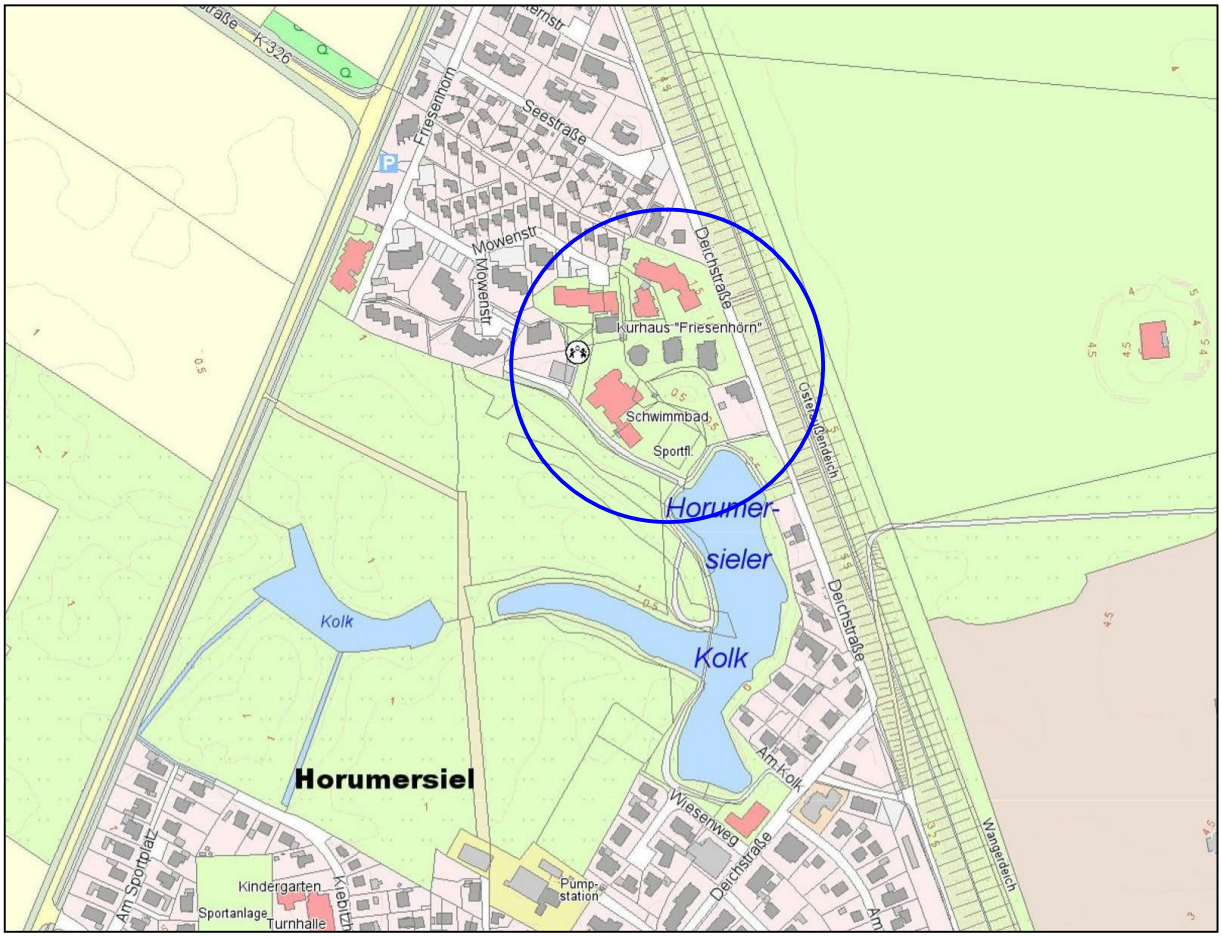
Gemeinde Wangerland

Landkreis Friesland

ENTWURF

107. Änderung des Flächennutzungsplanes



Entwurfsbegründung (Teil 1)

Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

(Stand: 15.04.2019)

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 - 85051

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1.	Anlass und Ziel der Planung	1
2.	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
3.	Planungsrechtliche Situation	2
4.	Inhalt der 107. Flächennutzungsplanänderung	3
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	3
6.	Verkehrliche Erschließung	4
7.	Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	5
8.	Bau- und Bodendenkmalschutz	6
9.	Deichschutz	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken betreiben in Horumersiel eine Mutter-Kind-Kurklinik. In den nächsten Jahren sind verschiedene Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität vorgesehen. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert und teilweise um Funktionsräume und Patientenzimmer erweitert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen. Darüber hinaus werden neue Bauflächen für eine bedarfsgerechte Ergänzung des Gebäudebestands benötigt. Des Weiteren ist die Bereitstellung von zusätzlichem Parkraum insbesondere für die Klinikmitarbeiter erforderlich.

