

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. V/17 „Elisabethgroden“

Begründung



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	ERSCHLIEßUNG	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	VERKEHRSFLÄCHE.....	7
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	KOMPENSATIONSMAßNAHME	14
4.7	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	17
4.7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	17
4.7.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	18
4.8	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	18
4.9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	18
4.10	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	19
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	19
5.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	19
5.3	ABFALLENTSORGUNG.....	19
5.4	WASSERVERSORGUNG	19
5.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG	19
5.6	TELEKOMMUNIKATION	19
6	HINWEISE.....	20
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	20

6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	20
6.3	ALTABLAGERUNGEN	20
6.4	KAMPFMITTEL	20
6.5	DEICHLINIE.....	20
7	109. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	21
8	VERFAHRENSSTAND	22

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 mit Hofladen 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 werden die Flurstücke 6/16 (teilweise), 6/17 und eine Teilfläche des Flurstücks 265/25 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 - binnen-deichs“.

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 mit Hofladen 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

Die verkehrliche Problematik hinsichtlich der Belastung des Genossenschaftsweges wurde geklärt. Zwischenzeitlich sind erforderliche bauliche Maßnahmen, wie Ausweichbuchten, vom Vorhabenträger fertiggestellt worden. Der Weg wurde auf der gesamten Strecke um eine 1 m breite Ausweichspur erweitert, die Ausweichspur wurde befestigt und die Oberfläche geschottert. Die Genossenschaftsstraße Elisabethgroden wurde beginnend im seewärtigen Mündungsbereich des Deichcharts Neu Augustengroden bis zum Objekt Elisabethgroden 3 erweitert, ein Begegnungsverkehr für zwei Personenkraftwagen ist hier nunmehr ungehindert möglich.

Die Gemeinde wird für den Fall dass weitere Maßnahmen am Genossenschaftsweg erforderlich werden, dies im Rahmen des städtebaulichen Vertrages regeln, die Kosten sind dann vom Vorhabenträger zu übernehmen.

2.3 Immissionen

Durch den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen auf der Hofstelle Geruchs- und Geräusch-emissionen. 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 / Restaurant mit Hofladen.

- Im Sondergebiet SO 1 sind ein Café/Restaurant mit Außen-Terrassen und eine Kfz-Stellplatzanlage zulässig.
- Im Sondergebiet SO 1 ist ein Hofladen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 80 qm zulässig, es sind landwirtschaftliche Produkte aus dem Betrieb (eigene Produktion), sowie verarbeitete Produkte aus der Region zulässig. Der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente gemäß Wangerländer Sortimentsliste darf höchstens 20 % betragen.
- 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.

Bei dem Hofladen mit einer Verkaufsfläche von 80 m² und den Sortimenten „landwirtschaftliche Produkte aus dem Betrieb“ sowie „verarbeitete Produkte aus der Region“ handelt es sich um eine bereits genehmigte Nutzung. Es wird dem Hinweis der IHK gefolgt und ein begrenztes ergänzendes Sortiment für touristische Produkte aufgenommen.

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/Küche und Hofladen ist 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.

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 Biotope: Das unmittelbare Plangebiet wird als Biototyp 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.

