

# Gemeinde Wangerland

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IX/3 „Landhaus Altebrücke“

### Begründung

- Entwurf -



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	VERFAHRENSSTAND.....	4
1.3	LAGE.....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
2.3	AUSSAGEN DES LANDSCHAFTSRAHMENPLANS.....	7
<b>3</b>	<b>BESTAND.....</b>	<b>7</b>
3.1	BESTANDSSTRUKTUREN.....	7
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	7
3.3	LANDWIRTSCHAFT.....	7
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>9</b>
4.1	SONDERGEBIET.....	9
4.2	ERSCHLIEBUNG.....	10
4.3	GRÜNFLÄCHEN.....	10
4.4	FLÄCHENBILANZ.....	10
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>11</b>
5.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	11
5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	11
5.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans.....</i>	<i>11</i>
5.3	UMWELTPRÜFUNG.....	11
5.3.1	<i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.....</i>	<i>11</i>
5.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck.....</i>	<i>12</i>
5.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....</i>	<i>12</i>
5.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>12</i>
5.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....</i>	<i>12</i>
5.3.6	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....</i>	<i>13</i>
5.3.7	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....</i>	<i>13</i>
5.3.8	<i>Luftqualität.....</i>	<i>13</i>
5.3.9	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>13</i>
5.3.10	<i>Bestandsaufnahme.....</i>	<i>13</i>
5.4	EINGRIFFSBEWERTUNG.....	14
5.5	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	15
5.5.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	<i>16</i>
5.5.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>16</i>
5.6	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	16
5.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	16
5.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	16
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>16</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	16
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG.....	16
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	16
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	17
6.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG.....	17
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	17
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>17</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	17
7.3	ALTLASTEN.....	17

7.4	WASSERLEITUNG .....	17
7.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	18
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....</b>	<b>18</b>
8.1	BAUVERBOTSZONE .....	18
8.2	WERBEANLAGEN GEMÄß § 24 ABS. 2 NSTRG .....	18
8.3	UFERRÄUMSTREIFEN .....	18

**Anhang:** Lageplan zum Erweiterungsvorhaben

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

An der Landesstraße 3 befindet sich zwischen Hooksiel und Horumersiel der Beherbergungsbetrieb „Landhaus Altebrücke“. Der Betrieb möchte sich auf seinem Grundstück Richtung Westen und Süden baulich erweitern. Die angrenzende Grünlandfläche, die z.Z. als Weide genutzt wird, befindet sich ebenfalls im Eigentum der Familie Poppen.

Es sind in mehreren Bauabschnitten Einzelhäuser mit Zimmern und Appartements auf der Grünlandfläche geplant. Sie dienen der Erweiterung des Beherbergungsbetriebes.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt hier die fremdenverkehrliche Schwerpunktzone II dar, die als Fläche für Erholungs-, Kur- und Freizeitwecke dient.

Die Erweiterung eines Beherbergungsbetriebes dient dem Fremdenverkehr und kann daher als mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar angesehen werden.

Somit ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.

### **1.2 Verfahrensstand**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 08.12.2008 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX/3 "Landhaus Altebrücke" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. bis .. .. öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

### **1.3 Lage**

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Landesstraße 810 und direkt wie südlich des Hohenstief.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1 ha.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das regionale Raumordnungsprogramm RROP (Zeichnerische Darstellung) für den Landkreis Friesland sieht folgende Festlegungen vor:

- Lage innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung
- Lage innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft – hohes landwirtschaftliches Ertragspotential und auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft
- Angrenzend an das Plangebiet verläuft die L 810, die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und mit regional bedeutsamen Busverkehr festgelegt ist.

