

Gemeinde Wangerland

Landkreis Friesland

81. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Bereich Hohenkirchen - Spielstadt

Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 09.10.2006

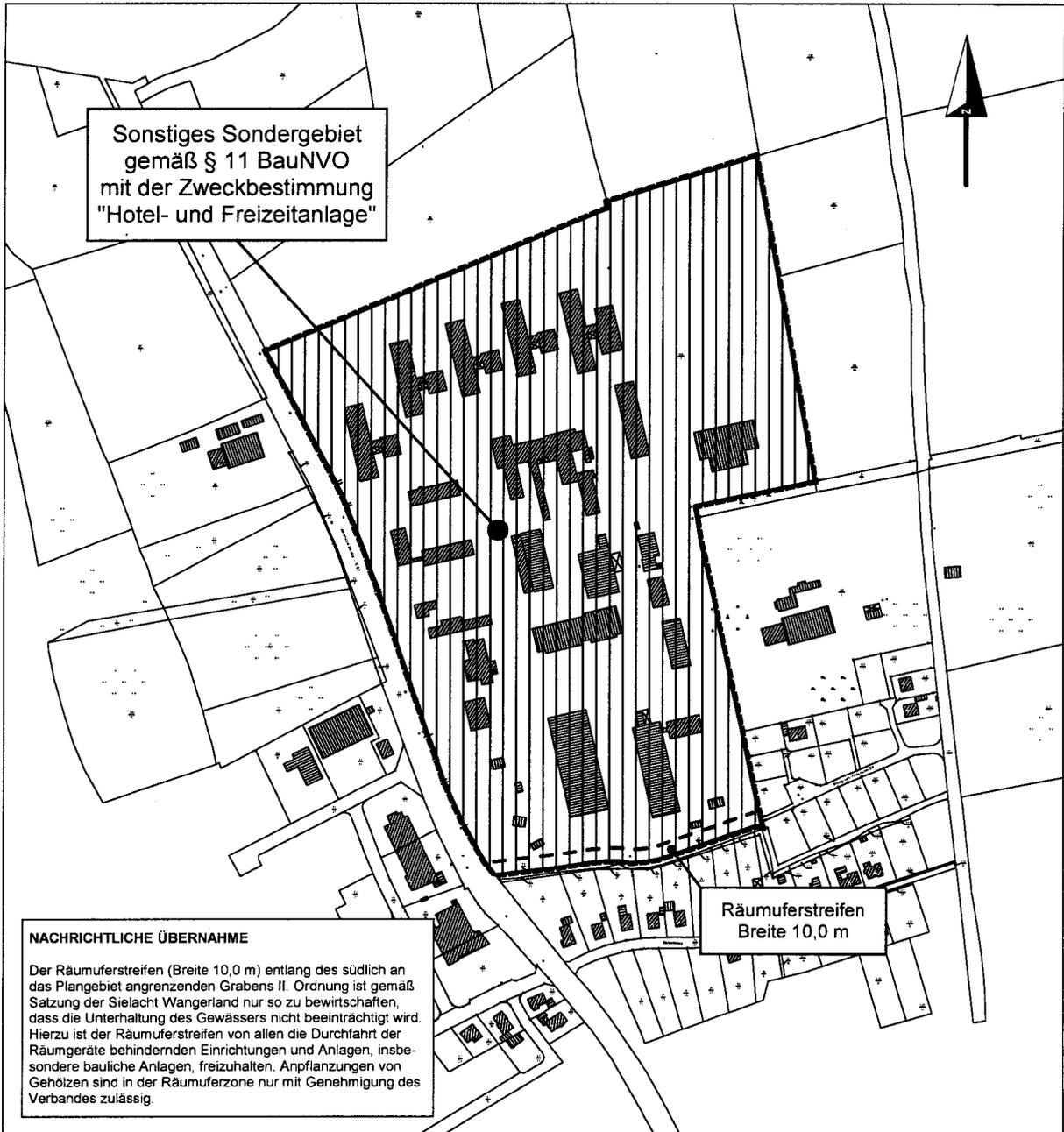
Inhalt

	Seite
I. PLANZEICHNUNG	3
II. PRÄAMBEL	4
III. VERFAHRENSVERMERKE	4
IV. BEGRÜNDUNG	7
1. Lage und Größe des Geltungsbereiches	7
2. Planungsrechtliche Situation	7
3. Anlass und Ziel der Planung	8
4. Inhalt der 81. Flächennutzungsplanänderung	8
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
6. Verkehrliche Erschließung	11
7. Immissionssituation	11
8. Belange der Wasserwirtschaft	12
9. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	13
10. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	13
11. Ver- und Entsorgung	14
12. Bau- und Bodendenkmalschutz	15
13. Altablagerungen	15

V. ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. I / 14

Anlage 2: Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / 14:
Kapitel 7 „Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)“



Gemeinde Wangerland, Ortschaft Hohenkirchen, Landkreis Friesland

81. Änderung des Flächennutzungsplanes

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 09.10.06

Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 81. Flächennutzungsplanänderung

I. PLANZEICHNUNG

Siehe Seite 3

II. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 40 / § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wangerland diese 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Erläuterungen, beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

(Siegel)

III. VERFAHRENSVERMERKE

Einleitungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im Rahmen einer Bürgerversammlung im Rathaus Hohenkirchen durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 81. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 81. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 81. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Hohenkirchen, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 81. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.
.....)
vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Jever, den
Siegel Genehmigungsbehörde

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland ist den in der Genehmigungsverfügung vom
(Az.:)
aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Die 81.
Flächennutzungsplanänderung hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom
bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
..... ortsüblich bekanntgemacht.

Hohenkirchen, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 81. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6
Abs. 5 BauGB am in
bekanntgemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am
wirksam geworden.

Hohenkirchen, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 81. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Flächennutzungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 81. Flächennutzungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1 : 1.000 (Verkleinerung auf 1 : 5.000)

Planverfasser

Der Entwurf der 81. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

JOHANN H. BONER, ARCHITEKTEN + STADTPLANER
AUF DER GAST 36 B, 26316 VAREL, TELEFON: 04451 - 85051

Varel, den
Planverfasser

IV. BEGRÜNDUNG

1. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser 81. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche am nördlichen Rand der Ortschaft Hohenkirchens östlich der *Jeverschen Straße* (Kreisstraße 87). Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 13,6 ha.

Betroffen von der Änderung ist das gesamte Gelände der ehemaligen Wangerland-Kaserne.

2. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland sieht für den Bereich der ehemaligen Wangerland-Kaserne zur Zeit ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Militär“ vor. Die ehemals bestehende militärische Nutzung war damit planungsrechtlich abgesichert. Durch den Abzug des Militärs ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes nunmehr obsolet geworden.

Für die angestrebte Nachfolgenutzung ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die hier anstehende 81. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / 14 „Hohenkirchen-Spielstadt“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Für die benachbarten Bereiche stellen der Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderungen folgende Nutzungen dar:

im Norden: Sondergebiet (SO - Militär) und
Flächen für die Landwirtschaft

im Osten: Flächen für die Landwirtschaft und
Wohnbauflächen (W)

im Süden: Wohnbauflächen (W)

im Westen: Gewerbliche Bauflächen (G) und
Sonstiges Sondergebiet (SO - Großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I / 14 liegt innerhalb des gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Hohenkirchen“.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wangerland war mit der Wangerland-Kaserne in Hohenkirchen viele Jahre ein bedeutender Bundeswehrstandort. Dieser stellte einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde dar. Er bot Arbeitsplätze und die Soldaten sowie Zivilbeschäftigten trugen nicht unerheblich zur Kaufkraft im Ort bei. Mit der Schließung der Wangerland-Kaserne ist diese stabilisierende Wirkung für die örtliche Wirtschaftsstruktur entfallen.

Somit ist es erforderlich, diesen Negativtendenzen entgegenzuwirken. Eine Schlüssel-funktion sowohl in wirtschaftlicher als auch in städtebaulicher Hinsicht hat hierbei die Eta-blierung einer für die Ortsentwicklung zuträglichen Nachfolgenutzung für die nunmehr brachliegenden Militärareale.

Nach Sichtung der möglichen Nachfolgenutzungen hat sich die Gemeinde Wangerland für eine touristische Entwicklung entschieden. Da der Tourismus in der Gemeinde Wanger-land von besonderer Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur ist, besteht die Notwendigkeit, eine stetige Ergänzung und Qualitätsverbesserung des Tourismusangebotes in der Desti-nation vorzunehmen. Mit Tourismuseinrichtungen im „Hinterland“ kann das vorhandene Angebot in den Küstenbadeorten wirkungsvoll ergänzt werden, was zu Synergieeffekten und einer „Saisonverlängerung“ führen wird.

