Gemeinde Wangerland

Landkreis Friesland

1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 „Horumersiel - Friesenhörn“

(im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) und

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 1978

Entwurfsbegründung

Fassung für die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: 26.05.2014

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85052 - Fax: 04451 / 4635

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. Vorbemerkung 1

1.1 Verfahrensgrundlage 1

1.2 Verfahrensablauf 1

1.3 Planunterlage 1

2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 2

3. Stand der Bauleitplanung 2

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung 2

3.2 Verbindliche Bauleitplanung 2

4. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung 4

5. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB 5

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung 5

7. Verkehrliche Erschließung 7

8. Natur- und Landschaftsschutz 7

9. Belange des Deichschutzes 8

10. Ver- und Entsorgung 8

11. Bau- und Bodendenkmalschutz 9

12. Private Belange 9

13. Flächenbilanz 9

14. Dritte Berichtigung des Flächennutzungsplanes 9

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG BNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 beschlossen.

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland beschlossen, die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 (Stand .....), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ: .....), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

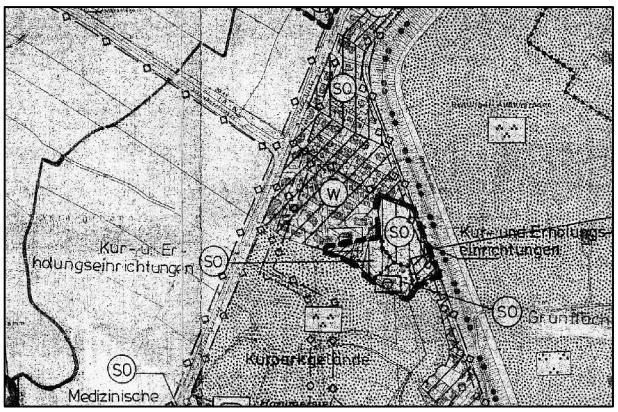
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 umfasst die Flurstücke 84/9 (teilweise), 75/84 (teilweise), 86/65 und 84/11 der Flur 4, Gemarkung Minsen im Bereich der Friesenhörn - Nordsee - Klinik im Ortsteil Horumersiel.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha.

3. Stand der Bauleitplanung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Wie aus der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland für den größten Teil der anstehenden Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur- und Erholungseinrichtungen“ dar. Daneben ist ein Abschnitt eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“ betroffen. Im südöstlichen Bereich wird eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur- und Erholungseinrichtungen“ im Bereich der Grün- und Wohnbauflächen wird daher noch nicht durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgedeckt. Da hier die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Anwendung kommt, ist diese Tatsache jedoch unschädlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Die bestehenden Divergenzen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Kapitel 14).

