

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. II/7a – 2. Änderung „Horumersiel - Schillig“ und 121. FNP- Änderung - Entwurf-

**Hier: Erneuerung des Beschlusses vom 21.06.2021
und Vorstellung des geänderten Entwurfs**

im Ausschuss
für Gemeindeentwicklung und Sanierung
am 29.11.2022

HWPlan STADTPLANUNG

LINDENSTRASSE 39

26345 BOCKHORN

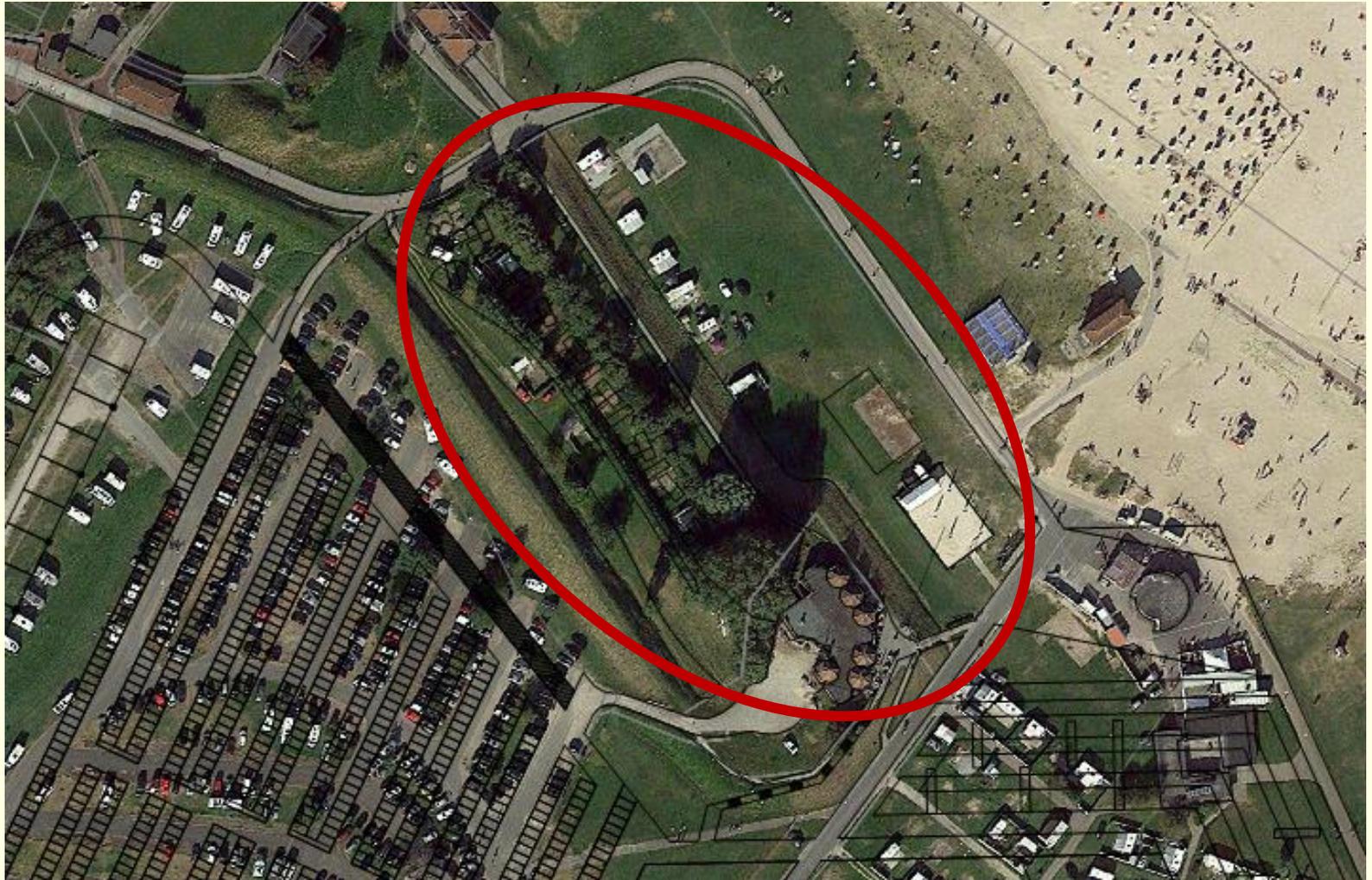


04453 72 693; MOBIL: 01520 899 0998

Lage im Raum



Die ehemalige Strandbatterie in Schillig, 2020



Die ehemalige Strandbatterie in Schillig nach der Aufspülung, ca. Mitte 60-er Jahre



