

Gemeinde Wangerland



Sitzungsvorlage	angelegt: 25.01.2024	Freigabe BM am:	Vorlage Nr.:
	Sachbearbeiter: Frau Lunscken	09.02.2024	III-435-2024
Behandlung im:		am:	Öffentl.status:
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Sanierung		20.02.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss		04.03.2024	nicht öffentlich

Bezeichnung:

Bebauungsplan II/24 "Horumersiel-Zentrum", Aufstellungsbeschluss

Stellungnahme der Fachabteilung

Finanzielle Auswirkungen?

nein

☒ **ja**



Gesamtkosten der Maßnahme (ohne jährliche Folgekosten) ggf. unterteilt nach Jahren	Direkte jährliche Folgekosten (z. B. Personal- und Bewirtschaftungsaufwendungen)	Sonstige jährliche Folgekosten (insbes. Abschreibungen)	Finanzierung	
			Eigenanteil	Zuschüsse
2025	nein	nein	45.000,00 €	

Sonstige Anmerkungen:

Vorlage betrifft die demografische Entwicklung?

☐ **ja**

☒ **nein**

Falls ja, in welcher Art:

Stellungnahme der Abteilung Finanzen

Für die vorgesehene Maßnahme stehen Haushaltsmittel zur Verfügung:

☒ **ja**

☐ **nein**

Eine Deckung der über- bzw. außerplanmäßigen Auszahlungen ist möglich:
nein

☐ **ja**



Sonstige Anmerkungen:

Das Plangebiet liegt derzeit im Bereich der Bebauungspläne II/3 und II/3g.

Der Bebauungsplan II/3 wurde am 28.11.1972 genehmigt, die 1. Änderung ist seit dem 24.02.1984 rechtswirksam. Festgesetzt sind allgemeine und reine Wohngebiete, Aussagen über Ferienwohnungen und Zweitwohnungen werden, der damaligen Rechtslage entsprechend, nicht getroffen.

Der Bebauungsplan II/3g ist am 15.11.1996 rechtskräftig geworden. Er setzt für den überplanten Bereich der Goldstraße und den östlichen Bereich des Pommernwegs ein Mischgebiet, für den übrigen Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Auch hier wurden keine Aussagen zu Nebenwohnungen und Ferienwohnungen getroffen.

Das Gemeindeentwicklungskonzept zur Entwicklung der Wohnbebauung (GEK) sieht für den östlichen Teil der „Goldstraße“ den zentralen Versorgungsbereich Horumersiels vor. Diese Funktion wird tatsächlich auch erfüllt. Für den Bereich „Pommernweg und „Am Tief“ sieht das GEK ein allgemeines Wohngebiet mit Ferienwohnungen sowie den Ausschluss von Nebenwohnungen vor. In seiner Sitzung am 06.11.2023 hat sich der Verwaltungsausschuss dafür ausgesprochen, in diesem Gebiet ein Sondergebiet Dauerwohnen / Ferienwohnen zu etablieren. Für Horumersiel empfiehlt das GEK das Dauerwohnen und das Ferienwohnen in den vorhandenen Wohnstrukturen planungsrechtlich abzusichern und das Nebenwohnen auszuschließen.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die o.g. Ziele mit den Regelungen in den bestehenden Bebauungsplänen nicht erreicht werden können. Die Verwaltung empfiehlt daher einen neuen Bebauungsplan mit folgenden Inhalten aufzustellen:

- Der zentrale Versorgungsbereich von Horumersiel rund um die „Goldstraße“ wird gesichert. Dafür soll durch entsprechende Festsetzungen die weitere Entstehung von Wohnungen und Ferienwohnungen im Erdgeschoss zur Straßenseite möglichst verhindert werden. Zulässig sollen hier vorrangig Gastronomie und Ladengeschäfte sein.
- Im südwestlichen Bereich, am „Pommernweg“ und an der „Rudolf-Garlichs-Straße“ soll, soweit vorhanden, das Dauerwohnen erhalten bzw. gestärkt werden, aber auch das Ferienwohnen soll zulässig sein. Das Zweitwohnen soll ausgeschlossen werden.
- Im restlichen Bereich rund um die Straßen „Am Tief“ und „Pommernweg“ soll das Dauerwohnen, Ferienwohnen und Zweitwohnen ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Hier sind bereits viele Zweitwohnungen vorhanden, teilweise bestehen explizit Baugenehmigungen für Nebenwohnungen. Das Zweitwohnen hier zu untersagen wäre vermutlich nicht möglich.

..

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans II/24 „Horumersiel-Zentrum“ wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt die Planungsleistungen auszuschreiben und ein geeignetes Planungsbüro zu beauftragen.

Anlagen:

- **Bebauungsplan II/3**
- **1. Änderung Bebauungsplan II/3**
- **Bebauungsplan II/3g**
- **Plangebiet Bebauungsplan II/24 „Horumersiel-Zentrum“**