Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Oldsum

für das Gebiet westlich Eemelkeswai

Begründung

Teil I – Städtebauliche Aspekte

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Oldsum, Kreis Nordfriesland westlich des Eemelkeswai und umfasst das Flurstück 362 der Flur 5. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, welche bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde.

2. Anlass und wesentliche Ziele der Planung

Die Gemeinde Oldsum beabsichtigt, zur Deckung des Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung (örtlicher Wohnraumbedarf) insgesamt 4 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 Ortskern der Gemeinde Oldsum, 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, wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche, konfliktarme Erweiterungsfläche 1. Priorität“ dargestellt. Das Umfeld des Plangebiets wird nördlich, östlich und südlich als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt, westlich des Plangebietes als „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ – überlagert durch die Darstellung „Wohnbaufläche, Erweiterungsfläche 2. Priorität, konfliktarmer Suchraum für Siedlungserweiterung“. Unmittelbar nördlich des Plangebietes ist der vorhandene Parkplatz als „Parkplatz, Bestand“ gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oldsum 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. Nördlich des Plangebiets befindet sich gemischte Bebauung einschließlich einer Gaststätte mit Parkplatz, im Osten und Süden grenzt es an bestehende Wohn-/FeWo-/Mischbebauung am Eemelkeswai und im Osten an landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet wird insofern dreiseitig von bestehender Bebauung umgrenzt.

5. Erschließung des Plangebiets

Verkehr

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

Wasser / Abwasser

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

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

Energie / Telekommunikation

Die Energieversorgung mit Elektrizität ist für das Plangebiet gesichert und entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets verlegt. Eine vorhandene Unterverteilung im Süden des Plangebiets wird noch verlegt an die südöstliche Ecke, näher an den Eemelkeswai heran. Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist ebenfalls möglich.

6. Alternative Standorte, Innenentwicklung

Im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren vorangegangenen Abstimmungen wurden alternative Standorte geprüft und bewertet. Es wurden u.a. die Standorte westlich Eemelkeswai (dieses Planverfahren, Ortsteil Oldsum), östlich Rakmersstigh (Ortsteil Toftum) sowie südlich Häuser 192 und 203 / a / b (Ortsteil Toftum) untersucht, siehe unten.

Weitere Flächen, die für eine Bebauung betrachtet wurden, waren südlich der Häuser 160 und 163 (Klintum, Bob Thaarep) und zwischen Haus 192 und 173 (Nieblum). Bei diesen beiden Flächen war jedoch keine Einigung mit den Grundstückseigentümern zum Erwerb der Grundstücke in Aussicht, daher entfallen diese bei der weiteren Betrachtung.

Mit den untersuchten Flächen 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:

	Westlich Eemelkeswai (Flur 5, Flurstück 362)	**Östlich Rakmersstigh (Flur 13, Flurstück 93)**	**Südlich Häuser 192 und 203 / a / b (Flur 13, Flurstück 176)**
Lage, städtebauliche Einbindung	Integrierter Standort, der an drei Seiten an bestehende Bebauung grenzt. Die Fläche liegt innerhalb der Baugebietsgrenzen des Regionalplans V. Die Erschließung ist durch den Eemelkeswai bereits vorhanden, eine Anbindung an die bestehenden Netze ist möglich. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt.	Zweiseitig angrenzend an bestehende Bebauung (westlich und nördlich), die Erschließung ist über den Rakmersstigh gegeben. Die Fläche liegt an der Südost-grenze des im Regionalplan V ausgewiesenen Baugebiets und wird heute als Lagerplatz genutzt.	Zweiseitig angrenzend an bestehende Bebauung (östlich und nördlich), die Erschließung kann vom Miremswai aus erfolgen. Die Fläche liegt an der Südgrenze des im Regionalplan V ausgewiesenen Baugebiets und wird heute als Lagerplatz genutzt.
Umfang	4 Bauplätze bei einreihiger Bebauung entlang des Eemelkeswai	ca. 4-5 Bauplätze bei einreihiger Bebauung entlang des Rakmersstigh	ca. 10-12 Bauplätze bei Erschließung über einen Stichweg
Naturschutz / Landschaftsschutz	Eine Begehung mit der UNB hat ergeben, dass im Plangebiet keine erheblichen Störungen streng geschützter Arten oder geschützter Biotope zu erwarten sind. In Bezug auf den Landschaftsschutz ist der Eingriff als sehr gering einzuschätzen, da das Umfeld bereits bebaut ist und die Fläche nicht am Ortsrand liegt.	Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde bislang nicht durchgeführt. Die Fläche ist nach Osten hin durch eine Gehölzanpflanzung zur offenen Landschaft abgegrenzt, diese kann bei Umsetzung der Maßnahme voraussichtlich erhalten und nach Süden fortgeführt werden, so dass der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden kann.	Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde bislang nicht durchgeführt. Im Landschaftsplan werden innerhalb der Fläche Knicks dargestellt, die soweit möglich in die Planung integriert und durch weitere Knicks (an der Plangebietsgrenze) ergänzt werden sollten.
Verfügbarkeit	Die Fläche befindet sich mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Oldsum.	Die Fläche kann voraussichtlich durch die Gemeinde Oldsum erworben werden.	Seitens der Gemeinde wurden seit längerer Zeit Anstrengungen unternommen, die Flächen zu erwerben, bislang leider ohne Ergebnis.
Fazit	**Geeignet.**	**Geeignet. Ausweisung soll in einem separaten BPlan erfolgen.**	**Geeignet, aber nicht verfügbar.**

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 Oldsum 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 Oldsum.

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
- 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. Garagen und Nebenanlagen dürfen allerdings zusammen eine Grundfläche von 40 m² pro Grundstück dabei nicht überschreiten.

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 offene Bauweise festgesetzt in Verbindung mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“. Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser 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 gesicherten 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 Eemelkeswai wird als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche entspricht der Flurstücksbreite. Der tatsächliche Ausbau des Eemelkeswai soll aus heutiger Sicht nicht verändert werden.

Gestalterische Vorschriften

Im BPlan werden gestalterische Vorschriften nach § 84 Landesbauordnung gemacht. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in die bestehende Umgebung der Gestaltung nach einfügt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich dabei an der sonst gültigen Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Oldsum sowie an den gestalterischen Vorschriften aus den zuletzt realisierten Neubaugebieten.

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. Es wird auf § 15 DSchG sowie die darin geregelten Verpflichtungen verwiesen.

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.

Bei einer Ortsbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde am 21.01.2016 wurde festgestellt, dass sich im Plangebiet weder geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG) befinden noch Artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) betroffen sind.

Westlich 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

[redacted]

wird im weiteren Verfahren ergänzt

12. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet – Dauerwohnen und Tourismus	ca. 2.490 m²
Verkehrflächen	ca. 606 m²

13. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Oldsum 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.

Oldsum, den __.__.____ _____

Der Bürgermeister