Die derzeit gültige Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 entspricht in weiten Teilen nicht dem angestrebten Nutzungskonzept für das Klinikgelände und auch nicht der sich zwischenzeitlich eingestellten tatsächlichen Nutzungssituation. Gleiches gilt für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Somit ist eine grundlegende bauleitplanerische Neuausrichtung für das Plangebiet erforderlich, um zum einen der tatsächlichen Nutzungssituation Rechnung zu tragen und zum anderen um die Umstrukturierungspläne für das Klinikgelände zu ermöglichen. Somit bedarf es auch der Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

Da die Mutter-Kind-Kurklinik für die weitere Entwicklung des Nordseeheilbads Horumersiel von besonderer Bedeutung ist, unterstützt die Gemeinde Wangerland das Projekt und führt die notwendigen Bauleitplanverfahren durch. Eine maßvolle Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der Klinikflächen ist geboten, da der zusätzlich benötigte Raumbedarf anderweitig nicht gedeckt werden kann. Mit der Schaffung von Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Bestand folgt die Gemeinde Wangerland auch dem Grundsatz des § 1a BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die anstehende Flächennutzungsplanänderung umfasst auch zwei Bereiche, die nicht zum Klinikgelände gehören. Diese werden jedoch aus planungsrechtlichen Gründen in den Änderungsbereich mit einbezogen. Dabei handelt es sich zum einen um ein Wohnbaugrundstück an der *Deichstraße*, das im FNP bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird und für das nunmehr die Abgrenzung konkretisiert wird. Zum anderen ist ein Bereich am Westrand des Geltungsbereiches betroffen, der derzeit als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird. Da sich in dem dort vorhandenen Gebäude mittlerweile auch mehrere Ferienwohnungen befinden, wird nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“ dargestellt.

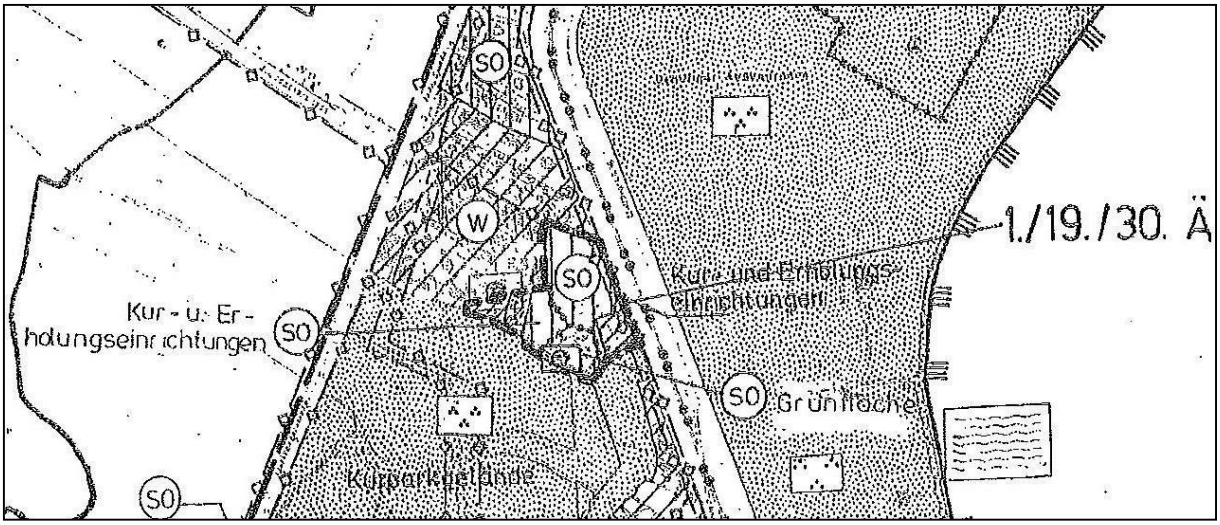
Mit der Aufstellung der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Wangerland insbesondere das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken zu schaffen. Daneben sollen die Darstellungen im Flächennutzungsplan der sich tatsächlich eingestellten Nutzungssituation angepasst werden.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieser 107. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche in der Ortschaft Horumersiel im Siedlungsbereich nördlich des *Horumersieler Kolks* zwischen der *Möwenstraße* im Westen und der *Deichstraße* im Osten. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 2,9 ha. Er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Planungsrechtliche Situation

