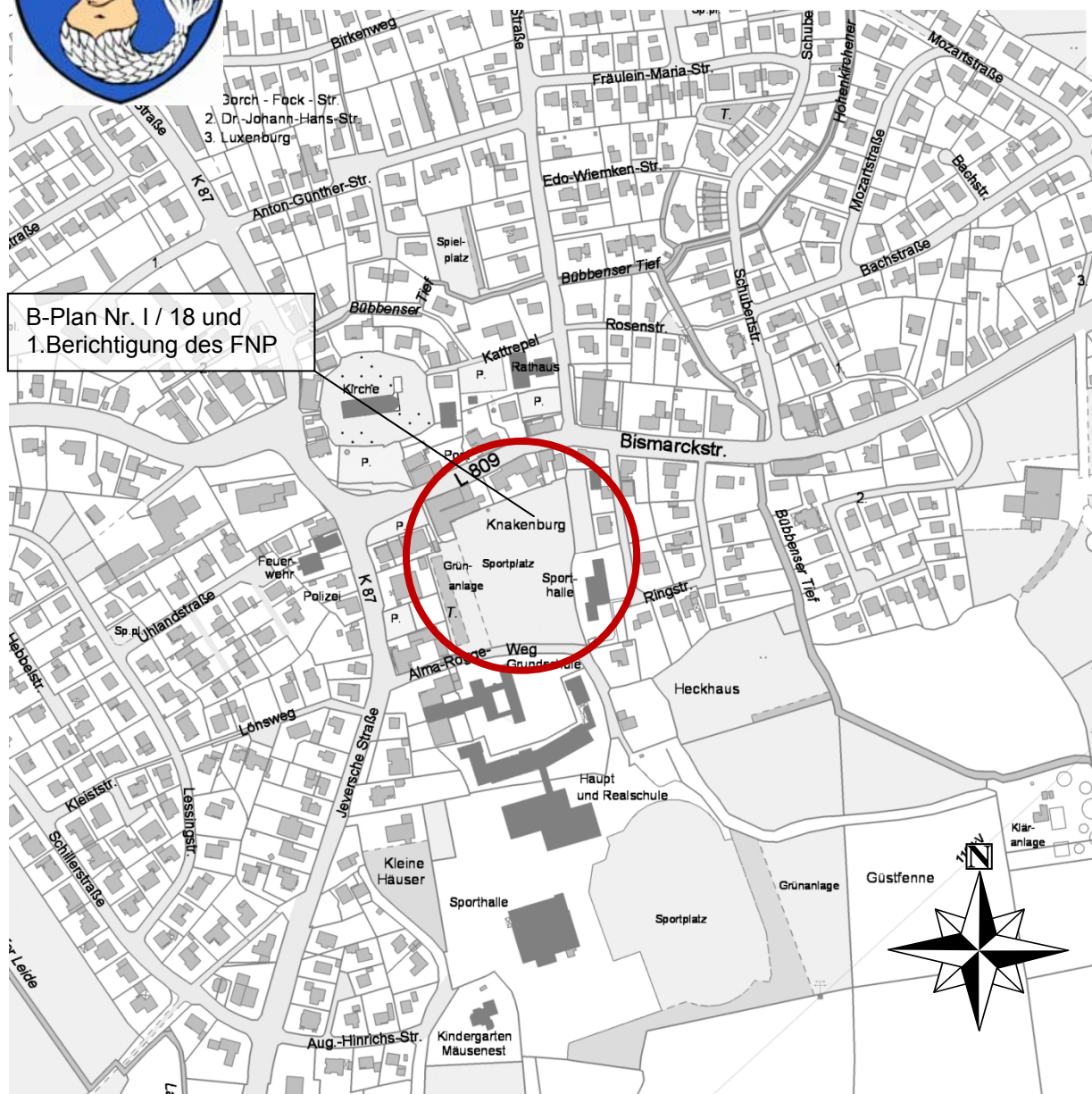


Bebauungsplan Nr. I / 18

„Hohenkirchen - Seniorenzentrum“ der

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
und 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 1978



Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK 5), Maßstab 1: 5.000, Blatt Wangerland
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
RD. Oldenburg, Katasteramt Varel, Vervielfältigungserlaubnis erteilt



Verfahrensstand:

- **Satzungsfassung** -

vom

Auftraggeber:

Gemeinde Wangerland
-Der Bürgermeister-
Helmstedter Straße 1
26434 Wangerland
Tel.: 04463 – 989 – 0
Fax.: 04463 – 989 – 150
Internet: www.wangerland-online.de
E-Mail: gemeinde@wangerland-online.de

Planverfasser: Planungsgemeinschaft der Büros:



Architekturbüro Kapels

Dipl.-Ing. Hartmut Kapels
Architekt
Neuenburger Straße 15
26340 Zetel
Tel.: 04453 – 48 78 - 0
Fax.: 04453 – 48 78 - 2898
Internet: www.kapels.de
E-Mail: info@kapels.de



architektur & stadtplanung

Dipl.-Ing. Walter Glaum
Architekt AIV, Planer SRL
Langenberger Straße 22
27798 Hude (Oldb.)
Tel.: 04408 – 80 92 99
Fax.: 04408 – 80 92 98
E-Mail: a-s.glaum@onlinehome.de



Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Anlass der Planung, Planungserfordernis.....	4
2	Rahmenbedingungen.....	5
3	Planungsvorgaben.....	5
4	Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
4.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.2	Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz.....	11
4.3	Naturschutzrechtliche Festsetzungen.....	15
4.4	Naturschutzrechtliche Belange, Umweltprüfung, Umweltbericht.....	16
4.5	Ver- und Entsorgung, Technischen Infrastruktur.....	16
4.6	Städtebauliche Daten.....	17
4.7	Grunderwerb und Bodenordnung.....	17
5	Nachrichtlicher Teil.....	17
5.1	Nachrichtliche Übernahmen.....	18
5.2	Hinweise.....	18
6	1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland.....	19
7	Verfahrensvermerke.....	20
Anhang:	Bebauungsentwurf.....	21
	Übersichtsplan AK 5 (M. = 1 : 5.000).....	22
Anlage:	Bebauungsplan Nr. I / 18 (Planzeichnung)	



1 Anlass der Planung, Planungserfordernis

Das Plangebiet der Bebauungsplanung Nr. I / 18 „Hohenkirchen - Seniorenzentrum“ befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hohenkirchen“ und stellt einen zentralen Bestandteil zur Aufwertung und nachhaltigen Entwicklung des Dorfes Hohenkirchen dar.