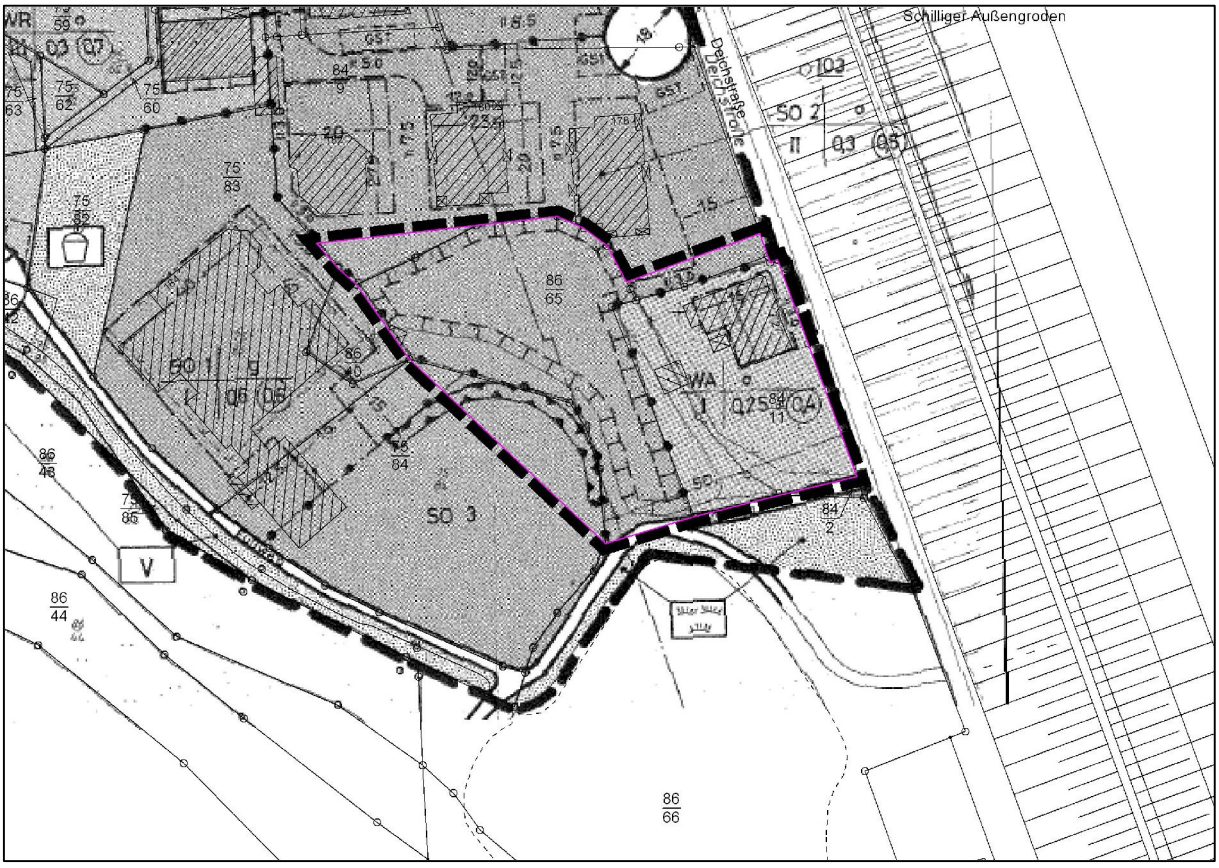
3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Gegenwärtig wird der anstehende Geltungsbereich von der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 abgedeckt. Wie der Planausschnitt auf Seite 3 zeigt, weist der Plan für den zentralen Bereich des Änderungsgebietes ein Sondergebiet (SO 2) aus. Im SO 2 sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 derzeit Kur- und Erholungseinrichtungen zulässig. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 einzuhalten. Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse in offener Bauweise errichtet werden.

Der Bebauungsplan sieht für die von der Änderung betroffenen Flächen des SO 2 keinen überbaubaren Bereich vor. Stattdessen wird ein Großteil davon als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Brachfläche) ausgewiesen.

Weiterhin ist der nordöstliche Teil des Sondergebietes (SO 3) von der Änderung betroffen. Dort sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 derzeit Tennis-Freiflächen zulässig. Entlang der nördlichen Abgrenzung sieht der Bebauungsplan eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutzeinrichtung gegen den Tennislärm) vor. Da das Sondergebiet (SO 3) jedoch nicht mehr für den Tennissport genutzt wird, ist diese Schutzeinrichtung zukünftig nicht mehr erforderlich.

Darüber hinaus befindet sich derzeit innerhalb des Änderungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit folgenden Maßen der baulichen Nutzung: GRZ 0,25; GFZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse: I. Auch hier gilt eine offene Bauweise.



Auszug aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 der Gemeinde Wangerland mit Eintragung des Änderungsbereiches

4. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken betreiben im Planbereich eine Mutter-Kind-Kurklinik. Da die Räumlichkeiten insbesondere für die Unterbringung der Klinikgäste nicht mehr ausreichen, ist die Schaffung neuer Mutter-Kind-Appartements dringend erforderlich. In den bestehenden Klinikgebäuden können diese nicht realisiert werden, da dort keine entsprechenden Flächenreserven vorhanden sind.