Die Planungsabsicht hier einen vorhandenen Beherbergungsbetrieb auszubauen, ist mit den Zielen der Regionalplanung, hier insbesondere der Stärkung der Erholungsfunktion, vereinbar.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland liegt das Plangebiet im Außenbereich bzw. innerhalb der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen. Gemäß den Darstellungen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland liegt das Plangebiet innerhalb der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone II. Die textliche Festsetzung lautet wie folgt:

#### **„1. Fremdenverkehrliche Schwerpunktzone**

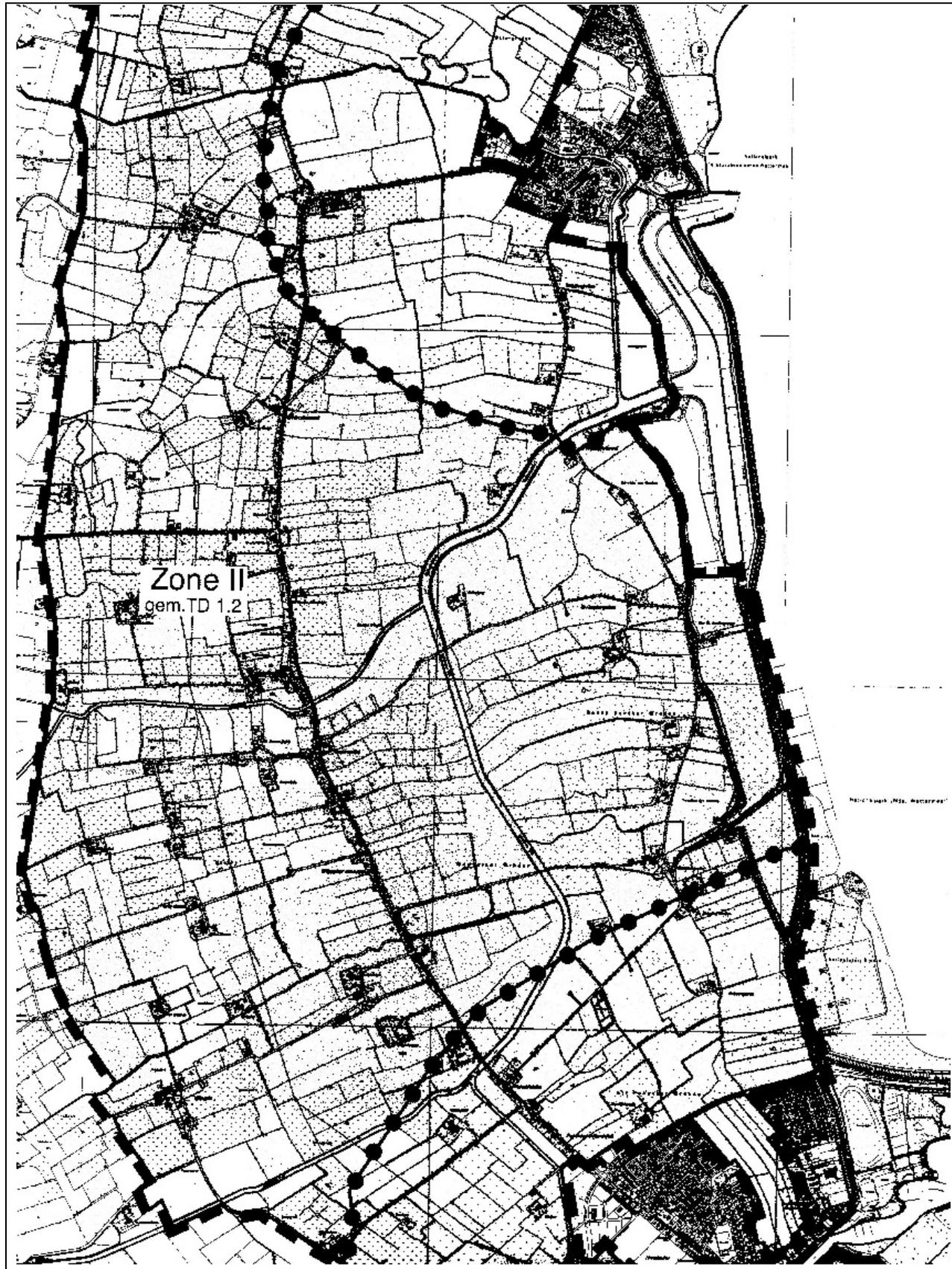
Das Plangebiet (Zone I - II) dient als Fläche für Erholungs-, Kur- und Freizeitzwecke (fremdenverkehrliche Schwerpunktzone). .....

