GEMEINDE
WANGERLAND

Landkreis Friesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IX/1 „Krummhörn“

BEGRÜNDUNG
(Teil I)
+
UMWELTBERICHT
(Teil II)

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG **4**

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG **4**

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN **4**
2.1 Kartenmaterial 4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 4
2.3 Städtebauliche Situation 4

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE **5**
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 5
3.2 Landschaftsprogramm 5
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 5
3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP) 6
3.5 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 6
3.6 Vorbereitende Bauleitplanung 6
3.7 Verbindliche Bauleitplanung 6

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE **7**
4.1 Belange von Natur und Landschaft 7
4.2 Belange des Denkmalschutzes 7
4.3 Altablagerungen 8

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES **8**
5.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung 8
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 9
5.4 Hauptversorgungsleitungen 9
5.5 Erhaltung von Einzelbäumen 9
5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 9

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR **10**

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE **11**
7.1 Rechtsgrundlagen 11
7.2 Verfahrensübersicht 11
7.2.1 Aufstellungsbeschluss 11
7.2.2 Öffentliche Auslegung 11
7.2.3 Satzungsbeschluss 11
7.3 Planverfasser 11

TEIL II: UMWELTBERICHT **1**

1.0 EINLEITUNG **1**
1.1 Beschreibung des Planvorhabens 1
1.1.1 Angaben zum Standort / Art des Vorhabens / Festsetzungen 1
1.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 1
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen 2

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 2
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte 2
2.1.1 Schutzgut Mensch 2
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 2
2.1.3 Schutzgut Boden 2
2.1.4 Schutzgut Wasser 3
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima 3
2.1.6 Schutzgut Landschaft 3
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 3
2.1.8 Wechselwirkungen 3
2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 4
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 4
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung 4
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante 4
2.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz 5
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 5

3.0 ZUSÄTZLICHE HINWEISE 5
3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 5
3.2 Monitoring 5
3.3 Zusammenfassung 6

ANLAGE

- Vorhaben- und Erschließungsplan

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt, im Bereich Krummhörn zur städtebaulichen Beordnung des Strukturraumes südlich und östlich der Krummhörner Straße die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 „Krummhörn“ gem. § 12 BauGB vorzunehmen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, den Bereich des Plangebietes mit dem darin befindlichen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude städtebaulich zu beordnen und im Sinne der Entwicklungsabsichten zur Förderung des Fremdenverkehrs ein Ferienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten zu schaffen. Entsprechend dem formulierten Planungsziel wird im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienhaus“ festgesetzt. Das Verdichtungsmaß wird entsprechend der örtlich ablesbaren Struktur definiert. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird über die Festsetzungen einer max. Trauf- und Firsthöhe sowie einer max. Grundfläche eine verbindliche Aussage zur Gebäudegestalt und -größe getroffen. Darüber hinaus wird mit der Sicherung von bereits bestehenden Baumstrukturen dem Erhalt der Grünstrukturen Rechnung getragen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. IX/1 „Krummhörn“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüros Vredenborg + Schwichow, Jever im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IX/1 befindet sich westlich der Landesstraße (L 810) und umfasst eine ca. 4.900 m² große Fläche südlich und östlich der Krummhörner Straße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. IX/1 ist im nördlichen Bereich durch ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude geprägt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich bauliche Nebenanlagen sowie im östlichen Teilbereich eine Stellplatzfläche. Das südliche Areal wird derzeit als Hausgarten genutzt und ist aufgrund dessen durch Grünstrukturen bzw. erhaltenswerte Einzelbäume gekennzeichnet.

Das städtebauliche Umfeld ist in seiner Struktur entsprechend der Lage im Bereich der Krummhörner Straße ländlich geprägt. Unmittelbar westlich und südlich des Plangebietes befinden sich jeweils weitere Wohngebäude / landwirtschaftliche Betriebsstellen. Die übrigen Bereiche sind insbesondere durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie durch den offenen Landschaftsraum geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 1994 mit Änderungen aus den Jahren 2002 und 2007 sowie Ergänzungen aus den Jahren 1998 und 2006 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Da die Gemeinde Wangerland außerhalb der Ordnungsräume liegt, ist sie dem ländlichen Raum zuzuordnen. Grundsätzlich sind hier Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, den ländlichen Raum so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Darüber hinaus soll eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung, insbesondere im Erholungs- und Freizeitbereich gewährleistet werden.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IX/1 verfolgte Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Beordnung eines bereits vorgeprägten Fremdenverkehrs-Standortes entspricht diesen Zielsetzungen.

