

ENTWURF



Landkreis Friesland
Gemeinde Wangerland
Ortsteil Hohenkirchen

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(Bundesgesetzblatt I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Bebauungsplan Nr. I/15

"Hohenkirchen - Touristischer See, nordwestlicher Bereich"

Aufgestellt:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg

ÜBERSICHTSPLAN (M: 1:25000)



Fassung vom 27.07.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	5
1.1 Allgemeines	5
1.2 Veranlassung und Ziel der Planung.....	5
1.3 Standortabwägung.....	6
2. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	6
2.1 Landesplanung	6
2.2 Regionalplanung.....	6
2.3 Flächennutzungsplan.....	7
2.4 Plangrundlage.....	8
3. Lage , Größe und Nutzung des Plangebietes	8
3.1 Bestand und derzeitige Nutzung.....	8
3.2 Geltungsbereich.....	9
3.3 Umgebung des Plangebietes.....	9
3.4 Städtebauliche Daten	9
4. Umweltbelange	9
4.1 Naturräumliche Situation – Belange von Natur und Landschaft	9
5. Immissionsschutz.....	10
5.1 Verkehr	10
5.2 Landwirtschaft.....	11
6. Grünflächen / Kinderspielplatz.....	11
7. Erschließung	11
7.1 Verkehrsflächen.....	11
7.2 Fußgängerbrücke	11
7.3 Interne Erschließung / Private Fußwege	11
7.4 Fuß- und Radwege	12
8. Festsetzungen.....	12

8.1	Planzeichen, Zeichnerische Festsetzungen	12
8.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
8.1.2	Bauweise	12
8.1.3	Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	12
8.1.4	Grundflächenzahl.....	12
8.1.5	Geschoßflächenzahl	13
8.2	Textliche Festsetzungen.....	13
8.2.1	Nichtzulässigkeit von Ausnahmen	13
8.2.2	Gebäudehöhe	13
8.2.3	Erdgeschossfußbodenhöhe	13
8.2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	13
8.2.5	Versorgungsleitungen.....	13
8.3	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	14
8.3.1	Dachformen und -neigung	14
8.3.2	Traufhöhen	14
8.4	Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen.....	14
8.4.1	Bodenfunde	14
8.4.2	Unterirdische Leitungen.....	14
8.4.3	Landwirtschaft.....	14
9.	Ver- und Entsorgung	14
9.1	Trinkwasser	14
9.2	Löschwasser.....	15
9.3	Schmutzwasser	15
9.4	Oberflächenwasser.....	15
9.5	Energie	15
9.6	Telekommunikation.....	15
9.7	Abfall.....	15
9.8	Altlasten/Altablagerungen.....	15
9.9	Fernwärme.....	15
10.	Umsetzung der Planung.....	15
10.1	Durchführung der Erschließung.....	15
11.	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004.....	16
11.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)	16
11.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1).....	16
11.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1)	16
11.4	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2).....	16
11.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2).....	16

Gemeinde Wangerland, BP I/15 „Hohenkirchen – Touristischer See, nordwestlicher Bereich“, 82. Änd. FNP	4
11.6 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4)	16
11.7 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)	16
11.8 In Kraft treten	16

1. Planungsgrundlagen

1.1 Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/15 „Hohenkirchen – Touristischer See, nordwestlicher Bereich) in seiner Sitzung am 21.03.2006 beschlossen.

Es ist vorgesehen, im westlichen Bereich der Kleiabbauflächen (nördlich der Spielstadt) ein Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Info- und Raststation“ sowie eine Fußgängerbrücke auszuweisen.

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 in Form von Einfamilienwohnhäusern entstehen. Westlich des Sees ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Info- und Raststation“ geplant. Die neu gestaltete Freizeitsee-Landschaft soll an dieser Stelle den Besuchern erschlossen und die speziellen Landschafts- und Naturgegebenheiten informativ dargestellt werden. Die Verknüpfung der nördlich der Seeflächen geschaffenen Siedlungsflächen (Wohngebiet) und der noch folgenden Weiterentwicklung (Inselflächen) mit dem Ort Hohenkirchen soll östlich des fertig gestellten See-Teilbereiches über eine etwa 250 m lange Brücke für Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

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.