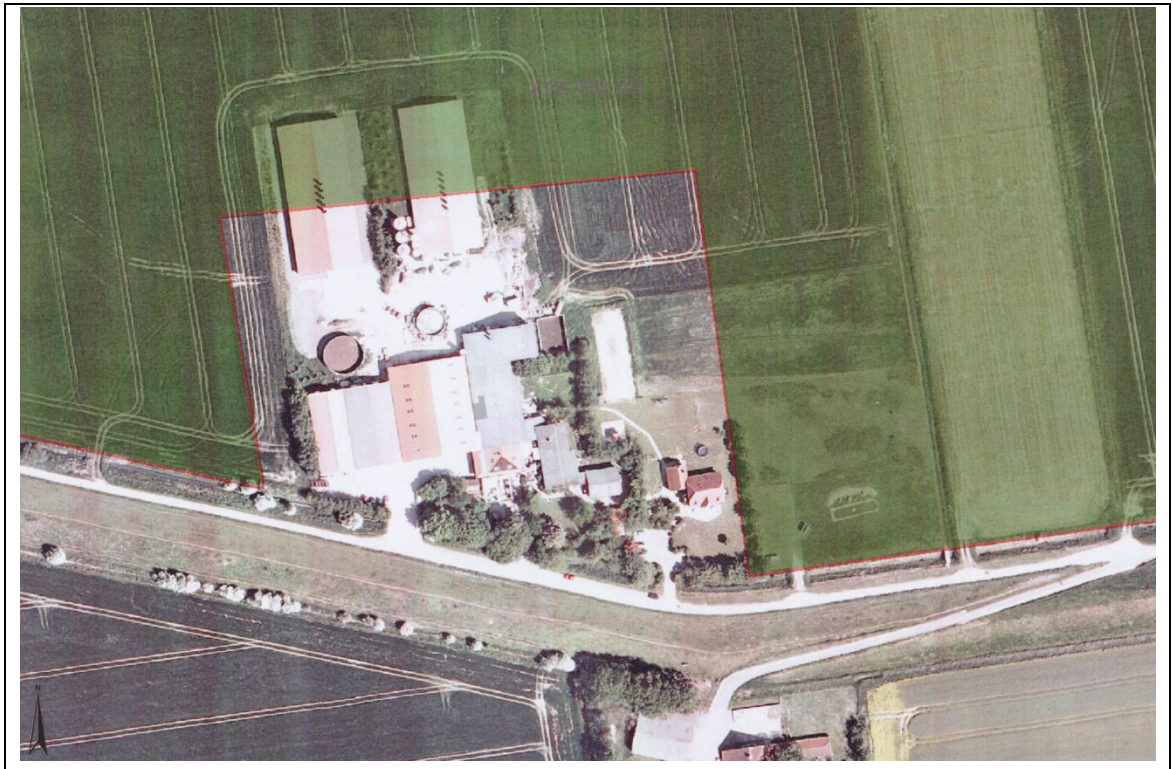
4.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck

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 Biosphärenreservates 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).

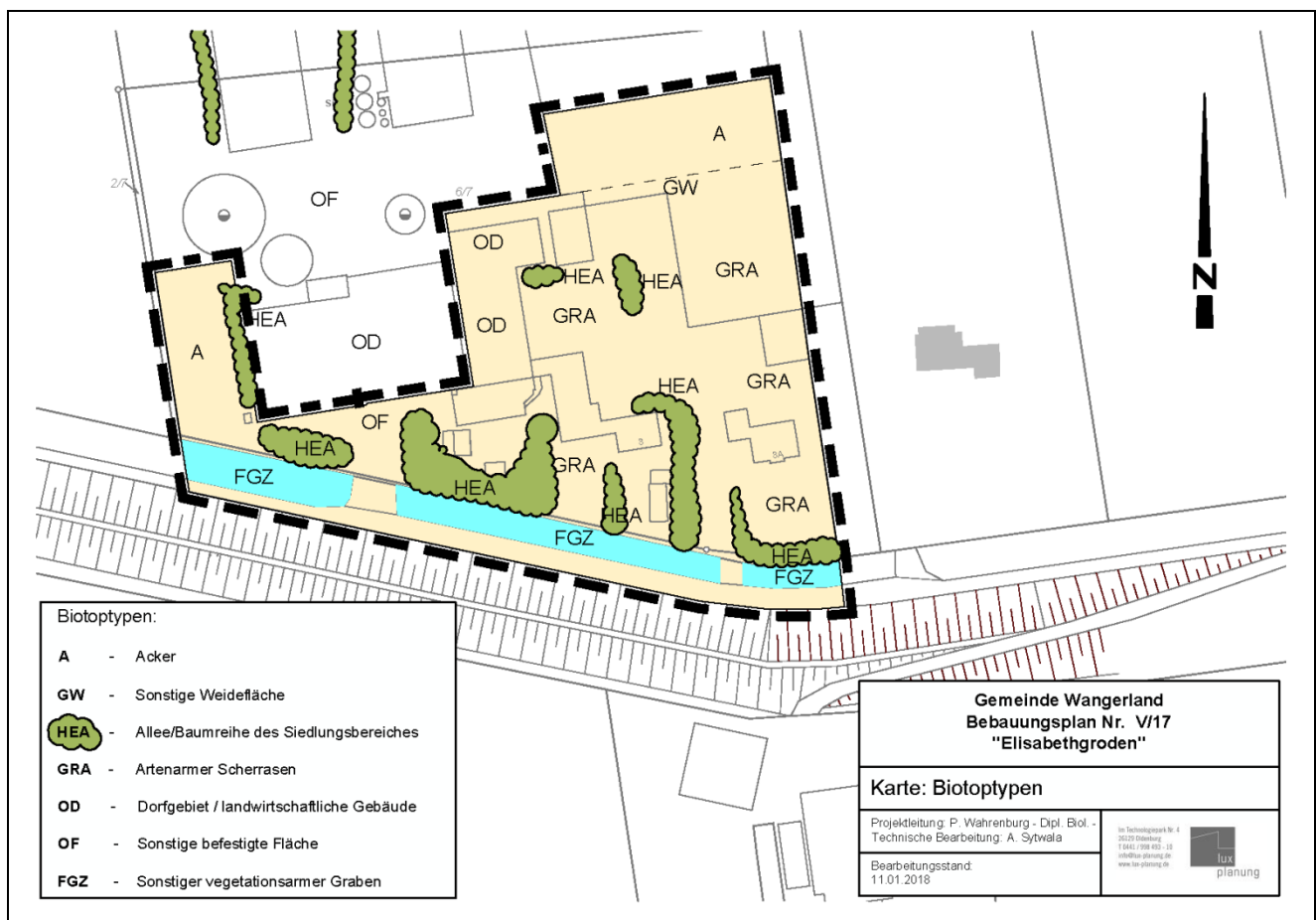
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Ställen, versiegelten Flächen, Wohngebäuden sowie Gebäude für Gastronomie und Ferienwohnen. Sie ist binnendeichs gelegen und von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben, die von einzelnen Baumreihen strukturiert werden. Hier 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, Strauchbewuchs	2.200/4	8.800	<u>Pflanzflächen Bestand -</u> <u>Kompensationsflächen</u> keine Anrechnung für BP	550/-----	----
			Pflanzfläche neu	150/4	600
Graben FGZ	1.500/2	3.000	Graben	1.500/2	3.000
Summe	15.600 m²	21.300	Summe	15.600 m²	8.420
Kompensationsbedarf:					12.880 WE

