

Gemeinde Nieblum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Nieb/000081 vom 03.12.2012 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 2. und 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung Nieblum hier: Anlass und Verfahrensablauf	Genehmigungsvermerk vom: 22.01.2013 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Meer

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeinde Nieblum beabsichtigt, die Ortsgestaltungssatzung (OGS) zu ändern. In der jüngeren Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass die strikte Durchsetzung der OGS in einigen Punkten zu Einschränkungen führt, die seitens der Gemeinde weder beabsichtigt sind noch waren. Außerdem hat sich aus Rechtstreitigkeiten ergeben, dass die Gemeinde Regelungen der OGS überarbeiten will.

Da insbesondere die Regelungen, die im Zusammenhang mit Rechtstreitigkeiten stehen, kurzfristig überarbeitet werden sollen, sollte die OGS Nieblum in zwei separaten Verfahren geändert werden:

Die 2. Änderung der OGS soll zeitnah durchgeführt werden, bei der lediglich die Anpassungen, welche sich aus Rechtstreitigkeiten oder derzeit anhängigen ordnungsbehördlichen Verfahren etc. ergeben, eingearbeitet werden. Dies umfasst folgende Regelungen:

1. Regelungen zu Garagen und Nebenanlagen (§§ 11, 12 OGS)
 - a. Garagen und Nebenanlagen sollen zukünftig auch mit begrünten Dächern zugelassen werden, sowohl bei hart gedeckten als auch mit Reet gedeckten Hauptgebäuden. Als Mindestdachneigung soll der in der OGS geringere Wert für Hartdächer (25°) übernommen werden. Entsprechende Gründachsysteme für solche Dachneigungen sind erprobt und verfügbar.

Die Regelung würde insbesondere ermöglichen, dass bei reetgedeckten Hauptgebäuden die Garagen und Nebenanlagen satzungskonform auch auf kleineren Grundstücken errichtet werden können, da für begrünte Dächer geringere Abstände als für die heute gemäß Satzung geforderten

Reetdächer einzuhalten sind (begrünte Dächer werden wie hart gedeckte Dächer gewertet).

- b. Zulassen von mehreren Fensteröffnungen in Garagen, wenn die Gesamtfläche 1,2 m² nicht überschreitet

Durch diese Lockerung wäre eine ansprechendere Gestaltung von Garagen möglich, da die Fensterfläche auf mehrere kleinere Fenster verteilt werden kann. Die Beibehaltung der maximal zulässigen Gesamtfläche vermeidet aber einen zu großen Fensteranteil, der sonst neben negativen gestalterischen Aspekten auch noch eine Zweckentfremdung der Garage befürchten ließe.

- 2. Ausnahmeregelung für bestehende Traufhöhen bei Umbauten und Anbauten an Bestandsgebäuden (§ 4(1) und (3) OGS)

- a. Aufnahme der bereits im Rahmen eines Bauantrags beschlossenen Regelung:

„Bei Umbauten und Anbauten an bestehenden Gebäuden können ausnahmsweise Abweichungen von den gemäß § 4 (1) und (3) OGS festgelegten First- und Traufhöhen zugelassen werden, wenn der genehmigte Bestand diese bereits überschreitet und negative Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zu befürchten sind.“

Durch diese Regelung würden Ausnahmen für Bestandsgebäude ermöglicht, die – wie im auslösenden Fall – beispielsweise sowohl der OGS als auch der Erhaltungssatzung unterliegen. Bei einem genehmigten Bestand, der unter Erhaltungssatzung fällt (Gebäude ist ortsbildprägend und soll erhalten bleiben) aber nicht der OGS entspricht (da errichtet, bevor die OGS in Kraft war), sind Umbauten und Anbauten ohne eine entsprechende Änderung der OGS ggfs. nicht umsetzbar, auch wenn sie sich der Gestaltung des gemäß Erhaltungssatzung geschützten Gebäudes unterordnen.

- 3. Geänderte Traufhöhen für Neubauten im Geltungsbereich Teil A (§ 4 (3) OGS)

- a. Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe für Neubauten im Teilbereich A der OGS auf ausnahmsweise 2,30 m:

Im Teilbereich A der OGS Nieblum befindet sich eine Vielzahl von historischen Reetdachhäusern, die das Ortsbild in Nieblum ausmachen. Die Gebäude zeichnen sich u.a. dadurch aus, dass sie weit heruntergezogene Traufkanten mit Höhen von 2,10 m aufweisen. Für die historischen Bestandsgebäude soll diese Vorgabe aus der OGS auch zukünftig gelten, um deren Erscheinungsbild zu wahren.

Bei Neubauten sollte jedoch eine Traufhöhe von 2,30 m zugelassen werden, da hier – anders als bei historischen Bestandsgebäuden und deren Umbau – eine Geschosshöhe von 2,40 m eingehalten werden muss. Die abweichende Traufhöhe von 2,30 m sollte für Neubauten als Ausnahme zugelassen werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten sind.

Die 3. Änderung der OGS würde zu allen weitergehenden Punkten durchgeführt, die inhaltlich noch abzustimmen sind.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nieblum beschließt, dass die Änderungsverfahren der Ortsgestaltungssatzung Nieblum (2. Änderung und 3. Änderung der OGS) gemäß der in der Sachdarstellung beschriebenen Weise durchgeführt werden sollen.

Das Amt Föhr-Amrum wird beauftragt, einen Entwurf für die 2. Änderung der OGS zu erarbeiten und diesen mit dem Kreis Nordfriesland abzustimmen, insbesondere mit dem Rechtsamt wegen der anhängigen Verfahren.