Daher ist geplant, das Wohngebiet durch die Anlage von 7 Wohnstraßen (Sackgassen) zu gliedern. Auf der rückwärtigen Seite der Grundstücke sind Fußwege geplant, die zum privaten Ufer des Freizeitsees führen.

Daraus resultierend wird einerseits eine große Wohnruhe in gehobener Wohnqualität gewährleistet und andererseits die private Nutzung der Uferzonen sichergestellt. Die Erholung in Kombination mit der Freizeitgestaltung kann für die künftigen Anwohner also direkt vor der Haustür beginnen.

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.

Die direkte Anbindung an die Ortskernlage Hohenkirchens ist durch die K 87 sowie die geplante Fußgängerbrücke und die Helmsteder Straße gegeben. Das Plangebiet fügt sich so an die bestehende Siedlungsstruktur Hohenkirchens an.

Eine Planungsalternative besteht in dieser Form nicht.

2. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Landesplanung

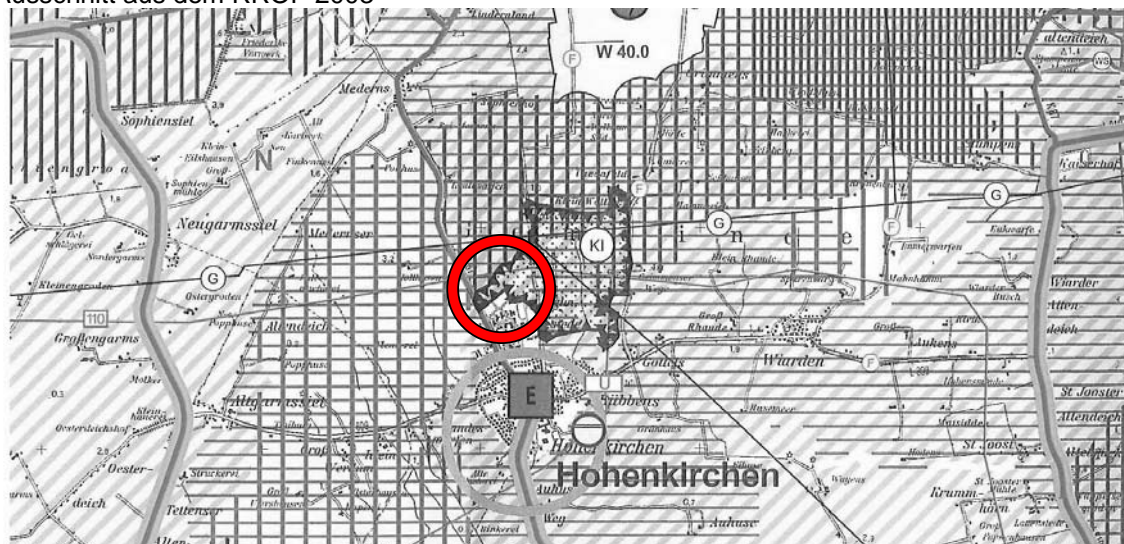
Das Landesraumordnungsprogramm 1994 (RROP) Niedersachsen weist die Gemeinde Wangerland als ländlichen Raum aus. Diese Räume „sind so zu entwickeln, dass eine ausgewogenen Raumstruktur erreicht wird.“ Die näheren Entwicklungsziele definieren die regionalen Raumordnungsprogramme.