Der Ursprungsplan BP II/7a



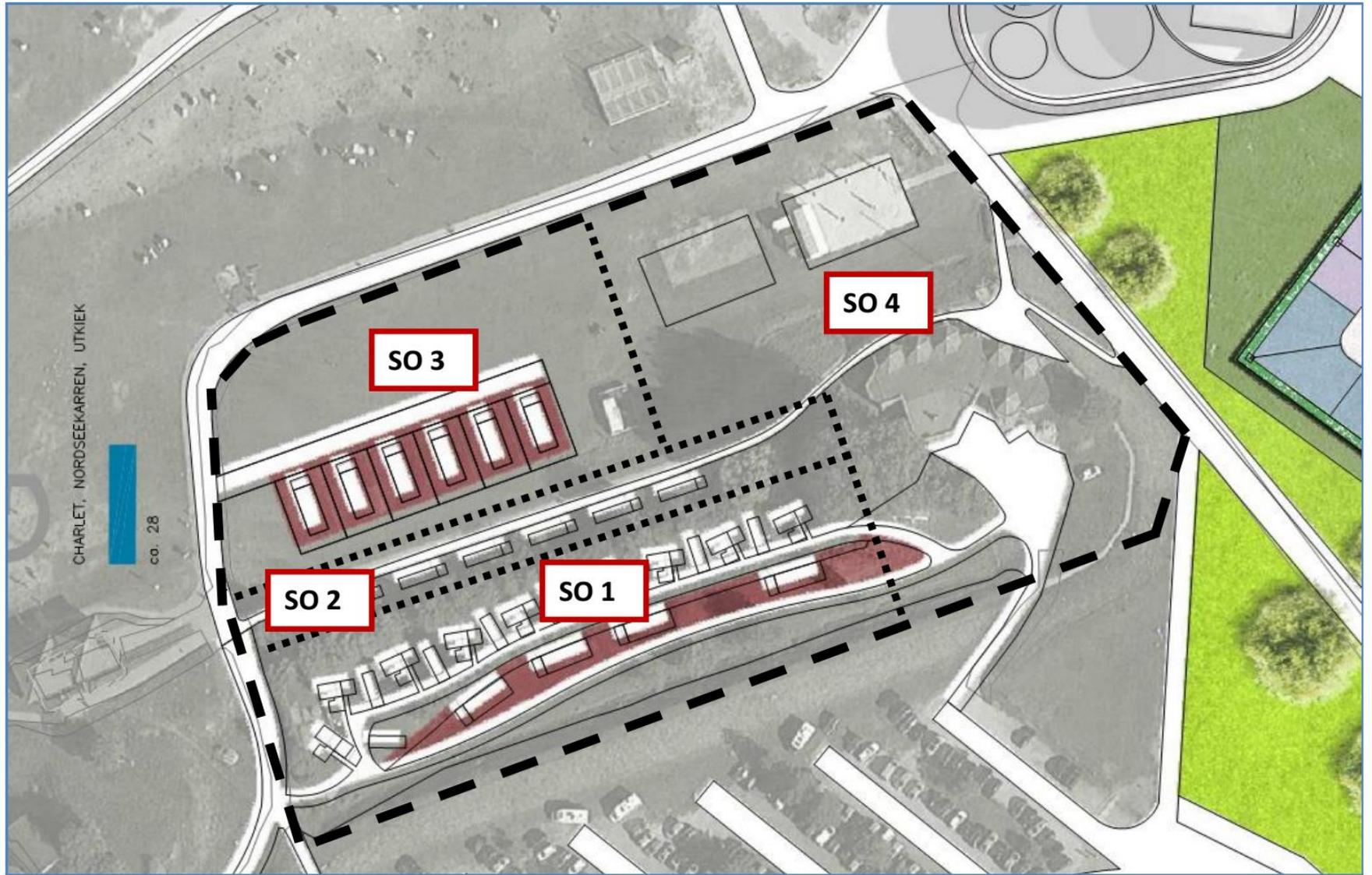
Die Ausgangssituation



Planungsziele und Grundlagen für die Planung

1. **Beordnung der faktischen Nutzungen und Konkretisierung der festgesetzten Nutzungsart.**
2. **Ergänzung der touristischen Angebote (Glamping).**
3. **Berücksichtigung der Topographie.**
4. **Berücksichtigung der Deichvorland-Verordnung.**
5. **Schonung der Bodenfunktion durch Beschränkung der überbaubaren Flächen.**
6. **Ortstypische Gestaltung und Eingrünung der Anlage mit Strandgras soweit möglich.**

