

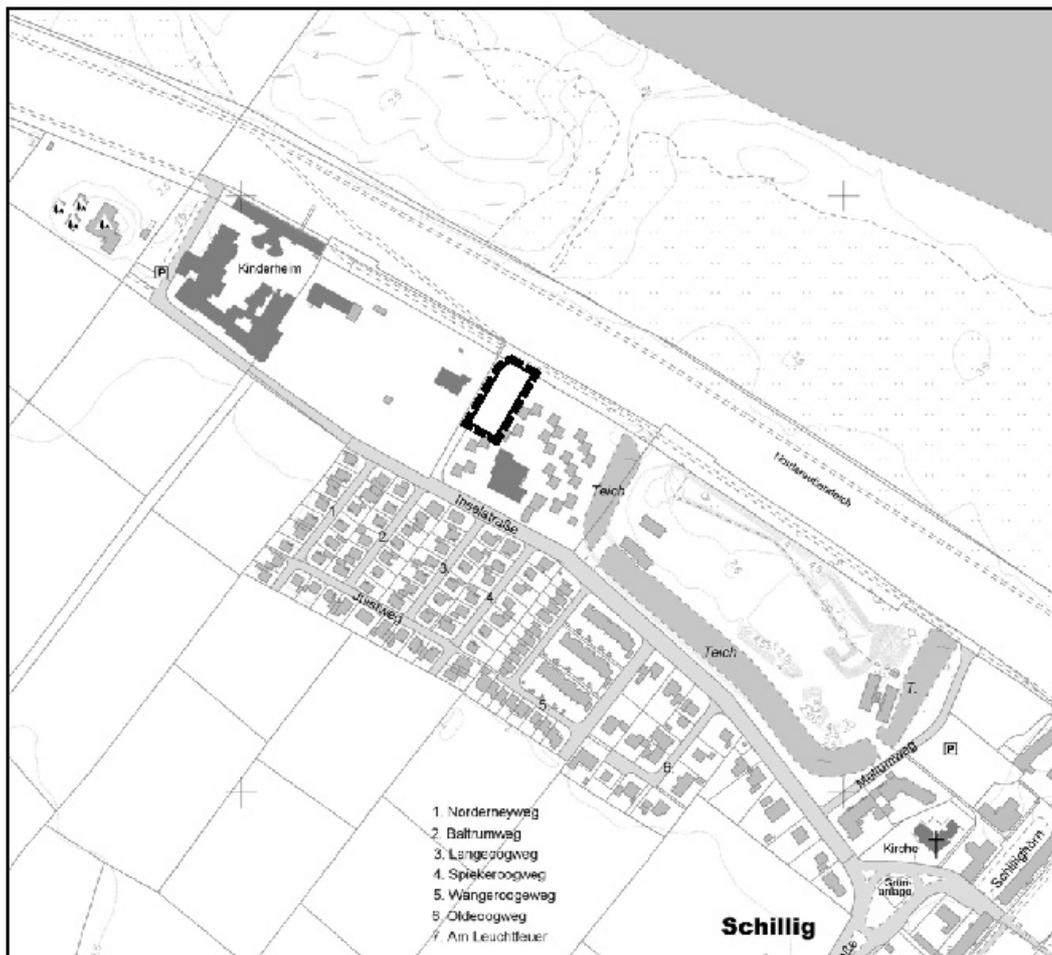
Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. II/6 „Familienerholungszentrum Schillig“ - 1. Änderung

Begründung

- Entwurf -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. II/6 „FAMILIENERHOLUNGSZENTRUM SCHILLIG“	4
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEßUNG	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	GEPLANTE ANLAGE.....	7
4.2	SONDERGEBIET „FAMILIENERHOLUNG“	9
5	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	10
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	10
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	10
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	10
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	10
6.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG	10
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	10
7	HINWEISE.....	11
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	11
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	11
7.3	ALTLASTEN	11
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
8.1	DEICHSCHUTZZONE	11
9	VERFAHRENSSTAND	12

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Familienerholungsanlage in Schillig soll um eine Reihenhausanlage erweitert werden.