Wesentliche Ziele der Sanierung sind die Verbesserung und Qualifizierung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, der Verbesserung der Versorgungssituation und damit verbunden, die Festigung der Grundzentrumsfunktion. Die Maßnahmen der Sanierung konzentrieren sich daher auf eine verstärkte Innenentwicklung Hohenkirchens. Ein attraktiver Ortskern stellt hierbei die Voraussetzung für eine Stärkung des dörflichen Charakters, die Belebung der gewerblichen Angebotsausstattung und die Förderung der touristischen Entwicklung dar.

Der städtebauliche Rahmenplan der Sanierung „Hohenkirchen“ sieht für das Areal eine Verlagerung der Sportplatznutzung zur Entwicklung der bislang untergenutzten zentralen Flächen vor. Das Areal bietet ein Potential zur zielgruppenorientierten Nachverdichtung und qualifizierten Freiraumvernetzung und -aufwertung. Mit der Entwicklung der zentralen Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können somit die zentralen Sanierungsziele unterstützt werden.

Das Plangebiet liegt in der Mitte des Ortsteils Hohenkirchen zwischen der Bismarckstraße (L 809, Ortsdurchfahrt) und dem Alma-Rogge-Weg. An dieser Stelle liegt derzeit ein gut frequentierter und ausgestatteter Sportplatz der Gemeinde mit einer Flutlichtanlage, der durch die Planung verlegt werden muss. Der Sportplatz war Bestandteil der östlich davon gelegenen Turnhalle. Westlich der Sportplatzfläche besteht eine - Grünanlage mit Baumbestand und einer Teichanlage. Die Fläche der Grünanlage samt Teich wird zwar in die Bauleitplanung einbezogen, nicht aber durch die Planung des Seniorenzentrums in Anspruch genommen.

Auf dem Gelände des Sportplatzes soll ein Seniorenanlage entstehen, bestehend aus einem Ärztehaus (3-geschossig), einem Gebäude für Service-Wohnen (3-geschossig) sowie 11 eingeschossigen Doppelhäusern für betreutes Wohnen. In Hohenkirchen besteht noch keine Einrichtung dieser Art. Durch den demografischen Wandel wächst der Bedarf an betreutem Wohnen allgemein und örtlich kontinuierlich an. Die Lage des Seniorenzentrums in der Ortsmitte stellt dafür einen idealen Standort dar. Die Wege zu den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs bleiben kurz und können auch von älteren Menschen gut und sicher erreicht werden.

Die moderate, der Bebauungsstruktur des historischen Ortskerns folgende Nachverdichtung, dient in Verbindung mit den durchgeführten und geplanten Maßnahmen der Sanierung zur Aufwertung des Öffentlichen Raumes (Umgestaltung Jeversche Straße / Ortsmitte, Neugestaltung Marktplatz) der weiteren



Definition und attraktiven Entwicklung des Dorfzentrums Hohenkirchen. Die Errichtung des Ärztehauses trägt darüber hinaus zur Qualifizierung des Versorgungsangebotes für die Bevölkerung Hohenkirchens sowie den Tourismus bei.

Alternative Standorte in zentraler Lage ergeben sich nicht, da der Ortskern von Hohenkirchen weitgehend bebaut ist und für eine Anlage solchen Umfangs keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

2 Rahmenbedingungen

Für die planerische Beanspruchung der Sportplatzflächen ist eine adäquate Ersatzflächenbeschaffung mit einem entsprechenden Ausbaugrad erforderlich. Der Standort der Ersatzfläche soll westlich der Sportplatzanlage des Landkreises Friesland an die Oberschule Hohenkirchen verlegt werden. Bis zur nutzbaren Herstellung der Ersatzanlage werden die sportlichen Aktivitäten der Vereine und der Grundschule auf andere geeignete Sportplätze verteilt. Weitere Sportplätze befinden sich in den Ortsteilen Tettens, Minsen, Horumersiel und Hooksiel. Das Angebot reicht aus, um die vorübergehende Verlagerung zu organisieren.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine unbebaute innerörtliche Fläche in einem geschlossenen Siedlungsraum. Die zulässige Grundfläche bleibt mit 5.175 m² deutlich unter 20.000 m². Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegt nicht vor. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. I/18 „Hohenkirchen – Seniorenzentrum“ im Verfahren nach § 13 a BauGB (*Bebauungsplan der Innenentwicklung*) durchzuführen. Allerdings wird auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wegen des öffentlichen Interesses an der Bauleitplanung verzichtet, d. h., es findet ein zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung und öffentlicher Auslegung statt.

Durch die Anwendung des Verfahrens entfällt die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Sie erfolgt im Zuge der Bebauungsplanänderung innerhalb der Begründung.

Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan für die Sportplatzfläche (Fläche im wirksamen FNP als Grünflächen dargestellt) berichtigt. Die Fläche des Sportplatzes wird als Wohnbaufläche (W, gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO`90) dargestellt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Lage des Plangebietes an der L 809 und seine innere Erschließung ist grundsätzlich innerhalb der Ortsdurchfahrt möglich. Die Darstellung der Sichtdreiecke wurde im Plan berücksichtigt.

Eine Untersuchung des Verkehrslärms¹ hat ergeben, dass Teilbereiche des Plangebietes in lärmrelevanten Lärmpegelbereichen liegen. Für diese Flächen wurden entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

¹) Hasse, Dipl.-Ing. P., Ing.-Büro für Umwelttechnik, Prognose zur Lärmsituation – Bebauungsplan Nr. I-18 „Hohenkirchen – Seniorenzentrum“ der Gemeinde Wangerland, Schwerin 2012



Die erforderlichen Stellplätze i. S. des § 47 NBauO werden i. V. m. den Erschließungsanlagen angelegt und über den gesamten Nutzungsbereich verteilt (s. Bebauungsentwurf im Anhang zur Begründung). Der Nachweis erfolgt innerhalb des Bauantrages.