#### **1.2 Zone II**

In der Zone II wird die Zulässigkeit von Anlagen ausschließlich durch die planungsrechtliche Regelung des § 35 BauGB in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen sowie den immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (BImSchG sowie technische Anleitungen) geregelt. In der Schwerpunktzone II sollen die bestehenden touristischen Nutzungen gesichert und künftige touristische Nutzungen gefördert werden. Die Darstellung der fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone II ist als überlagernde Darstellung ohne Entfaltung weiterer einschränkender Regelungen zu verstehen.“

Das Vorhaben zur Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes entspricht dem Ziel des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung einer fremdenverkehrlichen Schwerpunktzone.

**Auszug aus der 72. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland**



## **2.3 Aussagen des Landschaftsrahmenplans**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Friesland aus dem Jahre 1996 macht zu dem Plangebiet folgende Aussagen:

- 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)
- Gebiet zum Erhalt und zur Entwicklung großräumiger Marschgebiete besonderer Eigenart und Schönheit

## **3 Bestand**

### **3.1 Bestandsstrukturen**

Das Plangebiet stellt sich im straßenseitigen Bereich als bebautes Grundstück dar. Hier befindet sich der Beherbergungsbetrieb mit 2 aneinandergebauten Wohnhäusern. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Garage mit Nebengebäuden. Zwischen Straße und Gebäuden liegt eine Stellplatzanlage mit etwa 10 Stellplätzen.

Westlich und südlich des vom Beherbergungsbetrieb bereits heute genutzten Bereiches, schließt sich eine große Grünlandfläche an, die derzeit als Weide genutzt wird.

Im Norden grenzt das Grundstück unmittelbar an das Hohenstief. Nach Westen und Süden ist die Grünlandfläche durch eine Gehölzreihe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Im Süden an der Landesstraße grenzt ein bebautes Grundstück an.

### **3.2 Erschließung**

Das Grundstück wird direkt über die Landesstraße 810 erschlossen.

### **3.3 Landwirtschaft**

In der Umgebung des Vorhabens befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Die nächstgelegene Betriebsstätte, eine Biogasanlage, befindet sich in westlicher Richtung vom Plangebiet in ca. 300 m Entfernung. Weitere landwirtschaftliche Rindvieh haltende Haupterwerbsbetriebe befinden sich in nördlicher und südwestlicher Richtung in über 400 m Entfernung. Eine Hofstelle mit Pferdehaltung mit eher geringem Umfang befindet sich ca. 130 m südwestlich von der Grenze des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes. Auf Grund der Lage, der Abstände und Art der landwirtschaftlichen Betriebsstätten sind erfahrungsgemäß keine

erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen auf das Plangebiet durch Emissionen aus den Stallgebäuden zu erwarten.

Aus landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Konflikte, wenn die Akzeptanz der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung auf den benachbarten Flächen durch den Träger des Vorhabens berücksichtigt wird. Daher wird der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass in der Umgebung auf den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft intensive Landbewirtschaftung stattfindet und von dort ausgehende zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen zum Wohnen bzw. touristischem Erleben im ländlichen Raum gehören und akzeptiert werden müssen.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf das geplante Vorhaben zur Erweiterung des Beherbergungsbetriebes.

Der vorhandene Betrieb ist in der Hauptsaison ausgelastet und verfügt dann über zuwenig Gästezimmer. In einem ersten Bauabschnitt sollen zusätzliche Gästezimmer in Form eines Anbaus an das vorhandene Haupthaus entstehen. In folgenden Bauabschnitten sollen Einzelhäuser mit weiteren Gästezimmern und Appartements auf der westlich und südlich angrenzenden Freifläche errichtet werden. Die Freifläche soll somit in Zukunft als Aufenthalts- und Gartenfläche mit in die Nutzung einbezogen werden.

Neben der Ausweitung der Übernachtungsmöglichkeiten soll damit auch die Auslastung der Gastronomie im Hause verbessert werden.

Umfang und Umsetzung des Vorhabens werden in dem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Wangerland und dem Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 3a Nr. 14 BauGB geregelt. In den Durchführungsvertrag werden auch Regelungen aufgenommen, die das Entstehen von Dauerwohnungen in den geplanten Ferienhäusern ausschließen, um Emissionskonflikte (hier wird auf die 72. Änderung des FNP's verwiesen) sowie langfristig eine bandartige Zersiedlung entlang der L 810 zu vermeiden.

