

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. V/17 „Elisabethgroden“

Verfahrensstand

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. III. Oldenburgischer Deichband	13.01.2020
2. Gemeindebrandmeister	15.01.2020
3. EWE Netz GmbH	16.01.2020
4. LBEG	17.02.2020
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	18.02.2020
6. Deutsche Telekom Technik GmbH	19.02.2020
7. IHK Oldenburg	19.02.2020
8. Landkreis Friesland	19.02.2020

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise / Anregungen gegeben:

9. Sielacht Wangerland	09.01.2020
10. Bundesamt für Infrastruktur, usw. Bundeswehr	10.01.2020
11. Avacon Netz GmbH	13.01.2020
12. Polizei Inspektion Wilhelmshaven/Friesland	13.01.2020
13. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Wilhelmshaven	16.01.2020
14. Forstamt Neuenburg	29.01.2020
15. Vodafone Kabel Deutschland GmbH	17.02.2020

Von folgenden Bürgern wurden Hinweise / Anregungen gegeben:

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 III. Oldenburgischer Deichband		13.01.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Die vorbezeichnete Bauleitplanung schließt z.T. Flächen der 2. Deichlinie ein. Nach dem Niedersächsischen Deichgesetz sind die 2. Deichlinien in ihrem Bestand zu erhalten. Im Bebauungsplan ist entsprechend darauf hinzuweisen, dass keine Veränderungen im Bereich der 2. Deichlinie vorgenommen werden dürfen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes werden um diesen Hinweis ergänzt, ebenso die Begründung des Flächennutzungsplanes.	

2 Gemeindebrandmeister		15.01.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Aus Sicht der Feuerwehr ist in dem Bereich die ausreichende Versorgung mit Löschwasser weiterhin nicht gegeben. Hier müssen, wie in 2018 schon angeführt, m.E. entsprechende Maßnahmen eingeplant werden.</p> <p>Mich wundert in dem Zusammenhang, dass in der Stellungnahme des Landkreises vom Brandschutzprüfer keine Aussage enthalten ist. Wurde dieser denn dahingehend kontaktiert? Danke.</p>	<p>In den Planunterlagen ist bereits in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer folgendes in Kap. 5.4 der Begründung ausgeführt: <i>„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 zu errichten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.“</i></p> <p>Diese Ausführungen wurden bei nochmaliger Rücksprache mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises bestätigt. In Bezug auf den Löschwasserbrunnen wird die Begründung noch um den Hinweis auf die DIN 14220 ergänzt. Damit ist den Belangen des Brand-schutzes ausreichend Rechnung getragen.</p>	

3 EWE Netz GmbH		16.01.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.	

<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.</p>
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE Netz, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung, sie werden ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

4 LBEG 17.02.2020	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird ergänzt.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.04.2018 (Zeichen: L3.3-L68503-03_01- 2018-0089-Scha/Loe). Diese gilt auch für den aktuellen Stand der Planung.	

Stellungnahme vom 12.04.2018	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses im Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorgenommen werden. Analog gibt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine funktionale Betrachtungsweise des Bodens vor (vgl. § 2 BBodSchG).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird ergänzt.</p>
<p>Wir empfehlen - ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung - die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen (u.a. bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen) des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird ergänzt.</p>
<p>Im Plangebiet kommen laut unseren Datengrundlagen Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit vor. Aus bodenschutzfachlicher Sicht definiert sich die Schutzwürdigkeit fruchtbarer Böden nicht über die Nutzung als besonders ertragreiche landwirtschaftliche Fläche. Vielmehr ist Bodenfruchtbarkeit unabhängig von der tatsächlichen Nutzung und beschreibt die sehr gute Beurteilung der Lebensraumfunktion, die es für das Wohl kommender Generationen zu bewahren gilt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird ergänzt.</p>
<p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden im Plangebiet verdichtungsgefährdet. Verdichtungen sollte durch geeignete Maßnahmen vermieden werden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte im Zuge von Baumaßnahmen nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zwecks Beachtung weitergegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine private Erschließungsmaßnahme handelt.</p>
<p>Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten finden Sie im Internet unter http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden im Zuge der Umweltprüfung, da nicht nur die Maßstabsschärfe verbessert wurde, sondern auch und v.a. die Marschen neu kartiert wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird ergänzt.</p>

<p>Laut unseren Datengrundlagen kommen im Plangebiet potenziell sulfatsaure Böden vor. Sulfatsaure Böden entstehen bei der Entwässerung und Belüftung pyrit-haltiger Sedimente durch Oxidation von Pyrit. Die damit verbundene Bildung von Schwefelsäure kann u.a. zu hohen Gehalten betonschädlicher Stoffe führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogenbedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit). Hinweisen möchten wir auf die erschienenen Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25). Diese sind auf unserer Internetseite unter www.lbeg.niedersachsen.de (Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > Geofakten) eingestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird ergänzt.</p>
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe (> 500 m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um quartäre, sehr gering bis gering tragfähige bindige Lockergesteine (Klei), weich, z.T. organisch; lagenweise Torf und Sand. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Baumaßnahmen ggf. beachtet.</p>
<p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zwecks Beachtung weitergegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine private Erschließungsmaßnahme handelt.</p>