3 Planungsvorgaben

An übergeordneten Planungen sind zu berücksichtigen:

- Das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) von 1994 mit teilweisen Fortschreibungen in den Jahren 1998, 2002 und 2006. Inzwischen wurde das LROP grundlegend im Jahre 2008 novelliert und ist seit dem 21.08.2008 wirksam.
- Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland stammt aus dem Jahre 2003. Es stellt im Wesentlichen den Ort Hohenkirchen als Grundzentrum mit dem Schwerpunkt „Erholung“ dar. Grundzentren sind dem ländlichen Raum zugeordnet und stellen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicher.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland von 1978 muss durch diese Bauleitplanung berichtigt werden.
- Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I/5 wird in Teilen durch diesen Bebauungsplan geändert. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1977 und setzt für die Sportplatzfläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ vor. Die westlich angrenzende Grünanlage mit der Zweckbestimmung als „Parkanlage“ wurde bereits in der bestehenden Bauleitplanung entsprechend festgesetzt, allerdings ohne die erhaltenswerte Baumstruktur zu sichern. Diese Festsetzungen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend an die aktuellen Planungsbedürfnisse angepasst werden.
- Das Plangebiet liegt auch innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss am 14.04.2005, rechtswirksam seit dem 15.06.2005). Dem Areal des heutigen Sportplatzes wird im städtebaulichen Rahmenplan der Sanierung als wichtigem Kristallisationsbereich für die Aufwertung und funktionale Stärkung des Ortskerns Hohenkirchen für die Bewohnerschaft und den Tourismus eine wichtige Bedeutung beigemessen. Die Verlagerung des Sportplatzes und die zukünftige Entwicklung der Grundstücksflächen mit Wohnungsneubau und attraktiven Freiräumen stellt ein Sanierungsziel für das Sanierungsgebiet Hohenkirchen dar und dient der Ergänzung und Qualifizierung der vorhandenen Bebauungsstruktur und der Freiflächen.
- Das Plangebiet liegt unmittelbar zwischen der denkmalgeschützten Dorf- und Kirchwurt (Hohenkirchen, Fundstellen-Nr. 54,55) und zwei weiteren mächtigen, überwiegend gut erhaltenen



Dorfwurten (Hohenkirchen, Fundstellen-Nr. 56,57), die offenbar beide auf einer Flächsiedlung aus der Zeit um Christi Geburt errichtet wurden. Geschützt sind nicht nur die Wallkörper selbst, sondern auch deren Umgebung (§ 8 NDSchG).

Die genaue Ausdehnung der Siedlung ist leider bisher nicht bekannt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet untertägig noch Reste der Siedlung vorhanden sind. Inwiefern diese durch die Anlage des Sportplatzes gestört wurden, lässt sich derzeit schwer einschätzen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das NDSchG geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Auflagen:

- **Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.**
- **Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.**
- **Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.**
- **Es wird empfohlen, frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.**

Diese Feststellung samt Auflagen wurde in den nachrichtlichen Teil des Bebauungsplanes eingestellt.

- Bei der Beteiligung der LGLN, Regionalabteilung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), wurde festgestellt, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Kampfmittel im Plangebiet befinden könnten. Es wurde empfohlen, eine Luftbildauswertung zu veranlassen. Eine in Auftrag gegebene Auswertung hat jedoch keine Anzeichen solcher Funde bestätigt. Dennoch wurde in den nachrichtlichen Teil des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis auf Kampfmittel aufgenommen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 77/1 (Grünanlage und Teich, heutiger Sportplatz, 12.258 m²), 76/3 (Bismarckstraße 4, 1.321 m²) und das Flurstück 458/69 (östlich des heutigen Sportplatzes, 1.059 m²) der Flur 15, Gemarkung Hohenkirchen, Gemeinde Wangerland. Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von insgesamt 14.638 m². Das Flurstück 458/69 wurde in die Planung einbezogen, um für die Zukunft die Erschließung des Grundstücks für 2 weitere Einzel- und Doppelhäuser sicher zu stellen. Der nördliche Teil soll der Erweiterung des bestehenden Cafes als Terrasse dienen, der südliche Teil der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, ebenfalls für die Entwicklung des „Betreuten Wohnens“ (WA 2 – Gebiet).



Der Bauleitplanung liegen folgende, wesentliche Rechtsgrundlagen in der dargestellten aktuellen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 d. G. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO '90) i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. vom 22. 04.1993 (BGBl. I. S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP) i. d. F. v. 30.04.2007 (Nds.GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), zuletzt geändert durch Ges. v. 19.02.2010 (Nds.GVBl. 06/2010 S. 122),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds.GVBl. Nr. 6/2010, S. 104),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002, (Nds.GVBl. Nr. 11/2002, S. 112), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2009 (Nds.GVBl. Nr. 07/2009, S. 112),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl S. 576, geä. durch Art.29 des Ges. v. 13.10.2011 (Nds.GVBl S. 353) und durch Art. 10 d. Ges. v. 17.11.2011 (Nds.GVBl S. 422),
- EAE 85/95 u. a. technische Regelwerke, auf die Bezug genommen wird.

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 5 bauliche Nutzungsbereiche, den Teil des Seniorenzentrums, bestehend aus dem 3-geschossigen Ärztehaus an der Bismarckstraße (Mischgebiet gem. § 6 BauNO'90), dem 3-geschossigen Gebäude für das „Service-Wohnen“ und den 1-geschossigen Wohngebäuden für „Betreutes Wohnen“ (beide Bestandteile eines Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3) gem. § 4 BauNVO'90 und gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB => *Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind*) und der bestehenden Grünanlage, die auch künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage festgesetzt wird. Mit Ausnahme des Mischgebietes und der westlich gelegenen Parkanlage (öffentliche Grünfläche) ist für die übrigen Gebietsteile eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich: W-Fläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO'90.

Für die einzelnen Nutzungsbereiche wurden die nachstehenden Festsetzungen zur Ausnutzung getroffen:

- Mischgebiet, 3-geschossige Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6;
- WA 1 – Gebiet („Service-Wohnen“), 3-geschossige Bauweise, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, abweichende Bauweise für Baulängen über 50 m;
- WA 2 – Gebiet („Betreutes Wohnen“), 1-geschossige Bauweise, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GRZ = 0,4; GFZ = 0,6.
- WA 3 – Gebiet („Betreutes Wohnen“), wie WA 2, jedoch für Baulängen über 50 m,



- WA 4 – Gebiet („Betreutes Wohnen“), wie WA 2, jedoch als offene Bauweise und eine
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als „Parkanlage“.

Weitere textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, Fests. gem. § 4 BauNVO`90 und gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB) sind ausschließlich Gebäude und Anlagen für das „Service-Wohnen“ sowie die dazu gehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig (textl. Fests. Nr. 1).

Die Festsetzung dient der Unterbringung von Pflegeeinrichtungen und der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 – WA 4, Fests. gem. § 4 BauNVO`90 und gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB) sind ausschließlich Gebäude und Anlagen für „Betreutes-Wohnen“ sowie die dazu gehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig (textl. Fests. Nr. 2).