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft entsteht ein Kompensationsdefizit von 12.880 WE das extern auszugleichen ist.

4.6 Kompensationsmaßnahme

Als Kompensationsfläche für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. V/17 „Elisabethgroden“ auf der Hofstelle Schild ist eine Grünlandfläche vorgesehen.

Es handelt sich um die Flur 1, Flurstück 119/2 der Gemarkung Hohenkirchen. Das Grundstück Neu-Augustengroden Nr. 16 liegt im am Rande des Siedlungsbereiches Neu-Augustengroden nördlich eines Binnendeiches bzw. des Zugschlootes Neu-Augustengroden. Es ist mit einem Wohnhaus mit großen Nebenanlagen bestanden, der verbleibende außen liegende Teilbereich stellt sich an Grünlandfläche dar. Die Grünlandfläche umfasst ca. 5.000 m².

Biotopbeschreibung

Der Teilbereich Grünland des Grundstücks soll aufgewertet werden, er stellt sich als artenarmes Intensivgrünland auf Kalkmarsch (GI) dar. Zum Untersuchungszeitpunkt (November 2018) zeigte sich lediglich das Vorkommen anspruchsloser Wirtschaftsgräser und wenigen, weit verbreiteten Grünlandkräutern. Eingerahmt ist die Fläche entlang von zwei Grundstücksgrenzen von Gräben in nährstoffreicher Ausprägung, die von Rohrglanzgras- (*Phalaris arundinace*)- bzw. Schilf- (*Phragmites australis*)- Röhricht gesäumt sind.