Für die Umstrukturierung der beiden Militärstandorte konnte bereits ein Vorhabenträger gewonnen werden, der bereit ist, die kommunalpolitischen Zielvorstellungen zu realisie-ren. Während am Standort Hohenkirchen die Umnutzung zu einer Hotelanlage mit ange-gliederten touristischen Infrastruktureinrichtungen vorgesehen ist, soll am Standort Me-derns in Ergänzung dazu ein touristisch genutzter Motorsport-Park entstehen.

Mit der Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Wangerland das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Hotel- und Freizeitanlage auf dem Gelände der ehemaligen Wangerland-Kaserne zu schaffen und so einen Beitrag für die Festigung der Urlaubsregion Wangerland zu leisten. Insbesondere soll die Planung dazu beitragen, die durch den Abzug der Bundeswehr ent-standenen negativen Folgen für die Ortsentwicklung (Verlust von Arbeitsplätzen, Einwoh-nern, Kaufkraft etc.) auszugleichen bzw. abzumildern.

Da das Areal der Wangerland-Kaserne derzeit im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Militär“ dargestellt wird, bedarf es für die Realisierung der ge-planten Hotel- und Freizeitanlage der Aufstellung eines Bebauungsplanes bei gleichzeiti-ger Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

4. Inhalt der 81. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und der Entwicklungsvorstellun-gen der Gemeinde Wangerland für den Änderungsbereich werden die bisherigen Dar-stellungen im Flächennutzungsplan aufgegeben.

Es erfolgt nunmehr für das Plangebiet die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Freizeitanlage“. Die Größe des Sondergebietes beträgt ca. 13,6 ha.

Ergänzend dazu wird im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme der 10,0 m breite Räumstreifen entlang der südlich angrenzenden *Hohenkirchener Leide* (Gewässer II. Ordnung) dargestellt.

Im Rahmen des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes Nr. I / 14 „Hohenkirchen-Spielstadt“ werden die Planinhalte durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2003) für den Landkreis Friesland wird dem Ortsteil Hohenkirchen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für die Gemeinde Wangerland zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum bildet die Stadt Jever, das nächstgelegene Oberzentrum ist Wilhelmshaven.

Das RROP weist den Bereich des hier planungsrechtlich vorbereiteten Sondergebietes (ehemalige Wangerland-Kaserne) als „Fläche für besondere öffentliche Zwecke (Sperrgebiet)“ aus. Mit dem Abzug der Bundeswehr ist diese Darstellung jedoch nicht mehr relevant.

Mit Ausnahme der Südseite grenzen „Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (besondere Funktion)“ und „Vorsorgegebiete für die Erholung“ an das Plangebiet an. Darüber hinaus sieht das RROP nordöstlich des Vorhabenstandortes ein „Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Klei)“ vor. Da die geplante Hotel- und Freizeitanlage aufgrund des touristischen Angebotes ihre Besucher weitgehend am Standort bindet und allenfalls ein Austausch mit dem südlich gelegenen Ortskern stattfinden wird, sind keine relevanten Auswirkungen auf die angrenzenden Vorsorge- bzw. Vorranggebiete zu erwarten. Einzig das erhöhte Verkehrsaufkommen wird zu einer weiteren Störung des „Vorsorgegebietes für die Erholung“ führen. Diese erhöhte Störwirkung ist aber unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit einzuordnen.

Für die hier anstehende Flächennutzungsplanänderung sind aufgrund der dargestellten Planinhalte insbesondere folgende Ziele der regionalen Raumordnung von Belang:

3.1 Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr

3.1.06

Der Stellenwert des Fremdenverkehrs im Landkreis Friesland aufgrund seiner natürlichen bzw. landschaftlichen Voraussetzungen im Küstenraum und der Erholungseignung der Nordsee ist durch geeignete, standörtlich differenzierte Maßnahmen zu entwickeln.

Zur Vermeidung von Überlastungserscheinungen insbesondere in den sensiblen Bereichen des Nationalparks oder der Natura 2000-Gebiete ist in den Fremdenverkehrsgebieten im Landkreis Friesland eine teilräumliche Arbeitsteilung zwischen ruhiger und intensiver Erholungsnutzung einzuhalten.

Eine qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Angebotes ist gegenüber dem quantitativen Neubau von Ferienangeboten zu forcieren.

