

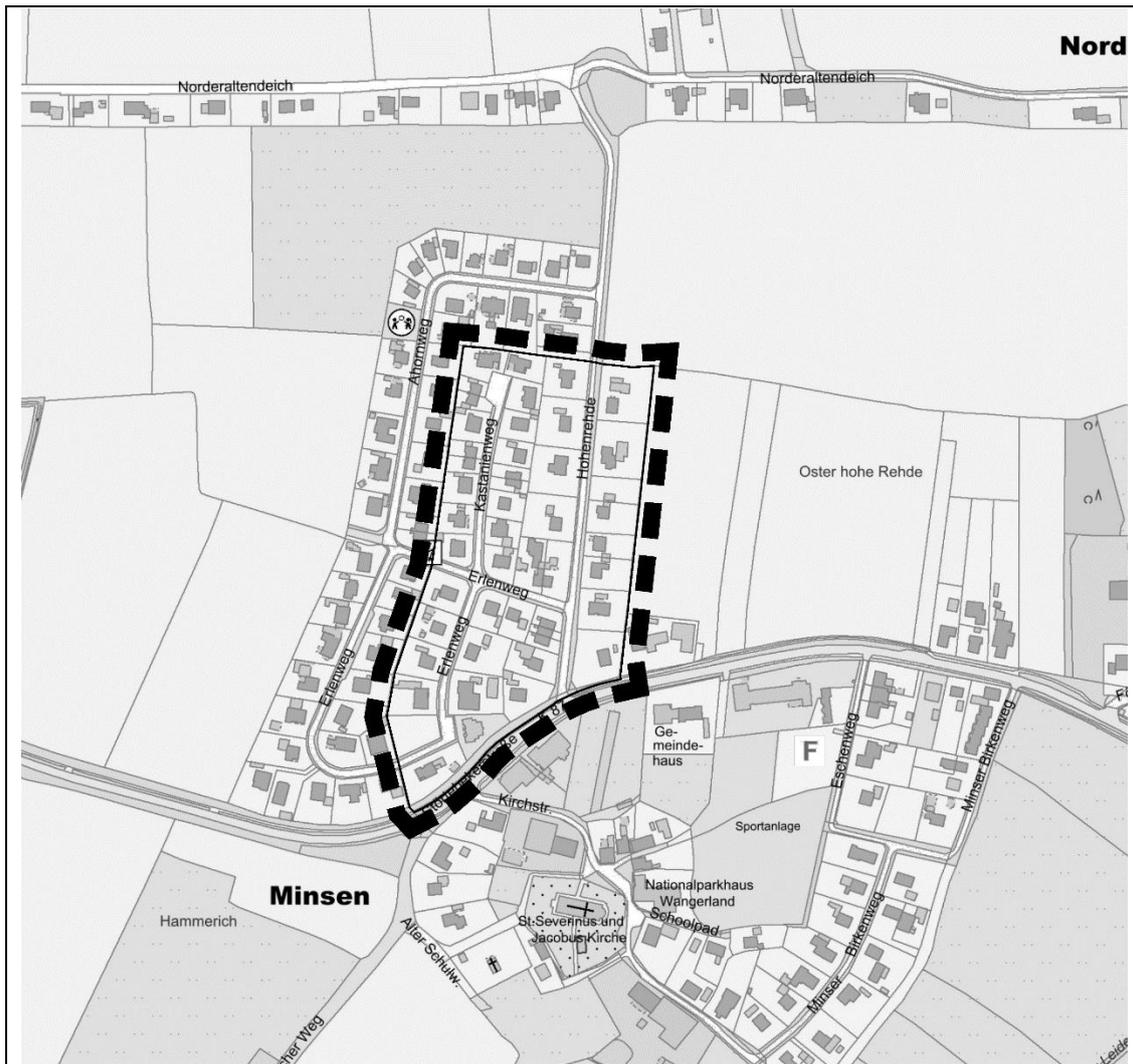
Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. IV/I „Minsen-West“ 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung mit Umweltbericht