### **4.1 Sondergebiet**

Für das Plangebiet wird ein Sondergebiet " Beherbergungsbetrieb " festgesetzt. Das Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb“ dient dem Betrieb einer Pension mit Restaurant. Innerhalb des Sondergebietes sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Beherbergungsbetrieb mit Gästezimmern und Appartements
- Speisewirtschaft, Bier- und Cafégarten,
- Betriebsleiterwohnen
- sonstiges Wohnen
- Stellplätze
- Nebenanlagen
- Freianlagen und sonstige Erholungsflächen

Für den straßenseitigen, bereits bebauten Grundstücksteil wird in Anlehnung an die vorhandene relativ dichte Bebauung und Versiegelung ein SO-Gebiet mit höheren Nutzungskennziffern festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise festgesetzt. Hier sind 2 Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m zulässig.

Im Erweiterungsbereich sind Anbauten an den vorhandenen Gebäudekomplex und freistehende Einzel-/Reihenhausapartments geplant. Daher wird für diesen Bereich eine maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude von 600 qm festgesetzt. Bei offener Bauweise wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens 1 Vollgeschoss beschränkt. Die Gebäudehöhe wird auf 5,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die Fahrbahnoberkante der Landesstraße.

Für das gesamte Plangebiet wird ein großzügiger überbaubarer Bereich festgesetzt. Details der geplanten Bebauung werden über die Darstellungen des Vorhabenplanes (s. Lageplan) geregelt. Die Baugrenze hält zum Tief einen Abstand von 7 m zur Grundstücksgrenze. Zur Böschungsoberkante des Tiefs können somit etwa 10 m eingehalten werden.

Lediglich die Westspitze am Tief und der unmittelbar südliche Bereich des Grundstücks sind von der Festsetzung als Sondergebiet ausgenommen, hier wird jeweils eine private Grundfläche festgesetzt.

#### **4.2 Erschließung**

Die Zufahrt vom Betriebsrundstück auf die Landesstraße wird durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrbereiches festgelegt. Entlang der Landesstraße wird an der Plangebietsgrenze ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt.

Es wird hier zudem auf den Hinweis Nr. 7.5 „Verkehrliche Erschließung“ der Begründung zur Sondernutzungserlaubnis und zur Zufahrt verwiesen.

#### **4.3 Grünflächen**

An der Westspitze und Südseite des großen Grundstücks wird jeweils eine private Grünfläche festgesetzt. Wegen ihrer randlichen Lage sollen diese Teilbereiche nicht bebaut werden. Innerhalb der beiden privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Diese Flächen können als Garten und/oder Freizeitflächen für den Beherbergungsbetrieb genutzt werden.

Um eine Abschirmung zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück Nr. 4 zu gewährleisten, wird an beiden gemeinsamen Grundstücksgrenzen eine 3 m breite Pflanzfläche festgesetzt. Die gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

#### **4.4 Flächenbilanz**

Plangebiet	1,05 ha
Sondergebiet Bestand	0,28 ha
Sondergebiet Neuplanung	0,48 ha
Private Grünfläche	0,27 ha
Pflanzfläche	0,02 ha

## **5 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Wangerland im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

### **5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung**

Auf dem Grundstück plant der Betriebsinhaber den vorhandenen Beherbergungsbetrieb nach Westen und Süden auf seinen eigenen Freiflächen zu erweitern. Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **5.2 Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

#### **5.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans**

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreis Friesland aus dem Jahre 1996 sind dem Kap. 2.3 der Begründung zu entnehmen.

### **5.3 Umweltprüfung**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

#### **5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im folgenden skizziert.

##### **Tiere**

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Februar 2009 nicht festgestellt.

##### **Pflanzen**

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Vegetations- und Biotopstrukturen gefunden, die als besonders geschützt einzustufen oder von besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt wären.

##### **Boden**

Die Planung wird teilweise eine Versiegelung des Bodens ermöglichen.

### **Wasser**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben der in das benachbarte Tief entwässert. Nördlich des Plangebiets verläuft das Hohenstief.

Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher in die Vorfluter abgeleitet.