LBEG Stellungnahme vom		17.02.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird ergänzt.	
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.04.2018 (Zeichen: L3.3-L68503-03_01- 2018-0089-Scha/Loe). Diese gilt auch für den aktuellen Stand der Planung.		
Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir zudem einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u a DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zwecks Beachtung weitergegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine private Erschließungsmaßnahme handelt.	
Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Die Stellungnahme des LBEG, Fachbereich Bauwirtschaft vom 12.04.2018 (Zeichen: L3.3- L68503-03_01-2018-0089-Scha/Loe) zum Vorhaben gilt inhaltlich unverändert auch für den aktuellen Planungsstand. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Ausführungen zu gründungstechnischen Erfordernissen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger ggf. beachtet.	

5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen		18.02.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt, die o.g. Flächennutzungsplanänderung und den o.g. Bebauungsplan neu aufzustellen. Mit dieser Bauleitplanung soll die Ausweisung eines Sondergebietes „Hofrestaurant/Ferienwohnungen“ auf einem Teilbereich der Hofstelle Schild erfolgen. Das Plangebiet umfasst 1,6 ha.</p> <p>Durch das Sondergebiet wird die Diversifizierung des Gesamt-Betriebes Schild mit Erweiterungen gesichert. Die Planung dient somit auch der Stärkung der Landwirtschaft.</p> <p>Die externe Kompensation auf einer Grünlandfläche von 0,5 ha liegt am Rande eines Siedlungsbereiches in Neu-Augustengroden und kann landwirtschaftsverträglich umgesetzt werden. Es soll dort mesophiles Grünland entstehen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Ais Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft bestehen hinsichtlich der o.g. Planungen keine Bedenken.</p>		

6 Deutsche Telekom Technik GmbH		19.02.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

7 IHK Oldenburg		19.02.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Plangebiet sind bereits ein Hofcafé / eine Hofrestauration und Ferienwohnungen vorhanden. Die Gemeinde möchte diese Arten der baulichen Nutzung inklusive einer Erweiterung des Ferienwohnens planungsrechtlich absichern. Dies erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans.</p>		
<p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Unternehmen zusätzlich einen kleinen Hofladen mit Online-Shop betreibt. Hier werden neben selbst hergestellten Lebensmitteln auch Zentrenrelevante Sortimente wie z. B. Geschenkartikel für Touristen angeboten. Dieser Hofladen wäre nach dem Entwurf des Bebauungsplanes am Standort zukünftig nicht zulässig. Lediglich die bisher genehmigten Verkaufsflächen und Sortimente sind im Bestand geschützt und könnten so weiter genutzt werden.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand möchte das Unternehmen den Hofladen weiter betreiben, insofern sollte auch der Hofladen Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	
<p>Eine wichtige Entscheidungsgrundlage hierfür ist, neben den landesplanerischen Festsetzungen, vor allem die Ziele, die die Gemeinde Wangerland für die Einzelhandelsentwicklung verfolgt. Diese sind festgehalten in den „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wangerland. Einzelhandelsentwicklungskonzept. 2015“, dass der Rat am 12. April 2016 beschlossen hat. Hierin, heißt es auf Seite 60: „Darüber hinaus sollte eine restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben < 800 qm Verkaufsfläche handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen bzw. touristischen Grundversorgung dienen.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Wir gehen davon aus, dass das aktuelle Einzelhandelsangebot des Bauernhofcafés Schild vor allem als touristisches Angebot zu werten ist und im vorhandenen kleinen Rahmen auch zukünftig weiterbetrieben werden kann.</p> <p>Daher empfehlen wir zu prüfen, ob die vorhandene Einzelhandelsnutzung in das Sondergebiet als kleines ergänzendes Angebot mit aufgenommen werden kann. Die Oldenburgische IHK hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>In Rücksprache mit der Bauordnungsbehörde wurde geklärt, dass für die Führung eines Hofladens mit einer Verkaufsfläche von bis 80 m² und den Sortimenten „landwirtschaftliche Produkte aus dem Betrieb (eigene Produktion“ sowie „verarbeitete Produkte aus der Region“ bereits eine Genehmigung vorliegt.</p> <p>Dem Hinweis der IHK wird gefolgt und ein begrenztes ergänzendes Sortiment für touristische Produkte aufgenommen.</p> <p>Insofern wird im Bebauungsplan klarstellend in den Nutzungskatalog des Sondergebietes aufgenommen: <i>„Im Sondergebiet SO 1 ist ein Hofladen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 80 qm zulässig, es sind landwirtschaftliche Produkte aus dem Betrieb (eigener Produktion), sowie verarbeitete Produkte aus der Region zulässig. Der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente gemäß Wangerländer Sortimentsliste darf höchstens 20 % betragen.“</i></p> <p>Da es sich um eine bereits genehmigte Nutzung handelt, ergibt sich planungsrechtlich eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen – die Übernahme ist nur klarstellend und ändert den Grundzug der Planung (Bestandssicherung der ehem. § 35 BauGB unterworfenen Nutzungen und zusammen mit FeWo) nicht, auf eine erneute Offenlage für den Bebauungsplan kann somit verzichtet werden. Die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes ist von diesem Aspekt ohnehin nicht betroffen.</p>
--	--