Wie aus der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland das anstehende Plangebiet zum Großteil als Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur- und Erholungseinrichtungen“ dargestellt. Weiterhin erfolgt die Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“. Eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz befindet sich südwestlich des Sondergebietes. Das nicht zum Klinikgelände gehörende Grundstück an der *Deichstraße* und die Flächen westlich der Sondergebietsflächen werden als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Damit deckt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland die angestrebten Flächenausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 nicht ab. Deshalb muss der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB.

4. Inhalt der 107. Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Wangerland für den Änderungsbereich werden die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan aufgegeben.

Es erfolgt nunmehr für das bestehende Klinikgelände die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“. Für einen Bereich am Westrand des Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“. Das am Ostrand gelegene Wohnbaugrundstück wird auch weiterhin als Wohnbaufläche (W) dargestellt, wobei deren Abgrenzung konkretisiert wird.

Im Rahmen der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 werden die Planinhalte durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

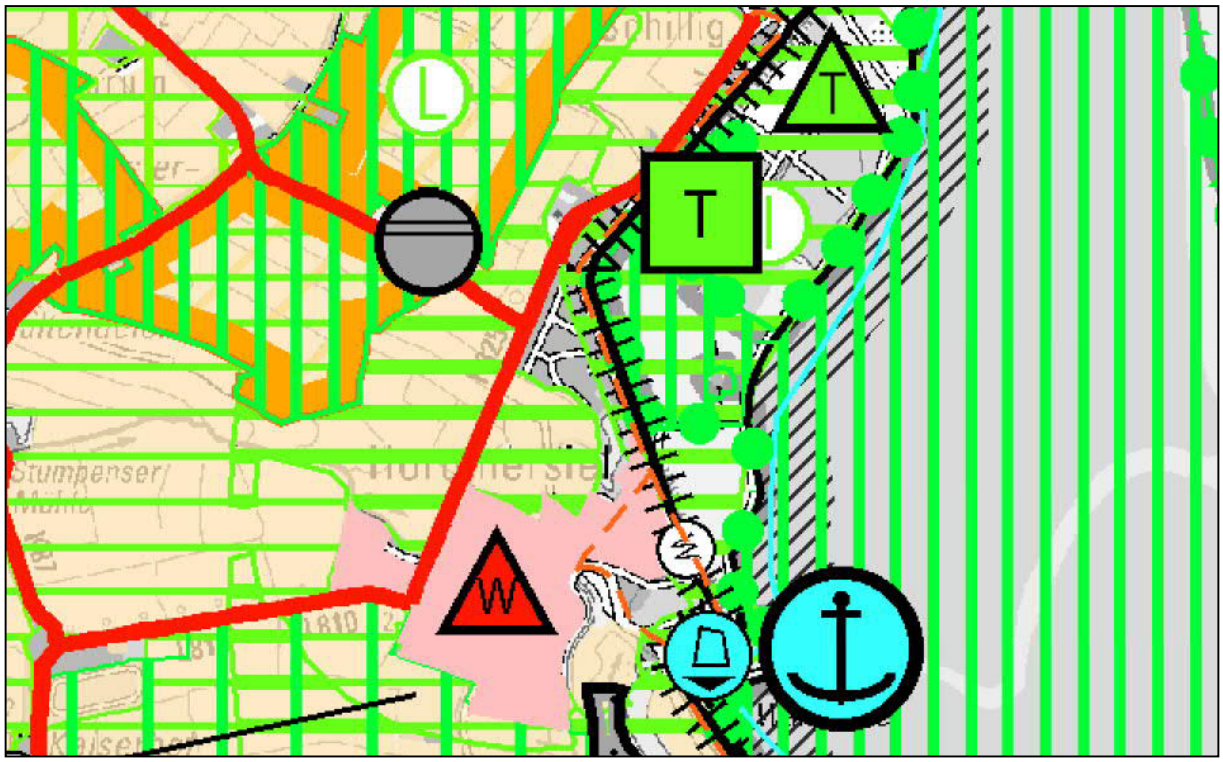
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2004) für den Landkreis Friesland wird der Ortschaft Hohenkirchen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für die Gemeinde Wangerland zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Wilhelmshaven, das nächstgelegene Mittelzentrum ist Jever.