-Vorentwurf-



INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2	PLANGEBIET	4
3	PLANERISCHE VORGABEN	5
3.1	RAUMORDNUNG.....	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.3	BEBAUUNGSPLAN NR. IV/I	6
3.4	GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT.....	8
4	BESTAND	10
4.1	SITUATION	10
4.2	ERSCHLIEßUNG	10
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	11
5.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA	11
5.1.1	<i>Ausschluss von Ferienwohnen im WA1-Gebiet</i>	11
5.1.2	<i>Ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnen, Beherbergungsbetrieben in den WA2-4 Gebieten</i> <i>11</i>	11
5.2	NUTZUNGSKENNZIFFERN WA1- UND 2- GEBIETE	11
5.3	NUTZUNGSKENNZIFFERN WA3-GEBIET.....	12
5.4	NUTZUNGSKENNZIFFERN WA4-GEBIETE.....	12
5.5	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	12
5.6	ERSCHLIEßUNG	12
5.7	GRÜNFLÄCHEN, BEGRÜNUNG	13
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO	14
6.1	DACHNEIGUNG	14
6.2	DACHEINDECKUNG	14
6.3	AUBENWÄNDE.....	14
6.4	EINFRIEDUNGEN UND GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE	15
6.5	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEMÄß § 91 NBAUO	15
7	UMWELTBERICHT	16
7.1.1	<i>Angaben zum Standort</i>	16
7.1.2	<i>Art und Umfang der Planung</i>	16
7.1.3	<i>Fläche - Bedarf an Grund und Boden</i>	16
7.1.4	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete</i>	16
7.1.5	<i>Landschaftsplan, Fachbeiträge</i>	16
7.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
7.2.1	<i>Biototypen</i>	16
7.2.2	<i>Boden</i>	16
7.2.3	<i>Wasser</i>	17
7.2.4	<i>Luft/Klima</i>	17
7.2.5	<i>Landschaftsraum und -bild</i>	17
7.2.6	<i>Biologische Vielfalt</i>	17
7.2.7	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	17
7.2.8	<i>Wechselwirkungen</i>	17
7.3	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK.....	18
7.3.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000</i>	18
7.3.2	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft</i>	18
7.3.3	<i>Besonders geschützte Biotope</i>	18
7.3.4	<i>Luftqualität</i>	18
7.4	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES	18
7.5	SONSTIGES	18
7.5.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	18
7.5.2	<i>Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren</i>	18
7.5.3	<i>Bauphase</i>	18

7.5.4	<i>Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	18
7.5.5	<i>Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten</i>	19
7.5.6	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</i>	19
7.5.7	<i>Abfälle</i>	19
7.5.8	<i>Abwässer</i>	19
7.5.9	<i>Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien</i>	19
7.6	ARTENSCHUTZ.....	19
7.7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	20
8	VER- UND ENTSORGUNG	21
8.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	21
8.2	SCHMUTZWASSER	21
8.3	ENERGIEVERSORGUNG.....	21
8.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	21
8.5	ABFALLENTSORGUNG	21
8.6	TELEKOMMUNIKATION	21
8.7	BRANDSCHUTZ.....	21
9	HINWEISE	22
9.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	22
9.2	BODENFUNDE	22
9.3	KAMPFMITTEL	22
9.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	22
10	VERFAHREN	23
10.1	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	23
10.2	VERFAHRENSVERMERKE.....	23

1 Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist es, den Planbereich in Minzen hinsichtlich des Bestandes an Ferienwohnungen zu steuern.

Der Bebauungsplan IV/1 „Minsen-West“ ist seit dem 07.03.1974 rechtskräftig. Festgesetzt sind allgemeine und reine Wohngebiete in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise. Die GRZ beträgt 0,2 bzw. 0,3, die GFZ 0,3 bzw. 0,5. Trauf- und Firsthöhen sind nicht geregelt, eine örtliche Bauvorschrift gibt es nicht. Weiter enthält der Bebauungsplan keine Angaben über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die getroffenen Festsetzungen nicht geeignet oder ausreichend sind, die Entwicklung in Minzen ausreichend zu steuern. Auch das am 13.12.2022 vom Rat der Gemeinde Wangerland verabschiedete sektorale Gemeindeentwicklungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Wohnentwicklung in der Gemeinde Wangerland hat gezeigt, dass Aussagen zur zulässigen Wohnnutzung notwendig sind.

Für den Bereich des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Rates der Gemeinde Wangerland vom 13.12.2022 eine Veränderungssperre erlassen. Diese tritt am 19.12.2024 außer Kraft, so dass die Änderungsverfahren spätestens bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen sein sollten.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung soll aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und im regulären zweistufigen Verfahren durchgeführt werden.

2 Plangebiet

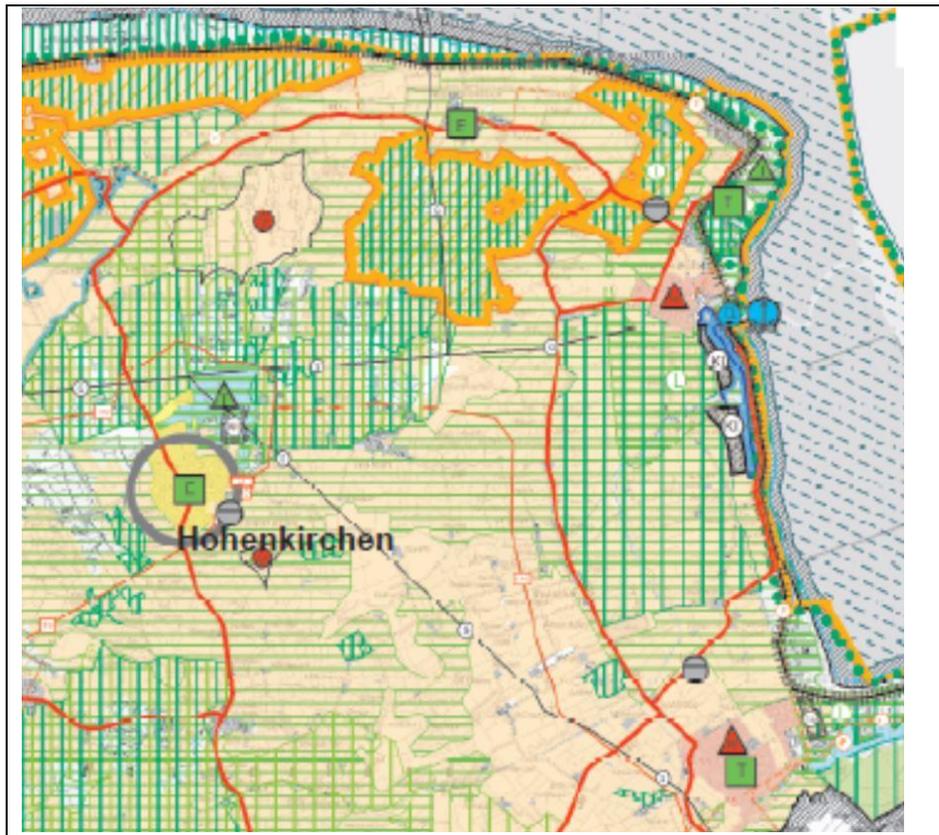
Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Minzen und umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Minsen. Die Ortschaft Minsen ist mit der Funktion Erholung festgelegt. Des Weiteren ist die K 87 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die Ortschaft ist von einem Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung G umgeben.