Deshalb ist der Neubau dreier Gebäude auf dem Klinikgelände vorgesehen, in denen die notwendigen Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Die nebenstehende Karte zeigt einen ersten Entwurf für die Platzierung der neuen Appartementhäuser.

Die Zuwegung soll über die Deichstraße erfolgen, die das Klinikgelände an der Ostseite tangiert.

Die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes lassen es jedoch nicht zu, die Bauvorhaben zu realisieren. Insbesondere wird ein ausreichend dimensionierter überbaubarer Bereich benötigt. Derzeit wird ein Großteil des Vorhabenstandortes von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Brachfläche) eingenommen. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da die Mutter-Kind-Kurklinik für die weitere Entwicklung des Nordseeheilbades Horumersiel von besonderer Bedeutung ist, unterstützt die Gemeinde Wangerland das Projekt und führt das notwendige Bauleitplanverfahren durch. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der o. a. Bauvorhaben geschaffen werden. Dabei umfasst die anstehende Bebauungsplanänderung in erster Linie die Neuabgrenzung des Sondergebietes (SO 2) und des Allgemeinen Wohngebietes (WA), die Ausweisung eines überbaubaren Bereiches sowie die Anpassung der Maße der baulichen Nutzung.

Aufgrund des vorgesehen Planungsinhalts und der planungsrechtlichen Situation erfolgt die Aufstellung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Zusammenfassend verfolgt die Gemeinde Wangerland mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 die folgenden Ziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung auf dem Klinikgelände in Horumersiel,
- Bereitstellung von adäquatem Bauland für die Entwicklungsabsichten der für das Nordseeheilbad Horumersiel bedeutenden Friesenhörn-Nordsee-Klinik,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (Sicherung von Arbeitsplätzen).

5. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst Flächen, die bereits weitgehend von Bebauung umgeben und die bauleitplanerisch bereits erfasst sind. Dabei handelt es sich um ein Areal, dass bislang vornehmlich aus ökologischen Gründen von einer Bebauung freigehalten wurde. Da diese Schutzgründe nicht mehr zutreffen, stehen die Flächen nunmehr für eine bauliche Nachverdichtung zur Verfügung. Somit ist die anstehende Planung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ einzuordnen.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 die Realisierung von lediglich maximal ca. 1.700 qm Grundfläche ermöglicht, wird auch diese Voraussetzung erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die vorgesehenen Änderungen im Einzelnen erläutert.

<u>Neufestsetzung der Art der Baulichen Nutzung</u>

Das bislang ausgewiesene Sondergebiet (SO 2) wird um Teilflächen des bislang gültigen Sondergebietes (SO 3) und des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ergänzt. Die Zweckbestimmung „Kur- und Erholungseinrichtungen“ wird beibehalten. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die dort zulässigen Nutzungen wie folgt abschließend geregelt:

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO 2)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur- und Erholungseinrichtungen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Kur- und Erholungseinrichtungen
- Gebäude und Einrichtungen für einen Klinikbetrieb
- Wohnungen für Personal

- Spielplätze
- Parkplätze und ihre Zufahrten
- Ferienwohnungen

Die einzelnen Nutzungen ergeben sich aus dem Nutzungskonzept für die Klinikerweiterung. Da nicht mit Sicherheit vorherzusagen ist, ob der Klinikbetrieb auf Dauer fortgeführt werden kann, sieht die Bebauungsplanänderung bereits jetzt als mögliche Folgenutzung Ferienwohnungen vor. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Investition in die Appartementhäuser langfristig abgesichert werden muss.

Weiterhin bleibt der nordöstliche Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) erhalten. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 erfolgt folgende Spezifizierung der dort zulässigen Nutzungen.