8 Landkreis Friesland	19.02.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Naturschutzbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.</p> <p>Direkt angrenzend an die geplante Sicherung und Erweiterung befindet sich jedoch das europäische Vogelschutzgebiet 02 „Wangerland Binnendeiches“ das in das nationale Recht als Landschaftsgebiet FRI 123 überführt wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zwecks Beachtung weitergegeben.</p>
<p>Nach § 34 BNatSchG sind vor ihrer Zulassung Pläne oder Projekte auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes hin zu überprüfen, wenn durch die geplante Maßnahme eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Gebiet zu erwarten ist.</p> <p>Erhaltungsziele sind in FFH-Gebieten die gemeldeten Arten und Lebensräume nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zwecks Beachtung weitergegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine private Erschließungsmaßnahme handelt.</p>
<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Sicherung der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie um eine geringe Erweiterung des vorhandenen Ferienwohnens. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele nicht zu erwarten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zwecks Beachtung weitergegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine private Erschließungsmaßnahme handelt.</p>

<p>Die in der Begründung abgearbeitete Eingriffsregelung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Eingriff in Natur und Landschaft ein Kompensationsdefizit von 10.680 WE extern auszugleichen ist.</p> <p>Im Punkt 4.5 sowie im Übersichtsplan ist angegeben, dass der Ausgleich durch Begrünungsmaßnahmen mit einer Größe von 700 m² auf dem Hofgelände erbracht werden soll.</p> <p>Die eingezeichneten Begrünungsmaßnahmen können jedoch nicht anerkannt werden, da sie zum größten Teil schon vorhanden sind. Anerkannt werden kann nur der westliche Streifen von 45 m Länge und 3,0 m Breite.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird angepasst.</p>
<p>Leider wurde die mit Stellungnahme vom 18.04.2018 vorgeschlagene Kompensation in Form einer Anlage von Randstreifen entlang von Entwässerungsgräben an betriebseigenen Ackerflächen nicht weiter berücksichtigt. Die jetzt vorgesehene Fläche auf dem Flurstück 119/2, Flur 1, Gemarkung Hohenkirchen wird die Lebensbedingungen, der für das Vogelschutzgebiet wertgebenden Art, der Wiesenweide nicht erheblich verbessern können, da sie sich in unmittelbarer Nähe zu einem Gebäude befindet.</p>	<p>Die vorgeschlagene Kompensation in Form einer Anlage von Randstreifen entlang von Entwässerungsgräben an betriebseigenen Ackerflächen wurde seitens des Vorhabenträgers als schwierig umsetzbar angesehen. Auch deshalb wurde die vorgesehene Ersatzfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt.</p>
<p>Das im Pkt. 4.6 für die vorgesehene Kompensationsfläche beschriebene Entwicklungsziel mesophiles Grünland ist alleine durch die festgeschriebenen Bewirtschaftungsauflagen nicht zu erreichen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsfläche mit dem Entwicklungsziel mesophiles Grünland ist mit der UNB bereits abgestimmt gewesen. Es wird dem Hinweis gefolgt und die Kompensationsfläche um die vorgeschlagenen zusätzlichen Bewirtschaftungsauflagen ergänzt und in den Umweltbericht aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche ist zusätzlich durch eine Schlitzansaat mit regionalem Grünland - Saatgut zu versehen • Es ist die Anlage einer Grabenaufweitung von ca. 500 m² Größe zur Vergrößerung der Röhrichtbestände umzusetzen.
<p>Aus Sicht der <u>unteren Wasserbehörde</u>, der <u>unteren Abfallbehörde</u>, der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung unter „2.Raumordnung“ nur das alte RROP von 2003 zitiert wird. Sowohl im LROP 2017 als auch im RROP 1. Entwurf 2018 und RROP 2. Entwurf 2020 sind aktuellere Raumansprüche enthalten. Diese sind als sonstige Erfordernisse ebenfalls abzu prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung des Flächennutzungsplanes entsprechend ergänzt.</p>
<p>Bei dem betroffenen Flurstück handelt es sich nicht mehr um das Flurstück 6/7. Die ALKIS- Daten wurde an dieser Stelle mittlerweile fortgeführt, so dass die Bezeichnung nun 6/16 und 6/17 lautet.</p> <p>Die Bezeichnung ist sowohl in der Begründung zur FNP-Änderung als auch zum BPlan in 1.1 Anlass und Ziel der Planung zu korrigieren. Darüber hinaus ist die Plandarstellung zu aktualisieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flurstückbezeichnungen werden in den Begründungen gestrichen. Bei der Karte der Planzeichnung zum Bebauungsplan handelt es sich um Planunterlage vom ÖbVI, diese darf nur der ÖbVI ändern.</p>

<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft, Finanzen. Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	
--	--

Von folgenden Bürgern wurden Hinweise / Anregungen gegeben:

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. -