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 4) werden somit ausschließlich die Errichtung von Gebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf („Service-Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“) zugelassen. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Diese Flächen können somit ausschließlich für entsprechende Vorhaben genutzt werden. Eine spätere Umnutzung, z. B. durch kleine Ferienappartements oder durch eine klassische Wohnbebauung ist ohne eine entsprechende Bebauungsplanänderung nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 4, Fests. gem. § 4 BauNVO`90) sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach Abs. 3, Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und Ziffer 5: Tankstellen unzulässig (textl. Fests. Nr. 3).

Gartenbaubetriebe sind i. d. R. flächenintensive Nutzungen, die nicht in das zu entwickeln beabsichtigte Siedlungsgefüge innerhalb des Bebauungsplanes passen, zumal dafür die letzte unbebaute innerörtliche Fläche (Sportplatz) in Anspruch genommen wird. Tankstellen erzeugen einen hohen Quell- und Zielverkehr, die den Ruheansprüchen der künftigen Bewohner entgegenstehen würden.

Im Mischgebiet werden die Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO`90 eingeschränkt: Die Nutzungen der Ziffern 1-3 sind zulässig, ferner sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die Nutzungen nach Ziffern 4 bis 8 werden gem. § 1 (5) BauNVO`90 ausgeschlossen. Die Ausnahmeregelung gem. § 6 (3) BauNVO`90 wird ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textl. Fests. Nr. 4).

Mit der Regelung über die Zulässigkeit bestimmter allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erfolgt eine vertretbare Anpassung des Mischgebietes an die angrenzenden Wohnnutzungen des Betreuten Wohnens, ohne den Charakter des Mischgebietes zu verändern.

Für das Mischgebiet wird festgesetzt, dass das oberste Geschoß im Dachgeschoss liegen muss (textl. Fests. Nr. 5). Damit wird die äußere Gebäudewirkung auf die eines 2 – geschossigen Gebäudes reduziert.



Für versiegelnde Nebennutzungen i. S. des § 19 (4) BauNVO´90 darf die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl im Mischgebiet und im WA 1 – Gebiet 80 %, im WA 2 und WA 3 - Gebiet 50 % nicht überschreiten (textl. Fests. Nr. 6). Die zugelassene Erhöhung der GRZ entspricht im überwiegenden Teil des Plangebietes dem gesetzlichen Maß von 50 %.

In der abweichenden Bauweise (a) sind Baulängen von über 50 m zulässig (textl. Fests. Nr. 7). Damit wird den besonderen Gebäudeansprüchen („Service-Wohnen“ und Reihenhausanlage) entsprochen.

Der im Plan dargestellte Entwässerungsgraben kann zur Erschließung des Flurstücks 458/69 verrohrt werden. Die wesentliche Änderung des Gewässers ist nach § 57 NWG durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Friesland zu genehmigen (textl. Fests. Nr. 8). Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere im Hinblick auf ältere Menschen als die späteren die Bewohner der Häuser, sollte der offene Graben nicht erhalten bleiben, zumal er auch unmittelbar an der Straße und damit im Bereich der Grundstückszufahrten verläuft.

Das im Plan enthaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Bewohner, Nutzer und Eigentümer aller WA-Gebiete (einschließlich der des Flurstücks 458/69) und des MI-Gebietes festgesetzt (textl. Fests. Nr. 9). Mit der Festsetzung wird die Erschließung der gesamten Anlage bzw. der Teilgrundstücke auch bei Teilung gesichert.

Diese Festsetzung sichert die gegenseitige Nutzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen als gemeinsame private Verkehrsfläche.

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO´90 sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO´90) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Bismarckstraße und Alma-Rogge-Weg) in einer Tiefe von 3,0 m (textl. Fests. Nr. 10). Eine Zulassung von überdachten Stellplätzen und Garagen oder Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen würde das Freiraumprofil des Straßenraumes zu sehr einengen. Daher wurden sie für diesen Teilbereich ausgeschlossen.

Auf der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als „Parkanlage“ sind Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Allgemeinheit im Sinne einer Parkanlage dienen. Zulässig sind

- *Geh- und Radwege,*
- *Anlagen für Spiel und Begegnung, die das Wohnen nicht wesentlich stören,*
- *typische Einrichtungen und Anlagen von Parks, wie Pflanzungen, Geländemodellierungen, Wasserflächen, Plätze und ähnliche Anlagen und Einrichtungen*
- *sowie Anlagen einschließlich der Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zur Nutzung des Feuerlöschteiches (textl. Fests. Nr. 11).*

Die Festsetzung ermöglicht eine Entwicklung als Parkanlage, die der Begegnung von Jung und Alt dient und damit das Projekt sozialgerecht in die Umgebung einbindet. Außerdem wird die Teichanlage auch als



Feuerlöschteich genutzt. Einrichtungen und Anlagen, einschließlich einer Zufahrt für Löschfahrzeuge sind ebenfalls zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. I/18 „Hohenkirchen-Seniorenzentrum“ überlagert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/5 aus dem Jahre 1977 in Teilbereichen. Der Bebauungsplan Nr. I/5 tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. I/18 für die überdeckten Teilbereiche außer Kraft (textl. Fests. Nr. 12).

Der im südlichen Bereich des Plangebietes bestehende Gehweg wird durch Anlagen für Betreutes Wohnen überlagert. Um die fußläufige Anbindung der Ringstraße, Turnhalle zur Grundschule (Schulwegsicherung) zu gewährleisten, wird ein Gehweg als Lückenschluss zu den vorhandenen Nebenanlagen entlang des Alma-Rogge-Weges hergestellt.

4.2 Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz

Untersuchung des Verkehrslärms

Das Plangebiet liegt südlich der Bismarckstraße (L 809). Sie und die Bahnhofstraße (ebenfalls L 809) sind als maßgebliche Verkehrslärmquellen auszumachen, ferner die Jeversche Straße (K 87). Für die Verkehrslärmuntersuchung wurde ein Gutachten² gefertigt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingestellt wurde. Prognosehorizont ist das Jahr 2025. Der Berechnung liegen weiter die Zählzeiten aus dem Jahr 2010 für die Landesstraße zugrunde, die im Vergleich mit den Zählzeiten aus dem Jahr 2000 keine generelle Verkehrsentwicklung erkennen lässt³, was sich wegen des fehlenden Datenstocks nicht auf die Kreisstraßen übertragen lässt. Um mit dem Berechnungsergebnis auf der sicheren Seite zu liegen, wurden die Prognosedaten mit einem Verkehrszuwachs von + 10 % versehen. Für die Lärmpegelbereiche werden beim Verkehrslärm gem. DIN 4109/1, Pkt. 5.5.2 ein Zuschlag von 3 dB berücksichtigt. Die Ergebnisse aus den schalltechnischen Berechnungen beschreiben die Lärmbelastungen an den ausgewählten Immissionsorten für die vorgegebenen Situationen und die Isoflächen der Beurteilungspegel in einer Höhe von 4 m über Oberkante (OK) Gelände.

