

Gemeinde Nebel

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Neb/000077 vom 07.04.2016 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Nebel für das Gebiet östlich Waasterstigh, südlich Lungjaat, westlich Uasterstigh und nördlich Wallingstedweg hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 18.04.2016 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Meer

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Nebel beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gebiet östlich Waasterstigh, südlich Lungjaat, westlich Uasterstigh und nördlich Wallingstedweg einzuleiten.

Die Erfahrungen aus der jüngeren Vergangenheit haben gezeigt, dass ohne entsprechende Bauleitplanung bauliche Entwicklungen zu erwarten sind, die für das Ortsbild und die Baustruktur nachteilig sind, insbesondere in Hinblick auf eine ungewollte Verdichtung der Bebauung im Plangebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb eingeleitet werden, um in Zukunft die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes feinteilig zu steuern.

Als Art der baulichen Nutzung soll gemäß § 11 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet – Dauerwohnen und Tourismus“ festgesetzt werden, da nach aktueller Rechtslage nur hiermit die bestehenden und auch zukünftig angestrebten Nutzungen „Dauerwohnungen“ und „Ferienwohnungen“ rechtssicher nebeneinander im Plangebiet festgesetzt werden können. Zur Sicherung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung soll festgesetzt werden, dass je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorhanden sein muss.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich am Bestand orientieren und weitere, ungewollte Verdichtung ausschließen. Ergänzend und unterstützend hierzu soll die Mindestgröße für Baugrundstücke mit 600 m² festgesetzt werden, damit zu kleinteilige Grundstücksteilungen unterbleiben. Diese Größe entspricht den bislang verfolgten Zielen der Gemeinde Nebel in Bezug auf angestrebte Grundstücksgrößen in vergleichbaren Baugebieten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgelegt werden, um eine bestandorientierte, straßenbegleitende Bebauung zu sichern und die Abgrenzung zwischen bebaubaren und freizuhaltenden Flächen – vor allem in Hinblick auf den

Umgebungsdenkmalschutz der Mühle Ecke Waasterstigh / Wallingstedweg – eindeutig zu regeln. Die nicht durch Bebauung geprägten Bereiche des Plangebietes (nördlich und östlich der Mühle) sollen als Grünflächen oder „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden. Gestalterische Regelungen für das Plangebiet werden durch die Ortsgestaltungssatzung Nebel getroffen.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet östlich Waasterstigh, südlich Lungjaat, westlich Uasterstigh und nördlich Wallingstedweg wird der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) – Dauerwohnen und Tourismus – gemäß § 11 BauNVO
 - Im SO muss in jedem Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorhanden sein
 - Bestandsorientierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässigen Grundflächen (GR / GRZ), Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen
 - Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 600 m² gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 - Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, Orientierung der geplanten Baugrenzen am Bestand (straßenbegleitende, einreihige Bebauung)
 - Festsetzung von Grünflächen bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ für Bereiche nördlich und östlich der Mühle, die nicht baulich geprägt sind und von einer Bebauung freigehalten werden sollen
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13 a BauGB i.v.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).