

Gemeinde Wangerland

Begründung

zur 91. FNP-Änderung

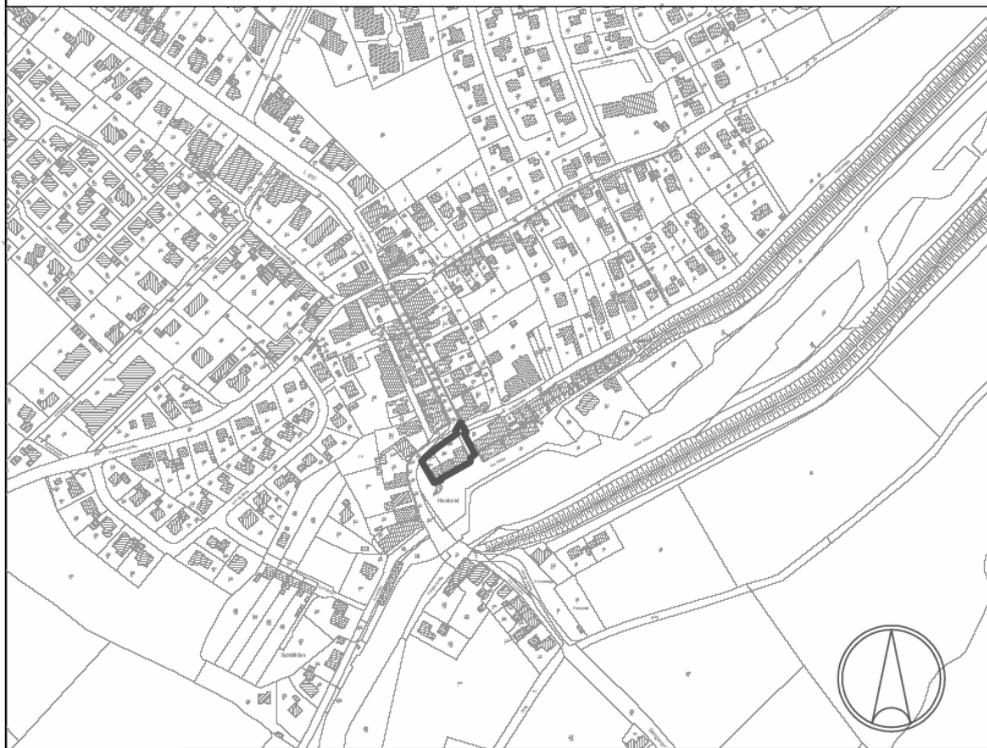
(Hooksiel-Ortskern)

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf
(08.10.2008)

Übersichtslageplan

M. 1 : 5.000



Inhaltsverzeichnis:

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	Anlass und Ziel der FNP-Änderung.....	3
1.2	Verfahren	4
1.3	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2	PLANERISCHE VORGABEN.....	4
3	INHALT DER 91. FNP-ÄNDERUNG	5
4	UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT	5
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
5.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	6
5.2	Auswirkungen auf die Nachbarschaft	6
5.3	Ver- und Entsorgung, Erschließung.....	6
6	FINANZIERUNG.....	6
7	FLÄCHENBILANZ	7
8	VERFAHRENSVERMERKE	7

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der FNP-Änderung

Am 29.09.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. III/31 „Hooksiel Altendeich-Viethstraße“ rechtskräftig. Es handelt sich dabei um einen Bereich, der das südliche Teilstück der innerörtlichen Parallelstraße zwischen den Straßen Altendeich und Viethstraße beinhaltet, um die Lange Straße langfristig von innerörtlichen Verkehren zu entlasten und zu einem attraktiven Erlebnis- und Aufenthaltsbereich in historischem Rahmen zu entwickeln. Die westlich und östlich daran angrenzenden Gebäude und Freiflächen werden ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als Mischgebiet bzw. in geringem Umfang am Altendeich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Parallelverfahren wurde die 78. Flächennutzungsplanänderung (Hooksiel Altendeich – Viethstraße) aufgestellt und ebenfalls am 29.09.2006 rechtswirksam. Hier ist der o. g. Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan dahingehend modifiziert werden, dass die Grundstücke Lange Straße 16 und 18 (Künstlerhaus) gemäß ihrer bestehenden Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Künstlerhaus und Touristinformation festgesetzt werden. Das Künstlerhaus Hooksiel besteht seit 1986 als Einrichtung der Gemeinde Wangerland. Sinn und Zweck der Einrichtung ist, Künstler hier die Möglichkeit für einen begrenzten Zeitraum zum Arbeiten, Ausstellen und Wohnen zu geben. Das Angebot der kulturellen Einrichtung an die Allgemeinheit beinhaltet Ausstellungen, Vorträge Kurse, Workshops und Exkursionen. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, in diesem von Touristen stark frequentierten Bereich als ergänzende Nutzung im Ortskern eine dezentrale Informationsstelle der Kurverwaltung einzurichten. Diese Zweigstelle der Kurverwaltung war in der Vergangenheit bereits hier untergebracht. Dadurch wird das Planungsziel, die zentrale Funktion des Ortskerns zu bewahren und weiter auszubauen, gestützt.