²) Hasse, a.a.O.

³) NLStbV, Gb. Aurich E-Mail vom 15.05.2012 zur Verkehrsentwicklung im Bereich der Landesstraßen, Pkt. 6 : Kopie der E-Mail – NLStbV – Aurich vom 15.05.2012 in Anlage 3 zum Gutachten



Berechnungsgrundlagen:

Lage:	Gemeinde Wangerland, Ortsteil Hohenkirchen, Bismarckstraße (KL 809), südlich angrenzendes Baugebiete, Straßenniveau: eben
Zulässige Geschwindigkeit:	innerorts, 50 km/h
Straßenoberfläche:	Asphalt, Betonasphalt
Lichtzeichengesteuerte Kreuzungen:	keine
Geplante Bebauung:	Mischgebiet und WA-Gebiet
Angaben zu den Verkehrswerten:	Grundlage: Verkehrszählung 2010, Vergleich mit 2000 (nur Landesstraßen) Zählstelle 0540 und 0537

Straße	Zahlwerte/ DTV	p ⁽²⁴⁾	p _{Tag}	p _{Nacht}
Bismarckstraße (L 809) , Prognosejahr 2025	3.572,8	3,94 ¹	4,06	2,05
Bahnhofstraße (L 809) , Prognosejahr 2025	2.366,1	5,76 ¹	5,93	3,00
Jeversche Straße (K 87) , Prognosejahr 2025	5.170,0		20 ²	10 ²
¹) Maßgebl. LKW-Anteil aus den Zählergebnissen, ²) Maßgebl. LKW-Anteil gem. DIN 18005				
Berechnung des SV-Anteils für Tag/Nacht aus den 24-Stundenwerten nach RLS 90				
$p_T = P_{24} \cdot A$				
$p_N = P_{24} \cdot B$				

Tab. 1: Berechnungsgrundlagen

Ausgehend von den Emissionsquellen „Straße“ wurden die Beurteilungspegel der Tag- und Nachtwerte ermittelt. Die Beurteilungspegel überschreiten an folgenden gewählten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte:

Immissionsberechnung und Beurteilung nach DIN 18005

	Tag (6h-22h)			Nacht (22h-6h)		
	IRW /dB	L _{r,A} /dB	Δ /dB	IRW /dB	L _{r,A} /dB	Δ /dB
IO 1	60	65	5	50	55	5
IO 2	60	63	3	50	53	3
IO 3	55	57	2	45	46	1
IO 4	55	56	1	45	46	1
IO 1*	60	65	5	50	55	5
IO 2*	60	63	3	50	53	3
IO 3*	55	58	3	45	47	2
IO 4*	55	57	2	45	47	2
IO 7*	55	56	1	45	46	1

Tab. 2: Berechnungsergebnisse und Immissionsrichtwerte

Es zeigen sich Überschreitungen an den Immissionsorten (IO 1, IO 2, IO 1*, IO 2*), die in die Lärmpegelbereiche III und IV fallen. Ansonsten handelt es sich um geringfügige Überschreitungen.



Für die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ergeben sich in der nachstehenden Tabelle nach der DIN 4109 folgende erforderliche Luftschall-Dämmmasse für alle Außenbauteile. Dabei kann der maßgebliche Außenlärm für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite (offene Bebauung) um 5 dB(A) ohne besonderen Nachweis reduziert werden.

Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart	
			Aufenthaltsräume	Büroräume
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (dB(A))	
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35

Tab. 3: Lärmpegelbereiche und Anforderungen an Außenbauteile

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten. Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung, wie z. B. Kinderzimmer, sind ab einem Außenpegel von 50 dB(A) auf der der dominierenden Geräuschquelle zugewandten Seite mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) des gesamten Außenbauteils gewährleisten.