Der Geltungsbereich der 107. FNP-Änderung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 liegt innerhalb des besiedelten Bereiches der Ortschaft Horumersiel - Schillig, so dass hier keine weiteren Festlegungen (z. B Vorranggebiete oder Vorsorgegebiete) gelten. Angrenzend sieht das RROP 2004 jedoch Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (im Süden) und für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (im Osten) vor. Für die Flächen südlich des Plangebietes gilt zusätzlich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Der aktuelle Vorentwurf liegt seit dem 06.06.2018 vor (siehe Karte auf der folgenden Seite). Die Aussagen des Vorentwurfs des RROP 2018 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.



Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der RROP-Vorentwurf keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als Siedlungsgebiet dargestellt.

Dem Nordseeheilbad Horumersiel - Schillig wird die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugeordnet. Hier soll, laut Begründung zum Vorentwurf, der Tourismus - einschließlich Infrastruktur - in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor gesichert und weiterentwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber Belangen anderer Wirtschaftszweige und sollen so abgestimmt werden, dass den Tourismus störende Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden. Die Absicherung und Weiterentwicklung des Klinikbetriebes bilden einen Beitrag zur Verwirklichung dieses Ziels.

Im Süden grenzt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials an das Plangebiet. Dieses wird überlagert von einem Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung. Östlich, jenseits der *Deichstraße,* wird ebenfalls ein Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen, das gleichzeitig auch als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Durch die Überplanung des bestehenden Siedlungsbereiches ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht zu erwarten.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Planbereichs an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die *Möwenstraße*.

7. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht direkt berührt. Allerdings liegt das Plangebiet in der Nachbarschaft zum Nationalpark *Niedersächsisches Wattenmeer*, dessen Zone III bis an die Außenseite des Deichs heranreicht. Die Zone II beginnt in einer Entfernung von rund 400 m zum Plangebiet. Diesen Abstand hält auch das EU Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer* ein, das gleichzeitig auch als FFH-Gebiet ausgewiesen ist.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 und zur 107. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigefügt.

Bei der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Fläche, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Durch die Vorgaben dieser 107. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 werden grundsätzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bauleitplänen 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 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden können. Für den erforderlichen externen Ausgleich soll auf einen anerkannten Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen in der Region zurückgegriffen werden. Welcher Flächenpool genutzt wird, steht derzeit noch nicht abschließend fest. Die Zuordnung erfolgt rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland. Das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 913 Werteinheiten wird von den im Flächenpool noch verfügbaren Werteinheiten abgebucht und damit vollständig ausgeglichen. Der Vorhabenträger wird die Werteinheiten beim Träger des Flächenpools finanziell ablösen.

Im Rahmen der standortbezogenen Artenschutzprüfung (SAP) für das Plangebiet wurde festgestellt, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten.

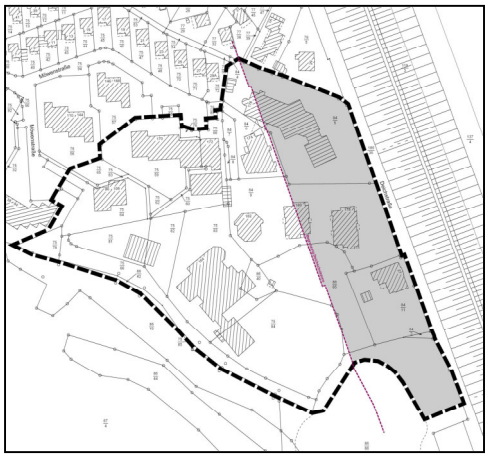
8. Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Bodendenkmale sind der Gemeinde Wangerland derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich eventuell bestehender Bodendenkmale wird auf den entsprechenden Hinweis 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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.

9. Deichschutz

Wie die nebenstehende Darstellung zeigt, liegt ein Teilbereich des Plangebietes (grau hinterlegter Bereich) innerhalb der 50 m - Deichschutzzone und unterliegt somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG).