3.2 Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region „Watten und Marschen (Binnendeichsflächen)“. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Weiden-Auewälder, kleine Flüsse, Salzwiesen, nährstoffarme, kalkarme Rieder und Sümpfe sowie nährstoffreiches Feuchtgrünland genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten Eichenmischwälder der großen Flußauen, Erlen-Bruchwälder, Bäche, nährstoffarme Seen und Weiher sowie nährstoffreiche Rieder und Sümpfe. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Eichenmischwälder mittlerer Standorte, Feuchtgebüsche, Gräben, Sandtrockenrasen sowie Grünland mittlerer Standorte.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2003 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Darstellungen zufolge liegt das Plangebiet im Bereich der Krummhörner Straße aufgrund seines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie seiner besonderen Funktion in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. Darüber hinaus wird die Krummhörner Straße im Regionalen Raumordnungsprogramm als regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren dargestellt.

Vorrangig sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die Naherholungs-, Freizeit- und Fremdenverkehrsfunktion stärken.

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsziel der planungsrechtlichen Sicherung und Beordnung der städtebaulichen Situation zur Verbesserung der Fremdenverkehrsinfrastruktur steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland liegt mit Stand von 1996 vor. Für den Geltungsbereich werden folgende Aussagen getroffen:

- Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Karte 1),
- Bereich mit großer Bedeutung für das Landschaftsbild (Karte 2),
- Bereich mit umweltgerechter Nutzung → Erhalt und Entwicklung umweltgerechter Nutzung unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft (Karte 3).

3.5 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Ferner bestehen keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

3.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Mit der 52. rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wangerland aus dem Jahr 2002 wird das Plangebiet im Bereich der Krummhörner Straße als fremdenverkehrliche Schwerpunktzone dargestellt (Zone III), die als Fläche für Erholungs-, Kur- und Freizeitzwecke dient. Den textlichen Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung zu Folge müssen innerhalb dieser Zone vorhandene Betriebe (Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe) folgende Nutzungsbeschränkungen einhalten:

- In 200 m Entfernung zum Emissionsschwerpunkt des Betriebes darf die Geruchsschwelle von 1 Geruchseinheit / cbm Luft nur in maximal 10 % der Jahresstunden (Gesamtbelastung) überschritten werden.
- In 50 m Entfernung zum Emissionsschwerpunkt des Betriebes darf der 1-h-Mittelwert der Schwebstaubkonzentration von maximal 500 Mikrogramm / cbm (MIK-Wert gem. VDI 2310 Blatt 19) nicht überschritten werden.

Der Bebauungsplan Nr. IX/1 „Krummhörn“ mit der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienhaus“ ist folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelbar.

3.7 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit noch keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 „Krummhörn“ wird ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit besonderer Zweckbestimmung „Ferienhaus“ sowie eine Stellplatzfläche festgesetzt. Für das Ferienhaus ist eine Grundfläche (GR) von ≤ 600 m² festgelegt. Dabei wird von einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 50 % ausgegangen. Für die Stellplatzfläche werden ca. 450 m² beansprucht.

Ferner werden die vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume) zum Erhalt festgesetzt.

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 „Krummhörn“ werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die oben genannten Planungen dem aktuell vorhandenen Bestand entsprechen. Daher hat die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich eine planungsrechtliche bzw. städtebauliche Neuordnung von einer ehemaligen Wohnnutzung zu einer Nutzung als Ferienhaus innerhalb eines Sondergebietes zur Folge.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, Tel. 0441/799-2120 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.“