Entwicklungsziel

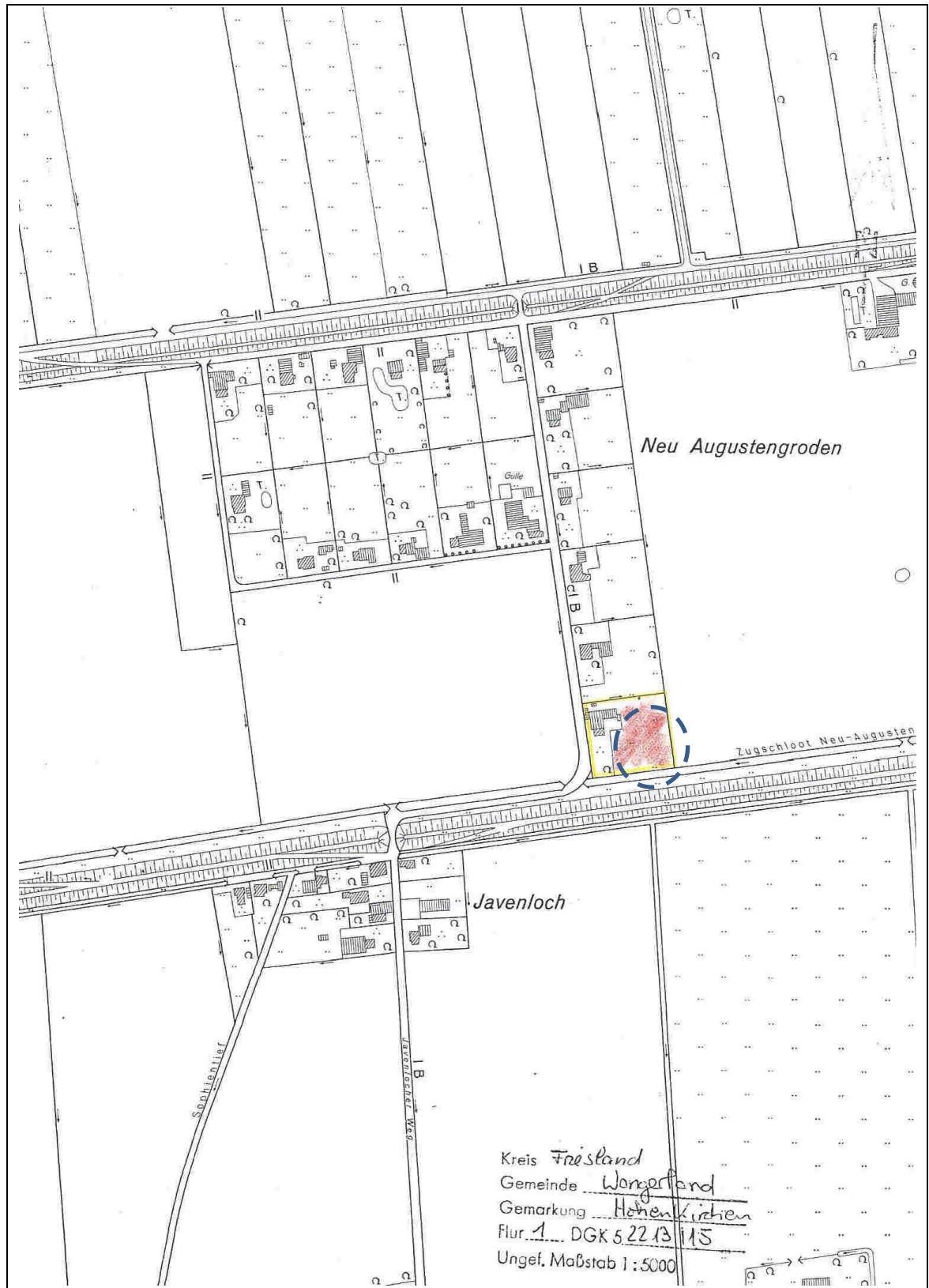
Als Entwicklungsziel für die Fläche wird die Entwicklung von mesophilem Grünland angestrebt. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen kann die vorgesehene Fläche von Wertstufe II mindestens auf Wertstufe IV aufgewertet werden. Die Fläche ist zusätzlich durch eine Schlitzansaat mit regionalem Grünland - Saatgut und der Anlage einer Grabenaufweitung von ca. 500 m² Größe zur Vergrößerung der Röhrichtbestände aufzuwerten.

Folgende Bewirtschaftungsauflagen für die Entwicklung von mesophilem Grünland sind für die Kompensationsfläche als geeignet anzusehen:

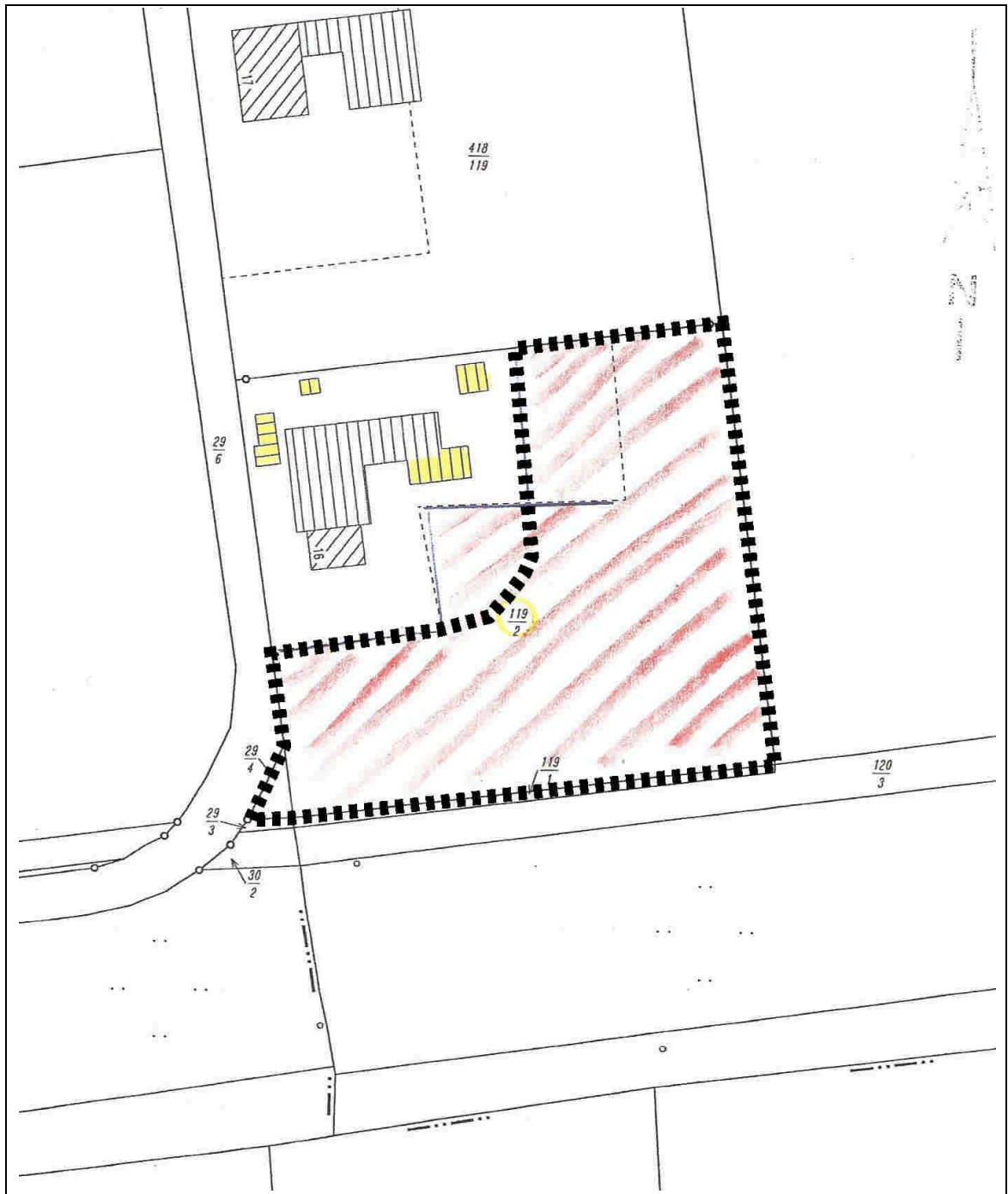
- Die Fläche ist zusätzlich durch eine Schlitzansaat mit regionalem Grünland - Saatgut zu versehen
- Es ist eine Grabenaufweitung von ca. 500 m² Größe zur Vergrößerung der Röhrichtbestände anzulegen
- Keine Beweidung der Fläche
- Kein Umbruch
- Erhalt des Bodenreliefs, keine Verfüllung von Senken, kein Walzen oder Planieren,
- keine Entwässerungsmaßnahmen,
- kein Mähen oder Düngen in der Zeit vom 15.3. bis 1.7. eines Jahres,
- Abfahren des Schnittguts zum Aushagern der Fläche

- Keine Ausbringung von Gülle, Jauche und mineralischen Stickstoffdüngern,
- ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
- bei Nichtnutzung der Fläche Mahd im Spätsommer und Abfuhr des Mähgutes

Übersicht Lage Kompensationsfläche



Kompensationsfläche - Entwicklungsziel mesophiles Grünland mit Grabenaufweitung



4.7 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.

4.7.1 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).

4.7.2 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.

4.8 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.

4.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

4.10 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 wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

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. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung kann ein neuer Hydrant am Plangebiet installiert werden. Nach Auskunft des OOWV ist allerdings die derzeitige Wasserleitung dafür nicht geeignet, da der Wasserdruck zu gering ist. Falls dieses Problem nicht behoben werden kann, ist im Plangebiet alternativ ein Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 zu errichten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, 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.