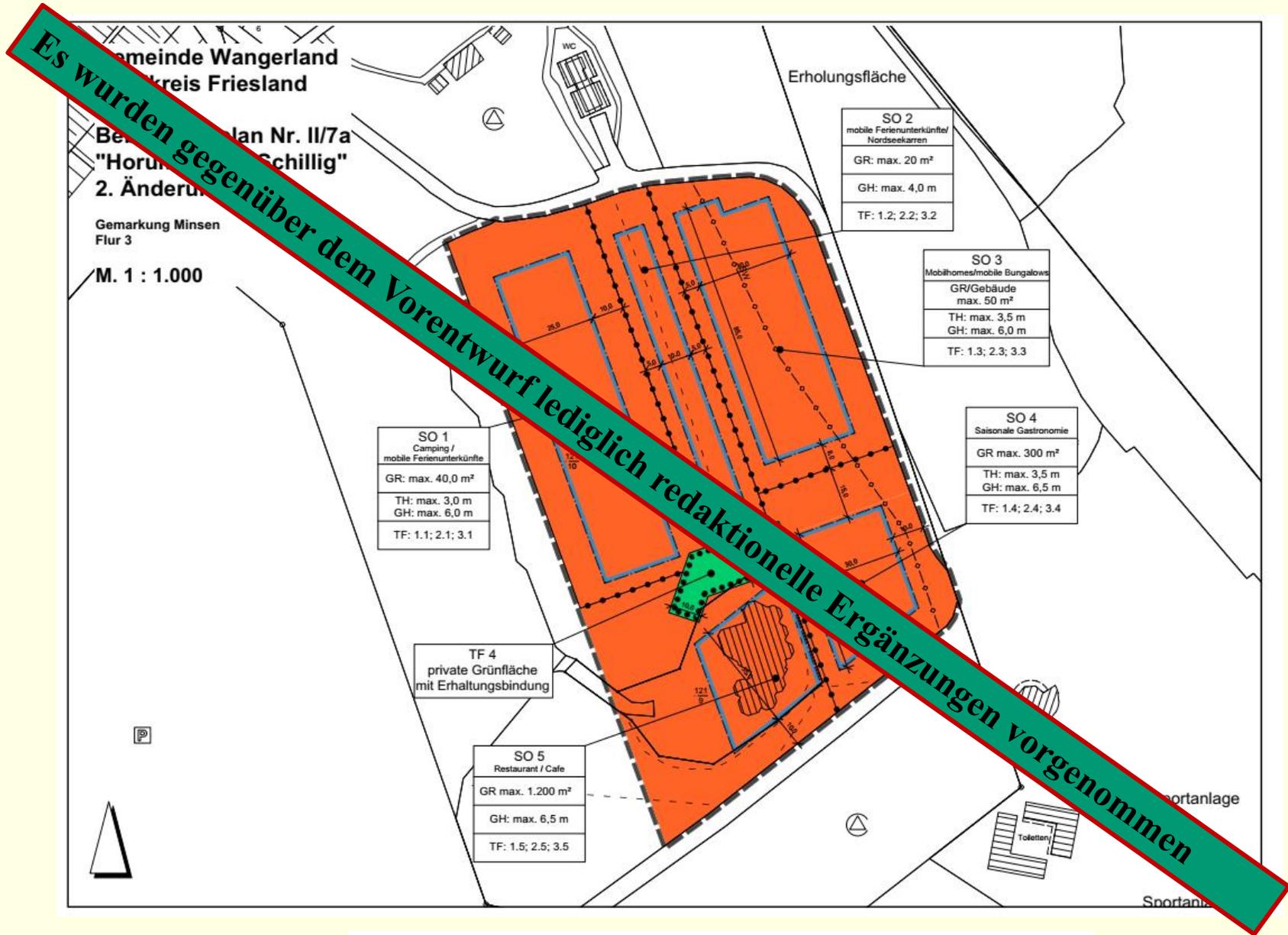
Vorschlag aus dem Masterplan 03/2020 (Strukturkonzept)



