

Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Nieblum

für das Gebiet beiderseits Guatingwai zwischen Rundförstraße und Deelswai im Ortsteil Goting

Begründung

Teil I – Städtebauliche Aspekte

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Nieblum, Kreis Nordfriesland beiderseits Guatingwai zwischen Rundförstraße und Deelswai im Ortsteil Goting. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im Wesentlichen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist und aus heutiger Sicht als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

2. Anlass und wesentliche Ziele der Planung

Aufgrund der Tatsache, dass für den Bereich des Plangebietes bislang kein (qualifizierter) Bebauungsplan existiert, werden Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB beurteilt. Die absehbare Umstrukturierung landwirtschaftlicher Betriebe im Plangebiet hat die Gemeinde Nieblum zum Anlass genommen, zwecks Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich von Goting einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Goting soll gesteuert werden, insbesondere durch Festlegung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten. Zweitens soll eine ungesteuerte, bauliche Verdichtung im Bestand vermieden werden, d.h. das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen festgesetzt werden. Als drittes Planungsziel hat die Gemeinde Nieblum beschlossen, die Nachnutzung der Flächen, auf denen sich heute noch landwirtschaftliche Betriebe im Ort befinden, zu regeln.

Die anschließende Abstimmung mit den betroffenen Landwirten im Plangebiet hat ergeben, dass einer der beiden Betriebe (Guatingwai 14) in absehbarer Zeit „ausgesiedelt“ werden soll, der zweite Betrieb (Guatingwai 2) wird bis auf weiteres am bestehenden Standort weiter geführt. Diese Entwicklung soll durch entsprechende Festsetzungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ermöglicht werden. An Stelle des Betriebes, der „ausgesiedelt“ wird, soll eine städtebaulich verträgliche (Neu-)Bebauung durch Wohngebäude, ggfs. mit Ferienwohnungen, ermöglicht werden. Die Fortführung des Betriebes Guatingwai 2 soll durch Ausweisung eines adäquaten Baugebietes (d.h. Dorfgebiet) sichergestellt werden.

Für die übrigen Bereiche soll der heutige Bestand als Grundlage für die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung dienen. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sollen geringfügige Erweiterungen der Bestandsgebäude ermöglicht werden.

Im Verlauf des Planverfahrens hat die Gemeinde Nieblum die Möglichkeit erhalten, Flächen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Flurstücke 149 und 150 teilweise der Flur 9) zu erwerben mit dem Ziel dort Bauplätze für „Einheimische“ auszuweisen. Dies soll ebenfalls im Rahmen des Planverfahrens erfolgen.

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, der im Regionalplan durch die Darstellung „Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung [...]“ (Text: Ziffer 4.1 (3)) gekennzeichnet ist.

Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Insel Föhr in der gültigen Fassung vom 18.12.2001, zuletzt geändert am 18.03.2008, wird das Plangebiet mit Ausnahme kleinerer Teilflächen in der „Maßnahmen- und Entwicklungskarte“ als „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Teile des Plangebiets östlich des Guatingwai werden – obwohl heute bereit bebaut und als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB zu bewerten – als „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dargestellt. Das Umfeld des Plangebiets wird im Wesentlichen als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Bestand“ oder „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ mit zahlreichen „Knick: gehölzbestandener Wall [...] Bestand“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nieblum vom 22.07.1974, zuletzt geändert am 19.07.2011, stellt für den Bereich des Plangebiets westlich des Guatingwai „Gemischte Baufläche“ und südöstlich des Guatingwai „Wohnbaufläche“ dar. Die Fläche des Feuerwehrgerätehauses ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die übrigen Flächen im Plangebiet werden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

4. Örtliche Verhältnisse, Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich heute im Wesentlichen als bebaute Fläche dar. Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich Wohnbebauung, Ferienhäuser/-wohnungen sowie zwei landwirtschaftliche Betriebe. Das Plangebiet ist weitestgehend eben bzw. steigt in Richtung Nordwesten leicht an.

Im Westen, Norden und im Nordosten grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden und Südosten teilweise an bebaute Wohngebiete.

5. Erschließung des Plangebiets

Verkehr

Das Plangebiet wird für den KFZ-Verkehr über die Gemeindestraßen Guatingwai, Uasteranjstich und Brukswai erschlossen und an die Landesstraße L214 angebunden.