Die AWO SANO Nordsee gGmbH betreibt das Familienferiendorf Schillig/Wangerland. Um die Flexibilität in der Anlage zu verbessern, sind zusätzlich kleinere Vermietungseinheiten zu schaffen. Damit kann insbesondere besser auf den demografischen Wandel und die Veränderung von Familiengrößen auch in den belegungsärmeren Zeiten zielorientiert und energieeffizient reagiert werden (Nutzung des Neubaus für den Betrieb einer kompakten Einheit auch im Winter, Nutzung der großen Bestands-Einzelhäuser eher im Sommer). Ebenfalls kann durch die Erweiterung der Bettenkapazität die Wirtschaftlichkeit besonders im Restaurantbetrieb und die Auslastung der gesamten Anlage erheblich verbessert und zukunftsfähig gemacht werden. Zusätzliche barrierefreie, direkt von außen zugängliche, Apartments im Erdgeschossbereich verbessern die Vermarktungsmöglichkeiten zusätzlich.

Das geplante Vorhaben umfasst die Fläche, die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolz-/Spielplatz“ festgesetzt ist. Für die geplante Errichtung eines Apartmenthauses in Ergänzung zur vorhandenen Ferienhauseinrichtung ist somit ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. II/6 „Familienerholungszentrum Schillig“ erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den heutigen Tennisplatz einschl. der Deichschutzzone.

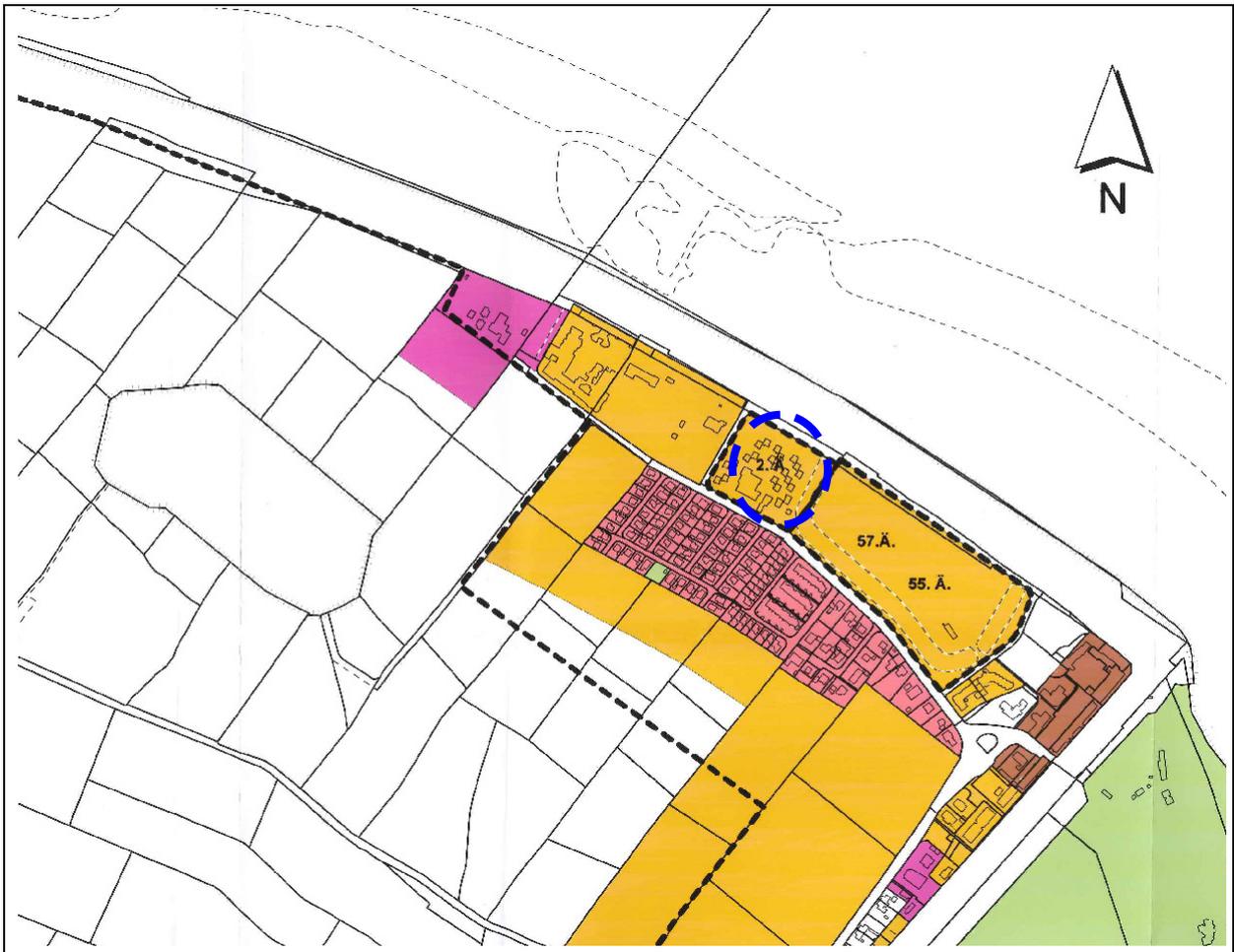
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,6 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland (2. Änderung des Flächennutzungsplanes) stellt für das Plangebiet Sondergebiete dar. Die Planungsabsicht hier das Sondergebiet Familienerholung auszuweiten, stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland

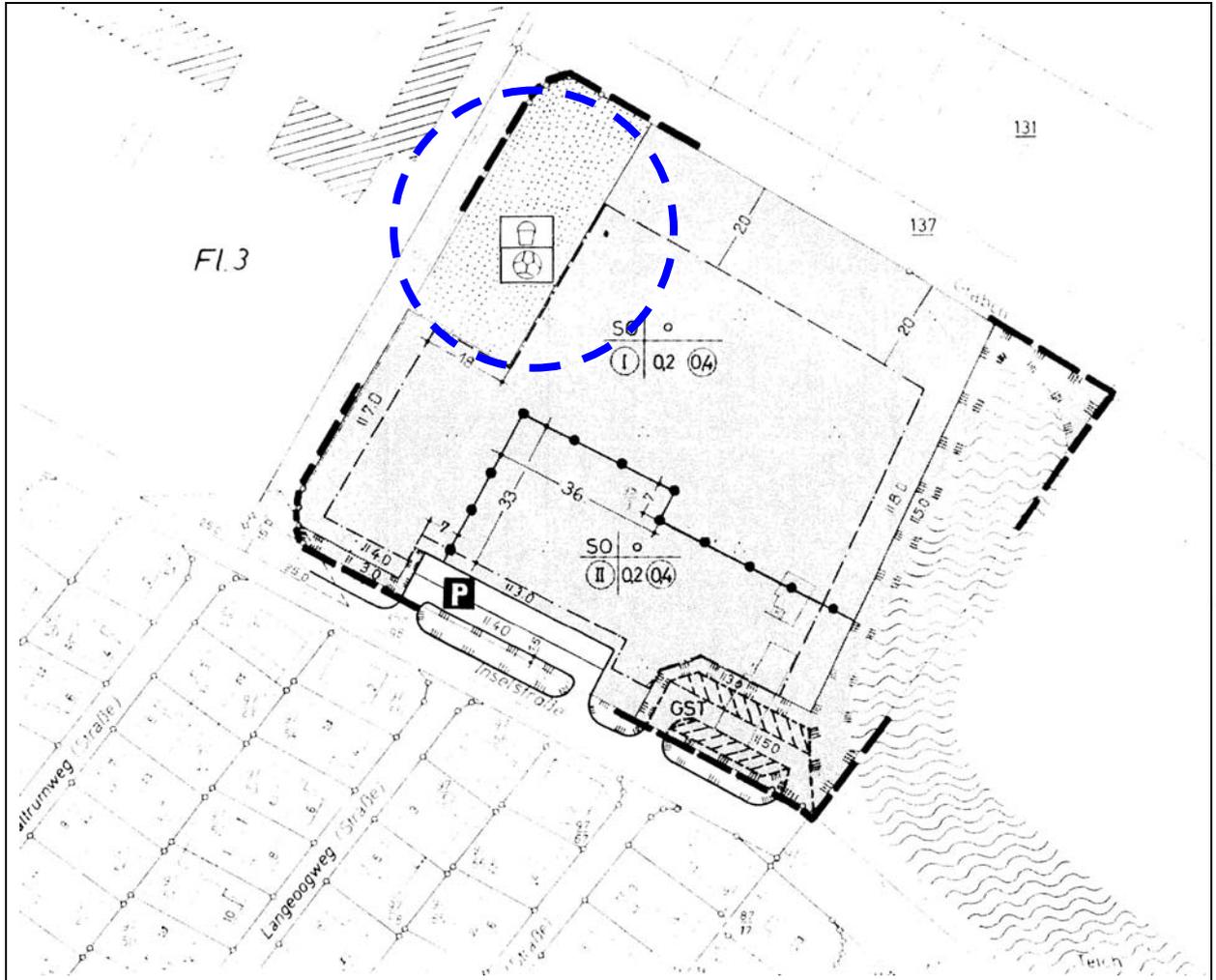


2.2 Bebauungsplan Nr. II/6 „Familienerholungszentrum Schillig“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/6 setzt für den Änderungsbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Bolzplatz fest.