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 Flächennutzungsplan

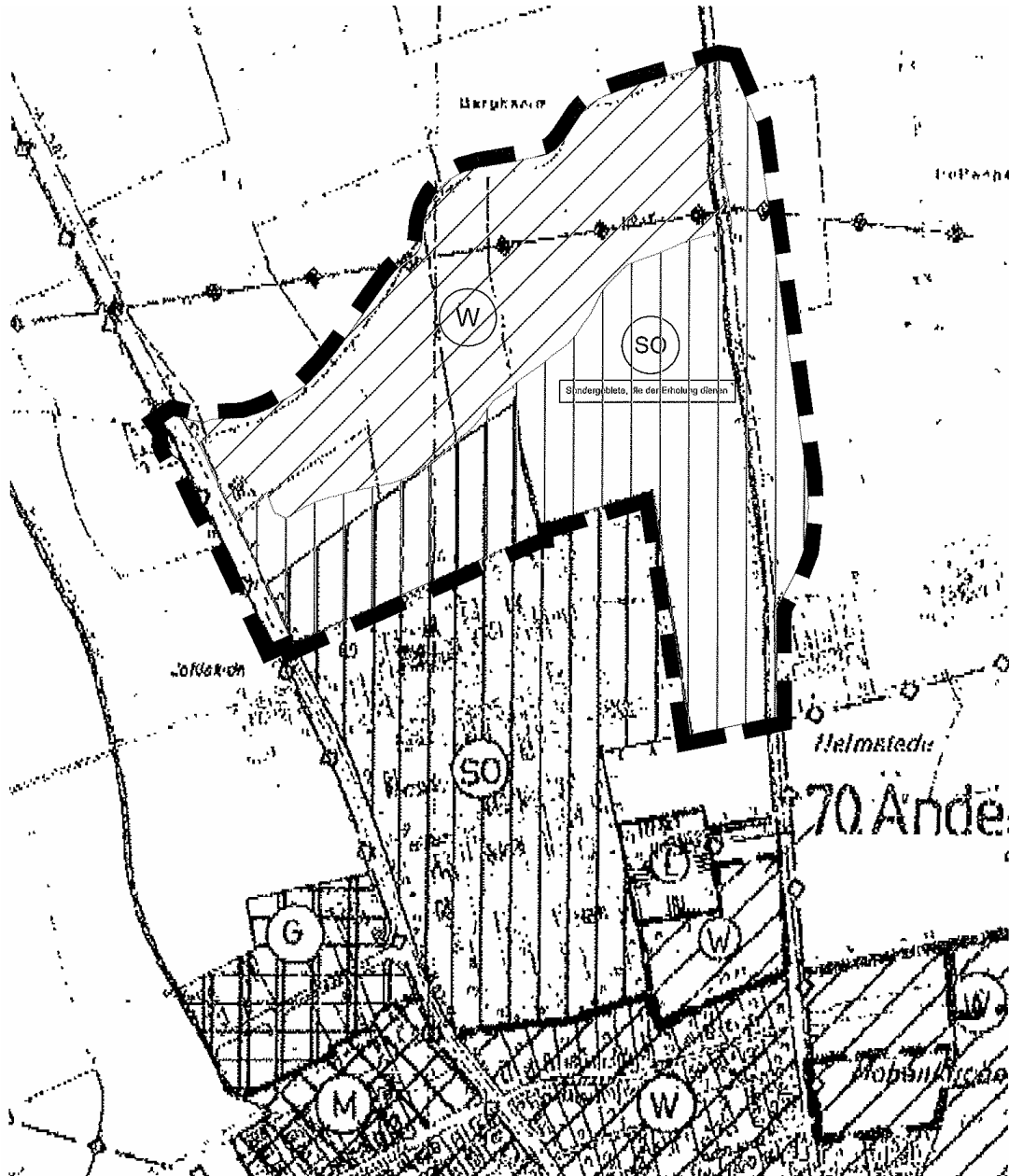
Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

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).

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / 15 nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, muss dieser den nunmehr beabsichtigten Entwicklungszielen angepasst werden.

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.