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs unter dem Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ dargelegten Zielsetzung dient die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. IX/1 der planungsrechtlichen Beordnung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Das im Plangebiet befindliche ehemalige landwirtschaftliche Gebäude soll als Ferienhaus nutzbar gemacht werden. Dementsprechend wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. IX/1 innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienhaus“ festgesetzt.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienhaus“ ausschließlich ein Ferienhaus mit 10 Wohneinheiten auf einer maximalen Gesamtfläche von ca. 310 m² zulässig. Ausnahmsweise ist eine Betriebsleiterwohnung in einer Größe von max. 100 m² zulässig. Diese Einschränkungen sind erforderlich, da sich andere Nutzungen nicht in den vorhandenen Kontext des Sondergebietes integrieren lassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundfläche (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die bereits bestehenden Strukturen wird innerhalb der Sondergebietes (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienhaus“ die Grundfläche auf ≤ 600 m² festgesetzt. Dies entspricht weitestgehend der örtlich bereits versiegelten Fläche.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung werden die zulässige Traufhöhe (TH) sowie die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen im Hinblick auf die vor Ort ablesbaren Strukturen auf eine TH von ≤ 3,50 m und auf eine FH von ≤ 9,00 m festgesetzt. Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Krummhörner Straße). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe dient die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. IX/1 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass die im Plangebiet vorhandenen Strukturen städtebaulich beordnet und somit planungsrechtlich gesichert werden. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird die Baugrenze unmittelbar im Bereich des Außenmauerwerks des Wohngebäudes festgesetzt. Die notwendigen Abstände zur angrenzenden Verkehrsfläche der Krummhörner Straße werden eingehalten. Diese Festsetzung der Baugrenze entspricht somit dem eingangs erwähnten Planungsziel (vgl. Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“).

5.4 Hauptversorgungsleitungen

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die Leitungstrasse einer Versorgungsleitung (DN 100) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Diese Leitung wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt und ist im Zuge der Ausführungsplanung technisch zu berücksichtigen.

Der Verlauf dieser Leitung wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf einer Gesamtbreite von 4,00 m (beidseitig 2,00 m) als eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, um einen ausreichenden Schutzstreifen und die ordnungsgemäße Unterhaltung dieser Leitung zu gewährleisten. Innerhalb dieses Leitungsrechtes ist eine Überbauung durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke – ausgenommen an den Kreuzungsstellen – nicht zulässig.

5.5 Erhaltung von Einzelbäumen

Die im südlichen Planbereich befindlichen Einzelbäume werden aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand erhalten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes werden die Gehölze als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Einzelgehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei einem Abhang oder der Beseitigung der Bäume durch eine Befreiung sind an etwa gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Einzelbäume, d. h. im Bereich der Bodenfläche unter der Baumkrone, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die im Nordosten gelegenen Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze (St) werden entsprechend der örtlich vorherrschenden Situation im Bebauungsplan Nr. IX/1 gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind zur Konzentration der Stellplätze lediglich auf den festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt direkt über die nördlich bzw. westlich des Plangebietes verlaufende Krummhörner Straße.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem.

- **Abfallentsorgung**
  Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Oberflächenentwässerung**
  Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann auf den unversiegelten Grundstücksflächen versickern, bzw. in die umliegenden Gräben eingeleitet werden.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 02.10.2007 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 „Krummhörn“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 08.03.2008.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 "Krummhörn" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IX/1 "Krummhörn" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. IX/1 „Krummhörn“ erfolgte vom Planungsbüro:

Diekmann&
Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211· 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens

Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt, anlässlich der Sicherung und Beordnung bereits vorhandener städtebaulicher Strukturen im Bereich der Krummhörner Straße den Bebauungsplan Nr. IX/1 „Krummhörn“ aufzustellen. Eine genaue Beschreibung der städtebaulichen Maßnahmen und eine detaillierte Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgt unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der vorangegangenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. IX/1.

1.1.1 Angaben zum Standort / Art des Vorhabens / Festsetzungen

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich südlich bzw. östlich der Krummhörner Straße. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. IX/1, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4.900 m². Durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) und einer Fläche für Gemeinschaftsanlagen / Stellplätze (ST) wird ein bereits vorgeprägter Standort planungsrechtlich beordnet.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Sondergebiet	ca. 4.900 m²
davon Fläche für Gemeinschaftsanlagen	ca. 450 m²

Mit dem in der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 festgesetzten Sondergebiet und der Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzfläche) wird aus planungsrechtlicher Sicht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden in Anspruch genommen (s. ausführlicher in Kap. 4.1 „Belange von Natur und Landschaft“ in der Begründung zum Bebauungsplan).

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der vorangegangenen Begründung umfassend dargestellt. Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen der unter Kap. 4.1 „Belange von Natur und Landschaft“ erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbeurteilung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IX/1 umfassend berücksichtigt.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die detaillierte Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die einzelnen, relevanten Schutzgüter (s. Kap. 2.1). Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten Zustand 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“).

