

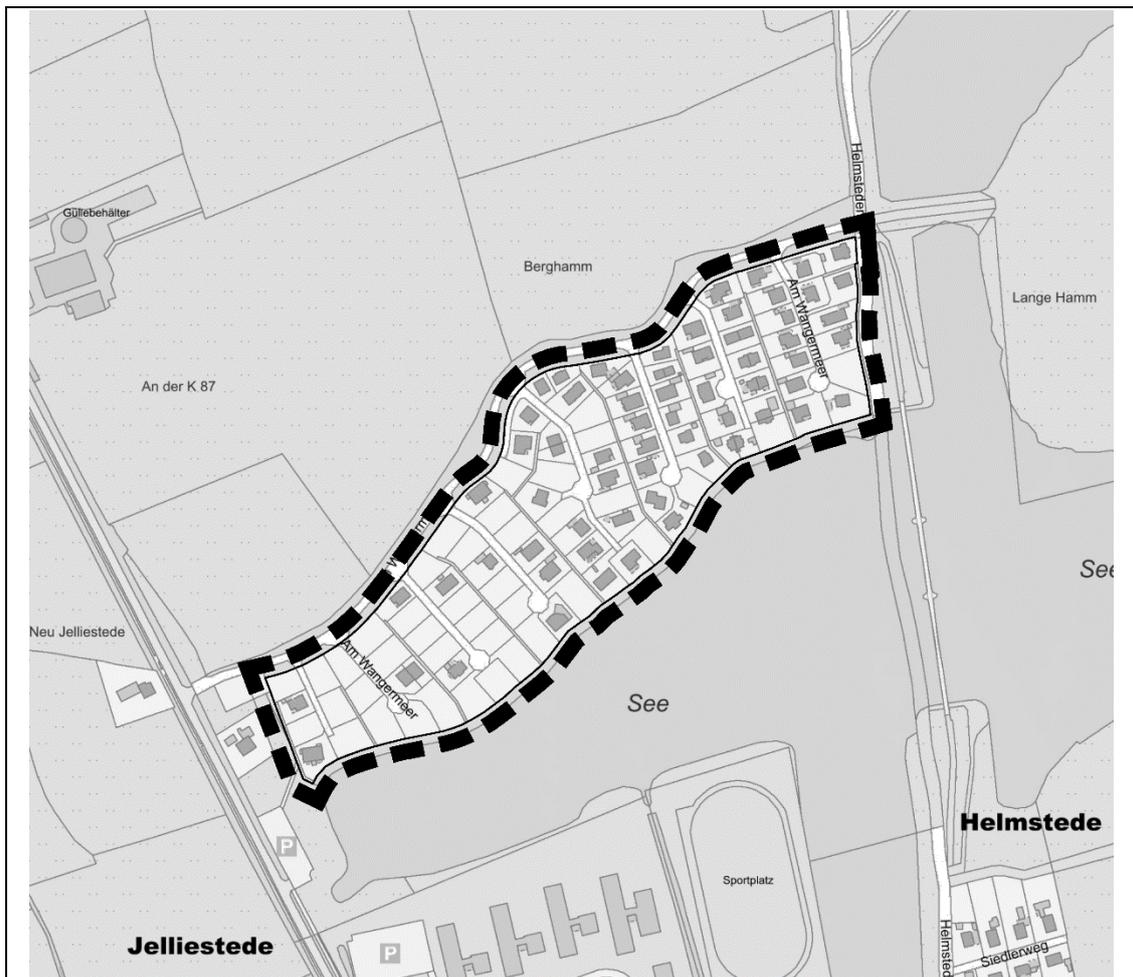
Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ 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. I/15	7
3.4	GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT.....	8
4	BESTAND	9
4.1	SITUATION	9
4.2	ERSCHLIEßUNG	9
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	10
5.1	NUTZUNGSKENNZIFFERN	10
5.1.1	SOI- Gebiete	10
5.1.2	SO 2-Gebiete	10
5.1.3	Höhenfestsetzungen.....	10
5.2	ERSCHLIEßUNG	11
5.3	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	11
5.4	SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN.....	12
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO	12
7	UMWELTBERICHT	13
7.1.1	Angaben zum Standort	13
7.1.2	Art und Umfang der Planung	13
7.1.3	Fläche - Bedarf an Grund und Boden	13
7.1.4	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete.....	13
7.1.5	Landschaftsplan, Fachbeiträge.....	13
7.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
7.2.1	Biototypen	13
7.2.2	Boden	13
7.2.3	Wasser.....	14
7.2.4	Luft/Klima	14
7.2.5	Landschaftsraum und -bild.....	14
7.2.6	Biologische Vielfalt	14
7.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	14
7.2.8	Wechselwirkungen.....	15
7.3	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK.....	15
7.3.1	Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000	15
7.3.2	Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	15
7.3.3	Besonders geschützte Biotope	15
7.3.4	Luftqualität.....	15
7.4	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES	15
7.5	SONSTIGES	15
7.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	15
7.5.2	Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren.....	15
7.5.3	Bauphase.....	16
7.5.4	Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	16
7.5.5	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	16
7.5.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	16
7.5.7	Abfälle.....	16
7.5.8	Abwässer.....	16
7.5.9	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	16
7.6	ARTENSCHUTZ.....	16
7.7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17