2.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die ALK und eine Vermessung vom 13.03.2007 des öbVI Günther Hattermann aus Emden.

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 Geltungsbereich

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

Es beinhaltet die Flurstücke 90/1, 269/90, 180/90, 90/2, 307/89, 308/89, 93, 96, 194/94, 195/95, 196/97, 197/98, 88/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke 207/101, 71/17 und 153/2 der Flur 14 der Gemarkung Hohenkirchen.

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.

3.4 Städtebauliche Daten

<i>Planbereich</i>	<i>Fläche in ha</i>
<i>Größe des Geltungsbereiches</i>	<i>22,98</i>
<i>Wohnbaufläche</i>	<i>6,56</i>
<i>Fläche für d. Gemeinbedarf (Info- und Raststation)</i>	<i>0,66</i>
<i>Öffentliche Verkehrsflächen</i>	<i>1,39</i>
<i>Verkehrsflächen (private Wohnstraßen)</i>	<i>0,70</i>
<i>Fußwege</i>	<i>0,21</i>
<i>Fußwege (Brücke)</i>	<i>0,25</i>
<i>Private Uferfläche</i>	<i>0,54</i>
<i>Öffentliche Grünfläche</i>	<i>1,91</i>
<i>Müllbehälterstandflächen</i>	<i>0,02</i>
<i>Gewässerfläche Gräben</i>	<i>0,37</i>
<i>Gewässerfläche Freizeitsee</i>	<i>10,38</i>

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 Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. I / 15 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. Der Umweltbericht mit Benennung der Kompensationsmaßnahmen ist als eigenständiger Bestandteil der Begründung in der Anlage beigefügt.

5. Immissionsschutz

5.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Kreisstraße 87. Der Großteil der Wohnbauflächen ist mindestens 65 m von der Kreisstraße entfernt, so dass keine nennenswerten Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Aus diesem Grunde ist ein Fachgutachten zur Schalluntersuchung entbehrlich.

Die zukünftig auftretenden Verkehrsbelastungen aus dem Baugebiet sind überschlägig berechnet worden und werden im Folgenden wiedergegeben.

Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) folgende Orientierungswerte für den Straßenverkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung

- Tag (von 06.00 – 22.00 Uhr): 55 dB(A)
- Nacht (von 22.00 – 06.00 Uhr): 45 dB(A).

Diese Werte sollen durch die vom Verkehr bewirkten Schallimmissionen nicht überschritten werden.

Basierend auf der Annahme, dass bei 111 neuen Wohnbaugrundstücken jeweils ca. 6 Fahrten pro Grundstück und Tag auftreten, der LKW-Anteil tagsüber etwa 10% und nachts etwa 3% der Fahrbewegungen ausmacht und es sich um einen verkehrsberuhigten Ausbau (Tempo 30 Zone) handelt, werden die o.a. relevanten Schallpegel weder tagsüber noch nachts überschritten.

In Addition mit den Werten der Kreisstraße ergibt sich folgendes:

Basierend auf einer Verkehrszählung aus dem Jahre 2000 (ca. 2200 KFZ / Tag) und einer Hochrechnung der Werte aufgrund einer allgemeinen Steigerungsrate der Verkehre von 1 % je Jahr zuzüglich der zusätzlichen Verkehre aus dem Wohngebiet und der Zunahme durch die Attraktivitätssteigerung des Freizeitsees wurde für die überschlägige Berechnung (mit einem LKW-Anteil tagsüber von etwa 10% und nachts von etwa 3% der Fahrbewegungen) von 4200 Fahrzeugen pro Tag ausgegangen.

Hierbei ist festzustellen, dass die relevanten Schallpegel tagsüber ab einem Abstand von 60 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße und nachts ab einem Abstand von 35 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße sicher unterschritten werden.

Es ist daher festzustellen, dass bei dieser vorliegenden Unterschreitung der Richtwerte von einer relativ unerheblichen Lärm- und auch Geruchsbelastung durch Verkehr ausgegangen werden kann.

5.2 Landwirtschaft

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

6. Grünflächen / Kinderspielplatz

Entlang der nördlichen Erschließungsstraße ist straßenbegleitend eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese wird durch die Gemeinde Wangerland unterhalten.

Im Baugebiet wird durch die Nähe zur Spielstadt südlich des Sees und der vorhandenen großzügigen privaten Uferbereiche auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt von der Kreisstraße K 87 (Jeversche Straße) über ein mit den Fachbehörden abgestimmtes und geeignetes Kreuzungsbauwerk an die am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Zufahrtstraße (Erschließungsstraße).

Von hier aus zweigen in südlicher Richtung die privaten Wohnstraßen ab. Weiterführend in Richtung Westen verläuft die Erschließungsstraße zur geplanten Freizeitinsel.

Von der K 87 ausgehend wird in südlicher Richtung der Ortskern von Hohenkirchen und in nördlicher Richtung die Ortschaft Mederns und weiterführend die Nordseeküste erreicht.

Öffentliche Stellplätze werden in ausreichender Anzahl beim Straßenausbau im Wohngebiet vorgesehen.

Der Straßenseitenraum für Radfahrer und Fußgänger wird entlang der Haupteerschließungsstraße (nördlicher Plangebietsrand) beim Straßenausbau berücksichtigt.

Die Wohnstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

7.2 Fußgängerbrücke

Die vorhandene Helmsteder Straße wird durch die neue Erschließungsstraße nördlich des Freizeitsees entbehrlich. Es ist vorgesehen, sie im Bereich des neu geschaffenen Freizeitsees auf einer Länge von etwa 250 m durch ein Brückenbauwerk zu ersetzen. Dieses stellt einen wesentlichen Teil des touristischen Gesamtkonzeptes „Freizeitsee Hohenkirchen“ dar. Das Wohngebiet und die zukünftig noch entstehenden Siedlungsbereiche (Insel) sollen über diese Fuß- und Radwegverbindung in Form einer Brückenpromenade an die Helmsteder Straße sowie den Ort Hohenkirchen angebunden werden.

7.3 Interne Erschließung / Private Fußwege

Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an den ausgebauten Freizeitsee an. Die Baugrundstücke sollen unabhängig von den öffentlichen Verkehrsflächen private Zugänge zum See erhalten. Dies wird über Fußwegverbindungen erreicht, die die rückwärtigen Grundstücksbereiche erschließen, ohne an die öffentlichen Straßen angebunden zu sein.

7.4 Fuß- und Radwege

Entlang der Kreisstraße K 87 wird eine neue Rad- und Fußwegeverbindung geschaffen.

8. Festsetzungen

8.1 Planzeichen, Zeichnerische Festsetzungen

8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

8.1.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Info- und Raststation“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) möglich.

Es ist geplant, hier einen Ort mit Haltepunkten für KFZ und Radfahrer als gestaltete Fläche herzustellen. Rastmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten und Informationstafeln zu Themen der Entstehungsgeschichte des Gesamtprojektes „Freizeitsee Hohenkirchen“, Nationalpark Wattenmeer, Natur- und Vogelschutzgebieten sowie der Darstellung des Rad- und Fußwanderwegenetzes runden die Örtlichkeit ab.

8.1.2 Bauweise

In diesem Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der ortsüblichen Bauweise in diesem ländlichen Raum. Andere Bauweisen lassen sich aufgrund von Festsetzungen nicht erzwingen (z.B. Gartenhof und Atriumhäuser)

8.1.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

In diesem Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäuestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren. Da die vorderen Baugrenzen in einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt sind, ist gewährleistet, dass hier Vorgärten vielfältiger Gestaltung und Größe entstehen.

Für die Festsetzungen von Baulinien fehlt das Erfordernis, da weder einheitliche Baufluchten entstehen sollen, noch eine Staffelung der Gebäude aufgezwungen werden soll.