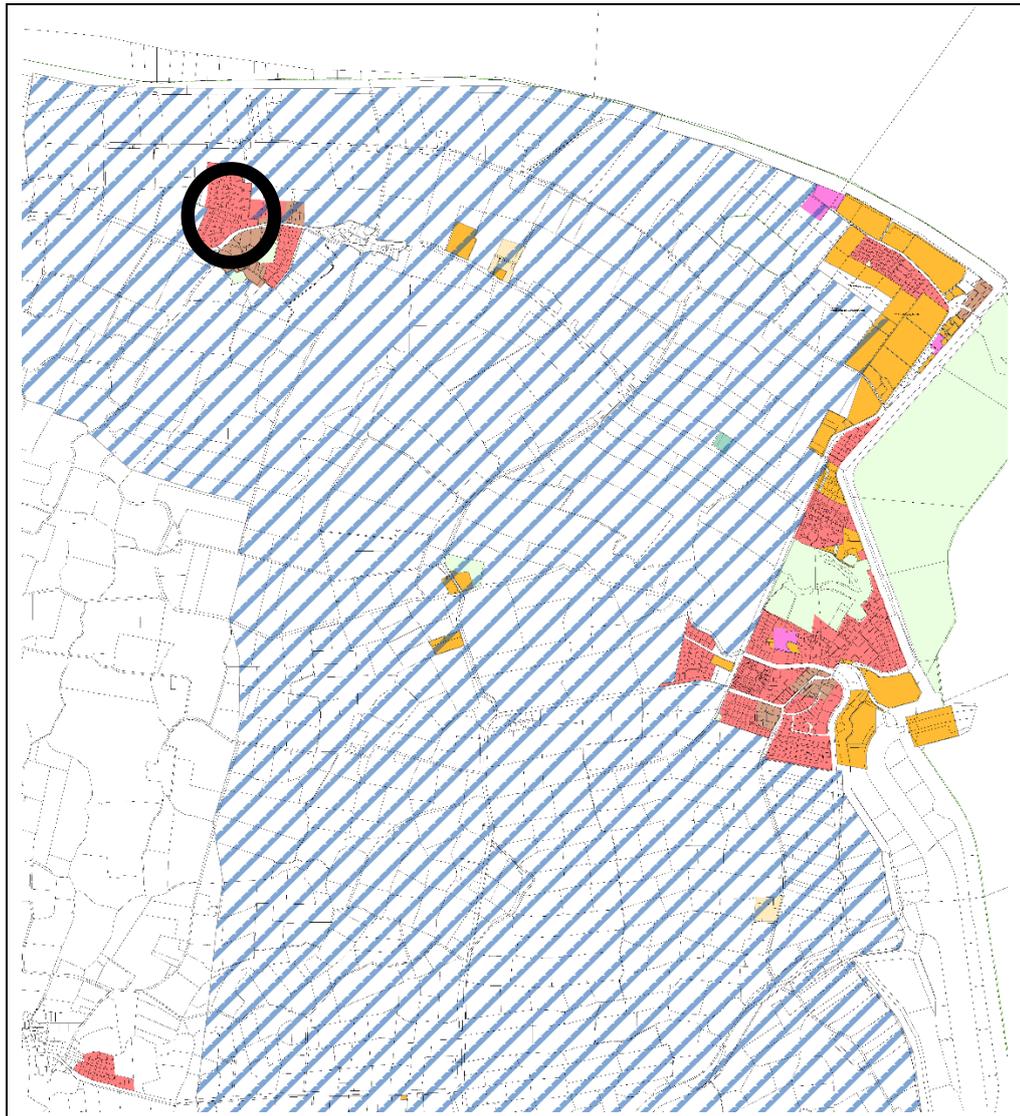


Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da die Planung lediglich bereits bebaute Bereiche planungsrechtlich ordnet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt für das Plangebiet bereits Wohnbauflächen dar. Die Darstellungen stimmen mit dem Planungsziel überein, hier allgemeine Wohngebiete festzusetzen.

