

**GEMEINDE WANGERLAND**

**Landkreis Friesland**



---

101. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Hohenkirchen / Wangermeer

**BEGRÜNDUNG**  
(Teil I)

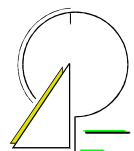
Entwurf

05.Februar 2014

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



# INHALTSÜBERSICHT

## TEIL I BEGRÜNDUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Ziele der Raumordnung	2
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altablagerungen	4
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 101. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Flächen für den ruhenden Verkehr	4
5.3	Hauptversorgungsleitung oberirdisch	4
5.4	Hauptversorgungsleitung unterirdisch	5
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>5</b>
6.1	Verfahrensübersicht	6
6.1.1	Aufstellungsbeschluss	6
6.1.2	Öffentliche Auslegung	6
6.1.3	Feststellungsbeschluss	7
6.2	Planverfasser	7

## TEIL I BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt, die touristische Nutzung des neu entstandenen Freizeitsees „Wangermeer“ auf bauleitplanerischer Ebene zu sichern und führt zu diesem Zweck die 101. Flächennutzungsplanänderung durch.

Die Gemeinde Wangerland mit ihren Küstenorten gilt als Erholungsschwerpunkt im Landkreis Friesland. Aber auch der im Binnenland gelegene Hauptort Hohenkirchen hat in den letzten Jahren u. a. im Zusammenhang mit der Konversion der Wangerland Kaserne zum „Dorf Wangerland“ für den Tourismus einen Bedeutungszuwachs erlangt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2003) wird dem Grundzentrum Hohenkirchen die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ zugewiesen, das weitere Umfeld von Hohenkirchen wird großräumig als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

Entsprechend dieser raumordnerischen Zielsetzung ist der Ausbau der Erholungsfunktion und der Fremdenverkehrs- und Freizeitnutzungen vorrangige kommunale Entwicklungsaufgabe. Ein besonderes Potenzial hierfür bietet der nördlich des Ortskerns gelegene Freizeitsee „Wangermeer“, der im Zuge von Kleiabbaumaßnahmen für Deichsicherungszwecke in den letzten Jahren samt Insel und Brückenverbindung neu entstanden ist. Die Gemeinde Wangerland hat für den Seebereich eine Projektskizze „Mehr Meer im Wangerland“ – Konzept zur Gestaltung der Uferbereiche am Wangermeer (PLANUNGSBÜRO DIEKMANN & MOSEBACH, Juni 2011) erstellen lassen. Im Rahmen dieser Ideenskizze werden für die Uferzonen und für die Insel verschiedene, aufeinander abgestimmte Funktionsbereiche für touristische bzw. freizeit- und erholungsorientierte Nutzungen (z. B. Badestrand, Kletterwald, usw.) aufgezeigt, die durch umfangreiche Wege miteinander vernetzt werden.

Anlässlich der weitgehenden Fertigstellung der Seeanlage und dem Abschluss des Kleiabbaus möchte die Gemeinde Wangerland, in Anlehnung an die oben beschriebene Ideenskizze den Abbausee als Erholungslandschaft erschließen und entsprechend vermarkten. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung dieser städtebaulichen Entwicklung werden im Rahmen der 101. Flächennutzungsplanänderung Sondergebiete, die der Erholung dienen, sowie Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt, auf dessen Grundlage bereits einzelne Maßnahmen verwirklicht werden können. Die weitere Gebietsentwicklung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, sobald entsprechend konkrete Nutzungskonzepte vorliegen. Für den westlichen Seeabschnitt wurde bereits die 82. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche und Sondergebiete für die Erholung durchgeführt.

Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, durch das Angebot vielfältiger Freizeit- und Sporteinrichtungen im Bereich des Freizeitsees „Wangermeer“ eine attraktive und abwechslungsreiche Erholungslandschaft zu entwickeln, die zur Ergänzung des vorhandenen Tourismussektors und somit zur Stärkung der Erholungsfunktion in Hohenkirchen und der Küstenregion insgesamt beiträgt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 101. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel im Originalmaßstab 1 : 1.000 zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M 1 : 5.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst in ihrem Änderungsbereich eine ca. 89 ha große Fläche nordöstlich der Ortschaft Hohenkirchen. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das großräumige Plangebiet der 101. Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich nordöstlich des Siedlungsbereiches des Ortes Hohenkirchen und wird aktuell durch die kürzlich erfolgten Kleiabbaumaßnahmen und die hierdurch entstandene Seelandschaft (Wangermeer mit Insel) geprägt. Im westlichen Randbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eine verbliebene Wohnsiedlung (Siedlerweg) sowie eine ehemalige Hofstelle. Im Bereich der ehemaligen Helmsteder Straße ist bereits eine moderne Brückenverbindung über das Wangermeer für Fußgänger und Radfahrer angelegt worden.

Westlich des Plangebietes schließt sich das Areal der ehemaligen Wangerland Kaserne an, das zum touristischen „Dorf Wangerland“ mit angeschlossener Hotelanlage und Spielstadt umgenutzt wurde. Am nordwestlichen Ufer des Wangermeers wird derzeit eine neue Wohnsiedlung erschlossen. In Richtung Süden befindet sich das Ortszentrum von Hohenkirchen mit seinen zentralörtlichen Einrichtungen. Das weitere Umfeld in nördlicher und östlicher Richtung wird durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, von denen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zeitweise Lärm- und Geruchsbelastungen ausgehen können, sowie durch vereinzelte Gebäude im Außenbereich geprägt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, fortgeschrieben 2012, werden für den Änderungsbereich keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland (2003) wird der Ort Hohenkirchen als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Der nordöstlich der Ortschaft Hohenkirchen gelegene Änderungsbereich wird im RROP als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Klei) dargestellt. Im Rahmen der Begründung des RROPs wird als Folgenutzung ein besonderes Eignungspotenzial in der Erholungsnutzung in Verbindung mit der Nutzung der ehemaligen Wangerlandkaserne gesehen. Der Planungsraum befindet sich weiterhin

in einem Bereich, der großräumig als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt ist.