Nr. 2 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig, sofern nicht mehr als 1/3 der zulässigen Geschossfläche als Beherbergungseinrichtung genutzt werden. Die restlichen 2/3 der zulässigen Geschossfläche bleiben dem Dauerwohnen vorbehalten.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung will die Gemeinde Wangerland neben den in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulassen.

Durch sie sind nach Ansicht der Gemeinde keine erheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten. Allerdings gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine flächenmäßige Beschränkung, um dem Dauerwohnen hier Vorrang zu geben.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für das benachbarte Klinikgelände darstellen und werden daher ausgeschlossen.

<u>Anpassung der Werte zum Maß der baulichen Nutzung</u>

Aufgrund des neuen Zuschnitts des Sonder- und des Allgemeinen Wohngebietes und damit die vorgesehenen Baukörper realisiert werden können, müssen die Maße der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden. Dabei wird aus ökologischen Gründen nur eine moderate Erhöhung der Ausnutzungskennziffern gewählt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung dieser 1. Änderung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Zum Vergleich sind auch die derzeit gültigen Werte angegeben.

	Sondergebiet		Allgemeines Wohngebiet	
	1. Änd.	**Ursprung**	**1. Änd.**	**Ursprung**
GRZ	0,4	0,3	0,4	0,25
GFZ	0,6	0,5	-	0,4
Zahl der Vollgeschosse	II	II	I	I

Die Vorgabe einer offenen Bauweise wird aus der Ursprungsplanung übernommen

Neufassung der überbaubaren Bereiche

Am Standort der geplanten Bauvorhaben sieht die Ursprungsplanung keinen überbaubaren Bereich vor. Deshalb wird nunmehr ein ausreichend dimensioniertes Baufenster im Sondergebiet (SO 2) ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Platzierung der neuen Baukörper.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Baugrenze so festgesetzt, dass der bestehende Baukörper abgesichert wird und ein angemessener Erweiterungsspielraum entsteht.

7. Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Klinikgelände wird derzeit über die Möwenstraße verkehrlich erschlossen. Somit besteht auch für die im Änderungsbereich liegenden Sondergebietsflächen bereits eine Anbindungsmöglichkeit an das örtliche Straßennetz. Die Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist somit nicht erforderlich.

Seitens des Vorhabenträgers wird jedoch angestrebt, den durch die neuen Mutter-Kind-Appartements generierten Zu- und Abfahrtsverkehr über die Deichstraße abzuwickeln. Diese tangiert das Plangebiet an der Ostseite, so dass dort lediglich eine Zu- und Abfahrt geschaffen werden müsste. Diese Erschließungsvariante hätte den Vorteil, dass die An- und Abfahrten zu den neuen Gebäuden nicht über das Klinikgelände erfolgen müssten und so den Kurbetrieb weniger beeinträchtigen würden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird wie bisher über die Deichstraße verkehrlich erschlossen.

8. Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung nicht

erforderlich. Die durch diese Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten grundsätzlich als zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht berührt.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft überplant, die eine seinerzeit vorhandene feuchte Brachfläche absichern sollte. Durch eine sukzessive Verlandung hat sich diese im Laufe der Jahre zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur entwickelt. Damit besteht der damals verfolgte Schutzzweck nicht mehr. Aus Sicht der Gemeinde Wangerland kann das Areal somit für eine Bebauung freigegeben werden.

Durch diese Planänderung werden somit die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht wesentlich beeinträchtigt, da der Planinhalt keine negativen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter hat.

9. Belange des Deichschutzes

Die geplante Neubebauung tangiert zum Teil die Deichschutzzone gemäß § 16 Abs. 1 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Gemäß § 16 Abs. 2 NDG kann die Deichbehörde zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der landseitigen Deichschutzzone ist somit unabhängig von den planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Deichbehörde zu stellen.

Die Deichschutzzone in einer Breite von 50 m (gemessen ab Deichfuß) wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger.

11. Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Gemeinde Wangerland derzeit nicht bekannt.

Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale wird auf die entsprechende nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung verwiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12. Private Belange

Die Gemeinde Wangerland hat den § 42 BauGB, der die Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung regelt, bei ihrem Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, berücksichtigt. Die hier anstehende Planänderung erfolgt in Abstimmung mit dem Grundeigentümer, so dass Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten sind.

13. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 0,4462 ha
davon:	
Sonstiges Sondergebiet (SO):	ca. 0,3867 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,0595 ha

14. Dritte Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland ist seit dem 01.05.1978 wirksam. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 „Horumersiel - Friesenhörn“ (Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB) steht nun die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes an. Die Berichtigung bezieht sich auf zwei Teilbereiche, die aus den nachstehenden Abbildungen zu entnehmen sind.

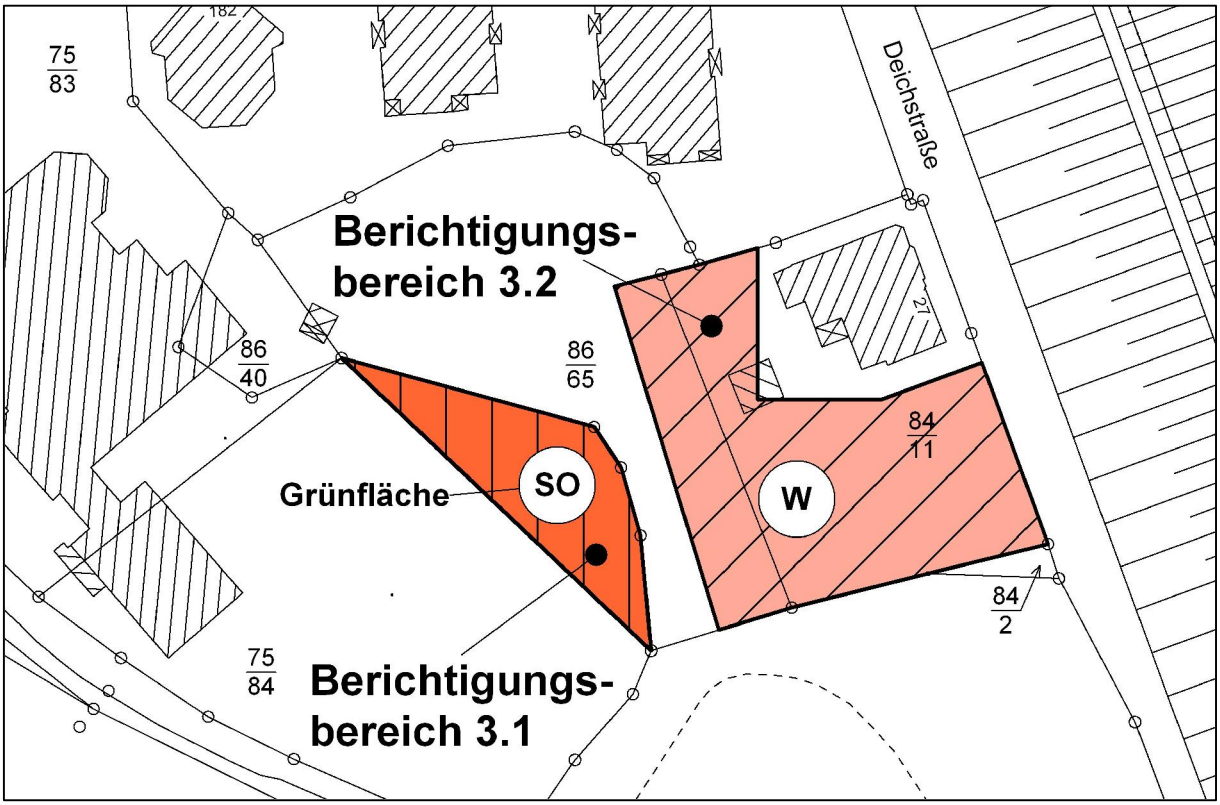


Abb. 1: Darstellung der betroffenen Flächen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