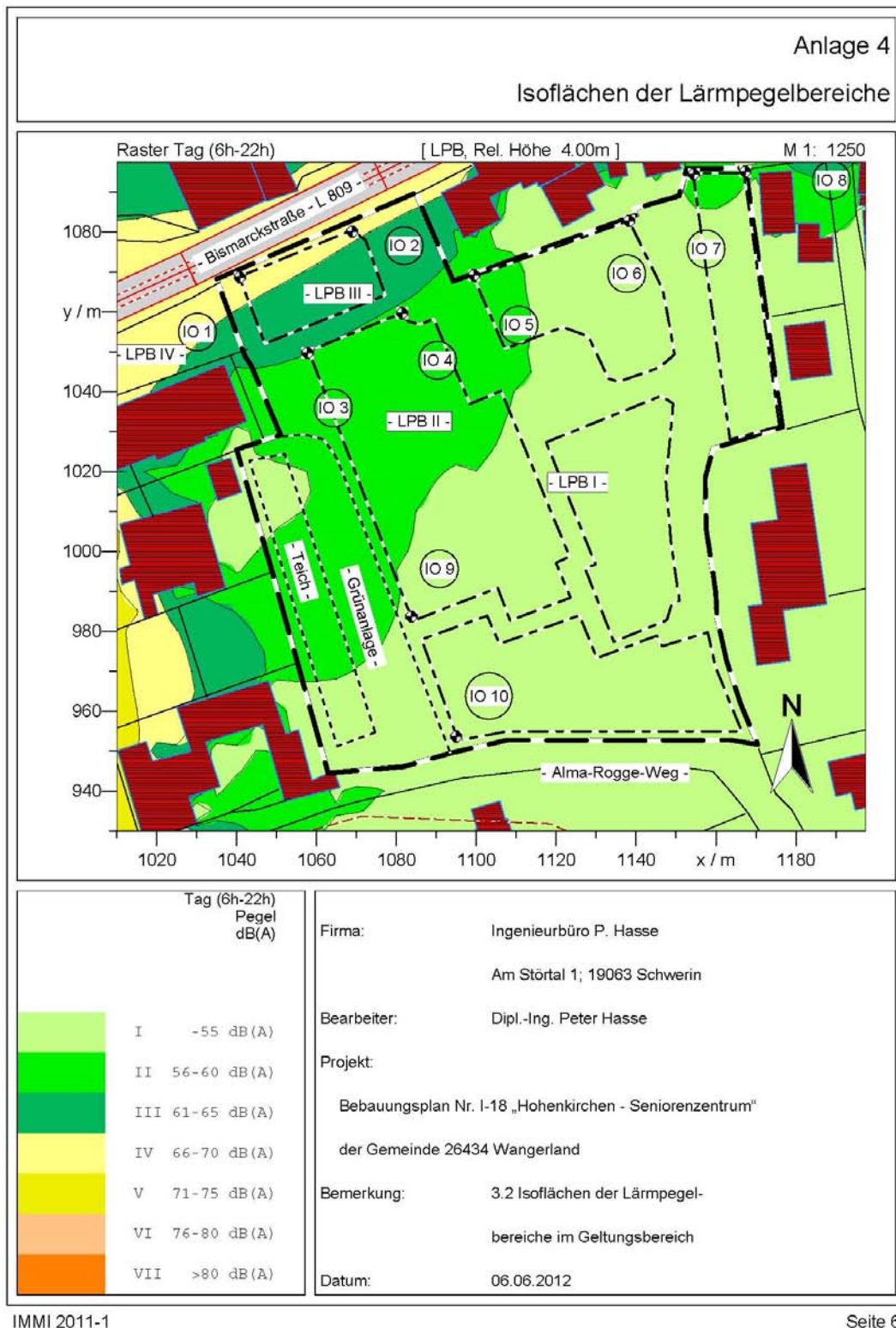


Abb. 1: Isoflächen der Lärmpegelbereiche (Quelle: P. Hasse, Geräuschprognose – B-Plan Nr. 201, Schwerin 2012)



Schallschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum aktiven und passiven Schallschutz aufgenommen:

A) Im Sinne der Lärmvorsorge sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'w$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) nach DIN 4109 einzuhalten:

- *Lärmpegelbereich I*
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w$, res = 30 dB
Büroräume o. ä.: erf. $R'w$, res = - dB
- *Lärmpegelbereich II*
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w$, res = 30 dB
Büroräume o. ä.: erf. $R'w$, res = 30 dB
- *Lärmpegelbereich III*
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w$, res = 35 dB
Büroräume o. ä.: erf. $R'w$, res = 30 dB
- *Lärmpegelbereich IV*
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w$, res = 40 dB
Büroräume o. ä.: erf. $R'w$, res = 35 dB

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

B) Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III auf der der dominierenden Lärmquelle zugewandten Seite mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$) des gesamten Außenwandbauteils gewährleisten.

C) Innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III und LPB IV sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

D) Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann.

4.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. I / 18 enthält naturschutzrechtlichen Festsetzungen nur für den Bereich der Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung „Parkanlage“). Sie beziehen sich auf den Erhalt der Altbaumbestände und des dort bestehenden Teiches. Sie werden insgesamt gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als



dauerhaft geschützter Bestand festgesetzt. Darüber hinaus werden keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingestellt. Innerhalb der Fläche des bestehenden Sportplatzes und der Flurstücke 70/8 und 458/69 bestehen keine besonders schützenswerte Biotope. Die Fläche des Sportplatzes muss als bebaut im naturschutzrechtlichen Sinne angesehen werden.

4.4 Naturschutzrechtliche Belange, Umweltprüfung, Umweltbericht

Da der Bebauungsplan nach dem Verfahren des § 13 a BauGB aufgestellt wird und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt, kann auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und damit auf den Umweltbericht nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen, insbesondere von Schutzgütern, wie Arten und Lebensgemeinschaften usw. kann mit dieser Planung nicht geltend gemacht werden. Als gesetzliche Ausnahme hiervon gilt das Schutzgut nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB: *Erhaltungsgebiete und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes*. Dieser Belang wird von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt.

Durch die Planänderung bleiben die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten und geschützt. Der Versiegelungsgrad steigt infolge der flächigen Bebauung gegenüber dem bisherigen Zustand an.

4.5 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist öffentlich fertig erschlossen. Im Zuge der Ausbauplanung werden die Ver- und Entsorgungsleitungen (Energieversorgung Weser-Ems (EWE, Netzregion Oldenburg-Varel), Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) in Brake, Kabel Deutschland in Leer) innerhalb der Ausbauplanung der privaten Erschließungsmaßnahmen unter Beteiligung der Energieversorgungsunternehmen (EVU) ergänzt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist besonders auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet zu achten. Dabei sind noch vor Aufnahme von Erdarbeiten die Leitungspläne der Ver- und Entsorgungsbetriebe einzusehen und ggf. eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Erschließung

Das Plangebiet wird über eine zentrale Zu- und Abfahrt von der Bismarckstraße (L 809) aus und weiter durch eine innere Erschließung erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb der Teilflächen dezentral verteilt und den Teilnutzungen zugeordnet. Ihre Anzahl ergibt sich aus den Maßgaben des § 47 NBauO. Auch wenn es sich bei der Fläche um eine private Verkehrsfläche handelt, werden dort wegen des öffentlichen Charakters die Vorschriften der StVO anzuwenden sein.

Hinsichtlich der Dimensionierung von Stellplätzen sollten Belange der in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen besonders berücksichtigt werden.

Oberflächenentwässerung:

Das Plangebiet wird durch die Entwässerungsanlagen der Gemeinde Wangerland entwässert. Die Vorfluter sind groß genug bemessen, um den Mehrbedarf aus der Bebauung der Fläche aufzunehmen. Westlich des Flurstücks 458/69 verläuft ein Grenzgraben, der aus Gründen der Verkehrssicherheit verrohrt werden soll. Diese wesentliche Umgestaltung von Gewässern ist nach § 57 NWG von der unteren Wasserbe-



	hörde des Landkreises Friesland zu genehmigen.
<i>Schmutzwasserentsorgung:</i>	Das Plangebiet wird durch Verbandsanlagen des OOWV entwässert.
<i>Trinkwasser:</i>	Die Trinkwasserentsorgung erfolgt durch den OOWV.
<i>Löschwasserversorgung:</i>	Die erforderliche Löschwassermenge kann durch im Plangebiet bereit- zuhaltende Unterflurhydranten gedeckt werden. Anzahl und Verteilung der Hydranten im Plangebiet erfolgt im Zuge der Ausbau- und Er- schließungsplanung einvernehmlich mit der Behörde für den Brand- schutz (LK FRI) und der Ortsfeuerwehr. Außerdem steht der westlich gelegene Teich als Löschwasser-Reservoir zur Verfügung.
<i>Gas und Strom:</i>	Das Gebiet ist an die Versorgungsnetze der EWE AG angeschlossen. Im Plangebiet befindet sich ein Transformator der EWE. Er wurde nachrichtlich übernommen.
<i>Telekommunikation:</i>	Das Gebiet wird durch die Deutsche Telekom AG oder andere Tele- kommunikationsanbieter versorgt.
<i>Abfallbeseitigung:</i>	Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vor- schriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maß- gabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

