

Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Nieblum

für das Gebiet östlich des Deelswai zwischen Thingwai und Wikingwai

Begründung

Teil I – Städtebauliche Aspekte

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Nieblum, Kreis Nordfriesland östlich des Deelswai zwischen den Straßen Thingwai und Wikingwai und umfasst das Flurstück 86/3 der Flur 8. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, welche bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde.

2. Anlass und wesentliche Ziele der Planung

Die Gemeinde Nieblum beabsichtigt, zur Deckung des Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung (örtlicher Wohnraumbedarf) insgesamt 6 neue Bauplätze für Eigenheime im Plangebiet auszuweisen.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der gültige Regionalplan - Planungsraum V - in der Neufassung vom 11.10.2002 stellt für den Bereich des Plangebiets „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ (Text: Ziffer 4.1 (1)) dar. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Goting der Gemeinde Nieblum, die Fläche wird im Regionalplan durch die Darstellung „Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung [...]“ (Text: Ziffer 4.1 (3)) gekennzeichnet.

Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Insel Föhr in der gültigen Fassung vom 18.12.2001, zuletzt geändert am 18.03.2008, werden das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen in der „Maßnahmen- und Entwicklungskarte“ als „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dargestellt. Das Umfeld des Plangebiets wird nördlich und westlich als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt, südlich des Plangebietes als „Sonderbauflächen, Bestand“. Entlang des Deelswai verläuft eine „Radfahrroute und / oder Wanderweg, Bestand“.

Im Bereich und Umfeld des Plangebiets werden Verdachtsflächen für gesetzlich geschützte Biotope sowie Knicks dargestellt. Bei einer Ortsbegehung für das in Auftrag gegebene artenschutzrechtliche Gutachten wurde die Darstellung für einen Knick östlich des Plangebietes bestätigt, weitere Biotope innerhalb des Plangebietes wurden jedoch nicht identifiziert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nieblum stellt für den Bereich des Plangebiets „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berichtigt und die Art der baulichen Nutzung zukünftig als Sondergebiet (SO) dargestellt.

4. Örtliche Verhältnisse, Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich heute als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Es ist weitestgehend eben. Im Westen grenzt das Gebiet an den Deelswai mit Wohngebäuden, im Norden an bestehende Wohnbebauung am Wikingwai, im Osten an landwirtschaftliche Flächen und im Süden an das Ferienhausgebiet „Goting Kliff“ sowie den Thingwai.

Das Plangebiet wird insofern dreiseitig von bestehender Bebauung umgrenzt.

5. Erschließung des Plangebiets

Verkehr

Das Plangebiet wird für den KFZ-Verkehr durch den bestehenden Deelswai angebunden.

Wasser / Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt und im Bereich des Deelswai verlegt.

Der Anschluss an das Kanalnetz für Abwasser ist ebenfalls über den Deelswai möglich. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Energie / Telekommunikation

Die Energieversorgung mit Elektrizität ist für das Plangebiet gesichert und im Bereich des Deelswai verlegt. Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist ebenfalls möglich.

6. Alternative Standorte

Im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren vorangegangenen Abstimmungen mit dem Kreis Nordfriesland sowie mit dem Innenministerium, Abteilung Landesplanung, wurden alternative Standorte geprüft und bewertet. Es wurden die Standorte östlich Deelswai (dieses Planverfahren), nördlich Uasteranjstich (Goting), östlich Babendörpstieg (Nieblum) und südlich Westerheideweg (Nieblum) untersucht. Ferner wurde in Betracht gezogen, auf dem „Ringreiterplatz“ eine einreihige Bebauung nördlich der Straße „Bi de Süd“ zu planen. Diese Option wurde aber aufgrund der heutigen Nutzung der Fläche als Ringreiterplatz zurückgestellt. Mit den untersuchten Flächen (insbesondere östlich Deelswai und östlich Babendörpstieg) will die Gemeinde dem Ziel der Innenentwicklung und der Nutzung von „Baulücken“ Rechnung tragen. Die Prüfung der Flächen ist aus heutiger Sicht zu folgendem Ergebnis gekommen:

	Östlich Deelswai (Flur 8, Flstk 86/3)	Nördlich Uasteranjstich (Flur 9, Flstk 149 und 150 teilweise)	Östlich Babendörpstieg (zwischen Haus Nr. 1 und Haus Nr. 17)	Südlich Westerheideweg (Flur 3, Flstk 62)
Lage, städtebauliche Einbindung	Integrierter Standort, der an drei Seiten direkt an bestehende Bebauung grenzt. Die Fläche liegt innerhalb der Baugebietsgrenzen des Regionalplans V. Die Erschließung ist durch den Deelswai bereits vorhanden, eine Anbindung an die bestehenden Netze ist möglich. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt.	Zweiseitig angrenzend an bestehende Bebauung (westlich und südlich), die Erschließung wäre über einen Stichweg an den Uasteranjstich möglich. Die Fläche liegt an der Nordostgrenze des im Regionalplan V ausgewiesenen Baugebiets Goting und wird heute landwirtschaftlich genutzt.	Dreiseitig von bestehender Bebauung umgrenzt. Die Fläche stand bereits bei der Aufstellung des BPlans Nr. 3 als Baufläche zur Diskussion, wurde jedoch abschließend nicht so ausgewiesen. Durch den östlich verlaufenden Babendörpstieg ist die Erschließung gewährleistet. Die Fläche liegt innerhalb der Baugebietsgrenzen des Regionalplans V und wird heute landwirtschaftlich genutzt.	Die Fläche liegt südlich der Gebäude am Westerheideweg. Die Bebauung der Fläche würde als Neuplanung eine eigene Erschließung, beispielsweise vom Westerheideweg oder von der Strandstraße erfordern. Die Fläche liegt an der Südgrenze des im Regionalplan V ausgewiesenen Baugebiets Nieblum und wird heute landwirtschaftlich genutzt.
Umfang	ca. 6 Bauplätze bei einreihiger Bebauung entlang des Deelswai	ca. 4-6 Bauplätze bei Erschließung über einen Stichweg	ca. 8-10 Bauplätze bei einreihiger Bebauung entlang des Babendörpstiegs	je nach Dichte der Bebauung, ca. 30-40 Bauplätze realistisch
Naturschutz / Landschaftsschutz	Eine Vorabprüfung durch einen Umweltgutachter hat ergeben, dass im Plangebiet voraussichtlich keine erheblichen Störungen streng geschützter Arten oder geschützter Biotope zu erwarten sind. In Bezug auf den Landschaftsschutz ist der Eingriff als relativ gering einzuschätzen, da keine wesentliche Hinausschiebung von Bebauung in den Außenbereich erfolgen würde und das Umfeld bereits bebaut ist.	Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde bislang nicht durchgeführt. Im Landschaftsplan werden nördlich und westlich der Fläche Knicks dargestellt, die in die Planung als randliche Eingrünung integriert und als Abgrenzung zur Landschaft erhalten werden können.	Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde bislang nicht durchgeführt. Im Landschaftsplan werden innerhalb der Fläche Knicks dargestellt, die ggfs. in die Planung zu integrieren wären oder als Abgrenzung zur Landschaft erhalten und ergänzt werden könnten.	Die Bebauung von Nieblum würde durch das Baugebiet deutlich nach Süden in die freie Landschaft erweitert. Von den vier untersuchten Standorten würde dieser den größten Eingriff in das Schutzgut Landschaft bedeuten, nicht nur aufgrund seines Umfangs. Im Landschaftsplan werden Knicks dargestellt, die in die Planung integriert werden könnten. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung ist noch nicht erfolgt.

Verfügbarkeit	Eine Verfügbarkeit der Fläche für die Gemeinde Nieblum ist unmittelbar gegeben.	Eine Verfügbarkeit der Fläche für die Gemeinde Nieblum ist unmittelbar gegeben.	Seitens der Gemeinde wurden bereits seit längerer Zeit Anstrengungen unternommen, die Flächen zu erwerben, allerdings ohne tragbares Ergebnis.	Nicht unmittelbar verfügbar.
Fazit	Geeignet.	Geeignet. Ausweisung soll im BPlan Nr. 16 erfolgen.	Geeignet, aber nicht verfügbar.	Nicht geeignet.

Weitere geeignete Flächen für die Ausweisung eines Baugebiets konnten im Gemeindegebiet nicht identifiziert werden.

7. Langfristige Sicherung der Dauerwohnnutzung, Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs

Die Gemeinde Nieblum ist Eigentümerin des Plangebiets. Im weiteren Verfahren sollen die Grundstücke im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens an die ortsansässige Bevölkerung vergeben werden.

Die Vergabe der Grundstücke wird im Rahmen des Erbbaurechtes erfolgen. Durch geeignete Regelungen in den Erbaurechtsverträgen soll eine dauerhafte Nutzung als Dauerwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gesichert werden. Die Grundstücke im Plangebiet verbleiben im Eigentum der Gemeinde Nieblum.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung des Sondergebietes (Dauerwohnen, siehe Kapitel 8) eine Zweckentfremdung des Gebietes planungsrechtlich ausgeschlossen.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet – Dauerwohnen und Tourismus“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Das Sondergebiet dient dem Wohnen und der Touristenbeherbergung. Wohngebäude für Dauerwohnungen sind allgemein zulässig. Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe sind zulässig, wenn diese je Gebäude 30% der Geschossfläche nicht überschreiten. Hierdurch soll z.B. der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit eröffnet werden, in untergeordnetem Maße Ferienwohnungen zu vermieten u.a. zur Refinanzierung des eigenen Wohngebäudes.