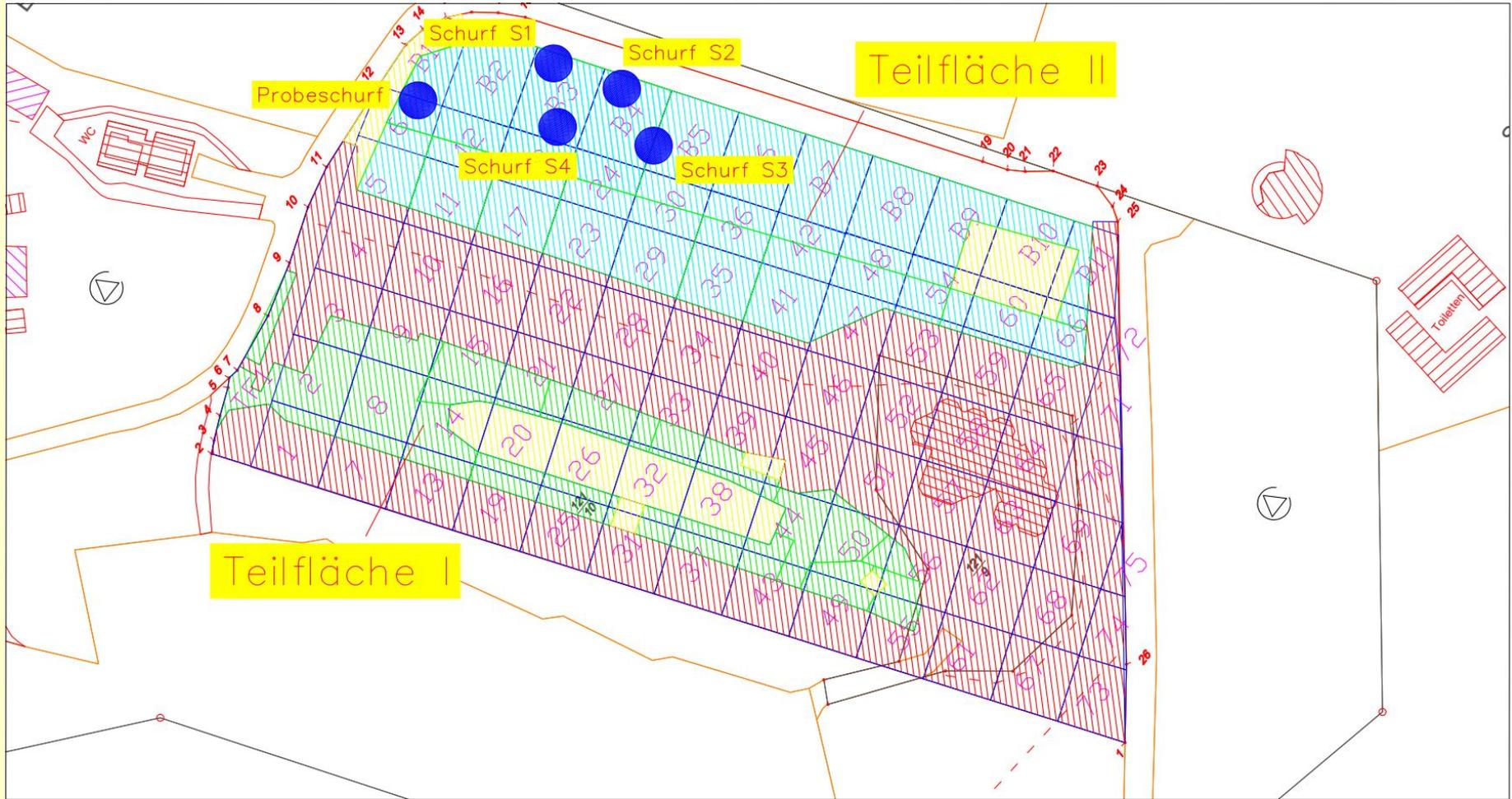
Verfahrensablauf

- 1. 07.12.2020: Aufstellungsbeschluss**
- 2. Vorentwurf :**
 - 19.03. - 27.04.2021: TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
 - 24.03. - 27.04.2021: frühzeitige Beteiligung d. Öffentlichkeit**
- 3. 21.06.2021: Abwägung nach frühzeitiger Beteiligung und Beschluss über Entwurf unter Vorbehalt der Kampfmittelfreigabe**
- 4. Nov.2021 – März 2022: Kampfmittelsondierung und Freigabe**
- 5. Überarbeitung des Entwurfs (bzgl. Kampfmittelfreigabe, Altlastenverdacht, geringfügig Anpassung der Sondergebiete)**

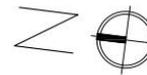
Der Bebauungsplan als Entwurf, Stand 21.06.2021



Ergebnisse der Sondierungsarbeiten Nov. 2021 – Feb. 2022



-  Schurf Bodenprobenahme
-  Bereich uneingeschränkte Kampfmittelfreigabe
-  Bereich eingeschränkte Kampfmittelfreigabe bis 1,20 m u. GOK
-  Planquadrat / Räumkachel
-  Bereich ohne Kampfmittelfreigabe
-  Bereich ohne Kampfmittelfreigabe (Bestandseinbauten)
-  Nummer Planquadrat / Teilfläche
-  Vermessungspunkt



WANGERLAND
Umsätze
WANGERLAND TOURISTIK GMBH
Zum Hüfen 3 - 26434 Wangerland
Wangerland Nordsee
 Wangerland Touristik GmbH
 Zum Hüfen 3
 D - 26434 Wangerland
 Tel. +49 4426 9870
 https://www.wangerland.de