4.6 Städtebauliche Daten (ca.-Angaben)

Plangebiet			14.638 m²
1	o Mischgebiet (Ärztehaus)	1.237 m²	
2	o Allgemeines Wohngebiet WA-1 – Gebiet (Ser- vice-Wohnen)	3.725 m²	
3	o Allgemeines Wohngebiet WA-2 – Gebiet (Be- treutes Wohnen) einschl. des Flurstücks 458/69 (2 Häuser)	4.087 m²	
4	o Allgemeines Wohngebiet WA-3 – Gebiet (Be- treutes Wohnen)	2.057 m²	
5	o Allgemeines Wohngebiet WA-4 – Gebiet (Be- treutes Wohnen)	1.177 m²	
6	o Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	2.355 m²	
	- davon Wasserfläche	699 m²	

4.7 Grunderwerb, Bodenordnung, Kosten der Durchführung

Eventueller Grunderwerb und Umbau der Nebenanlagen für die Zufahrt ins Plangebiet) erfolgt durch den Vorhabenträger. Bauliche Änderungen an den Nebenanlagen der L 809 werden in mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV), Geschäftsbereich Aurich frühzeitig abgestimmt.



5 Nachrichtlicher Teil

In den Bebauungsplan wurden zu unterschiedlichen Themen Übernahmen und Hinweise aufgenommen.

5.1 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan wurden keine nachrichtlichen Übernahmen in den Bebauungsplan eingestellt.

5.2 Hinweise

In den Bebauungsplan Nr. I / 18 folgende nachrichtliche Hinweise aufgenommen:

1. – auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

Das Plangebiet liegt zwischen der denkmalgeschützten Dorf- und Kirchwurt (Hohenkirchen, Fundstellen-Nr. 54,55) und zwei weiteren mächtigen, überwiegend gut erhaltenen Dorfwurten (Hohenkirchen, Fundstellen-Nr. 56,57), die offenbar beide auf einer Flächsiedlung aus der Zeit um Christi Geburt errichtet wurden. Geschützt sind nicht nur die Wurtkörper selbst, sondern auch deren Umgebung (§ 8 NDSchG).

Die genaue Ausdehnung der Siedlung ist leider bisher nicht bekannt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet untertägig noch Reste der Siedlung vorhanden sind. Inwiefern diese durch die Anlage des Sportplatzes gestört wurden, lässt sich derzeit schwer einschätzen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das NDSchG geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Auflagen:

- **Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.**
- **Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.**
- **Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.**
- **Es wird empfohlen, frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.**

2. – auf mögliche Altlasten oder Altablagerungen:

Nach Aktenlage⁴ befindet sich keine Altlast im Plangebiet oder im angrenzenden Bereich. Sollten dennoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

⁴) www.kartenserver.niedersachsen.de/www.NLFB/Altablagerungen/viewer.htm



3. – auf eingetragene Sichtfelder (L 809):

Innerhalb der eingetragenen Sichtfelder (70/3) ist jede sichtbehindernde Nutzung (z. B. durch Anpflanzungen, Stellplätze u. dgl.) zwischen $> 0,80$ m und $< 2,50$ m unzulässig.

4. – auf den Haftungsausschluss durch Verkehrslärmeinwirkungen auf Grundstücke entlang der L 809:

Der Träger der Straßenbaulast (L 809) kann für Forderungen, die sich aus den Nutzungsbeschränkungen der Bauleitplanung, insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes ergeben, nicht in Anspruch genommen werden.

5. – auf mögliche Kampfmittel:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

6 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland, wirksam seit dem 01.06.1978, wurde inzwischen 99 – fach geändert. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. I/18 „Hohenkirchen – Seniorenzentrum“ (B-Plan gem. § 13 a BauGB) steht nun die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes an. Die Berichtigungen beziehen sich auf folgende Flächen:

- die Grünfläche (Sportplatz) sowie das Flurstück 458/69 werden künftig als zusammenhängende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan und die künftigen Darstellungen sind in den nachfolgenden Skizzen dargestellt.

