

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10

Gemeinde Norddorf auf Amrum



1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.0. Vorbemerkung

Das Verfahren wird gemäß § 13a 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 den Bebauungsplan Nr. 10:

- 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. 10 liegt im Nordwesten der Ortslage der Gemeinde Norddorf auf Amrum, zwischen den Straßen Lunstruat und Halemwai und südlich der Straße Dünewai bis zum Fleegamwai. Südwestlich grenzen Dünenflächen an den Geltungsbereich an. Er umfasst ca. 2,6 ha.

1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Für einen Großteil der Ortslage der Gemeinde Norddorf auf Amrum bestehen verbindliche Bebauungspläne. Die restlichen Teilbereiche sollen sukzessive überplant werden, sobald es aus Sicht der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 verfolgt die Gemeinde das Ziel der Sicherung der Dauerwohnfunktion der einheimischen Bevölkerung und der Fremdenverkehrsnutzung mittels Festsetzung eines klar definierten Nutzungskataloges für die Art der Nutzung.

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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen 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 vornehmlich die Art der Nutzung. Abgesehen von den bestehenden Verkehrsflächen werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Damit handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 10 um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

Festgesetzt werden Sondergebiete Dauerwohnen und Touristenbeherbergung, die dem Dauerwohnen und Einrichtungen für den Fremdenverkehr dienen.

Zulässig sind in beiden Sondergebieten

- Wohnungen, die zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Pensionen und Räume zur Vermietung an Feriengäste,
- Ferienwohnungen zur gewerblichen Vermietung in Verbindung mit einer Dauerwohnung. Die Dauerwohnung in Verbindung mit einer Ferienwohnung muss mindestens 60 qm Grundfläche haben.
- kleine nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe, wenn sie der Versorgung des Gebietes oder dem Tourismusgewerbe dienen und
- Räume für freie Berufe

Im Sondergebiet 2 zwischen Halemwai und Lunstruat sind außerdem Schank- und Speisewirtschaften zulässig und auch bereits vorhanden.

Im Bereich des SO 1 sind diese Nutzungen bisher nicht vorhanden. Auf das Zulassen dieser Nutzungen wurde hier auch aus dem Grund verzichtet, dass im hinteren Bereich der betroffenen Grundstücke Biotopflächen angrenzen, die Teil des Naturschutzgebietes „Amrumer Dünen“ und von FFH- sowie EU-Vogelschutzgebiet sind. Eine gastronomische Nutzung ist mit hohem Besucheraufkommen und oft mit Außenterrassen verbunden, was zu Schall- und Lichtemissionen führt, die die Schutzgebiete negativ beeinflussen würden und die hier vermieden werden sollen.

Der Typus des „dauerhaften Wohnens“ bzw. „Dauerwohnens“ zielt darauf ab, nur solche Wohnungen zu erfassen, die nicht einem stetig wechselnden Personenkreis ausgesetzt sind. Mit dieser Kategorie wird eine klarere Abgrenzung zu den in den Gebieten vorhandenen Ferienwohnungen dokumentiert. Gleichzeitig zielt die Festsetzung auch auf die Dauerhaftigkeit des Wohnens ab, d.h. die Errichtung von Zweitwohnungen ist nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt. In dem Sondergebiet „Dauerwohnen und

Touristenbeherbergung“ sind Wohnungen daher nur noch als Dauerwohnraum planungsrechtlich zulässig.

Die Verhinderung der Entstehung von neuen Zweitwohnungen und die Erhaltung des Dauerwohnens für die einheimische Inselbevölkerung sind ein vordringliches Planungsziel der Gemeinde und auch Grundsätze und Ziele der Raumordnung (Regionalplan für den Planungsraum V, Ziffer 4.1. Absatz 5 und 7).

Bei Zunahme der Anzahl der Zweitwohnungen verknüpft sich der Wohnraum für einheimische Inselbevölkerung. Das hat zur Folge, dass ganze Teile der Ortslage nur noch saisonal bewohnt werden und die für diese Zeit vorzuhaltende Infrastruktur und Erschließungsanlagen in einem überwiegenden Teil des Jahres nicht ausgelastet ist, so dass überproportionale Kosten und unter Umständen Schäden entstehen. Die Sicherung des Dauerwohnens und die Verhinderungen solcher so genannter „Rolladensiedlungen“ lassen sich planungsrechtlich nur verhindern, in dem das Dauerwohnen in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO explizit festgesetzt wird.

Ferienwohnungen sind nur zur gewerblichen Vermietung und nur in Verbindung mit einer Dauerwohnung von mindestens 60 m² Grundfläche zulässig. Diese Festsetzung findet sich auch in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Norddorf. Durch sie wird sichergestellt, dass in jedem Gebäude mindestens eine Dauerwohnung vorhanden ist, die durch ihre Größe auch für das dauerhafte Wohnen geeignet ist, und das Dauerwohnen das Gebiet so auch weiterhin prägt.

Auch Ferienwohnungen lassen sich in den Gebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht abbilden. Zuletzt hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg in seinem Urteil vom 15.01.2015 (Urteil 1 KN 61/14) klargestellt, dass Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten unzulässig und weder dem „Wohnen“, noch „Beherbergungsbetrieben“ noch „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ zuzuordnen sind. Da diese Nutzung aber faktisch im vorliegenden Plangebiet vorhanden und auch aus der historischen Entwicklung heraus in Verbindung mit dem Dauerwohnen gewünscht ist, kommt momentan nur eine Festsetzung in einem Sondergebiet nach §11 BauNVO in Frage.

Die übrigen zulässigen Nutzungen decken die übrigen im Gebiet bereits bestehenden Nutzungen ab. Auch, wenn die Nutzungsmischung grundsätzlich an ein Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet erinnert, unterscheiden sich die festgesetzten Sondergebiete mit den Nutzungen Dauerwohnen und Ferienwohnungen aus oben genannten Gründen wesentlich von den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO, so dass sich das Planungsziel der Gemeinde nur mit Sondergebieten nach § 11 BauNVO erreichen lässt.

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. Biotope

Insbesondere auf den Grundstücken südlich des Dünemwai und westlich des Halemwai können gesetzlich geschützte Biotope in Form von Dünen vorkommen. Diese unterliegen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einem besonderen Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten. Bei baulichen Veränderungen auf dem Grundstück haben Grundstückseigentümer daher dafür Sorge zu tragen, dass diese nicht beeinträchtigt oder gar zerstört werden. Der gesetzliche Biotopschutz ist dabei nicht von einer Darstellung in einem Bebauungsplan abhängig, sondern entfaltet aus § 30 BNatSchG direkt und unmittelbar seine Wirkung.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 sind Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan Nr. 10 lässt keine Vorhaben 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.

5.2. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten der Gemeinde sind nicht erkennbar.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das Plangebiet grenzt im Süden teilweise an Waldflächen an. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist hier ein ausreichender Abstand einzuhalten, der gemäß der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde auf 20 m festgelegt wird. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

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 hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Norddorf auf Amrum hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 10 mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Norddorf auf Amrum, den

Bürgermeister

Planverfasser:



Kreis Nordfriesland
Bau- und Planungsabteilung
Marktstr. 6
25813 Husum