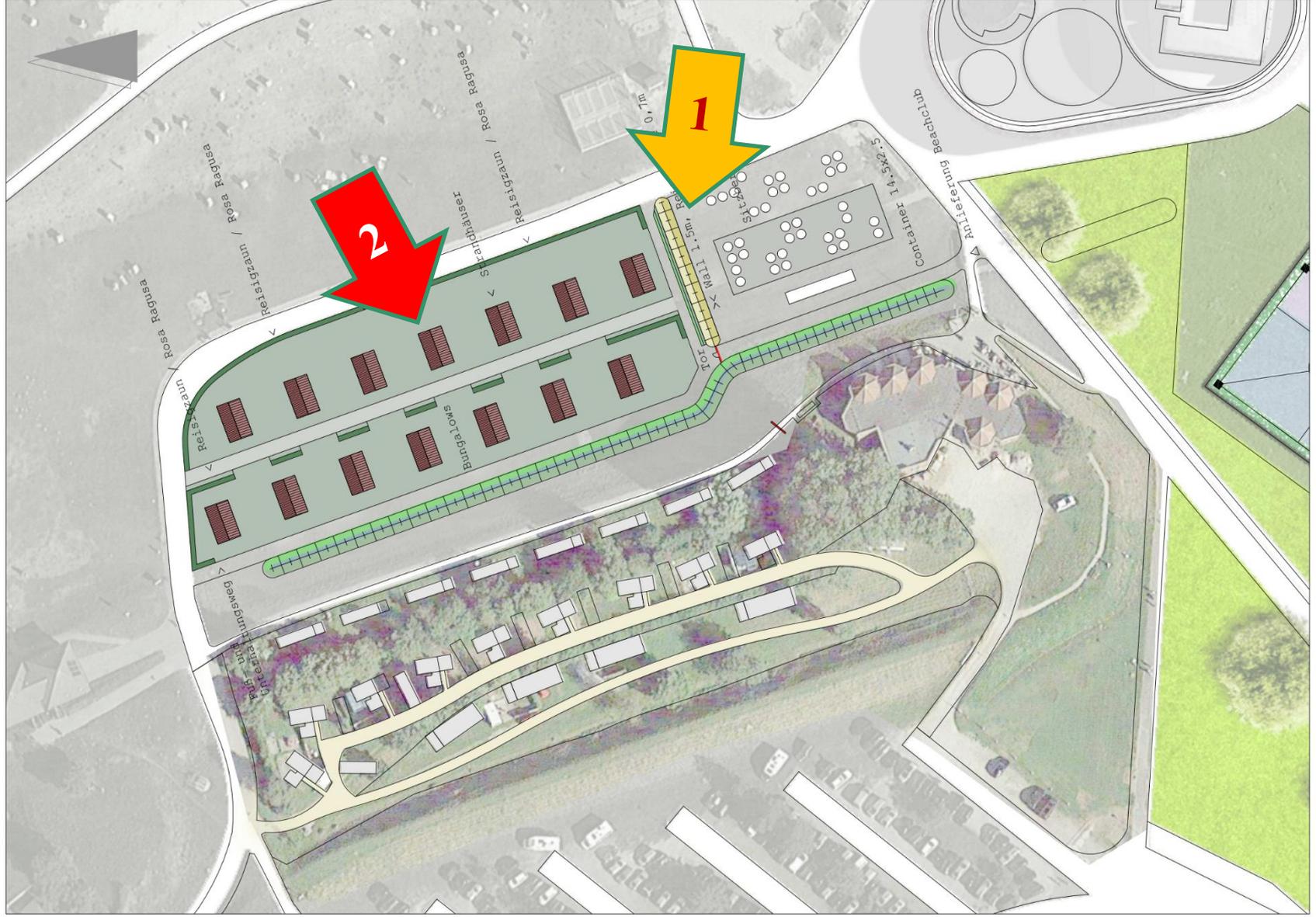
Bauvorhaben
 Änderung BP II/7a "Horumeriel-Schillig"
 Ausführungphase tech. Kampfmittelerkundung
 Lageplan Freigabe Flächen M 1:750

Plan Nr. 1.5	Auftragsnr. 1236-01-21
Größe A3	Rev. / Index -
Erstellung 04.03.2022	Datename 1.5 Lageplan Freigabe
nt/jed	SMIDT Kampfmittelerkundung Müllerdamm 30 D D-26683 Saterland Tel. +49 172 9268502 Mail. mail@kampfmittelerkundung-simmermann.de https://www.kampfmittelerkundung-simmermann.de

