

ENTWURF



Landkreis Friesland
Gemeinde Wangerland
Ortsteil Hohenkirchen

Begründung 82. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufgestellt:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg

ÜBERSICHTSPLAN (M: 1:25000)



Fassung vom 27.07.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Veranlassung und Ziel der Planung.....	4
1.3 Standortabwägung.....	4
2. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	5
2.1 Landesplanung	5
2.2 Regionalplanung.....	5
2.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
2.4 Geplante Änderung.....	6
3. Lage , Größe und Nutzung des Plangebietes	7
3.1 Bestand und derzeitige Nutzung.....	7
3.2 Lage im Raum	7
3.3 Umgebung des Plangebietes.....	7
4. Umweltbelange	7
4.1 Naturräumliche Situation – Belange von Natur und Landschaft.....	7
5. Immissionsschutz.....	8
5.1 Verkehr	8
5.2 Landwirtschaft.....	8
6. Ver- und Entsorgung	8
7. Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004.....	8
7.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)	8
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1).....	8
7.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1)	9
7.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2).....	9
7.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2).....	9
7.6 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4)	9

7.7	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)	9
7.8	In Kraft treten	9

1. Planungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am 21.03.2006 beschlossen. Es ist vorgesehen, im westlichen Bereich der Kleiabbauflächen (nördlich der Spielstadt) eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Sondergebiete, die der Erholung dienen darzustellen.

1.2 Veranlassung und Ziel der Planung

Vor einiger Zeit hat sich die Gemeinde Wangerland zur Entwicklung des Großprojektes „Touristischer See Hohenkirchen“ entschlossen. Dieses Projekt wurde möglich, da für die Erhöhung des Nordseedeiches auf einer Fläche von etwa 110 ha nördlich der Ortschaft Hohenkirchen Kleiboden als Material für die Deicherhöhung zwischen Harlesiel und Schillig gewonnen werden kann. Die darunter liegenden Sandvorkommen werden bis zu einer Tiefe von 3 m abgebaut und in die geplanten Ufer- und Landflächen bis zur Höhe der ursprünglichen Geländeoberfläche eingebracht.

Die Abtragungs- und Umformungsarbeiten dauern östlich des Planbereiches noch an, hier sollen noch eine großflächige Insel und die Anlage von weiteren Freizeit- und Uferzonen erfolgen.

Die Maßnahmen werden eine Nachfrage an Baugrundstücken entlang des entstehenden Sees nach sich ziehen. Mit dieser Planung soll zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Nachfrage in sinnvollem Umfang entsprochen werden. Der entstehende Bedarf resultiert einerseits aus der unmittelbaren Nähe zum Freizeitsee, aber auch durch die Nähe zur Küste mit dem Nordseeheilbad Horumersiel–Schillig, den Küstenbadeorten Hooksiel und Minsen-Förrien sowie dem nahe gelegenen Erholungsort Hohenkirchen. Der Standort verbindet Wohnqualität mit Erholungsfunktion.

Darüber hinaus ist das weit über die Grenzen Frieslands hinweg bekannte „Wangerland“ mittlerweile ein namhafter Anziehungspunkt für „zuziehungswillige“ Bürger aus der gesamten Bundesrepublik.

Am nördlichen Seeufer soll ein etwa 7,5 ha großes Wohngebiet für Eigenheime entstehen. Südlich der Wohnbauflächen ist die Ausgestaltung des nordwestlichen Bereiches der Freizeitseefläche mit der Darstellung „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der bereits durchgeführten und noch weiter im Ausbau befindlichen Umnutzung der ehemaligen Wangerlandkaserne zur Spielstadt mit Hotelanlage sowie weiteren touristischen und gastronomischen Infrastruktureinrichtungen wird im Bereich nördlich der Ortschaft Hohenkirchen eine Verknüpfung zwischen Freizeit-, Erholungs- und Wohnfunktion in besonderer Weise stattfinden.

Begriffe wie „Wellness“ und „Freizeitgestaltung“ sowie die Erholungsfunktion der Wohnens als Gegenpol zum Arbeitsleben erfahren derzeit hohe Wertschätzung. Aus Gründen der Wohnqualität – Wohnen am Wasser - sollen möglichst alle Wohngrundstücke an den Freizeitsee angebunden werden.

Den Forderungen des RROP zur Folgenutzung für die Erholung (s.a. Pkt. 2.1.2) wird damit in vollem Umfang entsprochen.

1.3 Standortabwägung

Der Ortsteil Hohenkirchen hat sich bisher um den Kern mit der Gaukirche entwickelt.

Durch die Umnutzung der Wangerlandkaserne einerseits und die Schaffung des Freizeitsees durch erforderliche Deichbaumaßnahmen andererseits wird die sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich des Ortskernes möglich und die sinnvolle Verknüpfung „Wohnen“ und „Erholung“ vorgenommen.

Eine Planungsalternative besteht in dieser Form nicht.

2. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Landesplanung

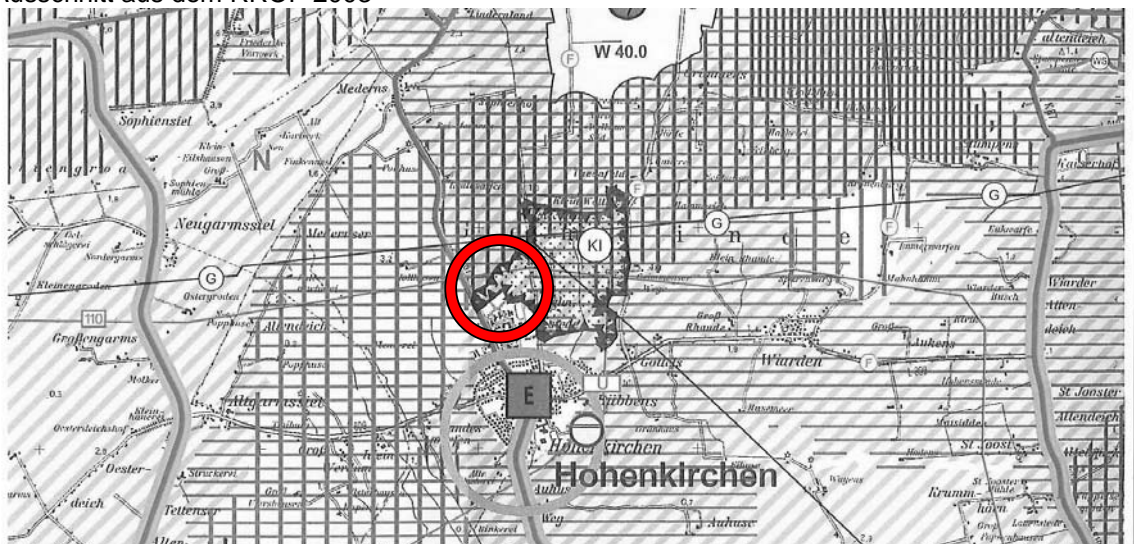
Das Landesraumordnungsprogramm 1994 (RROP) Niedersachsen weist die Gemeinde Wangerland als ländlichen Raum aus. Diese Räume „sind so zu entwickeln, dass eine ausgewogenen Raumstruktur erreicht wird.“ Die näheren Entwicklungsziele definieren die regionalen Raumordnungsprogramme.

2.2 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland ist am 20.09.2004 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Wangerland ist als ländlicher Raum mit dem Ort Hohenkirchen als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Ausschnitt aus dem RROP 2003



Das Plangebiet selbst befindet sich im Vorsorgegebiet für die Erholung und im westlichen Teil eines Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Kleiabbau).

Nördlich grenzen Vorsorge- und Vorranggebiete für die Landwirtschaft und die Erholung an.

Unter Punkt 3.4 (Rohstoffgewinnung) der Begründung des Raumordnungsprogrammes ist dargestellt, dass „Im Rahmen der Folgenutzung ... besondere Eignungspotenziale für die Erholungsnutzung, insbesondere im Bereich Hohenkirchen in Verbindung mit der ehemaligen Wangerlandkaserne, gefördert werden....“

Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes stehen im Einklang mit der vorliegenden Planung.

2.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Planung bislang als landwirtschaftliche Fläche und in einem Teilbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Militär“ dar. Südlich grenzt ein Sonstiges Sondergebiet an (81. Änderung des FNP).

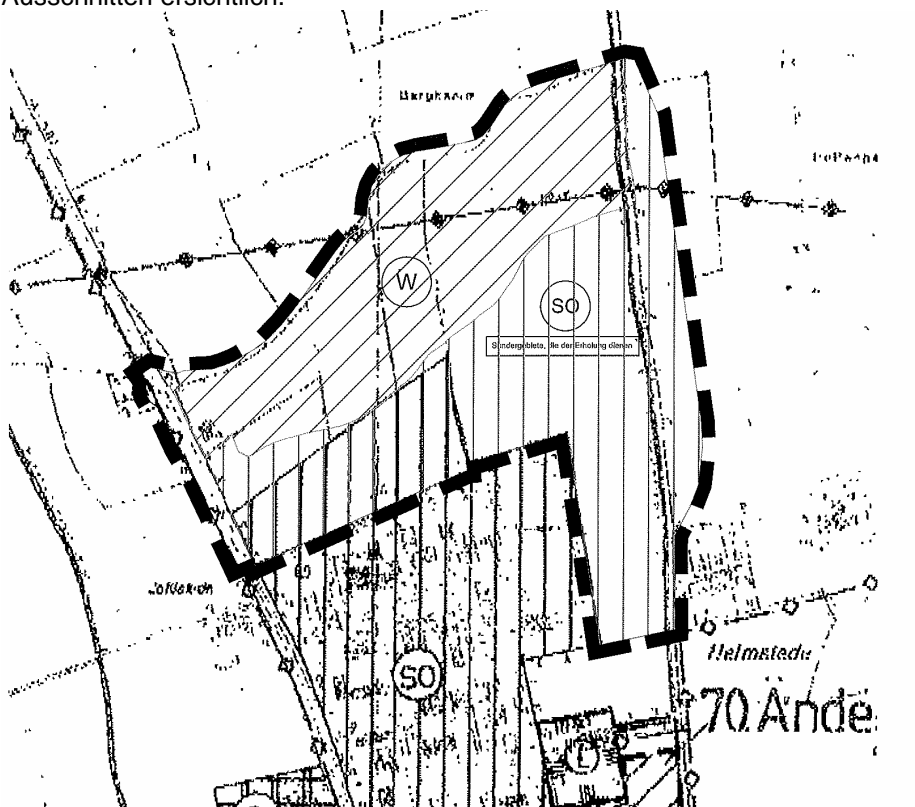
Parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/15 „Hohenkirchen – Touristischer See, nordwestlicher Bereich“ beschlossen worden.