3.1.08

Das Randgebiet des Küstenraumes und das -hinterland sollen als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienzentren konzeptionell und in verträglichem Maße weiterentwickelt werden.

Nachfolgend wird dargelegt, dass die Darstellungen der 81. Flächennutzungsplanänderung sich diesen Vorgaben der regionalen Raumordnung anpassen. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / 14 „Hohenkirchen-Spielstadt“, der aus der 81. Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird.

Gemäß den o. a. Zielen des RROP ist es Aufgabe der Gemeinden, den Stellenwert des Fremdenverkehrs durch geeignete, standörtlich differenzierte Maßnahmen weiterzuentwickeln. Aufgrund der Lage im Küstenraum trifft dies insbesondere auf die Gemeinde Wangerland zu. Für sie bildet der Tourismus schon heute den wichtigsten Wirtschaftsfaktor. Für die Erhaltung dieser Position ist es notwendig, das touristische Angebot stetig qualitativ und quantitativ zu verbessern.

Durch das geplante Vorhaben im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Beitrag zur Verbesserung des touristischen Angebotes in der Gemeinde geleistet, der dazu geeignet ist, den wirtschaftlichen Stellenwert des Tourismus zu festigen. Aufgrund der konzeptionellen Ausrichtung des Vorhabens wird insbesondere dem Ziel 3.1.08 entsprochen, da es zur verträglichen Weiterentwicklung des Küstenhinterlandes beiträgt.

Im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob für die angestrebte Umnutzung des Militärgeländes zu einer Hotel- und Freizeitanlage die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich ist. Mit Schreiben vom 07.11.2005 hat der Landkreis Friesland nach Auswertung der Verfahrensunterlagen und Beteiligung der betroffenen Institutionen festgestellt, dass auf die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden kann, da keine grundsätzlichen Belange der Raumordnung dem Vorhaben entgegenstehen, die dargestellten gegebenenfalls nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht als regionalbedeutsam einzustufen bzw. diese im nachfolgenden Bauleitplanverfahren und / oder wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren angemessen zu beurteilen sind sowie eine Diskussion von Standortalternativen auf Grund der konkreten Standortentscheidung als Nachnutzung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft nicht möglich und deshalb nicht notwendig ist.

6. Verkehrliche Erschließung

Das dargestellte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Freizeitanlage“ grenzt direkt an die *Jeversche Straße* (Kreisstraße 87) an. Im Bereich der bisherigen Einfahrt zum Kasernenareal ist die Errichtung eines Verkehrskreisels vorgesehen, der sowohl die neue Hotel- und Freizeitanlage als auch das gegenüberliegende Gewerbegebiet verkehrsgerecht an die das örtliche Straßennetz anbindet. Somit ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

7. Immissionssituation

Geruchsimmissionen

In relevanter Nähe des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Tierproduktionsanlagen, zu denen gemäß den entsprechenden VDI-Richtlinien bzw. der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Mindestabstände zu bebauten Gebieten einzuhalten wären.

Lärmimmissionen / Lärmemissionen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Hotel- und Freizeitanlage werden vom Vorhabenstandort Lärmbelastungen ausgehen. Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmemissionen und deren Auswirkung auf die benachbarten Bereiche wurde ein Schalltechnisches Gutachten vom Büro **Bonk-Maire-Hoppmann GbR** erstellt, das am 07.09.2006 vorgelegt wurde. Berücksichtigt wurden dabei sowohl die anlage- und betriebsbedingten Emissionen der Anlage als auch der Verkehrslärm. Weiterhin wurde die sogenannte „plangegebene“ Geräusch-Vorbelastung aus den benachbarten Gewerbe- und Sondergebieten untersucht.

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens und deren Konsequenzen für die Bauleitplanung werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / 14 „Hohenkirchen-Spielstadt“ ausführlich dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die „plangegebene“ Geräusch-Vorbelastung der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes grundsätzlich nicht entgegensteht. Auch die durch den Betrieb der Anlage hervorgerufenen Lärmemissionen bewegen sich fast ausschließlich in einer Größenordnung, die noch nicht zu einer Überschreitung der maßgebenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den relevanten Beurteilungspunkten führt. Lediglich an einem Beurteilungspunkt (Wohnbaugrundstück am *Birkenweg*) könnte im Nachtzeitraum eine leichte Überschreitung des zulässigen Lärmpegels auftreten, wenn der schalltechnisch ungünstigste Fall auftritt. Für diese Situation werden im Schalltechnischen Gutachten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben verursachte Zunahme der Verkehrsbelastung auf der *Jeverschen Straße* unter Beachtung der Tagesmittelwerte für Spitzentage zu Pegelerhöhungen von ca. 0,6 bis 0,7 dB (A) führt. Damit ergibt sich auf dem am stärksten von der erhöhten Verkehrsbelastung betroffenen Teilstück der K 87 (südlich des neuen Verkehrskreisels), auf dem