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Planungsziel der touristischen Weiterentwicklung des Grundzentrums Hohenkirchen dient der Funktionsstärkung des zentralen Ortes sowie der Erholungsaufgabe und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist somit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Für den angrenzenden Bereich, der sich westlich des Wangermeeres anschließt, sind im Rahmen der 82. Flächennutzungsplanänderung Sondergebiete, die der Erholung dienen, und Wohnbauflächen dargestellt worden.

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet nicht vor. Angrenzend befinden sich die Bebauungspläne I/14 „Hohenkirchen Spielstadt“ und I/15 „Hohenkirchen-Touristischer See, nordwestlicher Bereich“.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 101. Flächennutzungsplanänderung bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.“

### **4.3 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

## **5.0 INHALT DER 101. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung einer touristischen bzw. freizeit- und erholungsorientierten Erschließung des Wangermeeres werden mit der 101. Flächennutzungsplanänderung Sondergebiete, die der Erholung dienen, gem. § 10 BauNVO dargestellt. Sie dienen der Entwicklung unterschiedlicher Funktionsbereiche für Freizeit- und Sportnutzungen, wodurch ein vielfältiges und attraktives Tourismusangebot im Bereich des Wangermeeres geschaffen werden soll. Die ausgewiesenen Flächen umfassen das gesamte Gewässer sowie die Uferandbereiche mit zukünftigen freizeitorientierten Nutzungen. Die ehemalige Hofstelle Helmstede wird ebenfalls von der Flächendarstellung erfasst und soll in das touristische Nutzungskonzept entsprechend integriert werden.

### **5.2 Flächen für den ruhenden Verkehr**

Im Rahmen der 101. Flächennutzungsplanänderung werden zur Unterbringung notwendiger Stellplätze für die geplanten Freizeit- und Tourismuseinrichtungen an drei Standorten im östlichen Teil des Plangebietes Flächen für den ruhenden Verkehr gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB dargestellt, die über die Grimmenser Straße und die Landesstraße 809 direkt erschlossen werden. Durch diese zentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden die übrigen Planbereiche zur Sicherung der Erholungs- und Aufenthaltsqualität von störendem Parksuchverkehr freigehalten.

### **5.3 Hauptversorgungsleitung oberirdisch**

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft die 110- kV- Leitung Esens- Voslapp, Mast 60N-63N (LH-14-109). Diese wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, sind diese mit dem Betreiber im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für die Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät, wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches (Detaillierte Informationen in Lageplan von Betreiber) unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste,

Förderbänder, etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen etc.) zur Gewährleistung der VDE- gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Im Zuge von einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände an den Betreiber gesandt werden.

Der Prüfung für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen liegt die DIN EN 50341-1 und für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle die DIN VDE 0105-100 zugrunde.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit dem Betreiber abzustimmen.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der vom Betreiber zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Da bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Campingplätze) erhöhte Abstände gefordert sind, sind diese möglichst außerhalb des Freileitungsschutzbereiches anzulegen.

#### **5.4 Hauptversorgungsleitung unterirdisch**

Im nördlichen und östlichen Geltungsbereich der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die Erdgas- Hochdruckleitung Hooksiel- Werdum DN 300, PN 70 der EWE Netz GmbH, die als unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt wird. Zum Schutz der Leitung ist ein zu beiden Seiten 4,00 m breiter Schutzstreifen grundbuchamtlich gesichert.

Erdarbeiten im Schutzstreifen sind grundsätzlich von Hand durchzuführen. Nur wenn die Lage der Hochdruckleitung und deren Tieflage mit völliger Sicherheit festgestellt und markiert worden ist, können Erdarbeiten mit der Zustimmung des Betreibers im beschränkten Umfang maschinell durchgeführt werden. Das Überfahren der Trasse mit schweren Baumaschinen ist bezüglich der zu treffenden Sicherungsmaßnahmen frühzeitig mit dem Betreiber abzustimmen. In dem Schutzstreifen und auf den Kabel-/ Rohrtrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden.

### **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

#### **• Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt im Osten über die Grimmenser Straße, die in Richtung Süden an die L 809 anschließt. Der westliche Bereich des Plangebietes wird über die Helmsteder Straße erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallwirtschaft**  
Als öffentlich- rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/ entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**  
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.  
  
*Hinweis:* Direkt angrenzend an den Geltungsbereich der 101. Flächennutzungsplanänderung befinden sich die Gewässer II. Ordnung Nr. 128 und 132 der Sielacht Wangerland. Bei weiteren Planungen sind die Satzungsbestimmungen des Entwässerungsverbandes Wangerland, insbesondere die Freihaltung der 10,00 m breiten Räumstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante) zu berücksichtigen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 6.1 Verfahrensübersicht

### 6.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 06.05.2013 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

### 6.1.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.



### 6.1.3 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 101. Flächennutzungsplanänderung nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 (5) BauGB beige-fügt.

Hohenkirchen, .....

.....

Der Bürgermeister

### 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 101. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wangerland durch das Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)