

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Nieblum

für das Gebiet des Feriengebietes Goting Kliff
sowie des Wohngebietes westlich des Deelswai

Begründung

Teil I – Städtebauliche Aspekte

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Nieblum, Kreis Nordfriesland im Ortsteil Goting. Es umfasst ein Wohngebiet westlich des Deelswai und eine Feriensiedlung („Goting Kliff“), gelegen zwischen den Straßen Deelswai und Faskerstegelk.

2. Anlass und wesentliche Ziele der Planung

Die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Nieblum ändert den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet des Feriengebietes Goting Kliff sowie des Wohngebietes westlich des Deelswai im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, um Klarstellungen hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzungen des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes vorzunehmen.

Anlass hierfür war insbesondere der Hinweis der Baugenehmigungsbehörde, dass Bauanträge für Grundstücke, die bereits bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes kleiner als die festgesetzte Mindestgröße waren, abgelehnt werden müssten – auch wenn diese bereits durch Gebäude bebaut waren. Eine Befreiung von der festgesetzten Mindestgröße wurde abgelehnt.

Die Ziele der Änderung des Bebauungsplans sind:

1. Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 kleiner waren als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße, soll die jeweilige Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße gelten.
2. Im gesamten Geltungsbereich sollen Einfriedigungen zu (privaten und öffentlichen) Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen werden.
3. Im Bereich „Sondergebiet Ferienhäuser“ sollen Abgrabungen vor den Außenwänden ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und eine zusammenfassende Erklärung im vereinfachten Verfahren verzichtet.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FPlan) der Gemeinde Nieblum stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbaufläche (westlich Deelswai) bzw. Sonderbaufläche (östlich Deelswai) dar. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist aus dem FPlan entwickelt.

3.2. Bebauungsplan Nr. 11 (1. Änderung)

Für den Bereich der Planänderung gilt die am 20.12.2007 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Nieblum.

4. Örtliche Verhältnisse, Umgebung des Plangebiets

Der Bereich der Planänderung stellt sich heute als im Wesentlichen mit Wohngebäuden bzw. Ferienhäusern bebaute Flächen dar. Das Gelände ist weitestgehend eben. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich eine Reihe Wohn- bzw. Ferienhäuser und anschließend Dünen sowie der Strand / Goting Kliff. Nördlich schließt der Ortsteil Goting an, östlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist über die Straßen Deelswai und Kliff sowie teilweise über private Verkehrsflächen erschlossen. Östlich des Plangebiets verläuft der Faskerstegekl. Die Versorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraßen verlegt. Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorhandene und gesicherte Erschließung.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Nieblum trifft folgende neue bzw. geänderte Festsetzungen:

6.1. Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Grundstücke, die schon zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des BPlans Nr. 11 kleiner waren, als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße. Es wurde allerdings nicht mit festgesetzt, dass für diese Grundstücke deren tatsächlichen Größen als Mindestgrößen gelten. Ziel der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße war es, eine weitere Teilung und Verdichtung zu vermeiden – nicht, einzelne Grundstücke als unbebaubar festzusetzen.

Aus diesem Grunde wird für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung des BPlans Nr. 11 bereits kleiner als die festgesetzte Mindestgröße waren festgesetzt, dass deren damalige, tatsächliche Größe als Mindestgröße gilt.

6.2. Gestalterische Vorschriften

Ziffer II. 2. e) Ausschluss von Abgrabungen

Für den Bereich des Feriengebietes wurde die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Nieblum aufgehoben. Dies geschah aufgrund etlicher Widersprüche zwischen der bestehenden Bebauung und der OGS Nieblum. Unter anderem ist allerdings nach Wegfall der OGS Nieblum in diesem Bereich eine Abgrabung an Gebäuden nun zulässig, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Um solche Abgrabungen – vor Kelleraußenwänden oder Fundamenten / Sockeln zukünftig ausschließen zu können, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Ziffer II. 3. a) Einfriedigungen zu Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind „Verkehrsflächen“ festgesetzt, die nicht in private und öffentliche Verkehrsflächen differenziert werden. Im Text – Teil B – der 1. Änderung des BPlans Nr. 11 wird unter Punkt 3 auf „öffentliche Verkehrsflächen“ verwiesen. Ziel der Festsetzung war es, die Einfriedigungen zu allen in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen zu regeln. Zur

Klarstellung der beabsichtigten Festsetzung wird Punkt II. 3. a) des Textes – Teil B – mit Bezug auf *alle* Verkehrsflächen neu formuliert, so dass nun nicht mehr von „öffentlichen Verkehrsflächen“ sondern von „Verkehrsflächen“ die Rede ist.

Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

An allen baulichen Maßnahmen/ Erdeingriffen im überplanten Bereich ist das Archäologische Landesamt zu beteiligen, um zu prüfen, ob es sich um eine genehmigungspflichtige Maßnahme gem. § 12 DSchG handelt und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind, um herauszufinden, in welchem Umfang Denkmale durch die geplanten baulichen Maßnahmen/ Erdeingriffe betroffen sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Zudem gilt immer, 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.

8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans wird von der Änderung nicht betroffen, da die Flächenausweisungen (Reines Wohngebiet – WR – bzw. Sonstiges Sondergebiet – SO) innerhalb des Änderungsbereichs unverändert bleiben.

9. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Nieblum entstehen aufgrund der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

Nieblum, den ____ . ____ . ____

Der Bürgermeister