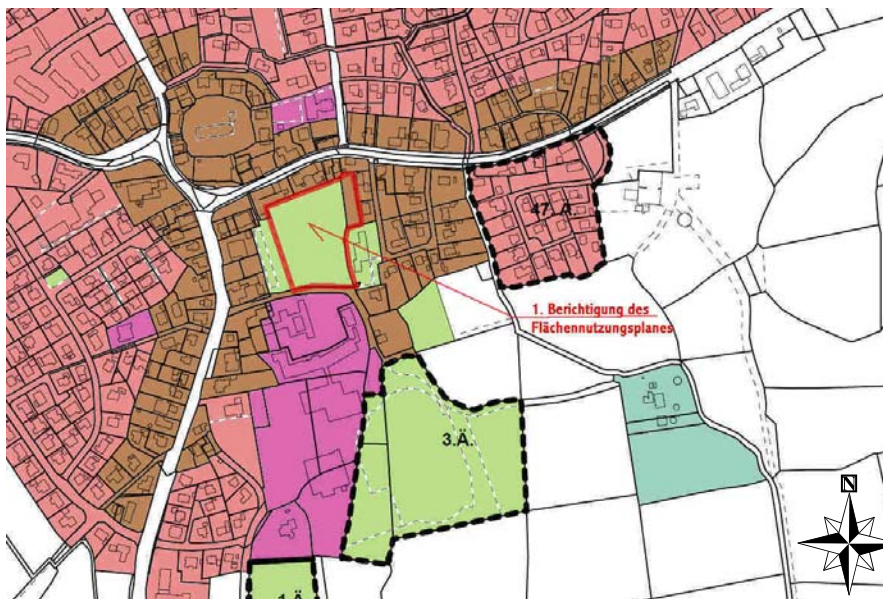


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Berichtigungsbereiches

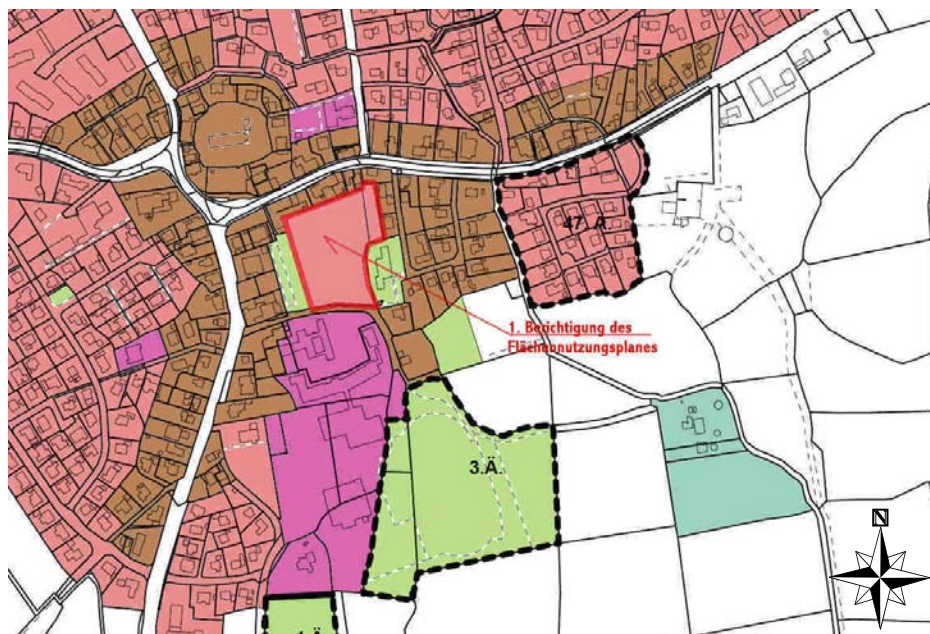


Abb. 2: Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan

Der vorstehenden Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan wurden auf Abbildungsmaßstab verkleinert.

7 Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. I/18 und der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom..... bis zum öffentlich ausgelegt.

26464 Wangerland, den

.....
Hinrichs, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Wangerland zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. I/18 und der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am beschlossen.

26464 Wangerland, den

.....
Hinrichs, Bürgermeister

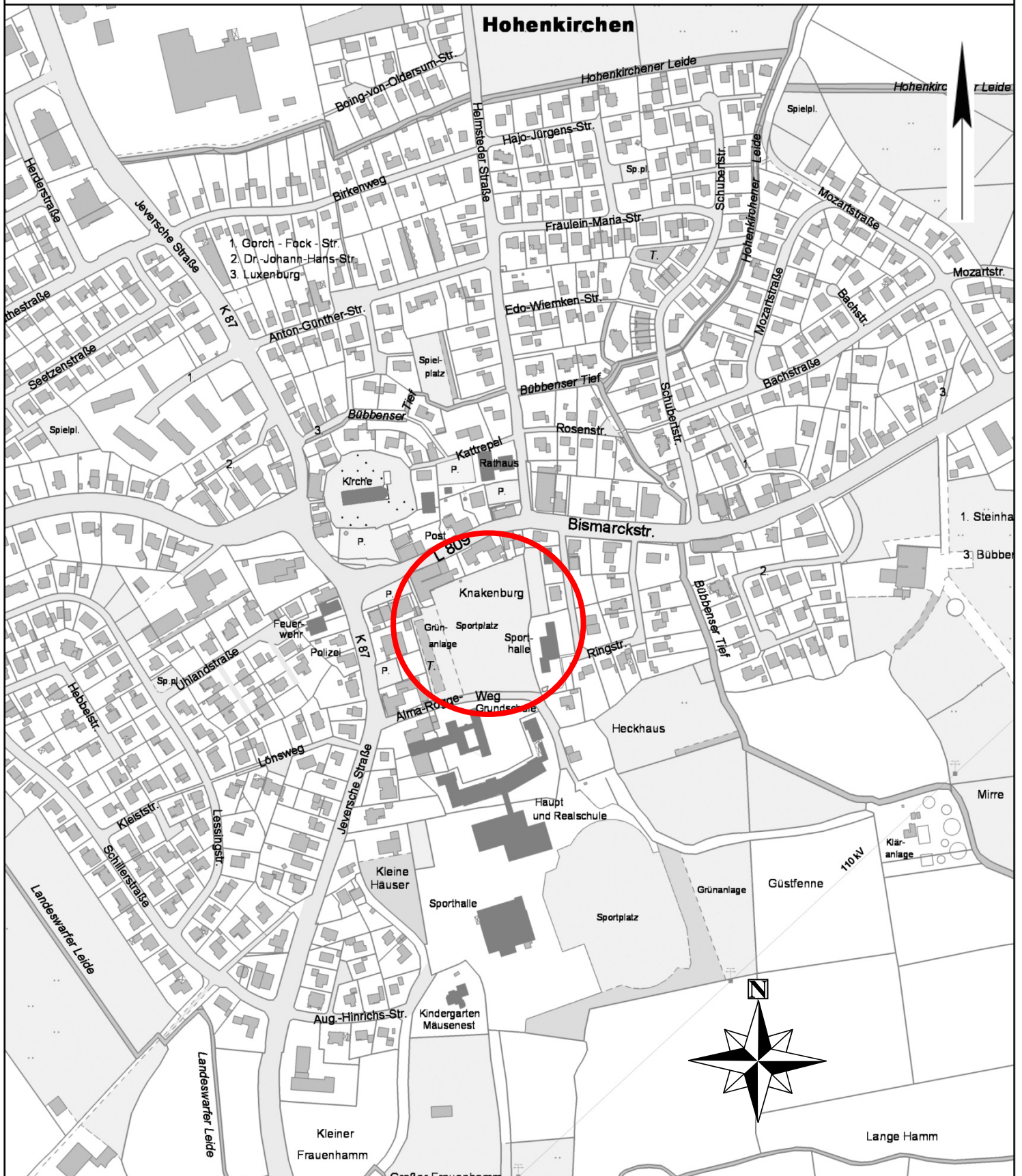


Ausschnitt aus dem Bebauungsentwurf; Verfasser: Architekturbüro Kapels, Zetel

By 566 Betreutes Wohnen Hohenkirchen
LP - Betreutes Wohnen zu Variante 3 - M.: 1 : 500 - 17.07.2012



Architekturbüro Kapels - Neuenburger Straße 15 - 26340 Zetel
Tel 04453.48780 - Fax 04453.487828



Seite 22:

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK), Maßstab 1: 5.000, Blatt Wangerland

Quelle: Geoinformationsdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (NGLN), RD. Oldenburg,
Katasteramt Varel, Vervielfältigungserlaubnis erteilt