Eine bauliche Nutzung des Bereichs ist grundsätzlich verboten und nur unter den engen Voraussetzungen des § 16 NDG ausnahmsweise möglich. Als Voraussetzung für eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 Abs. 2 Satz 1 NDG sind folgende Tatbestandsmerkmale zu erfüllen:

1. Es muss sich um einen Einzelfall handeln,
2. der zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde,
3. die Ausnahme muss mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar sein.

Vor der Durchführung einer Maßnahme im Deichschutzbereich ist eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland - Untere Deichbehörde - zu beantragen. Der III. Oldenburgische Deichband wird dann durch die Deichbehörde an dem Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 werden den Bestandsgebäuden im Wesentlichen die überbaubaren Bereiche zugeordnet, die bereits in der Ursprungsplanung enthalten sind. Größere neue bauliche Maßnahmen sind innerhalb der Deichschutzzone nicht vorgesehen. Die geplanten neuen Gebäude im Teilbereich 3 werden außerhalb

der Deichschutzzone errichtet. Es ist jedoch geplant, im südöstlichen Planbereich eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Kfz der Klinikmitarbeiter zu erstellen. Da der Parkplatz innerhalb des Deichschutzbereichs liegen wird, ist hierfür eine besondere Abstimmung mit den Deichschutzstellen erforderlich.

Zwecks abschließender Klärung der Berücksichtigung der Deichschutzbelange fand am 12.02.2019 ein Abstimmungsgespräch mit unterer Deichbehörde statt. Dabei wurde grundsätzlich festgestellt, dass die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 (Aufstellung im Parallelverfahren mit der 107. FNP-Änderung) erfolgten Festsetzungen für den Bereich der an den Deich angrenzenden Flächen der Friesenhörn-Klinik (Deichschutzzone) keine Beeinträchtigung der notwendigen Maßnahmen im Falle einer zukünftigen Deichverteidigung darstellen.

Die in der Deichschutzzone festgesetzten Bauteppiche sind bereits durch vorhandene Baukörper besetzt, deren Umrisse nur geringfügig ergänzt werden können. Es verbleiben ausreichend große Gebäudezwischenräume, um mit Maschinen und Transportfahrzeugen dort arbeiten zu können. Auch von der zulässigen Bauhöhe sowie der zulässigen Nutzung der Gebäude gehen keine Einschränkungen etwaiger Deichschutzarbeiten aus. Die zwischen den Gebäuden in der Deichschutzzone ausgewiesenen Stellplatzflächen sind bereits vorhanden und für eine Befahrbarkeit mit LKW ausreichend befestigt.

Auch die im südlichen Planbereich geplante Stellplatzfläche muss eine Befestigung erhalten, die das Befahren mit LKW ermöglicht. Die Stellplatzanlage könnte dann im Deichverteidigungsfall als Lager- und Aufstellfläche dienen. Weitere Freiflächen bieten zusätzlichen Raum für Maschinen- und Fahrzeugbewegungen.

Die Stellplatzflächen und die Freiflächen in der Deichschutzzone können im Norden über die Möwenstraße und in deren Fortsetzung in Form eines befestigten Weges (mit ausreichender Breite für LKW-Verkehr) am östlichen Plangebietsrand direkt angefahren werden. Die südlichen Flächenbereiche sind über einen befestigten Weg entlang der südlichen Plangebietsgrenze ebenfalls direkt zu erreichen. Darüber hinaus kann alternativ auch die Deichstraße als Zufahrt zu Flächen dienen, die im Deichverteidigungsfall benötigt werden.

Somit bleibt festzustellen, dass die Inhalte der anstehenden Flächennutzungsplanänderung mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar sind. Zur Verdeutlichung des Sachverhalts wird folgende Nachrichtliche Übernahme in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen:

Deichschutzzone

Ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" und das Allgemeine Wohngebiet liegen innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG (siehe Planzeichnung). Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.

Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde zu beantragen. Der III. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden erstellt von:

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 65 22 407

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 - 85052

Oldenburg, den ……

.....
Planverfasser

Gemeinde Wangerland

Landkreis Friesland

107. Änderung des Flächennutzungsplanes

und

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

Umweltbericht

mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Entwurfsbegründung (Teil 2)

Fassung zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stand: 15.04.2019

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051

Anmerkung

Auf die Dokumentation des Umweltberichts mit integrierter Eingriffsregelung zur 107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4 wird an dieser Stelle verzichtet.

Der Umweltbericht ist der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4-4, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, zu entnehmen.