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte

2.1.1 Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch werden mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet, die die gesundheitlichen Aspekte, die Wohnqualität sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion nachteilig beeinflussen könnten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 stellt für Flora und Fauna keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da lediglich eine städtebauliche Neuordnung durchgeführt wird. Ferner werden die aus faunistischer und floristischer Sicht wertvoller einzustufenden Einzelbäume in ihrem Bestand erhalten, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen vorbereitet werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

In diesem aufgrund der vorhandenen Nutzung vorgeprägten Bereich ist davon auszugehen, dass keine besonderen Wertigkeiten bezüglich des Bodens vorhanden sind. Ferner bereitet das Planvorhaben keine Neuversiegelung vor, so dass keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Planvorhaben wird keine erheblichen, umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung. Aktuell ist das Kleinklima im Planbereich durch die Baustrukturen und die umgebenden offenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft im Planungsraum zeichnet sich durch ein bereits vorgeprägtes Landschaftsbild aus, welches durch eine siedlungsstrukturelle Vorprägung nur wenig Ursprünglichkeit aufweist. Neben den einzelnen landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen (Einzelbäume) stellen z. B. der relativ hohe Anteil versiegelter Flächen sowie die vorhandenen Gebäude Störelemente für das Landschaftsempfinden dar. Vorrangig sind daher die prägenden Elemente zu erhalten und zu entwickeln, um das Landschaftsbild insgesamt aufzuwerten.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 „Krummhörn“ keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, da die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Erhalt der Einzelbäume vorsehen, welche für das Landschaftsbild von Bedeutung sind.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung sind keine schutzbedürftigen Kultur- und Sachgüter anzutreffen, die eine Sensibilität gegenüber der planerischen Neuordnung aufweisen. Insofern sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern an dieser Stelle betrachtet werden. Durch den nicht ersichtlichen Umfang der Änderungen und den damit verbundenen unerheblichen Umweltauswirkungen, kommt es im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. IX/1 zu keinen sich verstärkenden Wechselwirkungen.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen lediglich in dem geringfügigen Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab. 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch	-
Pflanzen	• keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen • Erhalt prägender Gehölzbestände	-
Tiere	• keine erheblichen Umweltauswirkungen ersichtlich	-
Boden	• keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden	-
Wasser	• keine Veränderung des Wasserhaushalts	-
Klima	• keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten im Plangebiet	-
Luft	• keine Beeinträchtigung der Luftqualität	-
Landschaft	• keine Auswirkungen aufgrund der zentralörtlichen Lage	-
Kultur und Sachgüter	• keine Kultur- und Sachgüter betroffen	-
Wechsel-wirkungen	• keine Verschiebung des Wechselverhältnisses	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt werden durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist entsprechend den oben getroffenen Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern bzw. zu deren Wechselwirkungen untereinander mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Es wird an einem bereits vorgeprägten Standort ein Sondergebiet (SO) entstehen. Im nordöstlichen Teilbereich wird auf der privaten Grundstücksfläche eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen in ihrem Bestand übernommen. Die zu erhaltenden Gehölzstrukturen (Einzelbäume) werden sich sukzessiv weiterentwickeln und den Geltungsbereich eingrünen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die vorhandenen Gehölzbereiche werden sich sukzessiv weiterentwickeln.

2.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

Durch die vorgesehene Planung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die vorhandene Bebauung planungsrechtlich lediglich neu beordnet wird. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel dieser Planung ist die städtebauliche Sicherung und Beordnung eines bereits vorgeprägten Standortes im Bereich der Krummhörner Straße. Der Bebauungsplan wird für diesen Standort aufgestellt, um die in diesem Bereich befindlichen baulichen Anlagen zum Zwecke des Fremdenverkehrs städtebaulich neu zu beregeln.

Im Bebauungsplan Nr. IX/1 wird ein Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienhaus“ mit einem dem städtebaulichen Umfeld sowie den ablesbaren Strukturen angepassten Verdichtungsmaß festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird über die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche sowie der Firsthöhe eine verbindliche Aussage zur Gebäudegestalt getroffen. Entsprechend der örtlich vorherrschenden Situation wird im nordöstlichen Teilbereich eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen / Stellplätze (ST) festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume bleiben zum Erhalt von Grünstrukturen erhalten.

3.0 ZUSÄTZLICHE HINWEISE

3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

3.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umwelteinwirkungen festgestellt, die einer Umweltüberwachung bedingen.