Ferner können der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden

- Die zulässige Grundfläche mit 120 m² (Einzelhäuser) bzw. 95 m² (Doppelhaushälften)
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit einem (1) und
- maximale Gebäudehöhen

festgesetzt. Die zulässige Grundfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen (im wesentlichen sind dies die Wohngebäude) überdeckt werden darf. Gemäß § 19 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche um 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen überschritten werden.

Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die „festgelegte Geländeoberfläche“, d.h. entweder die bereits in einer Baugenehmigung vorgegebene Geländehöhe oder das anstehende, natürliche Gelände.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird auch im Plangebiet offene Bauweise festgesetzt in Verbindung mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ bzw. „nur Doppelhäuser zulässig“. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind somit unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Wohngebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, außerhalb der Baugrenzen werden lediglich die nach BauNVO § 14 aufgeführten Nebenanlagen zugelassen. Es kann erlaubt werden, dass Gebäudeteile die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß überschreiten dürfen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Da einerseits die Erschließung flächensparend ausgeführt werden soll und somit keine Kapazitäten für nachträgliche Verdichtung bestehen und auch die ortstypische Bebauung von Gebäuden mit 1 bis 2 Wohneinheiten geprägt ist, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

Es ist allgemein eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, um eine übermäßige Verdichtung auszuschließen. In Ausnahmefällen – wenn die Fläche der zweiten Wohnung nicht mehr als maximal 30% der Geschossfläche umfasst und darüber hinaus keine Ferienwohnungen im Gebäude genehmigt sind – kann eine zweite Wohnung zugelassen werden. Es können somit zusätzlich zur ersten (Dauer-)Wohnung *entweder* Ferienwohnungen mit bis zu 30% der Geschossfläche *oder* eine zweite Wohnung mit bis zu 30% der Geschossfläche des jeweiligen Gebäude zugelassen werden. Beides in Kombination ist nicht möglich. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass beispielsweise für generationsübergreifendes Wohnen eine Einliegerwohnung geschaffen werden kann. Dabei wird davon ausgegangen, dass im Falle einer solchen untergeordneten Einliegerwohnung die Nutzungsintensität nicht derart ansteigt, dass von einer ortsuntypischen Bebauung ausgegangen werden muss; ferner besteht kein Grund zur Annahme, dass hierdurch die gesicherte Erschließung in Frage zu stellen sei.

Zur Berechnung der Geschossflächen wird festgesetzt, dass diese anhand der Außenmaße der Vollgeschosse (hier ein Vollgeschoss) zzgl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (hier z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu berechnen sind. Durch diese Festsetzung werden die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss berücksichtigt. Andernfalls wäre die berechnete Geschossfläche in Bezug auf die tatsächliche Wohnungsgröße nicht aussagekräftig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Erschließung des Plangebiets erforderliche und bereits ausgebaute Verkehrsfläche des Deelswai wird als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche entspricht der Flurstücksbreite. Der tatsächliche Ausbau des Deelswai soll aus heutiger Sicht nicht verändert werden.

Gestalterische Vorschriften

Es wird darauf verwiesen, dass für das Plangebiet die Ortsgestaltungssatzung Nieblum mit umfangreichen gestalterischen Regelungen gilt.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. Umweltbelange und Ausgleichserfordernis

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt, daher gelten die durch die Planänderung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis im Sinne der Eingriffsregelung des BauGB besteht daher nicht.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt. Die Untersuchung vom 11.03.2014 kommt zum Ergebnis, dass insgesamt durch die Erstellung des BPlans keine genehmigungspflichtigen oder erheblichen Störungen der Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel oder Amphibien / Reptilien vorbereitet werden. Die Räumung des Baufeldes soll zum Schutz potenzieller Bodenbrüter außerhalb der Brutzeit erfolgen (Mitte Juli bis Mitte/Ende März). Mögliche Eingriffe in den Baumbestand am Deelswai (außerhalb des Plangebietes) sind unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nieblum zu behandeln. An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft ein niedriger Graswall (Knick), für den, sofern er nicht erhalten werden kann, ein Ausgleich herzustellen ist. Die Gemeinde stellt hierzu einen Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde.

Östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

11. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden der Gemeinde Nieblum wurden mit Schreiben vom 19.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

12. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet – Dauerwohnen und Tourismus	2.585 m²
Verkehrsflächen	827 m²

13. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Nieblum entstehen aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten für die Erschließung sind im Rahmen der Hausanschlüsse von den Bauherren zu tragen.

Nieblum, den __.__.____

Der Bürgermeister