Wasser / Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie der Anschluss an das Kanalnetz sind sichergestellt und im Bereich der Gemeindestraßen verlegt. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Energie / Telekommunikation

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

6. Alternative Standorte

Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeindevertretung die städtebauliche Ordnung eines bestehenden bebauten Gebietes im Ortsteil Goting durch den Bebauungsplan beabsichtigt, stehen keine alternativen Standorte für die Planung zur Verfügung.

In Bezug auf die Wahl des Standortes für die Ausweisung von Bauplätzen für Einheimische (Flurstücke 149 und 150 teilweise der Flur 9) wurden im Vorfeld Abstimmungen mit dem Kreis Nordfriesland sowie mit dem Innenministerium, Abteilung Landesplanung, vorgenommen. Es wurden die Standorte nördlich Uasteranjstich (dieses Planverfahren), östlich Deelswai (Goting), östlich Babendörpstieg (Nieblum) und südlich Westerheideweg (Nieblum) untersucht und bewertet. 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:

	Nördlich Uasteranjstich (Flur 9, Flstk 149 und 150 teilweise)	Östlich Deelswai (Flur 8, Flstk 86/3)	Östlich Babendörpstieg (zwischen Haus Nr. 1 und Haus Nr. 17)	Südlich Westerheideweg (Flur 3, Flstk 62)
Lage, städtebauliche Einbindung	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.	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.	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. 4-6 Bauplätze bei Erschließung über einen Stichweg	ca. 6 Bauplätze bei einreihiger Bebauung entlang des Deelswai	ca. 8-10 Bauplätze bei einreihiger Bebauung entlang des Babendörpstiegs	je nach Dichte der Bebauung, ca. 30-40 Bauplätze realistisch

Naturschutz / Landschaftsschutz	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 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 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. 18 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 der zur Ausweisung von neuen „Bauplätzen für Einheimische“ vorgesehenen Fläche im östlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 149 und 150 teilweise, Flur 9). 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 Erbbaurechtsverträgen soll eine dauerhafte Nutzung als Dauerwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gesichert werden. Die entsprechenden 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, nicht nur der neu ausgewiesenen o.g. Bauplätze, planungsrechtlich ausgeschlossen.

Die langfristige Sicherung der Dauerwohnnutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vergleich zur heutigen Rechtslage (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) somit wesentlich gestärkt.

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 „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO und „Sonstiges Sondergebiet – Dauerwohnen und Tourismus“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Das Dorfgebiet dient im Wesentlichen der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben und dem Wohnen. Es wird aufgrund des auch weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs Guatingwai 2 festgesetzt.

Im Dorfgebiet nicht gewünschte Nutzungen – Tankstellen und Vergnügungsstätten – werden ausgeschlossen, ferner werden bestimmte Nutzungen, die im Dorfgebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen, entsprechend festgesetzt.

Auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

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 in Quadratmetern (SO, MD 2) bzw. die zulässige Grundflächenzahl (MD 1)
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit einem (1) und
- maximale Gebäudehöhen

festgesetzt. Die zulässige Grundfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Grundstücksfläche absolut durch bauliche Anlagen (im wesentlichen sind dies die Wohngebäude) überdeckt werden darf, die Grundflächenzahl gibt dies im Verhältnis zur Grundstücksgröße an (bei einer GRZ von 0,3 also 30%). Die zulässige Grundfläche wurde jeweils entsprechend dem genehmigten Bestand zuzüglich eines gewissen Erweiterungsspielraums festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für Neubauten wurde so festgesetzt, dass die Gebäude sich hinsichtlich ihrer Größe in die Struktur zukünftig einfügen.

Gemäß Festsetzung darf die maximal zulässige Grundfläche um 50% durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Darüber hinaus darf sie für Zufahrten überschritten werden, soweit die Lage der Stellplätze oder Garagen dies erfordert und diese 250 m² nicht überschreiten. Diese Regelung wird in die

Festsetzungen aufgenommen, um für Grundstücke mit Bebauung „in zweiter oder dritter Reihe“ ihre Zufahrten zu ermöglichen.

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 Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird auch im Plangebiet (mit Ausnahme des Dorfgebiets MD 1) offene Bauweise festgesetzt, teilweise in Verbindung mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ bzw. „nur Doppelhäuser zulässig“.

Die überbaubaren Grundstückflächen 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.

Die ausgewiesenen Baugrenzen umgrenzen in der Regel die bestehenden Gebäude. Hierdurch soll die bestehende städtebauliche Struktur festgeschrieben und auch bei eventuellen Ersatzbauten (Abbruch und Neubau) zukünftig erhalten bleiben.

Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet werden Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt, um eine nachträgliche Teilung und ungewollte Nachverdichtung zu vermeiden. Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits kleiner sind als die festgesetzte Mindestgröße gilt deren dann tatsächliche Größe als Mindestgröße.

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 Gebäudes 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 Treppenträume 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 erforderlichen und bereits ausgebauten Straßen werden als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche entspricht der Flurstücksbreite. Der tatsächliche Ausbau der Straßen soll aus heutiger Sicht nicht verändert werden. Ergänzend zu den bestehenden Verkehrsflächen wird ein Stichweg zur Erschließung der neu ausgewiesenen Bauplätze im SO2 und SO3 als Verkehrsfläche festgesetzt.

Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Erschließung der an Stelle des landwirtschaftlichen Betriebs Guatingwai ausgewiesenen Bauplätze soll auf privaten Flächen erfolgen. Aus diesem Grunde werden hier keine Verkehrsflächen als öffentliche Flächen ausgewiesen; stattdessen werden Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (Baulasten, Grundbucheintragungen) festgesetzt.

Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung und der Zahl der Wohnungen

Um zukünftige Umnutzungen oder kleinere Umbauten im genehmigten Bestand, der das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und / oder die zulässige Zahl der Wohnungen überschreitet zu ermöglichen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung festgesetzt. Diese Ausnahme gilt für Maßnahmen, durch die das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht wird.

Zur Dokumentation der dem Plangeber zum Satzungsbeschluss bekannten Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Zahl der Wohnungen ist dieser Begründung eine Bestandsaufnahme (Anlage 1) beigelegt.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Stellungnahme, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch einen Fachgutachter erstellt wurde ist, dass im Bereich des landwirtschaftlichen Hofes Guatingwai 14 Maßnahmen zum Schutz europäischer Tier- und Vogelarten erforderlich sind.

Dies umfasst einerseits, dass der Abbruch der Gebäude nur zur Winterzeit (Oktober bis April) erfolgen darf, um Individuenverluste unter den potenziell vorkommenden Arten (Breitflügel- und Zwergfledermaus, Mehlschwalben) zu vermeiden. Andererseits sind für die Fledermausarten Ersatzquartiere und für Mehlschwalben entsprechende Nisthilfen an den neu zu errichtenden Gebäuden vorzusehen, um einen Ausgleich für die wegfallenden Strukturen (landwirtschaftliche Gebäude) zu schaffen.

Gestalterische Vorschriften

Es wird darauf verwiesen, dass für das Plangebiet die Ortsgestaltungssatzung Nieblum mit umfangreichen gestalterischen Regelungen gilt. Der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung wird auf die Flächen SO2 und SO3 erweitert, es sind die Vorschriften für Teilbereich B der Ortsgestaltungssatzung anzuwenden.

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.

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (Guatingwai 20). Die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung eines besonderen Kulturdenkmales bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Es dürfen nur Anlagen und ortsfeste Einrichtungen errichtet werden, die weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Die Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass die Schifffahrt nicht behindert wird.

Aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) – insbesondere vom im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs Guatingwai 2 – können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

10. Umweltbelange und Ausgleichserfordernis

Es ist vorgesehen, das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen, 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 Aufstellung des Bauleitplans wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch einen Fachgutachter erstellt. Insgesamt werden demnach durch die Erstellung des BPlanes keine erheblichen Störungen der Tierartengruppen Fledermäuse und Brutvögel oder Zerstörungen von geschützten Biotopen (Knicks) vorbereitet.

In Bezug auf den Artenschutz wird auf die Ausführungen in Kapitel 8, „Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ verwiesen.

Für die im Plangebiet betroffenen geschützten Biotope (Knicks) wird bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung vom Knickschutz beantragt, auch wenn eine Zerstörung nicht angenommen wird. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist für die an der Grenze des Plangebietes vorkommenden Knicks nicht möglich, daher wird gemäß Fachgutachten als Ausgleich eine Neuanlage von 231 m Knick / Feldhecke vorgesehen.

11. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden der Gemeinde Nieblum wurden mit Schreiben vom 11.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

12. Flächenbilanz

Dorfgebiet	15.901 m ²
Sonstige Sondergebiete – Dauerwohnen und Touristenbeherbergung	33.234 m ²
Verkehrsflächen	4.465 m ²

13. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Nieblum entstehen aufgrund der Bauleitplanung voraussichtlich Kosten für die Erschließung der Bauplätze nördlich der Straße Uasteranjstich, die im weiteren Verfahren noch ermittelt werden.

Nieblum, den __.__.____

Der Bürgermeister