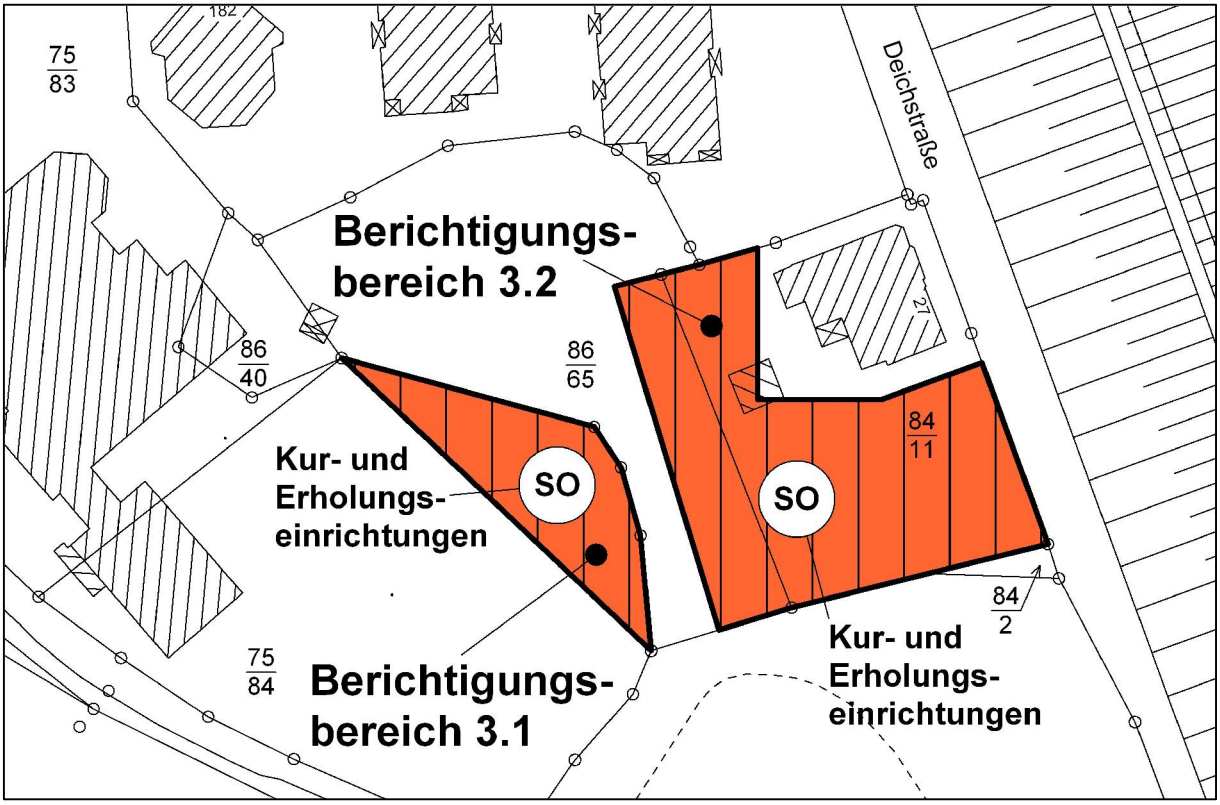


Abb. 2: Darstellung der betroffenen Flächen im berichtigten Flächennutzungsplan

Die Flächen des Berichtigungsbereiches 3.1 werden derzeit als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“ und die des Berichtigungsbereiches 3.2 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Zuge der 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden nunmehr beide Berichtigungsbereiche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur- und Erholungseinrichtungen“ dargestellt.

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Hohenkirchen, den .....

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:

BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE

Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel.: 0441 / 83435 - Fax: 0441 / 83512

Auf der Gast 36 b - 26316 Wangerland - Dangast
Tel.: 04451 / 85052 - Fax: 04451 / 4635

Oldenburg, den 26.05.2014

gez. Dr. Helmut Gramann