Da die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfes nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, soll dieser den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungszielen angepasst werden.

2.4 Geplante Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 22.98 ha. Es ist vorgesehen, die Flächen nördlich des neu geschaffenen Sees als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO darzustellen.

Die Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und die künftigen Ausweisungen der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes sind aus den nachstehenden Ausschnitten ersichtlich.



3. Lage , Größe und Nutzung des Plangebietes

3.1 Bestand und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet stellte sich bislang als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Aktuell ist als Folge des Bodenabtrages (Kleiaushub) und Ausbau des touristischen Sees eine Baustelle vorhanden.

3.2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Wangerland im Ortsteil Hohenkirchen östlich der Kreisstraße K 87 (Jeversche Straße) und nördlich der Spielstadt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 22,98 ha.

3.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teilbereich des gemeindlichen Gesamtprojektes „Freizeitsee Hohenkirchen“. Es beinhaltet einen Teil des neu geschaffenen Freizeitsees mit den entsprechenden Uferbereichen und wird im Westen durch die K 87 (Jeversche Straße) begrenzt. Südlich grenzt der Bebauungsplan „I/14 Hohenkirchen – Spielstadt“ sowie die Hofstelle „Helmstede“ an. Im Osten grenzt z.Zt. noch die Helmsteder Straße an, jedoch wird diese im Zuge des weiteren Ausbaues des Freizeitsees an dieser Stelle entfernt und durch das Brückenbauwerk ersetzt, so dass hier faktisch eine „Wassergrenze“ besteht, die von der geplanten Fußgängerbrücke überspannt wird. Nördlich begrenzt die Erschließungsstraße für das Plangebiet und die geplante Freizeitinsel den Planbereich. Weiterführend geht das Plangebiet nach Westen und Norden in die freie Agrarlandschaft über.

4. Umweltbelange

4.1 Naturräumliche Situation – Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / 15 wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Im Ergebnis soll festgestellt werden, ob sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Durch die Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung wird aufgebaut auf die bisherigen Ergebnisse der Untersuchungen zur Herstellung des Sees in Bezug auf die Belange der Umwelt und die Erhebungen zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild aus der Umweltprüfung.

Es werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen genannt, der Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete ökologische Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen benannt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in tabellarischer Form.

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Bestandteil der Begründung in der Anlage beigefügt.

5. Immissionsschutz

5.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt in genügender Entfernung zur Kreisstraße 87, so dass keine nennenswerten Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Aus diesem Grunde ist ein Fachgutachten zur Schalluntersuchung entbehrlich.

5.2 Landwirtschaft

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich in näherer Umgebung keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass keine nennenswerten Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken. Aus diesem Grunde ist ein Fachgutachten zur Geruchsbelastung entbehrlich.

6. Ver- und Entsorgung

Die Baufläche kann an das Wasser-, Strom-, Erdgas- und Telekommunikationsnetz angebunden werden. Die Abfallbeseitigung wird durch den Betrieb des Landkreises sichergestellt werden.

Die neue Wohnbaufläche wird an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung wird über eine Regenwasserkanalisation und teilweise auch über offene Gräben erfolgen; ein Entwässerungskonzept wird parallel mit dem Bebauungsplan aufgestellt und der Wasserbehörde vorgelegt.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Friesland geregelt.

7. Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004

7.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 21.03.2006 den Aufstellungsbeschluss zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.200x in der
ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1)

Die Öffentlichkeit wurde am durch die ortsübliche Bekanntmachung über das Planungsvorhaben informiert und hatte bis zum 24.07.07 Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme im Rathaus der Gemeinde Wangerland.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung nebst Umweltbericht wurde ihnen am durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen bis zum 24.07.07 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2)

Wird im weiteren Verfahren eingestellt.

7.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2)

Wird im weiteren Verfahren eingestellt.

7.6 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4)

„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Wird im weiteren Verfahren eingestellt.

7.7 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Wird im weiteren Verfahren eingestellt.

7.8 In Kraft treten

Wird im weiteren Verfahren eingestellt.

Hohenkirchen, den

.....
Bürgermeister

Anlagen: *Umweltbericht, Galaplan Groothusen*