Anpassung des Konzeptes Juni 2022

GEMEINDE WANGERLAND

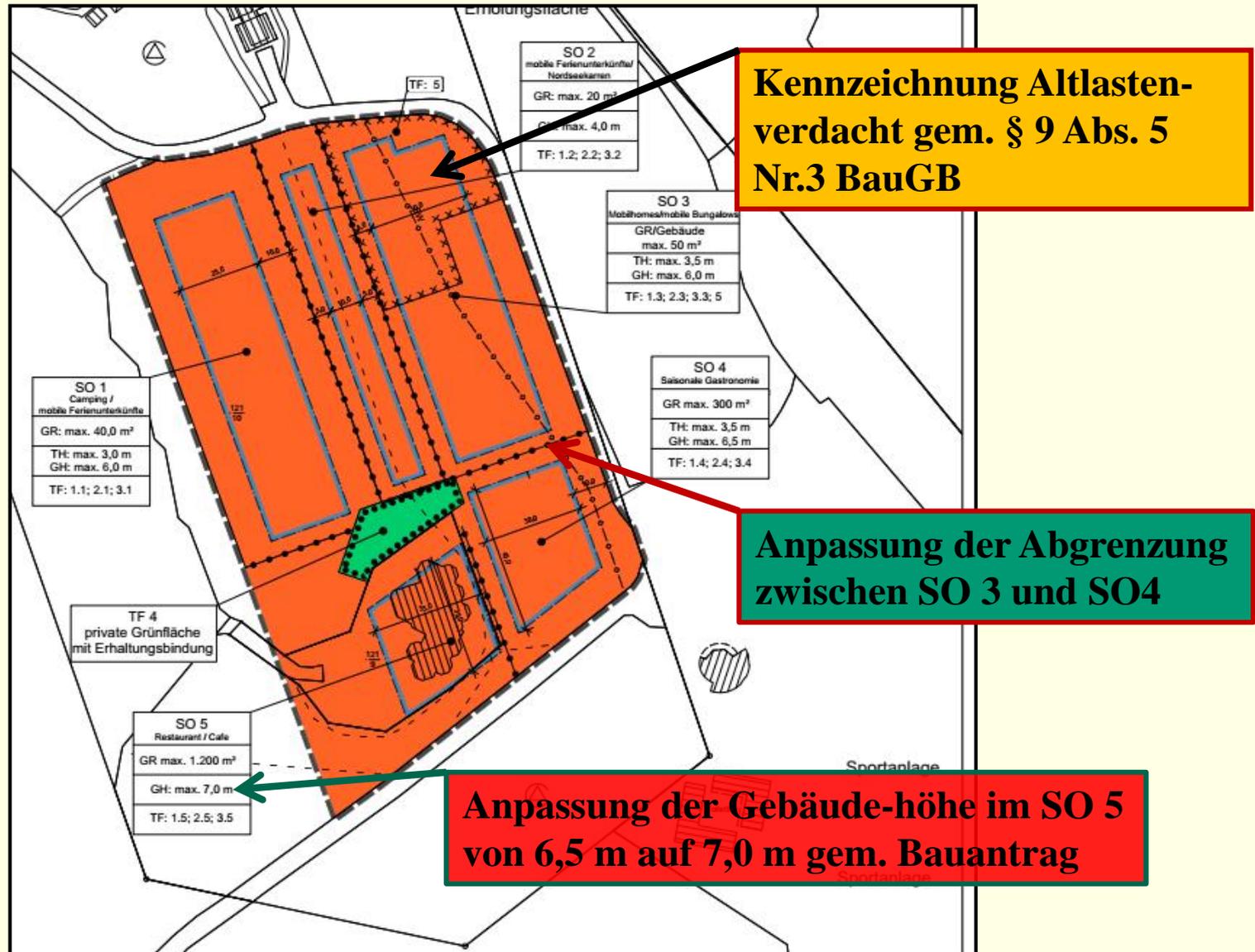
STRANDBATTERIE SCHILLIG, 2. ÄND. BPlI/7a WANGERLAND



LAGEPLAN 1:1000

Datum 23.05.2022

Der Bebauungsplan, aktualisierter Entwurf, Stand 15.11.2022



Der Bebauungsplanentwurf, TF`s, Stand 15.11.2022

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete für die Erholung SO 1 - SO 5 gem. § 10 BauNVO

1.1. Sondergebiet 1 „Camping, mobile Ferienunterkünfte“ (SO 1 gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet SO1 sind Caravans und Reisemobile als Saisoncamper sowie wahlweise bis zu 20 saisonale, mobile Ferienunterkünfte (Bungalows, Tiny-Häuser, Mobilhomes mit einer Grundfläche von max. 40 m²) zulässig. Ferner sind ergänzende Anlagen zur Erholung (Spielplatz, Sportflächen) und untergeordnete Gebäude für Wellness, z.B. eine Sauna zulässig.

1.2. Sondergebiet 2 „Mobile Ferienunterkünfte, Nordseekarren“ (SO 2 gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 2 Ferienhof sind bis zu acht saisonale, mobile Unterkünfte (Nordseekarren) mit einer Grundfläche von 20 m² zzgl. Terrasse zulässig.

1.3. Sondergebiet 3 „Mobilhomes bzw. mobile Bungalows (SO 3 gem. § 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des SO 3 sind bis zu 14 saisonale, mobile Ferienunterkünfte (Mobilhomes, mobile Bungalows oder Tiny-Häuser) mit Grundflächen von max. 50 m² zzgl. Terrasse zulässig.

1.4. Sondergebiet 4 „Saisonale Gastronomie/Animation“ (SO 4 gem. § 10 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des SO 4 sind saisonale gastronomische Angebote und Anlagen für die Sommeranimation zulässig.

1.5. Sondergebiet 5 „Restaurant/Cafe“

Innerhalb des SO 5 ist der Betrieb eines ganzjährigen Restaurants bzw. Cafes zulässig.

2. Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.1. Zulässige Grundfläche im SO 1 (Camping, Mobile Ferienunterkünfte)

Innerhalb des SO 1 ist eine maximale Grundfläche von 40 m²/ saisonalen Ferienhaus einschließlich der Terrassen) zulässig.