### **Luft**

Planungsrelevante Auswirkungen durch Geruchs- und Staubimmissionen sind auf das Schutzgut Luft/Klima wegen der Außenbereichslage nicht zu erwarten.

### **Klima**

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

### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nur geringfügig verändert, da es sich bei den Neubauten entweder um Anbauten an die vorhandenen Hauptgebäude oder um kleine eingeschossige Appartementshäuser im rückwärtigen Raum handelt.

### **Biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird.

## **5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

## **5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

## **5.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da das Grundstück bereits voll erschlossen ist.

### **5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb der Planung werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

### **5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreis Friesland sind oben bereits im einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

### **5.3.8 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

### **5.3.9 Wechselwirkungen**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

### **5.3.10 Bestandsaufnahme Biototypen**

Im Februar 2009 wurde eine Biotypenkartierung im Plangebiet durchgeführt, wobei aufgrund der Vegetationspause eine Bezeichnung der Biotypen nicht in jedem Fall zweifelsfrei getroffen werden kann. Die Kartierung erfolgt in Anlehnung an den Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen (Drachenfels 1994). Die festgestellten Biotypen werden nachfolgend beschrieben. Die verwendeten Abkürzungen finden sich in der Biotypenkarte, in der die Lage der Biotypen dargestellt ist (siehe nächste Seite), wieder.

Das Plangebiet befindet sich in der offenen Marschlandschaft vorrangig mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen. Südlich grenzt ein Einzelhausgrundstück und nördlich das Tief an, welches den Landschaftsraum prägt.

Das Grundstück des Beherbergungsbetriebes ist im bebauten Bereich weitgehend durch Gebäude und eine Stellplatzanlage versiegelt. Ansonsten ist es als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) gestaltet, mit einem mittleren Anteil an Ziergehölzen und Hecken bestanden.

Die nach Westen und Süden gelegene Grünlandfläche ist zum Untersuchungszeitpunkt als artenarmes Intensivgrünland anzusprechen. Es wird als Pferdeweide genutzt und weist z.Z. neben einigen weit verbreiteten Grünlandarten wie Deutsches Weidelgras, Kriechender Hahnenfuß und Weißklee keine Besonderheiten auf.

Randlich nach Westen wird die Fläche durch Gehölze zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.

## 5.4 Eingriffsbewertung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag 1996) flächenmäßig bilanziert.

Für die Bewertung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ werden für die Wertermittlung die Kriterien Lebensraumfunktionen der Biotoptypen, Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen und Natürlichkeit der Biotoptypen herangezogen.

<b>Biotyp</b>	<b>Wertfaktor</b>
Versiegelte Flächen/unbegrünte Gebäude mit neuzeitlichem Ziergarten	0,5
Intensivgrünland der Marschen (GIN)	2
Ziergebüsch (BZE) /Zierhecke (BZH) auswiegend heimischen Arten	2

5 = sehr hohe Bedeutung  
4 = hohe Bedeutung  
3 = mittlere Bedeutung  
2 = geringe Bedeutung  
1 = sehr geringe Bedeutung  
0 = weitgehend ohne Bedeutung

Es wurde aktuell keine Pflanzenart festgestellt, der auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsen bzw. der Bundesartenschutzverordnung eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre.

Die als Pferdeweide genutzten Grünlandflächen des Plangebietes sind als Bereiche mit geringer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotoptypen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
Vorhandene Beherbergungsanlage mit Bebauung, Stellplatzanlage und Ziergarten	2.800/ 0,5	1.400	Straßenseitige Bauzeile SO Bestand GRZ 0.4	2.800/ 0,5	1.400
Grünland / Pferdeweiden	7.700/2	15.400	SO neu mit GR 600 qm versiegelt	900 /0	0
			SO neu unversiegelt	3.900 / 1	3.900
			Private Grünfläche	2.700 / 2	5.400
			Pflanzfläche	200 / 2	400
Summe	10.500	16.800	Summe	10.500	11.100
<b>Kompensationsbedarf:</b>				<b>5.700 WE</b>	

### Kompensationsmaßnahme

Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.700 WE, der außerhalb des Plangebietes auf einer geeigneten Ersatzfläche auszugleichen ist.