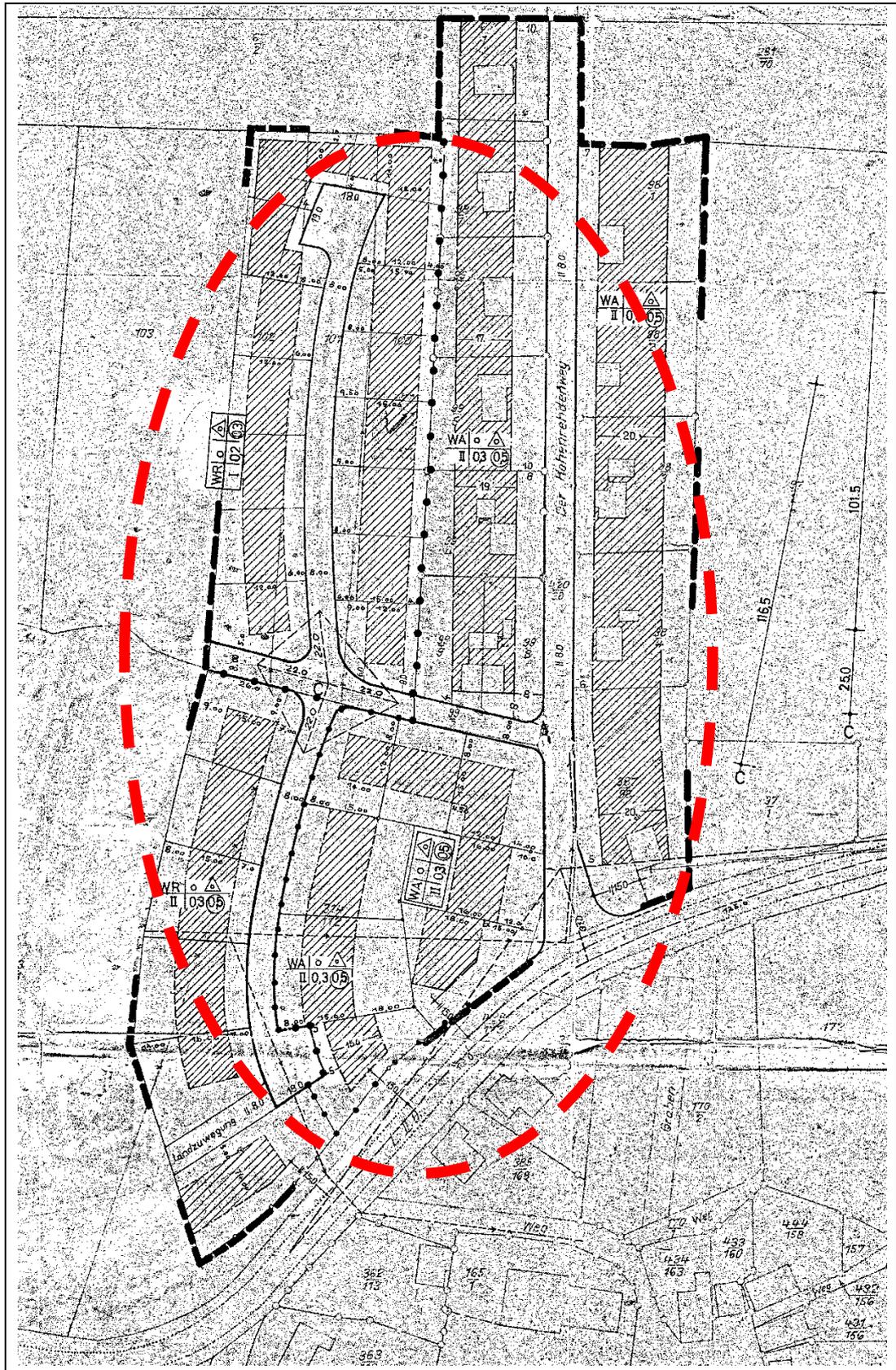
Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



3.3 Bebauungsplan Nr. IV/I

Der Bebauungsplan Nr. IV/I der Gemeinde Wangerland wurde im Jahr 1974 rechtskräftig.

Auszug auf dem Bebauungsplan Nr. IV/I



Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich Reine und Allgemeine Wohngebiete fest. Die Reinen Wohngebiete weisen eine Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,3 einem Vollgeschoss bei offener Bauweise aus.

Die allgemeinen Wohngebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0.5 bei 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise fest.