Weiterhin wird der Geltungsbereich durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/31 um die Grundstücke Lange Straße 8 und einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Am Hafen erweitert. Dieser Bereich ist derzeit unbepannter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ziel dieser Planbereichserweiterung ist es, die betroffenen Grundstücke gemäß ihrer derzeitigen Funktion und Nutzung ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festzusetzen. Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem Willen der Gemeinde Wangerland die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Da der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland in diesem Bereich andere Darstellungen aufweist, wird er im Zuge des 91. Änderungsverfahrens an die Planungsabsichten der Gemeinde angepasst.

Da sich die Planänderung nur auf eine Sicherung der bestehenden städtebaulichen Situation bezieht und daher die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sollen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 02.10.2007 die Aufstellung der 91. FNP-Änderung (Hooksiel-Ortskern) im vereinfachten Verfahren beschlossen.

1.2 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden; das bedeutet, dass auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die Vorbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden kann.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 91. FNP-Änderung umfasst die Flurstücke 207/3 und 204/3 der Gemarkung Pakens, Flur 3. Er hat eine Flächengröße von ca. 1.091 m² und ist damit fast um die Hälfte kleiner als die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/31, der parallel geändert wird. Dies hat den Hintergrund, dass die Teilfläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Lange Straße 16 und 18 (Künstlerhaus) im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist, also die Änderung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Hingegen ist der Bereich der Langen Straße 8 (Feuerwehr) als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Flächennutzungsplan gemäß der tatsächlichen Nutzung angepasst werden muss.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wangerland liegt innerhalb des ländlichen Raumes. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1994 ist der Bereich der wangerländischen Küste fast

vollständig als Erholungsraum ausgewiesen, der aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

Der Landkreis Friesland hat die Ortschaft Hooksiel in seinem regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003, zuletzt bekannt gemacht am 17.01.2005, als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.

Mit der beabsichtigten Bestandssicherung des bestehenden Standorts der Feuerwehr als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr steht die vorliegende Planung den geschilderten raumordnerischen Aussagen nicht entgegen.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland aus dem Jahre 1996 stellt das gesamte Plangebiet als Teil des besiedelten Bereiches der Ortschaft Hooksiel dar. Dementsprechend enthält er keine für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Aussagen.

2.3 Derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Angesichts der tatsächlichen Funktion als Standort der Feuerwehrwache steht diese Darstellung nicht in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Nutzung. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zur Änderung des Bebauungsplanes im Zuge des vorliegenden 91. FNP-Änderungsverfahrens überarbeitet.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist kein Bebauungsplan vorhanden. Für die städtebauliche Beurteilung gilt bisher § 34 BauGB.

3 Inhalt der 91. FNP-Änderung

Der Planbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des BauGB im Juli 2004 zwingender Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Wangerland im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird jedoch von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes (Hooksiel-Ortskern) sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich der FNP-Änderung wird im Wesentlichen lediglich der Bestand gesichert. Eine mögliche Neuversiegelung durch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten ist im geringen Umfang möglich und kann maximal ca. 70 m² betragen. Bei einer Inanspruchnahme dieser zusätzlichen Möglichkeit der Versiegelung durch evtl. Erweiterungen werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da die oben genannten Planungen im Wesentlichen dem aktuell vorhandenen Bestand entsprechen.

5.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft bestehen nicht, da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die im Umfeld vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind somit nicht zu erwarten.

5.3 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das vorhandene Entwässerungssystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) in Brake mit Anschluss an die Kläranlage in Hooksiel abgeleitet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt ebenfalls über den OOWV Brake.

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz für Strom und Gas der Energieversorgung Weser-Ems angeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt z. B. durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg. Entsprechende Anschlüsse sind vorhanden. Die zentrale Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Friesland.

6 Finanzierung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sind durch die Gemeinde Wangerland zu tragen.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 1.091 m². Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gebietskategorie	Größe in m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	1.091
Gesamt	1.091

8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 02.10.2007 die Aufstellung der 91. FNP-Änderung (Hooksiel - Ortskern) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entfällt (siehe Punkt 1.3).

Da das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB in Abs. 2 Nr. 2 der Verwaltung die Wahl zwischen der Gelegenheit zur Stellungnahme und der öffentlichen Auslegung lässt, wurde entschieden, dass eine einmonatige öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen sollte, um zu vermeiden, dass evtl. betroffene Anlieger nicht beteiligt werden. Am wurde vom Verwaltungsausschuss sowohl der Entwurf der Begründung gebilligt als auch der Auslegungsbeschluss und der Beschluss über die öffentliche Bekanntmachung (Hinweisbekanntmachung) gefasst. Der Entwurf der 91. FNP-Änderung (Hooksiel - Ortskern) hat dann mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom – öffentlich ausgelegt; gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am die 91. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister