

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5b

Gemeinde Norddorf auf Amrum



Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.0. Vorbemerkung

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

1.1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Norddorf auf Amrum über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5b liegt im Nordwesten der Ortslage der Gemeinde Norddorf auf Amrum. Er wird begrenzt von Miadwai im Nordwesten, Bideelen im Nordosten, Strunwai im Süden und Ual Saarepswai im Osten.

Die zwei Teilbereiche der 1. Änderung und Erweiterung wurden ehemals vom Satzungsbeschluss ausgenommen und werden nun erstmalig überplant.

Teilbereich umfasst ca. 3350 m², Teilbereich 2 ca. 3545 m².

1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Mit dieser Planung werden bisherige Lücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschlossen und der bauliche Bestand planungsrechtlich widerspiegelt. Das vorhandene Nebeneinander von Kurbetrieben, Hotels und Einzelhandelseinrichtungen entlang des Strunwai einerseits sowie Dauerwohnungen und Einrichtungen zur Touristenbeherbergung im nördlich davon gelegenen Bereich andererseits wird so gesichert.

1.4. Übergeordnete Planungsebenen

Im Regionalplan für den Planungsraum V in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 wird die Gemeinde Norddorf auf Amrum dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung zugeordnet. Das Plangebiet liegt dabei innerhalb der Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Insel Amrum.

Die Gemeinde Norddorf auf Amrum wird, wie ganz Nordfriesland, dem ländlichen Raum zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan der Insel Amrum stellt im Bereich die Gemeinde Norddorf auf Amrum für die zwei Teilbereiche des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie Flächen für Abwasser dar. Somit widerspricht die aktuelle Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Er wird daher gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan regelt ausschließlich die Art der Nutzung und die Bauweise und setzt Verkehrsflächen fest. Damit handelt es sich bei dieser 1. Änderung und Erweiterung, wie auch beim restlichen Bebauungsplan Nr. 5b um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

Festgesetzt werden Sondergebiete Kur, die der Unterbringung von Erholungseinrichtungen dienen. Ein solches Sondergebiet ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5b ebenfalls vorhanden und wird in den neuen zwei Teilbereichen analog festgesetzt. Zulässig sind demnach Erholungsheime, Kurheime sowie Personalwohnungen.

Bestehende Straßenverkehrsflächen werden ebenfalls festgesetzt für die Flächen, die bisher nicht Teil des Bebauungsplanes waren und weitere kleine Teilbereiche, die bisher nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt waren, sich aber tatsächlich als solche darstellen.

Zusätzlich wird zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt per Satzung bestimmt, dass im Geltungsbereich gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig ist.

Diese Festsetzung zur Erhaltungssatzung wurde ebenfalls im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 5b sowie im benachbarten Bebauungsplan Nr. 5a erlassen, um das den Charakter der Gemeinde Norddorf prägende Erscheinungsbild zu wahren, welches sich dadurch ergibt, dass in den Geltungsbereichen mehrere Gebäude liegen, die dem Denkmalschutz unterliegen und zusätzliche etliche Gebäude traditionelle Gestaltungsformen aufweisen, die erhaltenswert sind. Zu den so geprägten Bereichen zählen nicht nur die Gebäude selbst, sondern auch angrenzende Wege, Straßen und Plätze.

Die Satzung wurde also gem. § 172 (1) Nr. 1 i.V.m. (3) BauGB erlassen, da im jeweiligen Plangebiet bauliche Anlagen im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen. Die Satzung wurde jeweils für den gesamten Geltungsbereich beider Bebauungspläne erlassen. Da es sich bei den beiden Teilgeltungsbereichen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5b um Flächen handelt, die inmitten des Bebauungsplans Nr. 5b liegen oder ihm in struktureller Hinsicht zugehörig sind, ist es folgerichtig, die Erhaltungssatzung auch auf diese Teilbereiche zu erstrecken.

Eine Genehmigung kann in diesem Gebiet nur versagt werden, wenn die in Frage stehende bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

3. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die im Plangebiet befindlichen Straßen erschlossen. Da es sich um eine Überplanung von Bestand handelt, liegen alle erforderlichen Anschlüsse an die technische Infrastruktur vor.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5b sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten sind nicht betroffen. Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna- Flora- Habitat – und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Durch Anwendung des § 13a Baugesetzbuch entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

4.2. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten der Gemeinde sind nicht erkennbar.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG zu einem bestehenden Waldstück ist zu beachten und wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Da die diese Waldfläche betreffende Brandgefahr vergleichsweise gering ist und auch bedingt durch die dort zu erwartenden sehr geringen maximalen Baumhöhen kann der erforderliche Waldabstand laut Unterer Forstbehörde deutlich reduziert werden. Ein Waldabstand von 15 m ist in diesem Fall ausreichend.

6. Hinweise

Der südliche Bereich des Teilbereiches 2 befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, einem Bereich in dem mit bisher unentdeckter im Boden erhaltener archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Norddorf auf Amrum, den

Bürgermeister

Planverfasser:



Kreis Nordfriesland
Bau- und Planungsabteilung
Marktstr. 6
25813 Husum