3.4 Gemeindeentwicklungskonzept

Das am 13.12.2022 vom Rat der Gemeinde Wangerland verabschiedete sektorale Gemeindeentwicklungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Wohnentwicklung in der Gemeinde Wangerland hat gezeigt, dass Aussagen Steuerung zur zulässigen Wohnnutzung notwendig sind. Die Änderung des Bebauungsplans soll insbesondere folgende Regelungen enthalten:

- Aussagen über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen
- Festlegung von Trauf- und Firsthöhen
- Änderung des reinen Wohngebiets in ein allgemeines Wohngebiet
- Regelungen, die das Ortsbild erhalten

Zur Sicherung des Ortsbildes soll zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift mit z.B. Angaben über Dachformen sowie Dachneigungen und einem Ausschluss von Staffelgeschossen erlassen werden.

4 Bestand

4.1 Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Minsen nördlich der Störtebekerstraße (K 87). Es handelt sich um einen vollständig bebauten Bereich. Die Grundstücke sind vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Vereinzelt sind auch größere Wohngebäude vorzufinden. Einliegerwohnungen dürften auch als Ferienwohnungen genutzt werden.

Im Süden am Erlenweg sind 2 Grundstücke mit hoher baulicher Ausnutzung vorzufinden, hier handelt es sich um Hotelnutzung bzw. Ferienwohnungen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wohnstraßen erschlossen. Diese sind über die Störtebeker Straße (K 37) direkt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

5 Inhalt des Bebauungsplanänderung

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA

Für das Plangebiet wird die bisherige teilweise Festsetzung als allgemeines Wohngebiet beibehalten, die bisherigen reinen Wohngebiete werden in allgemeine Wohngebiete geändert. Es erfolgt eine Gliederung hinsichtlich der Aussagen über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in verschiedenen Bereichen, einschl. der Festlegung von Trauf- und Firsthöhen

5.1.1 Ausschluss von Ferienwohnen im WA1-Gebiet

Der große Teil des Plangebietes der sich heute noch als Wohnsiedlung ohne Ferienwohnungen darstellt, wird als WA 1- Gebiet festgesetzt.

Hier werden gem. textlicher Festsetzung Ferienwohnungen auch untergeordnet ausgeschlossen: *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).*

Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt.

5.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnen, Beherbergungsbetrieben in den WA2-4 Gebieten

Die übrigen Gebiete weisen bereits Nutzungen mit Ferienwohnen auf. Das WA4-Gebiet weist derzeit eine komplette Nutzung als Beherbergungsbetrieb auf. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die sonstigen nichtstörende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen.

Hier sind somit Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe gem. textlicher Festsetzung ausnahmsweise zulässig: *In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die sonstigen nichtstörende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen. Hier sind somit Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig.*

Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt.

5.2 Nutzungskennziffern WA1- und 2- Gebiete

Hinsichtlich der baulichen Struktur sind die WA1- und WA2-Gebiete gleich einzuschätzen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Gebäudelänge wird auf 20 m beschränkt. Es werden in Anlehnung an den Gebäudebestand Firsthöhen von 9,0 m und Traufhöhen von 4,2 m festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude bzw. Ferienhaus auf höchstens 2 Wohneinheiten beschränkt. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohneinheit zulässig. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf bei den allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 30 % überschritten werden.

5.3 Nutzungskennziffern WA3-Gebiet

Wegen der relativ hohen Versiegelung des Grundstücks wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 hier nicht beschränkt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Gebäudelänge wird auf 20 m beschränkt. Es werden in Anlehnung an den Gebäudebestand Firsthöhen von 9,0 m und Traufhöhen von 4,2 m festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.4 Nutzungskennziffern WA4-Gebiete

Das Gebäude wird als Beherbergungsbetrieb genutzt, es ist zweigeschossig.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Gebäudelänge wird auf 20 m beschränkt. Es werden Firsthöhe wird gemäß Bestand mit 11,0 m festgesetzt.