2.2. Zulässige Grundfläche im SO 2 (Mobile Ferienunterkünfte/Nordseekarren)

Innerhalb des SO 2 wird die zulässige Grundfläche je saisonaler Ferienunterkunft auf 20 m² zzgl. Terrasse beschränkt.

2.3. Zulässige Grundfläche im SO 3 (Mobilhomes, bzw. Mobile Bungalows)

Innerhalb des SO 3 wird die zulässige Grundfläche je saisonaler Ferienunterkunft auf 50 m² zzgl. Terrasse beschränkt.

2.4. Zulässige Grundfläche im SO 4 (Saisonale Gastronomie)

Innerhalb des SO 4 wird die zulässige Grundfläche für alle Gebäude und Verkaufsstände auf insgesamt 300 m² beschränkt. Freisitz- und Beachclubbereiche werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

2.5. Zulässige Grundfläche im SO 5 (Restaurant/Café)

Innerhalb des SO 5 wird die zulässige Grundfläche für alle Gebäude, Verkaufsstände und das Terrassen Café (Freisitzbereich) auf insgesamt 1.200 m² beschränkt.

3. Gebäude- und Traufhöhe gem. § 18 BauNVO

Alle nachfolgend festgesetzten Höhen beziehen sich auf absolute Höhen über dem gewachsenen Terrain, hierzu wird auf die Topographieaufnahme aus dem Jahr 2017 verwiesen; diese ist bei der WTG einsehbar.

3.1 Gebäude- und Traufhöhe baulicher Anlagen im SO 1

Innerhalb des SO 1 darf die Traufhöhe 3,0 m und die Gebäudehöhe 6,0 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

3.2 Gebäudehöhe baulicher Anlagen im SO 2

Innerhalb des SO 2 darf die Gebäudehöhe 4,0 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

3.3 Gebäude- und Traufhöhe baulicher Anlagen im SO 3

Innerhalb des SO 3 darf die Traufhöhe 3,5 m und die Gebäudehöhe 6,0 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

3.4 Gebäude- und Traufhöhe baulicher Anlagen im SO 4

Innerhalb des SO 4 darf die Traufhöhe 3,5 m und die Gebäudehöhe 6,5 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

3.5 Gebäudehöhe baulicher Anlagen im SO 5

Innerhalb des SO 5 darf die Gebäudehöhe 7,0 m über dem gewachsenen Gelände bzw. über der Oberkante des vorhandenen Fertigfußbodens im EG (d.h. + 6,50 m ü NN) nicht überschreiten.

4. Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Bindung zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind die vorhandenen Großbäume dauerhaft zu erhalten und ggfs. durch ähnliche zu ersetzen.

5. Altlastenverdacht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich im SO 3 können ab 1,20 m unter GOK verunreinigte Bodenschichten (Hausmüll) auftreten. Sofern dieser Geländehorizont durch Gründungs- oder Erdarbeiten angeschnitten werden sollte, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland einzuschalten und der weitere Umgang mit den Materialien abzustimmen. Es wird auf die 3 Ergebnismitteilungen zu Bodenuntersuchungen mit Analytik, Smidt Kampfmittelsondierung vom 09. bzw. 24.02.2022 verwiesen.

Erhöhung der zul. Anzahl der Bungalows von 12 auf 14 im SO 3

Anpassung der Gebäudehöhe im SO 5 von 6,5 m auf 7,0 m gem. Bauantrag

Kennzeichnung Altlastenverdacht gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf, Hinweise, Stand 15.11.2022

3. Altablagerungen

Innerhalb des Sondergebietes 3 (SO 3) muss in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich ab einer Bodentiefe von 1,20 m unterhalb der GOK mit Altlasten (Reste von Hausmüll) gerechnet werden, sofern dieser Horizont durch Erdarbeiten angeschnitten wird, ist das Bodenmaterial zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ergänzend hierzu wird auf die Analyseberichte vom Februar 2022 zu den 4 Schürfen verwiesen: Diese Analyseergebnisse und die Empfehlungen hierzu werden der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen auftreten, so sind diese der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Friesland zu melden.

