

Gemeinde Oldsum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Old/000147 vom 30.03.2021 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Oldsum <u>hier:</u> Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 16.04.2021 Der Amtsdirektor Sachbearbeitung durch: Herr Koblun

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Inseln Föhr und Amrum haben sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer der attraktivsten Fremdenverkehrsregionen Norddeutschlands etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Zudem besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, die als Wochenend- oder Ferienwohnung genutzt werden. In der Folge gehen diese Wohnungen für das Dauerwohnen verloren, so dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat. (Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum, 2017)

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 3, der am 15.11.2004 in Kraft getreten ist, hat die Gemeinde Oldsum Maßnahmen ergriffen, um einer wie oben beschriebenen Entwicklung entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wurden entsprechend folgende Planungsziele verfolgt:

- Einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen soll durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entgegengewirkt werden.
- Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² soll eine weitergehende Teilung von Grundstücken verhindert werden, um die dörfliche Siedlungsstruktur zu erhalten.

- Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung soll zusätzlich die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert werden.
- Außerdem trifft der Bebauungsplan Nr. 3 Bestimmungen gem. § 22 BauGB, um das Plangebiet für Zwecke des Fremdenverkehrs zu sichern.

Nach fast 17 Jahren wird deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 nicht mehr genügen, um das Erreichen der Planungsziele sicherzustellen. Um die Planungsziele weiter zu stärken, soll daher mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 zusätzlich die Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet festgesetzt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll konkretisiert werden, in welchem Verhältnis die Nutzung „Dauerwohnen“ und „Tourismusbeherbergung“ stehen dürfen. Vorbild für diese Festsetzung sind die Bestimmungen in § 4a Abs. 4 Nr. 2, § 6a Abs. 4 Nr. 3 und § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Außerdem wird die Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt. Das Oberverwaltungsgericht hat jüngst die Beschränkung der Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze und alleinige Wohnsitze für rechtmäßig und durch das legitime planerische Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten, als gedeckt angesehen (Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 24.06.2020, AZ 1 KN 18/15).

Der Bebauungsplan soll außerdem um die bereits nach § 34 BauGB bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke südlich der K 129 ergänzt werden.

Beschlussempfehlung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 3 für den Ortsteil Oldsum soll wie folgt geändert werden:
 - a. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll um die bereits nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke südlich der K 129 ergänzt werden.
 - b. Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“ festgesetzt werden.
 - c. Die Wohnnutzung soll auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt werden. Es sollen demnach nur 1.) Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung oder 2.) Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit maximal 2 Ferienwohnungen zulässig sein.
 - d. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“, um den Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten und die touristische Nutzung städtebauliche zu steuern und zu sichern.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
6. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
7. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit im Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb einer Frist von 14 Tage ab bewirkter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