schon heute die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden, zwar eine weitergehende Überschreitung der maßgebenden Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte, doch die für Wohnbauflächen maßgebenden Sanierungsgrenzwerte werden sowohl tags als auch nachts weiterhin unterschritten. Eine Pegelerhöhung von 3 dB (A) ist in keinem Fall zu erwarten. Damit liegt entsprechend den Kriterien der 16. BImSchV eine wesentliche Änderung nicht vor und ein Anspruch auf Lärmschutz wird nicht ausgelöst.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass bei den im Schalltechnischen Gutachten angeführten Berechnungsergebnissen davon ausgegangen wird, dass an der Süd- und Südostseite der Hotel- und Freizeitanlage eine 2,50 m hohe Lärmschutzeinrichtung (Wall oder Wand) hergestellt wird. Deshalb ist diese Maßnahme des aktiven Lärmschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zu berücksichtigen.

In der Gesamtbetrachtung kann somit festgestellt werden, dass die Errichtung einer Hotel- und Freizeitanlage mit den Belangen eines ausreichenden Lärmschutzes im Bereich der benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen grundsätzlich vereinbar ist.

8. Belange der Wasserwirtschaft

An das Gelände der neuen Hotel- und Freizeitanlage grenzt an der Südseite der Wasserzug II. Ordnung „*Hohenkirchener Leide*“ an. Gemäß Satzung der Sielacht Wangerland wäre deshalb auf dem Vorhabengelände grundsätzlich ein 10 m breiter Räumuferstreifen freizuhalten. Dieser Sachverhalt wird in der 81. Flächennutzungsplanänderung auch entsprechend nachrichtlich dargestellt.

Da aufgrund der beengten Verhältnisse der Räumuferstreifen nicht in der vollen Breite von 10,00 m freigehalten werden kann, ist eine Ausnahmeregelung erforderlich. Am 21.07.2006 hat hierzu ein Abstimmungsgespräch zwischen der Sielacht und der Gemeinde Wangerland stattgefunden.

Dabei wurde vereinbart, dass zwischen dem Fuß des Lärmschutzwalles und der Böschungskante ein Fahrstreifen von mindestens 5,00 m Breite freigehalten wird. Dieser muss für Räumfahrzeuge jederzeit befahrbar sein. Dort sind weder Bäume noch Büsche anzupflanzen. Der angrenzende Lärmschutzwall soll an der Südseite auch nur mit Bodendeckern bepflanzt werden, um das Profil des Räumstreifens freizuhalten. Weiterhin duldet die Sielacht den Bau eines Rad- und Fußweges innerhalb des Räumstreifens, sofern dieser auch von den Räumfahrzeugen befahren werden kann. Hinsichtlich der zukünftigen Aufreinigung des Grabens wird eine Vereinbarung zwischen Sielacht und Gemeinde Wangerland geschlossen, in der geregelt wird, dass die Gemeinde das seitlich abgelegte Räumgut abzufahren hat.

9. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Gemäß § 2a BauGB ist einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / 14 „Hohenkirchen-Spielstadt“ (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) wurde der erforderliche Umweltbericht erarbeitet. Da die anstehende 81. Flächennutzungsplanänderung die Inhalte dieses Bebauungsplanes vorbereitet, gelten auch hierfür die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als **Anlage 1** beigefügt und ist Teil dieser Begründung.

10. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Durch die Darstellung der Sondergebietsflächen im Flächennutzungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vorbereitet. Deshalb sind gemäß NNatG entsprechende Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, den Eingriff auszugleichen.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. I / 14 „Hohenkirchen-Spielstadt“ wird die sogenannte Eingriffsregelung komplett abgearbeitet. Da die dort behandelte Eingriffsfläche weitgehend identisch mit der der 81. Flächennutzungsplanänderung ist, kann an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verzichtet werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die derzeitige ökologische Situation im Vorhabenbereich im Gesamtergebnis kaum verändern wird. Voraussetzung dafür ist die Realisierung interner Ausgleichsmaßnahmen (Parkanlage mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Anlage von Wasserflächen (Graften)). Zwar wird es auf dem Gelände zu einzelnen Eingriffen in Natur- und Landschaft kommen (Entfernung von Gehölzstrukturen, Versiegelung von Freiflächen durch Neubauten, Aufgabe von Gräben), doch stehen dem auch Entsiegelungsmaßnahmen und eine Neugestaltung der Freiflächen im Charakter einer Parkanlage gegenüber.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der bisherigen militärischen Nutzung, der Tatsache, dass nur ökologisch weniger wertvolle Biotopstrukturen betroffen sind und durch die vorgesehenen internen Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft nach Ansicht der Gemeinde Wangerland vertretbar.

Die Gemeinde Wangerland ist daher der Ansicht, dass bei der Realisierung der Bauleitplanung die Belange von Natur und Landschaft und die Notwendigkeit der Schaffung neuer Bauflächen für touristische Nutzungen ausreichend aufeinander abgestimmt werden können.

Die entsprechenden Ausführungen im Bebauungsplan Nr. I / 14 sind der Begründung zur 81. Flächennutzungsplanänderung als **Anlage 2** beigefügt und sind Teil dieser Begründung.

11. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für elektrischen Strom, Wasser und Kommunikation kann sichergestellt werden. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsleitungen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Energieversorgung Weser - Ems (EWE) AG sichergestellt. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg vorgenommen. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgen durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.

Das auf dem Gelände vorhandene Regenwasserkanalnetz soll auch weiterhin genutzt werden. Allerdings wird zukünftig das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr ausschließlich in die *Hohenkirchener Leide* abgeleitet. Nach der Anlage des sich nördlich anschließenden Freizeitsees werden auch große Teile des nördlichen Areals (zum Teil über die neu anzulegenden Graften) dorthin entwässert, was zu einer deutlichen Entlastung der Vorflut führt. Damit keine Leichtflüssigkeiten und andere Schadstoffe unvorhergesehen in den zukünftigen See gelangen können, werden an den Übergabepunkten ausreichend dimensionierte Schächte mit Tauchwänden eingebaut, die einen Zulauf von Leichtflüssigkeiten verhindern und gleichzeitig Absetzmöglichkeiten für Schwerstoffe bieten.

Die Gemeinde Wangerland wird als Trägerin des Brandschutzes in Zusammenwirken mit dem Vorhabenträger für einen ordnungsgemäßen, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Brandschutz Sorge tragen. Dabei werden die einschlägigen Fachregelwerke Berücksichtigung finden. Zur Sicherung einer ausreichenden abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung sollen die erforderlichen Einrichtungen, soweit noch nicht vorhanden, hergestellt und unterhalten werden. Dazu sollen rechtzeitig Abstimmungen mit der Hauptamtlichen Brandschau, der Ortsfeuerwehr und dem OOWV erfolgen.

Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllartigen Abfällen wird zentral vom Landkreis Friesland durchgeführt. Hierfür ist auf dem Vorhabengelände ein Sammelplatz für Abfallbehälter bereitzustellen, der für die Entsorgungsfahrzeuge des Landkreises Friesland bzw. anderer Entsorgungsbetriebe problemlos erreichbar ist. Insbesondere wird auf den bestehenden Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentliche kommunale Abfallentsorgung hingewiesen. Für die ordnungsgemäße Sammlung, Zwischenlagerung und Entsorgung des Sondermülls und der sonstigen nicht dem Hausmüll zuzuordnenden Abfälle ist der Betreiber der Hotel- und Freizeitanlage verantwortlich.

12. Bau- und Bodendenkmalschutz

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

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.

13. Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Der ehemalige Militärstandort wurde im Jahre 2005 vom Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, Meppen auf Altablagerungen / Altlasten gutachterlich untersucht. Der Gutachter hat im Ergebnis festgestellt, dass die ehemalige Wangerland-Kaserne in Hohenkirchen frei von Altlasten ist. Die Gemeinde Wangerland geht deshalb davon aus, dass ein Gefährdungspotential in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten.

Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

ANLAGE 1:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. I / 14 „Hohenkirchen-Spielstadt“

hier nicht abgedruckt; siehe Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan

ANLAGE 2:

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / 14 „Hohenkirchen-Spielstadt“:
Kapitel 7 „Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)“

hier nicht abgedruckt; siehe Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan