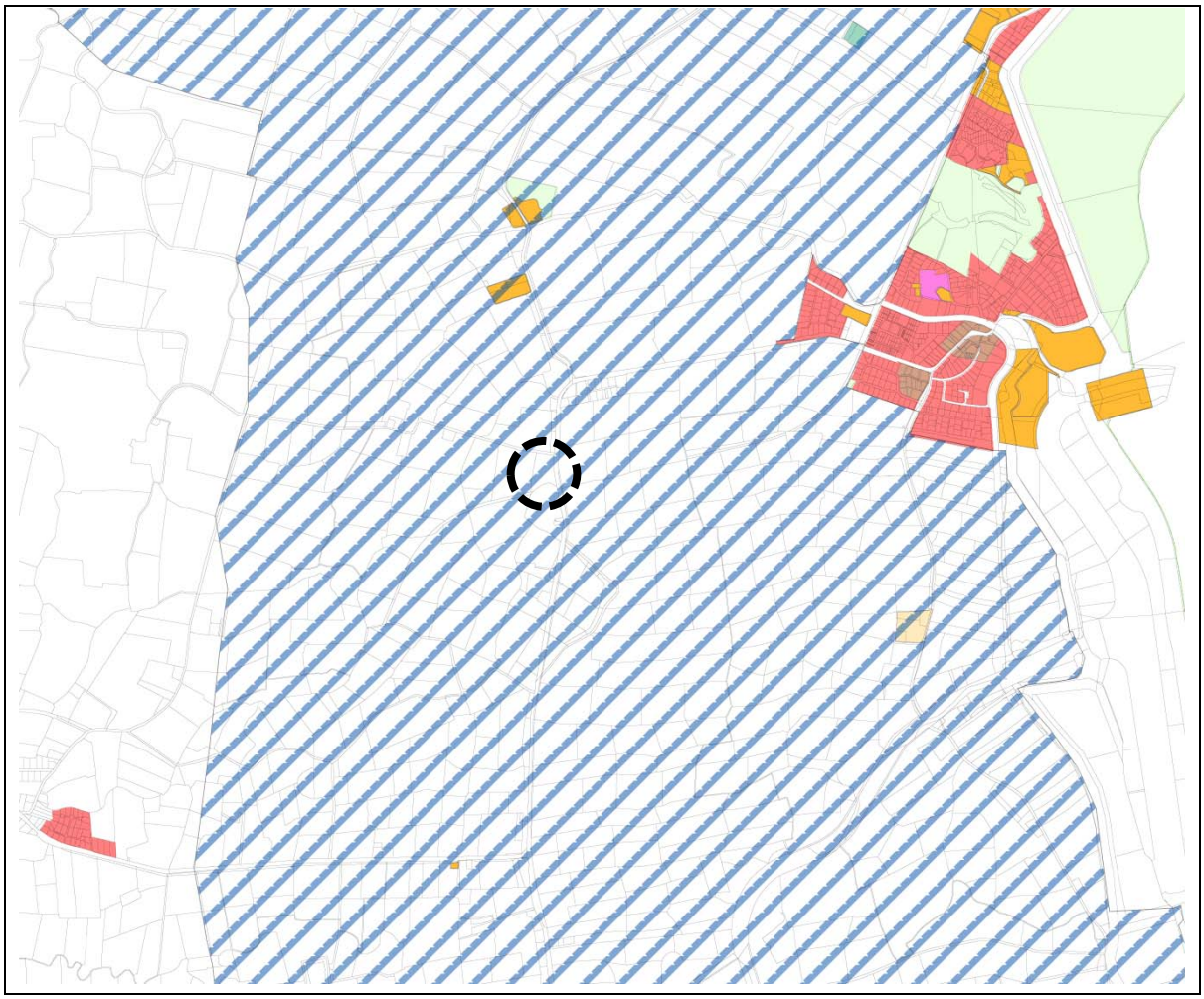
Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchgeführt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde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

8 110. 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 110. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. II/20 „Yogazentrum Wiarder Altendeich“ 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 11.09.2017 die Aufstellung der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes (Landeswarfen) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. .. 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am .. .. ….2018 die Auslegung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes 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 .. .. 2019 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 10.05.2019

M. Lux - Dipl. Ing.

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