Für den erforderlichen externen Ausgleich greift die Gemeinde Wangerland auf einen Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zurück, der im Zuge des Flurneuordnungsverfahrens „Schortens-Umgehung“ gebildet wurde. Dieser liegt im Umfeld der Ortschaft Waddewarden und umfasst die Flurstücke 24, 30, 196, 192/3, 212/31, 287/193, 29/6 und 195/13 der Flur 9, Gemarkung Waddewarden. Insgesamt stehen Flächen mit einer Größe von 12,08 ha zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, das vorhandene Intensivgrünland (GIM) mit dem Wertfaktor 2 in ein mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) mit dem Wertfaktor 4 umzuwandeln. Durch diese Werterhöhung von 2 Punkten stehen dort insgesamt 241.600 Werteinheiten zur Anrechnung bereit.

Obwohl auf den Flächenpool bereits Kompensationsbedarfe für andere Bauleitplanungen angerechnet wurden, steht hier noch ein ausreichendes Aufwertungspotenzial zur Verfügung. Für den Bebauungsplan Nr. IX/3 werden nunmehr weitere 5.700 Werteinheiten angerechnet.

### 5.5 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes vor. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist kein erheblicher Eingriff zu sehen, da das Umfeld bereits vorbelastet ist.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist davon auszugehen, dass der rückwärtige Bereich weiterhin als Pferdeweide genutzt wird.

### **5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung sind auf der Fläche nicht erforderlich.

### **5.5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Ziel des Bebauungsplanes an diesem Standort einen bestehenden Beherbergungsbetrieb zu erweitern, kann nur an diesen Standort umgesetzt werden.

### **5.6 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.

### **5.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

keine

### **5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung möchte die Gemeinde Wangerland hier die Erweiterung eines Beherbergungsbetriebes ermöglichen.

Die Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist, wenn für den Eingriff das Kompensationsdefizit extern ausgeglichen wird.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Da sich der Versiegelungsgrad gegenüber der bestehenden Situation nur unwesentlich erhöht, ergibt sich für die Oberflächenentwässerung keine Veränderung.

Das Oberflächenwasser wird in das benachbarte Tief abgeleitet.

### **6.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt. Die Kleinkläranlage auf dem Grundstück wird im Zuge der Planung erweitert, sodass die erforderlichen Einwohnergleichwerte erreicht werden.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird über den Landkreis Friesland erfolgen.

#### **6.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

#### **6.5 Gas- und Stromversorgung**

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

#### **6.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

### **7 Hinweise**

#### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

#### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799 – 2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 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.

#### **7.3 Altlasten**

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

#### **7.4 Wasserleitung**

Das Plangebiet wird von einer überregionalen Wasserleitung des OOWV gequert. Zwischen Vorhabenträger und OOWV ist eine einvernehmliche Trasse festzulegen. Die Trasse ist dann zu sichern und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## **7.5 Verkehrliche Erschließung**

Für den Anschluss eines Gewerbebetriebes an die Landesstraße ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Zwischen dem Betreiber und der zuständigen niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Die Lage der Grundstückszufahrt sollte in Zukunft aus Gründen der Verkehrssicherheit nach Süden verlegt werden. Da das Projekt nur bauabschnittsweise, am jeweiligen Bedarf orientierend, verwirklicht wird, ist gegenwärtig eine Verlegung nicht möglich. Wenn ein wesentlicher Umbau der Stellplatzanlage geplant ist, sollte dann auch die Zufahrt in Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verlegt werden.

## **8 Nachrichtliche Übernahme**

### **8.1 Bauverbotszone**

Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m - Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 810, Hochbauten sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Werbeanlagen errichtet werden.

### **8.2 Werbeanlagen gemäß § 24 Abs. 2 NStrG**

In einem Abstand von 20 – 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 810, bedarf die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.

### **8.3 Uferräumstreifen**

Zur Böschungsoberkante des Tiefs ist ein Streifen von mindestens 10 m von jeglicher Bebauung und dauerhaften Bewuchs freizuhalten.

Hohenkirchen, den .. . . .

.....  
Bürgermeister

## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Oldenburg, den 15.05.2009

Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
F 0441 361164-99  
buero@lux-planung.de



M. Lux - Dipl.-Ing. –