6.4 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

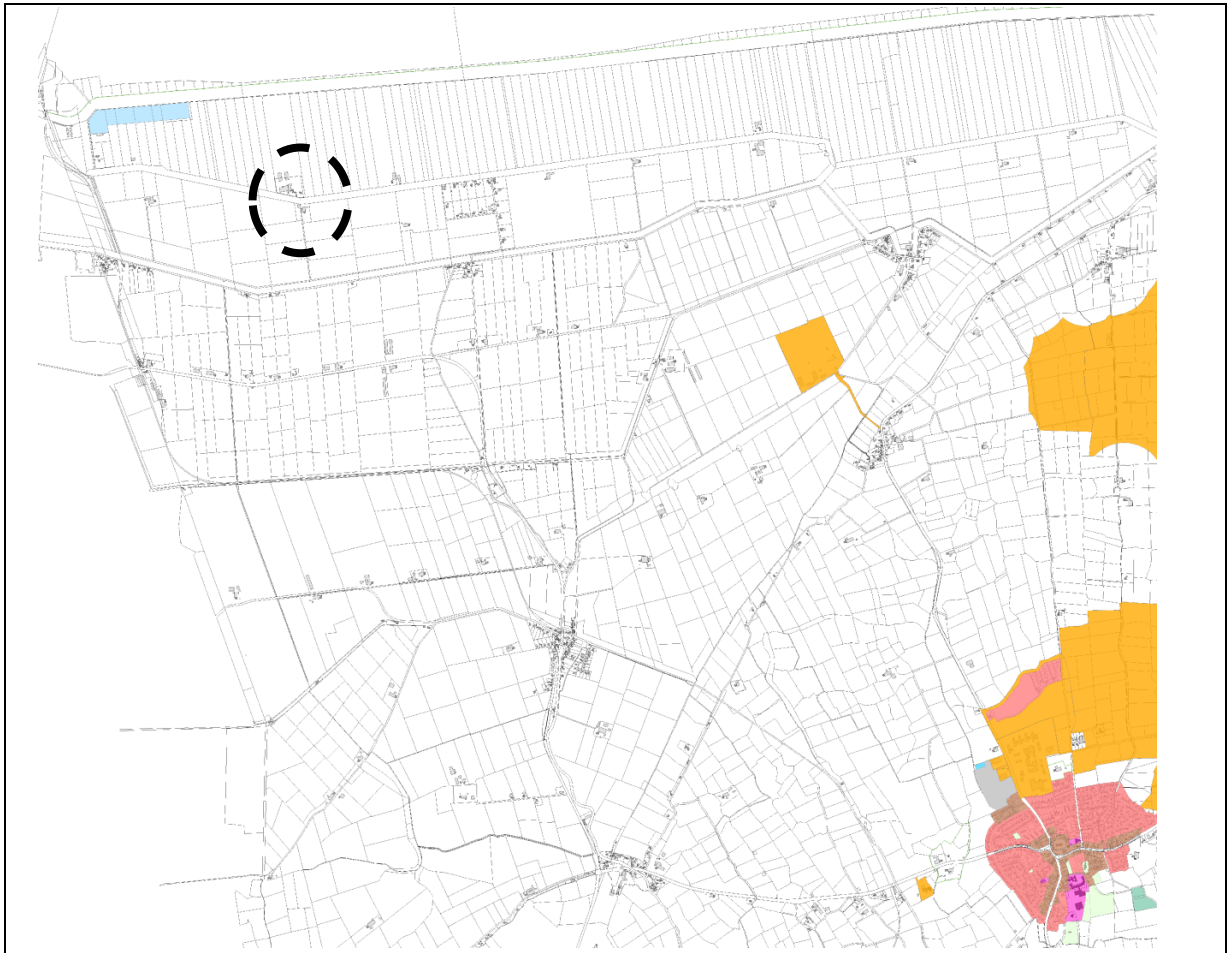
6.5 Deichlinie

Das Plangebiet schließt z.T. an Flächen der 2. Deichlinie ein. Nach dem Niedersächsischen Deichgesetz sind die 2. Deichlinien in ihrem Bestand zu erhalten. Es dürfen keine Veränderungen im Bereich der 2. Deichlinie vorgenommen 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 ... 2019 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2019 bis ... 2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... 2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am ... 2020 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 18.03.2020

M. Lux - Dipl. Ing.

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