Im Umfeld ist das Sondergebiet Familienerholung festgesetzt.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. II/6 „Familienerholungszentrum Schillig“



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Familienerholungsstätte AWO. Im Änderungsbereich befindet sich ein Tennisplatz und eine Grünfläche mit Gehölzbestand (Deichschutzzone).

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Inselstraße bzw. die vorhandene Familienerholungsstätte erschlossen. Über den Baltrumweg ist zudem eine fußläufige Anbindung möglich, bei diesem Abschnitt handelt es sich um eine Deichsicherungsstraße.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Anlage

Bei dem Neubau handelt es sich um eine zusammenhängende Reihenhausanlage, die parallel zur Deichsicherungsstraße verläuft und südwestlich auf dem Grundstück positioniert werden soll. Die Länge des Gebäudes wird ca. 37,5 m und die Tiefe 9 m betragen.

An den zwei Giebelseiten werden jeweils Stahltreppen zur Erschließung der im Obergeschoss liegenden Zweibettappartements von außen angesetzt. Die Firsthöhe liegt bei 7,6 m, die Traufhöhe bei 2,6 m.

Das Satteldach erhält eine Dacheindeckung aus Tonpfannen, die Gauben werden in Zinkblech verkleidet. Das zweischalige Mauerwerk erhält ein Verblendmauerwerk. Fenster und Türen werden in Kunststoff weiß ausgeführt. Die Bauausführung erfolgt nach der deutschen Energieeinsparverordnung (ENEV 2009), die Energieklasse gilt für das KfW Effizienzhaus 70% oder besser.

Zusätzlich wird ein einzeln stehendes kleines eingeschossiges Wirtschaftsgebäude östlich der Reihenhausanlage gelegen platziert.

Die Versorgung des Neubaus erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur des Feriendorfes, d. h. Wasser/Abwasser, Fernwärme und Strom. Zusätzlich kann ein Blockheizkraftwerk in Betrieb genommen werden, das im Nebengebäude aufgestellt wird.

Es entstehen zusätzliche 11 Wohneinheiten mit Vier- und Zweibett-Appartements, die Bettenkapazität des Neubaus beträgt somit insgesamt 44 Betten.

4.2 Sondergebiet „Familienerholung“

Die Festsetzung orientiert sich an dem bestehenden Bebauungsplan. Es wird ein Sondergebiet „Familienerholung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von

- Familienferienwohnungen
- Betreuerwohnungen
- Versorgungs- und Gemeinschaftsanlagen

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und ein Vollgeschosses, bei offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt, um das Vorhaben ohne Probleme umsetzen zu können.

5 Umweltrechtliche Belange

Das Plangebiet ist heute als Tennisplatz bereits versiegelt. Der Bereich der Deichschutzzone wird nicht überbaut, es erfolgt keine Änderung des Grünbereichs gegenüber dem aktuellen Zustand.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach dem Verfahren des § 13 a BauGB erfolgt und die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, kann auf eine Umweltprüfung und auf den Umweltbericht verzichtet werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Da sich der Versiegelungsgrad gegenüber der bestehenden Situation nur unwesentlich erhöht, ergibt sich für die Oberflächenentwässerung keine Veränderung. Das Oberflächenwasser wird in benachbarte Vorfluter eingeleitet.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des OOWV entsorgt.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Friesland.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung über das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

7.2 Archäologische Bodenfunde

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 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 Arbeit gestattet.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Deichschutzzone

Die Bestimmungen der Deichschutzzone und das niedersächsische Deichgesetz (NDG) sind zu beachten.

9 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 16.09.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 2013 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2013 bis 2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am 2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Oldenburg, den 25.10.2013

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de
www.lux-planung.de



M. Lux - Dipl. Ing.