

Gemeinde Nebel

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Neb/000113 vom 10.04.2019 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Nebel für das Gebiet nördlich des Sateldünwais zwischen den Straßen Tanenwai und Sanghughwai (Flurstück 111/1) sowie südlich des Sateldünwais, westlich des Sanghughwais bis zu einer Tiefe von ca. 70 m (Flurstück 108/2) hier: Grundsatzbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 12.04.2019 Der Amtsdirektor Sachbearbeitung durch: Frau Harder

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Flurstücke 111/1 sowie 108/2 der Flur 5, Gemarkung Nebel liegen im Besitz der Landesversicherungsanstalt Schleswig-Holstein. Die auf diesen Grundstücken stehenden Gebäude, werden als Personalwohnungen für Mitarbeiter der Fachklinik Satteldüne genutzt. Eine interne Recherche der Deutschen Rentenversicherung (DRV) hat ergeben, dass ca. 1.000 m² Fläche auf der Insel zusätzlich für die Bereitstellung von Personalwohnraum angemietet werden, ca. 900 m² davon in der Gemeinde Nebel. Die DRV verfolgt nun das Ziel, diesen Wohnraum auf eigenem Grund und auf den oben genannten Flurstücken herzustellen. Die auf diesem Wege frei werdenden Wohneinheiten im Gemeindegebiet, würden dann dem freien Markt wieder zur Verfügung stehen. Für eine Realisierung dieser Zielsetzung ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 erforderlich, die im Folgenden erläutert und abgewogen werden soll.

Für beide Flurstücke ist derzeit ein Reines Wohngebiet festgesetzt, welches mit eingeschossigen Einzelhäusern bis zu einer GRZ von 0,05 bebaut werden darf. Dies entspricht für das Flurstück 111/1 bei einer Flächengröße von 14.167 m² einer möglichen Bebauung von 708,35 m². Für den im Bebauungsplan liegenden Teilbereich des Flurstücks 108/2 ist abzüglich der festgesetzten Grünfläche bei einer Größe von ca. 2.250 m² eine Bebauung von ca. 115 m² realisierbar. Dieses Maß ist auf beiden Grundstücken durch den Bestand bereits ausgenutzt, sodass eine weitergehende Bebauung nicht möglich ist.

Nach einem vorliegenden Vorentwurf sollen auf dem Flurstück 111/1 4 weitere Häuser (in den Maßen ca. 12 m x 16 m = 192 m²) mit einer zusätzlichen GR von insgesamt 768 m² entstehen. Mit dem Bestand soll das Grundstück demnach auf einer Fläche von ca. 1.500 m² bebaut werden, sodass eine Anhebung der GRZ von 0,05 auf ca. 0,10 erforderlich wäre.

Ähnlich gestaltet es sich auf dem Flurstück 108/2. Hier soll das bestehende Gebäude abgebrochen und durch einen größeren Neubau in den Maßen ca. 12 m x 24 m = 288 m² ersetzt werden. Da der Grünflächenanteil des Grundstücks für die Berechnung der GRZ nicht einzubeziehen ist, wäre hier eine Erhöhung der GRZ auf ca. 0,13 erforderlich.

Darüber hinaus wird eine Anpassung der Baufenster erforderlich.

Es ist zu bedenken, dass durch eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern für diese beiden Grundstücke, Begehrlichkeiten für die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 geweckt werden können. Aus diesem Grund sollte die Gemeinde eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung gem. § 12 BauGB erwägen. Dadurch ist es möglich, die Besonderheit des Vorhabens herauszustellen und spezifische Regelungen für diesen Bereich zu treffen. Dazu gehören unter anderem die Änderung der Art der Nutzung in ein „Sonstiges Sondergebiet – Personalwohnen der Fachklinik Satteldüne“. Die Art der Nutzung würde so konkretisiert und von dem restlichen Gebiet abgehoben werden. Des Weiteren könnten bedarfsbezogene Maße der baulichen Nutzung fixiert und ggf. auch zukunftsorientiert flexibler gestaltet werden.

Durch einen städtebaulichen Vertrag (und später Durchführungsvertrag) werden neben der Übernahme der Kosten (u.a. für die Bauleitplanung) durch den Vorhabenträger auch die zulässige Nutzung der Grundstücke bindend vorgegeben. Ebenso können Verpflichtungen des Investors/ Eigentümers gegenüber der Gemeinde eingebunden werden, das beabsichtigte Vorhaben innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist auch tatsächlich zu realisieren.

Eine Angebotsplanung an dieser Stelle würde der Gemeinde keine Sicherungen/ Bindungen ermöglichen.

Um eine Umwandlung von Dauerwohnraum (=Personalwohnraum) in Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen zu verhindern, sind über den Durchführungsvertrag entsprechende Vertragsstrafen festzusetzen. Darüber hinaus ist abzuwägen welche Angaben der Selbstauskunft des Investors/ Eigentümers gegenüber der Gemeinde vertraglich eingebunden werden können.

Um eine spätere Umwandlung der Gebäude bspw. in Zweitwohnungen zu verhindern, besteht die Möglichkeit einer Erhaltungssatzung. Bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes könnte diese den bis dahin genehmigten Dauerwohnraum schützen. Alternativ muss bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ein neuer Bebauungsplan erstellt werden.

Hinweis/Anregung:

Da die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 2 ggf. grundständig auf ein „Sonstiges Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus“ umstellen sollte, würde es sich anbieten den kompletten Bebauungsplan anzufassen und in zwei Teilbereiche zu gliedern. So hätte man beispielsweise Teilbereich A als vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Teil B als Angebotsbebauungsplan. Die Kosten würden entsprechend aufgeteilt man würde die Verfahren an ein Auftragnehmer geben.

Da die Entstehung des zusätzlichen Wohnraums im Gemeindegebiet für die Gemeinde von besonderem Gewicht ist und sie somit an der tatsächlichen Durchführung des Bauvorhabens

ein großes Interesse hat, ist die Variante des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu bevorzugen. Es soll aber auch darauf hingewiesen werden, dass die frei werdenden Wohneinheiten nicht mit Gewissheit dem Dauerwohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Hierfür wären zunächst die Identifizierung der konkreten Wohnungen sowie die Untersuchung des geltenden Planungsrechts erforderlich.

Ein weiterer zu beachtender Aspekt ist die Nähe der Grundstücke zur angrenzenden Waldfläche. Der erforderliche Mindestabstand baulicher Anlagen zu Waldflächen von 30 m ist im bestehenden Bebauungsplan bereits vermerkt worden. Zur Realisierung des Vorhabens ist für zwei Gebäude jedoch eine Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich. Aus Sicht der unteren Forstbehörde wäre eine Unterschreitung auf 23 m zur südlichen Waldfläche sowie von 25 m zur westlichen Waldfläche möglich, sofern aus Sicht des Brandschutzes (Kreis Nordfriesland) keine Bedenken zur Möglichkeit einer Unterschreitung des Waldabstandes gem. §24 LWaldG bestehen. Die Bebauungsplanänderung sollte daher nur unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt werden, dass die von der unteren Forstbehörde genannten Anforderungen erfüllt werden.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeinde Nebel stellt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Nebel für das Gebiet nördlich des Sateldünwais zwischen den Straßen Tanenwai und Sanghughwai (Flurstück 111/1) sowie südlich des Sateldünwais, westlich des Sanghughwais bis zu einer Tiefe von ca. 70 m (Flurstück 108/2) unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht:

- Das Planverfahren wird als vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung durchgeführt, in der der Vorhabenträger sich neben der Übernahme der Kosten vertraglich dazu verpflichtet das Vorhaben in einer bestimmten Frist umzusetzen und den Sicherungsmaßnahmen der Gemeinde zuzustimmen;
- Die Art der Nutzung wird als „Sonstiges Sondergebiet – Personalwohnen der Fachklinik Satteldüne“ festgesetzt;
- Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der Baugrenzen wird neu festgesetzt;
- Die von der Forstbehörde genannten reduzierten Waldabstandsflächen (23 m südlich und 25 m westlich) werden eingehalten (diese gelten nur sofern aus Sicht des Brandschutzes keine Bedenken zur Möglichkeit einer Unterschreitung des Waldabstandes gem. § 24 LWaldG bestehen, dies wäre im Verfahren zu prüfen);
- Die DRV gibt der Gemeinde Auskünfte zu den aktuellen angemieteten Liegenschaften, damit der Erhalt des Dauerwohnraumes im Gemeindegebiet gesichert werden kann – wenn nötig erfolgen hier über den städtebaulichen Vertrag weitere Vorgaben/ Regelungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Deutsche Rentenversicherung Nord über dieses Abstimmungsergebnis zu informieren.