8.1.4 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1-, WA 2 - und WA 3-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

8.1.5 Geschoßflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird im WA 1-Gebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, im WA 2- sowie im WA 3-Gebiet eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

8.2 Textliche Festsetzungen

8.2.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

8.2.2 Gebäudehöhe

Für das Plangebiet wird im WA 1- und im WA-2- Gebiet 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.

8.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens der Gebäude darf im WA 1-Gebiet max. 1,50 m, im WA 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.

8.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Reine Stellplätze ohne Überdachung sind darüber hinaus zwischen den Straßen zugewandten Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien zulässig.

Öffentliche Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen bleiben davon unberührt.

An der Einmündung zu den Zufahrtsstraßen sind Standflächen für Abfallbehälter (nur an den Abfuhrtagen) vorgesehen.

8.2.5 Versorgungsleitungen

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.

8.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

8.3.1 Dachformen und -neigung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

8.3.2 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.

8.4 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

8.4.1 Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland gemeldet werden.

8.4.2 Unterirdische Leitungen

Entlang der K 87 verläuft unterirdisch eine Versorgungsleitung der Energieversorgungsunternehmen.

8.4.3 Landwirtschaft

Die Umgebung des Plangebietes ist landwirtschaftlich geprägt. Es besteht die Möglichkeit, dass an einigen Tagen des Jahres geringe Geruchsbelastungen entstehen könnten. Aufgrund der seltenen Ereignisse bestehen jedoch keinerlei gesundheitliche Bedenken.

9. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ausbau- und Erschließungsarbeiten werden vorab mit den zuständigen Unternehmen detailliert abgestimmt.

9.1 Trinkwasser

Das Plangebiet wird zukünftig nach geeignetem Anschluss an das Leitungsnetz durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) mit Trinkwasser versorgt.

9.2 Löschwasser

Zur Versorgung mit Löschwasser ist das Plangebiet mit Unterflurhydranten bzw. schon während der Erschließungsmaßnahmen mit Löschwasserentnahmestellen zu versehen. Die Details müssen mit dem Wasserversorger (OOWV) und dem zuständigen Brandschutzbeauftragten rechtzeitig abgestimmt werden.

9.3 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den OOWV über Anschluss an das Kanalnetz und Abführung an die Kläranlage in Hohenkirchen.

9.4 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Gräben nördlich der Haupteerschließungsstraße abgeführt.
Gesonderte Planungen zur Oberflächenentwässerung werden im weiteren Verfahren erstellt und dem Landkreis Friesland zur Genehmigung vorgelegt.

9.5 Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

9.6 Telekommunikation

Das Plangebiet wird an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen.

9.7 Abfall

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Friesland geregelt.
Im Bebauungsplan sind Versorgungsflächen zur Aufstellung von Müllbehältern an den Abfuhrtagen in den Einmündungsbereichen der Wohnstraßen entlang der Haupteerschließungsstraße festgesetzt. Die Einfahrt von Müllfahrzeugen in die privaten Wohnstraßen ist nicht erforderlich.

9.8 Altlasten/Altablagerungen

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet bis dato nicht bekannt.

9.9 Fernwärme

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme aus der Abwärme der Produktion von Biogas soll zugelassen werden.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes übernimmt die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, für die Gemeinde Wangerland. Einzelheiten und finanzielle Absprachen sind in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Wangerland geregelt.

11. Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004

11.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 21.03.2006 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

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

11.2 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.

11.3 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.

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

Wird im weiteren Verfahren eingestellt.

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

Wird im weiteren Verfahren eingestellt.

11.6 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.“

11.7 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Wird im weiteren Verfahren eingestellt.

11.8 In Kraft treten

Wird im weiteren Verfahren eingestellt.

Hohenkirchen, den

.....
Bürgermeister

Anlagen: *Umweltbericht, Galaplan Groothusen vom Juli 2007*