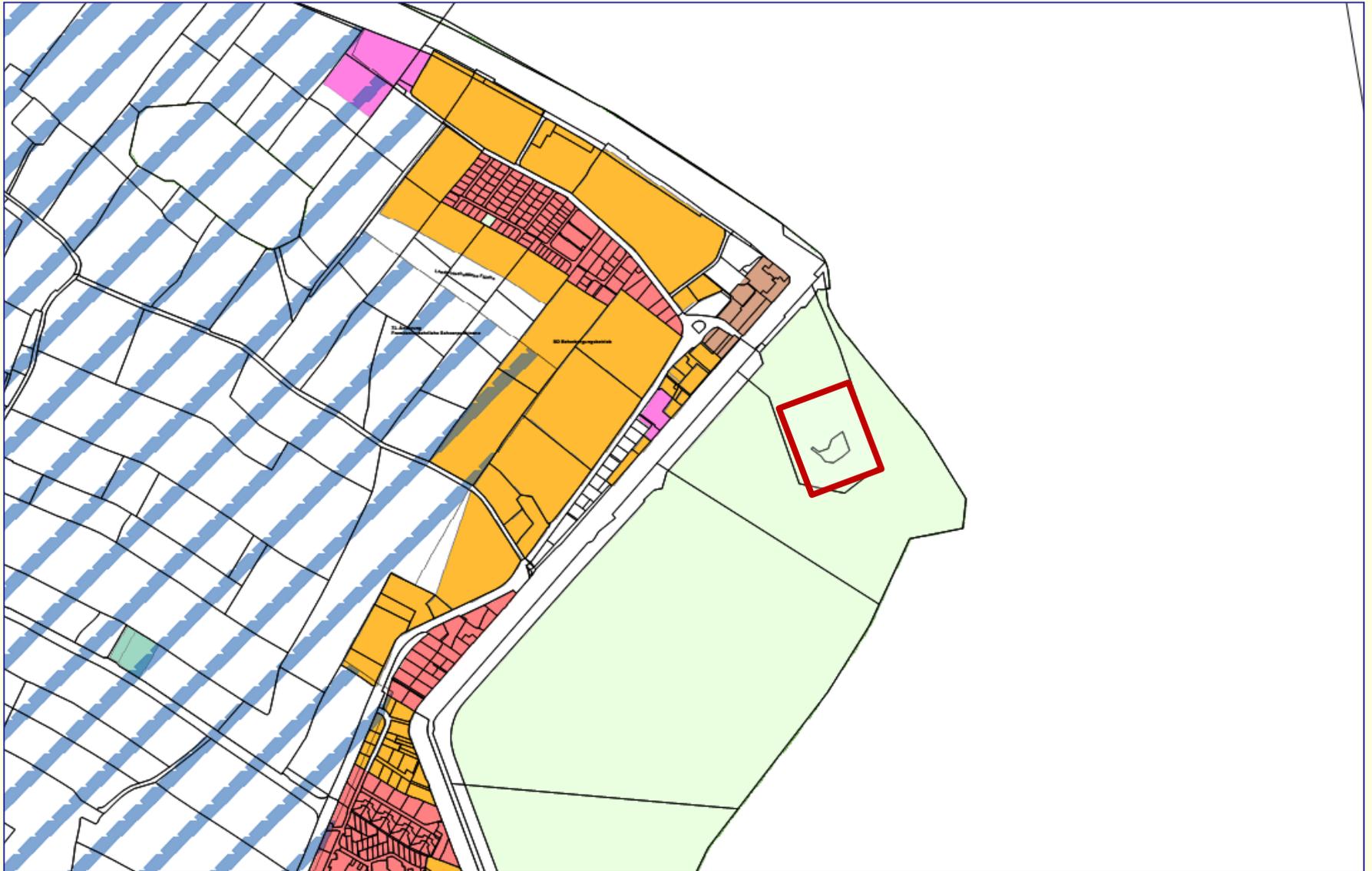
4. Kampfmittel

Auf Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Hannover (Stellungnahme vom 20.01.2021) wurde im Zeitraum Februar 2021 und November 2021 bis März 2022 eine Kampfmittelsondierung im Planbereich durch die Fa. Smidt, Kampfmittelsondierung, Saterland durchgeführt. Auf dem Abschlussbericht vom 04.03.2022 mit entsprechender Dokumentation der durchgeführten Arbeiten wird verwiesen. Die dort für die jeweiligen Teilflächen I und II benannten Maßnahmen sind bei Umsetzung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Im Ergebnis konnte für die in der Teilfläche I gekennzeichneten Bereiche eine abschließende Kampfmittelfreigabe und für die gekennzeichneten Bereiche in der Teilfläche II eine eingeschränkte Kampfmittelfreigabe bis 1,20 m unter GOK erteilt werden; vgl. hierzu den „Lageplan zur Freigabe der Flächen“, M 1 : 750, vom 04.03.2022“. Für alle nicht freigegebenen Bereiche sind im Zuge von Erdbauarbeiten baubegleitende Untersuchungen/Begleitungen durch Fachfirmen erforderlich. Sofern bei Bauarbeiten jedweder Art Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und dem Landkreis bzw. der Polizei zu melden.

**Hinweis auf die Ergebnisse der
Kampfmittelsondierung**

**Kennzeichnung Altlastenverdacht
gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB**

Aktuelle Darstellung des FNP



121. Änderung des FNP, Entwurf, Stand 15.11.2022



Danke für die Aufmerksamkeit

HWPlan *STADTPLANUNG*

LINDENSTRASSE 39

26345 BOCKHORN



04453 72 693; MOBIL: 01520 899 0998