8	VER- UND ENTSORGUNG	18
8.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	18
8.2	SCHMUTZWASSER	18
8.3	TRINKWASSERVERSORGUNG	18
8.4	ABFALLENTSORGUNG	18
8.5	ENERGIEVERSORGUNG	18
8.6	TELEKOMMUNIKATION	18
8.7	BRANDSCHUTZ	18
9	HINWEISE	19
9.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	19
9.2	BODENFUNDE	19
9.3	KAMPFMITTEL	19
9.4	SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN	19
9.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	19
10	VERFAHREN	20
10.1	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	20
10.2	VERFAHRENSVERMERKE	20

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Bauleitplanung wird beabsichtigt, die Art der baulichen Nutzung für das Baugebiet in Hohenkirchen, Am Wangermeer, von einem allgemeinen Wohngebiet in ein sonstiges Sondergebiet Ferienwohnen zu ändern. Grund dafür ist die verstärkte Nachfrage von Interessenten nach Baugrundstücken mit der Nutzung Ferienhäuser und Wohnungen, wobei letztere auch teilweise als Zweitwohnungen genutzt werden sollen. Daher soll im Gebiet künftig das Ferienwohnen, das Dauer- und das Zweitwohnen gleichrangig zugelassen werden.

Die Aufstellung der Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Entsprechende Aufstellungsbeschlüsse sind im Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland am 21.06.2021 bzw. 20.02.2023 gefasst worden. Ursprünglich war beabsichtigt, lediglich den 2. und 3. Bauabschnitt des Baugebiets der NLG zu überplanen. Aber aufgrund der Aussagen im Gemeindeentwicklungskonzept, welches im Dezember 2022 vom Rat beschlossen worden ist, wurde es als folgerichtig angesehen auch den 1. Bauabschnitt des Baugebiets der NLG zu überplanen.

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

2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hohenkirchen am Touristischen See und umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha.

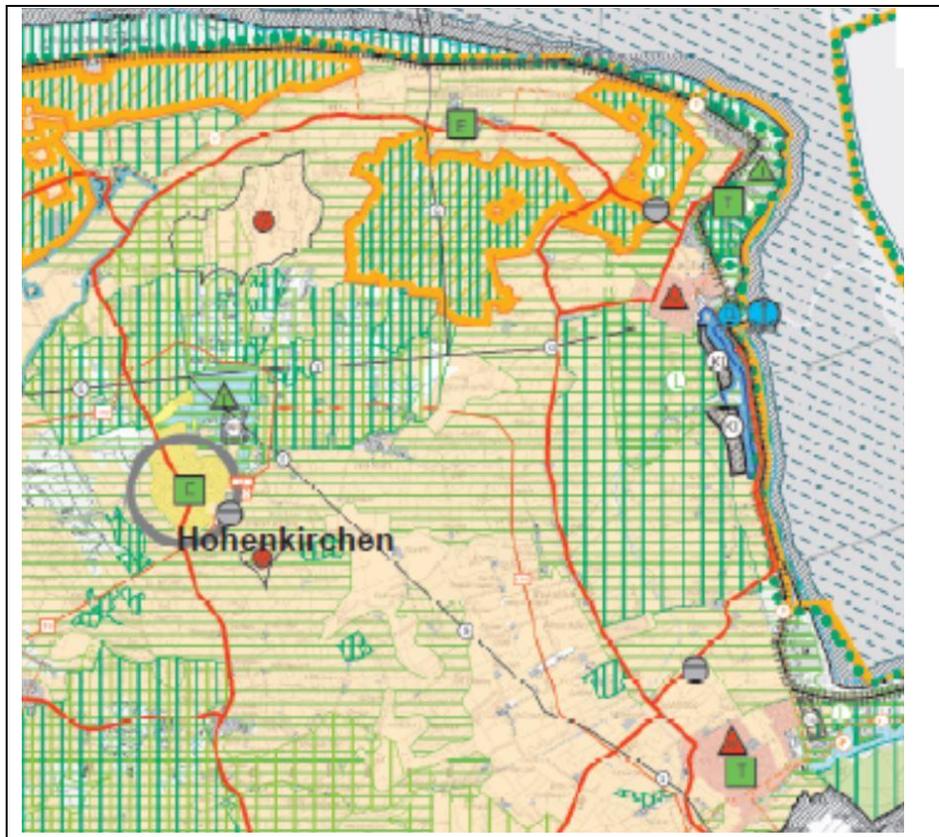
3 Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung

Das Plangebiet liegt in Hohenkirchen. Hohenkirchen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum mit Funktion Erholung festgelegt. Das Plangebiet innerhalb des bebauten Bereichs von Hohenkirchen, direkt am See.

Des Weiteren ist die weiter westlich verlaufende K 87 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Im Umfeld einschl. des Sees liegen Vorbehaltsgebiete für Erholung und für Natur und Landschaft. Der Bereich des Sees ist zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus Z festgelegt.



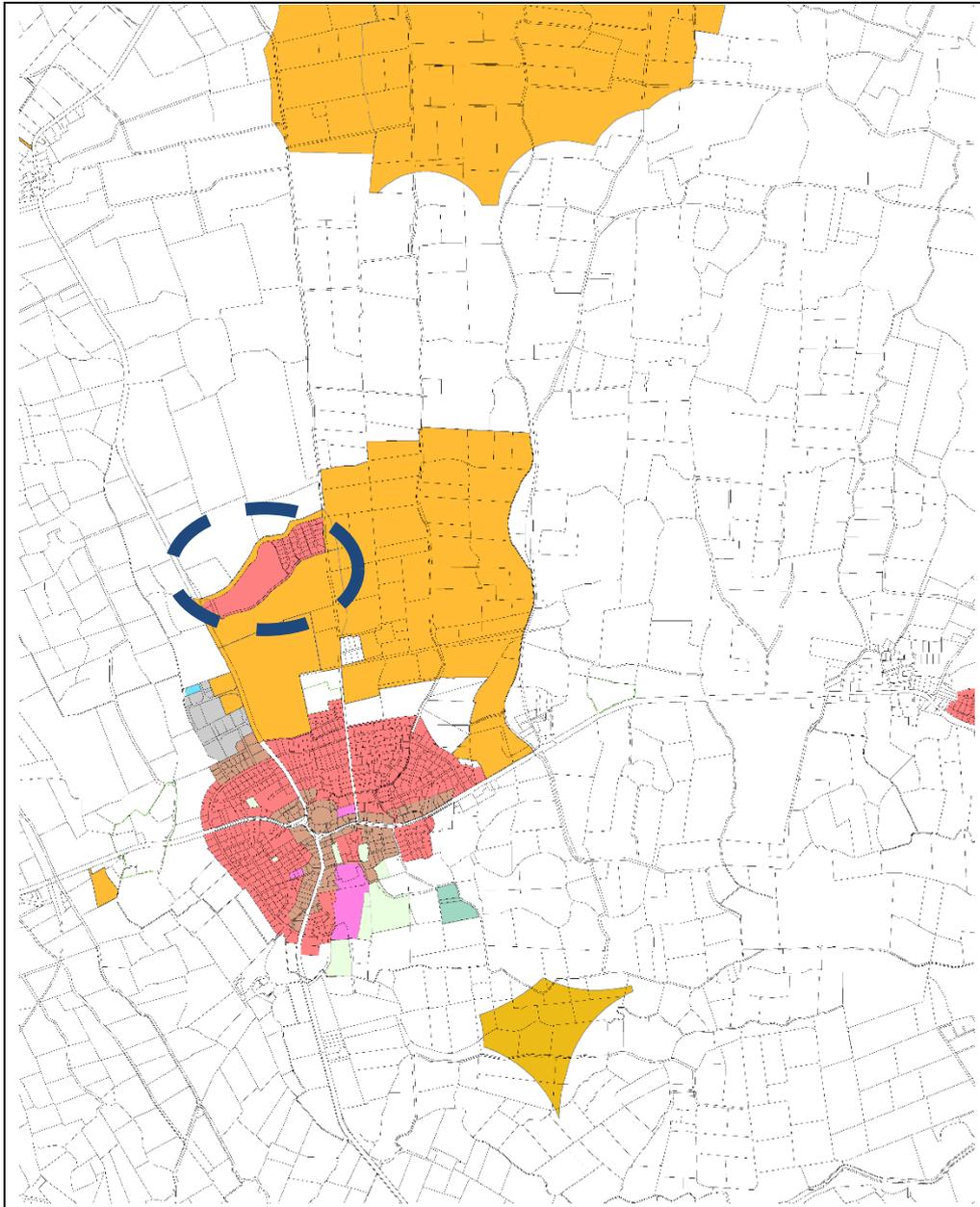
Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da die Planung lediglich bereits bebaute Bereiche planungsrechtlich ordnet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen Bauflächen dar. Die Darstellungen stimmen mit dem Planungsziel nicht überein, hier Sondergebiete Dauerwohnen-Ferienwohnen festzusetzen.

Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren für den Bereich der bisherigen Wohnbauflächen geändert. Es handelt sich um die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



3.3 Bebauungsplan Nr. I/15

Der Bebauungsplan Nr. I/15 der Gemeinde Wangerland wurde im Jahr 2008 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. I/15 (Auszug)



Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete mit Höhenbeschränkungen fest.

Im Norden zur Erschließungsstraße werden WA1-Gebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei offener Bauweise festgesetzt.

Nach Süden bis zum See werden WA2-Gebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0.4 bei offener Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gemäß Gemeindeentwicklungskonzept sollen im Plangebiet neben der Hauptnutzung des Ferienwohnens, Dauerwohnen und auch Zweitwohnen zugelassen werden.

4 Bestand

4.1 Situation

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortschaft Hohenkirchen am Wangermeer.

Bei dem Gebiet handelt sich um einen vollständig, vorwiegend mit Ferien- und auch Wohnhäusern, bebauten Bereich.

Am Rande des Plangebietes befinden sich östlich und südlich Wasserflächen des Wangermeeres. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Wangermeer erschlossen. Damit ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

5 Inhalt des Bebauungsplanänderung

Die bisherigen WA1- und WA2-Gebiete werden in sonstige Sondergebiete SO1 und 2 „Wohnen am Wangermeer“ gemäß § 11 BauNVO umgewandelt. Alle anderen Festsetzungen und Nutzungskennziffern des Ursprungsplanes werden beibehalten.

Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen dem Ferienwohnen und Dauerwohnen:

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen
- Ferienwohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- ausnahmsweise Räume für freie Berufe.

Unter Wohnungen im 1. Spiegelstrich sind Dauerwohnungen sowie Zweitwohnungen zu verstehen. Das Zweitwohnen wird gemäß § 22 BauGB „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen“ ausdrücklich nicht unter Genehmigungsvorbehalt gestellt und ist damit im Plangebiet grundsätzlich zulässig.

5.1 Nutzungskennziffern

5.1.1 SO1- Gebiete

Längs der Haupteinfahrtsstraße Am Wangermeer werden landseitig die SO1-Gebiete „Wohnen am Wangermeer“ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei offener Bauweise festgesetzt.

5.1.2 SO 2-Gebiete

Mittig und wasserseitig gelegen werden die SO2-Gebiete „Wohnen am Wangermeer“ baulich etwas abgestuft, festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.1.3 Höhenfestsetzungen

Gebäudehöhen

Für das Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (FH) - bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte - von 9,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Gauben und Nebenanlagen sind von der Traufhöhenbeschränkung ausgenommen.

Traufhöhen

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 5,0 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen fertiger Erschließungsstraßenmitte vor der jeweiligen Gebäudemitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Bei Gebäude mit Pultdächern wird der niedrigere Schnittpunkt als Traufhöhe und der höhere Schnittpunkt als Gebäudehöhe definiert.