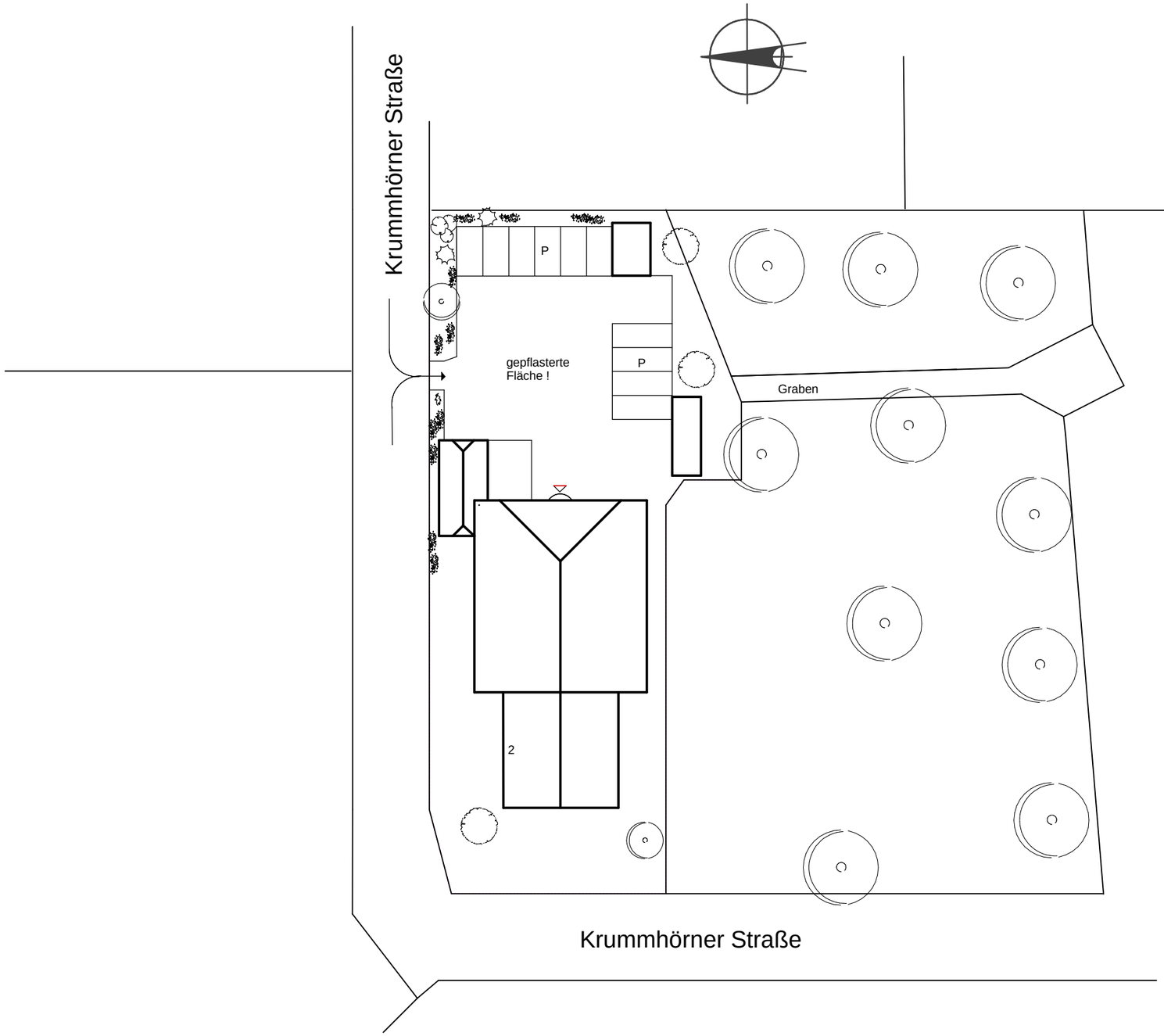
3.3 Zusammenfassung

Im Plangebiet soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Fremdenverkehrsstrukturen durch die Sicherung und Beordnung eines bereits vorgeprägten Siedlungsstandortes vollzogen werden. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienhaus“ festgesetzt. Das Verdichtungsmaß wird dem städtebaulichen Umfeld angepasst. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan Nr. IX/1 nicht vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft liegen nicht vor (vgl. Kap. 4.1 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IX/1).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/1 keine negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurück bleiben.

ANLAGE

- Vorhaben- und Erschließungsplan



Lageplan M. 1:500

Vorhabenbezogener
B-Plan Nr. IX/1 Krummhörn
Erschließungsplan
M. 1:500

Frank Sandhorst
Dipl.-Ing. Architekt
Hermann-Ehlers-Str. 26
26386 Wilhelmshaven