Wegen der relativ hohen Versiegelung des Grundstücks wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 hier nicht beschränkt.

5.5 Sonstige Festsetzungen

Zur Freihaltung der Vorgartenbereiche sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsflächen (ausgenommen Stichweg), Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

5.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz der Siedlung. Es sind keine neuen Straßen geplant. Es werden die vorhandenen Wohnstraßen als Verkehrsflächen festgesetzt.

5.7 Grünflächen, Begrünung

Um ein Mindestmaß an Begrünung zu gewährleisten, ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und Abgänge zu ersetzen.

6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften gilt für das gesamte Plangebiet.

Die örtlichen Bauvorschriften leiten sich aus den vorherrschenden gestalterischen Merkmalen der umliegenden Bebauung der Ortschaft Minsen ab.

6.1 Dachneigung

Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch geringere Dachneigungen von mindestens 25° zulässig.

Bei Garagen und Carports gem. §12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

In Minsen dominieren geneigte Dachformen. Mit den Auflagen soll ein Einfügen in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

6.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen - mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen - ist aus roten, rotbraunen und schwarzen Dachpfannen oder als Grasdach herzustellen. Es gelten folgende Farbtöne in Anlehnung an das Farbre-gister RAL 840 HR: 2000, 2001, 2002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014, 3015, 8019 bis 8022. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn diese die Energie-gewinnung betreffen und z.B. Sonnenkollektoren eingesetzt werden sollen.

In Minsen dominieren rote bis rotbraune Farben der Dacheindeckungen. Mit den Auflagen zur Farbgebung soll ein Einfügen in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

6.3 Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012, verwendet werden. Für Gliede-rungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzel-nen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit einge-rechnet. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie transpa-rente Gebäudeteile.

In Minsen dominieren rote bis rotbraune Farben bei den Außenfassaden sind rote bis rot-braune Farben dominant. Mit den Auflagen zur Farbgebung soll ein Einfügen in das vor-handene Ortsbild gewährleistet werden.

6.4 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m oder mit durchlässigem Material (Holz, Ziegel oder Naturstein) bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die unbebauten Vorgartenbereiche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudefassade sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge, Zufahrten sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Auch bei sonstigen unbebauten Freiflächen ist die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) nicht zulässig. Zugänge, Wege sowie Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die örtliche Bauvorschrift sichert einen durchgrünten Straßen-Vorgartenbereich durch Heckenanpflanzungen. Die Heckenpflanzungen sollen den Straßen-Vorgartenraum zusätzlich gliedern.

6.5 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

7 Umweltbericht

7.1.1 Angaben zum Standort

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bebaute und überplante Innenbereichslage. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung gegenüber dem genehmigten Bestand bzw. dem Ursprungs-Bebauungsplan nicht erhöht.

7.1.2 Art und Umfang der Planung

Planungsziel ist es in der Ortschaft Minsen bzw. dem Plangebiet die Entwicklung von dem Ferienwohnen zu steuern.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Wohnstraßen.

7.1.3 Fläche - Bedarf an Grund und Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten Siedlungsbereich, der mit dem Bebauungsplan Nr. IV/I bereits planungsrechtlich abgedeckt ist.

Daher hat das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit.

7.1.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen.

7.1.5 Landschaftsplan, Fachbeiträge

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland ist der Bereich um das Plangebiet nicht dargestellt.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

7.2.1 Biotoptypen

Die Siedlung besteht aus Wohngrundstücken mit Ziergärten. Die Siedlung ist von Wohnstraßen erschlossen. Sonstige Freiflächen sind nicht vorhanden.

7.2.2 Boden

Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung besteht eine Vorbelastung des Bodens. Insgesamt ist dem Boden hinsichtlich des Bodentypes und der Bodenfunktion eine allgemeine Bedeutung beizumessen.

Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung und Versiegelung des Bodens.

7.2.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, mit Ausnahme von privaten Grundstücksrandgräben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führen.

7.2.4 Luft/Klima

Innerhalb der Wohnsiedlung kommt es zu keiner Erhöhung der Temperatur.