Gauben und Nebenanlagen sind von der Traufhöhenbeschränkung ausgenommen.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens der Gebäude darf im SO1-Gebiet max. 1,50 m, im SO 2-Gebiet max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz Am Wangermeer. Es sind keine neuen Straßen geplant. Es werden die vorhandenen Wohnstraßen als Verkehrsflächen festgesetzt. Grundstückszufahrten sind nur über die Privatstraßen zulässig. Je Grundstück ist nur 1 Zufahrt zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Fußwege (Kennzeichnung „F“) sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Erschließungswege und versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken sind möglichst aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Leitungen zur Versorgung des Wohnbaugebietes mit Fernwärme sind unterirdisch in den Versorgungstreifen seitlich der Erschließungsstraße, im Bereich der Uferzonen und privaten Fußwege sowie im Bereich der privaten Wohnstraßen zulässig.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 30 % überschritten werden.

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze ohne Überdachung sind darüber hinaus zwischen den straßenzugewandten Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien zulässig. An der Einmündung zu den Zufahrtsstraßen sind Standflächen für Abfallbehälter (nur an den Abfuhrtagen) vorgesehen.

5.4 Schotter- und Steingärten

Um eine Begrünung des Straßen- bzw. Vorgartenbereiches zu erhalten, wird auf die Unzulässigkeit von Schotter- und Steingärten hingewiesen (Hinweis Nr. 4):

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

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 gestalterischen Merkmalen für den gesamten touristischen Bereich des Wangermeeres und der umliegenden Bebauung der Ortschaft Hohenkirchen ab.

Dachformen und -neigung

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden 32°-48° betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung auf mind. 25° verringert werden. Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit Pultdächern eine Dachneigung von mind. 5° aufweisen.

Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.

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 im Bereich des Wangermeeres bzw. dem Plangebiet „Ferienwohnen“ mit einem gleichrangigen Anteil an Zweit- und Dauerwohnen als Nutzung zuzulassen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Wohnstraße Am Wangermeer.

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. I / 15 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.

Im 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 Ferienhaus- und auch Wohngrundstücken mit kleinen Ziergärten. Die Siedlung ist von Wohnstraßen und Fußwegen erschlossen. Sonstige Freiflächen sind im Änderungsbereich 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

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer, mit Ausnahme von privaten Grundstücksrandgräben., vorhanden. Das Wangermeer liegt außerhalb des Änderungsbereiches.

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

7.2.4 Luft/Klima

Innerhalb der Ferienhaus- und Wohnsiedlung kommt es zu keiner Erhöhung der Temperatur, da sich aus der Planung keine baulichen Änderungen ergeben..

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 Norden von der Straße Am Wangermeer begrenzt, im Osten und im Süden von der Wasserfläche des Wangermeeres.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsbebauung wird dem Schutzgut Landschaft im Änderungsbereich eine geringe Bedeutung beigemessen. Auf das Umfeld Wangermeer ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen.

7.2.6 Biologische Vielfalt

Das Vorkommen von Arten und Lebensgemeinschaft ist relativ gering, es entspricht dem eines 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 weiteren Umfeld des Plangebietes bzw. der Ortschaft Hohenkirchen 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 zu keinen sonstigen Veränderungen für Natur und Landschaft, gegenüber dem Bebauungsplan bzw. genehmigten Bauten.

Es ergibt sich durch die Planung 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, wie in der Ursprungsplanung, begrenzt.

7.5.2 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Die Ferienhaus- und Wohnbebauung wird sich durch die Planung strukturell nicht verändern.

- 7.5.3 Bauphase**
Im Plangebiet befinden sich Ferienhaus- und Wohnbauflächen mit sehr kleinen Gärten. Durch die Planung ergeben sich keine neuen Bauflächen, daher ergeben sich keine zusätzlichen 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 angrenzende 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 angrenzende 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 ausnahmepflichtig. 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 städtebaulich steuern.

Zukünftig soll „Ferienwohnen“ zulässig sein, mit einem gleichrangigen Anteil „Zweit- und Dauerwohnen“.

Die Umweltprüfung kommt zu dem 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 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

8.4 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.

8.5 Energieversorgung

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

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 Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

9.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“

Mit Rechtskraft dieser 1. Änderung tritt der Ursprung-Bebauungsplan Nr. Nr. I / 15 außer Kraft.

10 Verfahren

10.1 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ überlagert einen Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplan Nr. I / 15 Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“.

10.2 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ 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. I / 15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ 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 17.11.2023

M. Lux - Dipl.-Ing.