Die von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich des Lärms, Abgasen aus Kfz und Heizungsanlagen gehen nicht über das zulässige Maß hinaus. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Küsten-/Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

7.2.5 Landschaftsraum und -bild

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region „Watten und Marschen“ bzw. dem Naturraum „Ostfriesische Seemarschen und Inseln“ zuzuordnen.

Das Untersuchungsgebiet wird im Süden von der K 87 begrenzt. Im Westen von Siedlungsbebauung und im Osten von landwirtschaftlichen Flächen.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsbebauung wird dem Schutzgut Landschaft eine geringe Bedeutung beigemessen.

7.2.6 Biologische Vielfalt

Das Vorkommen von Arten und Lebensgemeinschaft ist relativ gering, es entspricht dem eines ländlichen Siedlungsbereiches.

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.

7.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

7.2.8 Wechselwirkungen

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass diese innerhalb des Plangebietes kein Wandel vollzieht, da die Planung zu keinen Veränderungen in der Versiegelung führt.

7.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck

7.3.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000

Im Umfeld des Plangebietes bzw. der Ortschaft Minsen befindet sich der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer.

7.3.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

7.3.3 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützte Biotoptypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes oder § 24 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) bzw. § 30 BNatSchG vorhanden.

7.3.4 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, ist hier nicht relevant.

7.4 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Durch das Planverfahren kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung und sonstigen Veränderung für Natur und Landschaft. Es ergibt sich somit kein Eingriff in Natur und Landschaft.

7.5 Sonstiges

7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Maßnahme zum Eingriff in das Ortsbild wurden die Gebäudehöhen im Wesentlichen auf die Höhen der Nachbarbebauung begrenzt.

7.5.2 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Die Wohnbebauung wird sich durch die Planung strukturell nicht verändern.

7.5.3 Bauphase

Im Plangebiet befinden sich Wohnbauflächen und Gärten. Durch die Planung ergeben sich keine neuen Bauflächen, daher ergeben sich keine Lärmeinwirkungen.

7.5.4 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, ist weiterhin mit bisherigen Siedlungsstruktur zu rechnen.

7.5.5 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.

7.5.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es ist kein Monitoring erforderlich.

7.5.7 Abfälle

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Die Abfallentsorgung ist gesichert.

7.5.8 Abwässer

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern wird vorausgesetzt, da der Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Das Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet.

7.5.9 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Festsetzungen über sonstige Vorschriften hinaus erfolgen, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt.

7.6 Artenschutz

Da durch die Planung keine wesentlichen Änderungen in der Baustruktur der Siedlung zu erwarten sind, werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten.

Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240) ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

(1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

(2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

(3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

(4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffe werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt modifiziert. Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.

7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wangerland möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung das Ferienwohnen in der Wohnsiedlung städtebaulich steuern. Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass durch die Planung keine relevanten verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Oberflächenentwässerung

Es handelt sich um einen bebauten und erschlossenen Siedlungsbereich. Durch die Planung ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen.

8.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV angeschlossen. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen können genutzt werden.

8.3 Energieversorgung

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

8.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

8.5 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.

8.6 Telekommunikation

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

8.7 Brandschutz

Der Brandschutz ist grundsätzlich gesichert, da es sich um einen bereits bestehenden Siedlungsbereich handelt.

9 Hinweise

9.1 Baunutzungsverordnung

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

9.2 Bodenfunde

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

9.3 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

9.4 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV / I „Minsen-West“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. IV / I „Minsen-West“.

Mit Rechtskraft dieser 1. Änderung tritt der überlagerte Teilbereich des Ursprung-Bebauungsplanes Nr. IV / I außer Kraft.

10 Verfahren

10.1 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/I „Minsen-West“ überlagert den Bebauungsplan Nr. 1.

10.2 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 11.04.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/I „Minsen-West“ gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom 2024 bis 2024 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/I „Minsen-West“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht 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 14.11.2023

M. Lux - Dipl.-Ing.