

Gemeinde Wittdün auf Amrum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

<p>Beratungsfolge:</p> <p>Gemeindevertretung</p>	<p>Vorlage Nr. Witt/000122/1</p> <p>vom 15.07.2021</p>
<p>Bezeichnung der Vorlage:</p> <p>Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum,</p> <p><u>hier:</u></p> <p>a) Befassung mit den Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes und der Begründung</p> <p>b) Befassung mit zwischenzeitlich zum Entwurf vom 16.06.2020 vorgetragenen Anregungen</p> <p>c) Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</p>	<p>Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt</p> <p>Genehmigungsvermerk vom: 20.07.2021</p> <p>Der Amtsdirektor</p> <p>Sachbearbeitung durch: Herr Koblun</p>

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.08.2008 beschlossen, eine Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ aufzustellen, da der Ursprungsplan zwecks Anpassung an veränderte planerische Zielsetzungen bis dahin mehrfach geändert wurde und deshalb nur noch schwer lesbar war. Als Planungsziele für die Neufassung des Bebauungsplanes wurden

- die Sicherung des Bestandes sowie einer geordneten Entwicklung unter Anpassung an zwischenzeitliche Veränderungen,
- die Sicherung der Fremdenverkehrssituation sowie der Wohnfunktion für die einheimische Bevölkerung,
- die Anpassung der Maße der Nutzung auf bisher gering ausgenutzten Grundstücken an zeitgemäße Wohnungsgrößen und insbesondere

- die Entwicklung von Dauerwohnungen

benannt.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und § 3 Abs.1 BauGB wurden bereits Anfang 2010 und am 20.05.2014 durchgeführt. Aufgrund der damals noch nicht abschließend geklärten Rechtslage bzgl. der Einordnung von vermieteten Ferienwohnungen und Dauerwohnungen in ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung wurde das Verfahren zur Neufassung zurückgestellt und noch eine 6. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes durchgeführt, um zeitnah die Voraussetzungen für die Nutzung des gemeindlichen Grundstücks nördlich der Mittelstraße - dessen frühere Nutzung als Verwaltungsgebäude im südlichen Teilbereich bereits entfallen war sowie dessen Aufgabe als Veranstaltungshalle und Bauhof im nördlichen Teilbereich einschließlich Beseitigung der baulichen Anlagen unmittelbar bevorstand - für Dauerwohnungen entsprechend dem gemeindlichen und insularen Bedarf zu schaffen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.06.2020 den vorgelegten Entwurf zur Neufassung des Bebauungsplanes gebilligt und den Amtsdirektor des Amtes Föhr - Amrum beauftragt, die Verfahren zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung sowie das förmliche Beteiligungsverfahren wurden seitens des Amtes zurückgestellt, da infolge einer Normenkontrollklage zu einem Bebauungsplan auf der Insel Sylt nicht auszuschließen war, dass den im Entwurf zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 getroffenen Festsetzungen bzgl. der Sondergebiete für Dauerwohnungen und Touristenbeherbergung sowie der Wohnungsgrößen bzw. der Anteile für Dauerwohnungen rechtliche Bedenken entgegenstehen könnten.

Zwischenzeitlich liegt das ergangene Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Schleswig (OVG) sowie eine juristische Beurteilung durch einen vom Kreis Nordfriesland beauftragten Rechtsbeistand dazu vor. Aus diesem kann entnommen werden, dass den Planungszielen der Gemeinde - bei geringfügigen Veränderungen bzw. Ergänzungen im Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Text - Teil B) und der Begründung - keine erkennbaren rechtlichen Belange entgegenstehen. Die formelle Bestätigung durch ein Urteil des OVG zu einer weiteren anhängigen Normenkontrollklage steht zwar noch aus - seitens des Kreises Nordfriesland wurde aber bestätigt, dass einer Fortführung der anstehenden Beteiligungsverfahren für diesen Bebauungsplan soweit nichts Wesentliches entgegengehalten werden kann.

Auch wenn die nunmehr zur Verbesserung der Rechtssicherheit vorgenommenen Ergänzungen und Klarstellungen die im Entwurf vom 16.06.2020 getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen nicht verändern, wird es für die Fortführung eines ordnungsgemäßen Planaufstellungsverfahrens für erforderlich gehalten, dazu entsprechende Beschlüsse zu fassen.

Weiterhin haben zwei Grundstückseigentümer Anregungen zu einzelnen - im Entwurf vom 16.06.2020 getroffenen - Festsetzungen vorgetragen. Diese Anregungen können bei der erneuten Beschlussfassung zu den vorgenannten Anpassungen bzw. Veränderungen des Entwurfes gleich mit beraten werden, um die Bürger kurzfristig über die Entscheidung der Gemeinde dazu in Kenntnis setzen zu können.

Beschlussempfehlung:

a) Befassung mit den Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes und der Begründung

1. Für das bei der Ermittlung der festgesetzten Netto-Raumflächen heranzuziehende andere Regelwerk (das im Amt Föhr - Amrum zur Einsicht bereitzuhalten ist) wird zur eindeutigen Festlegung der geltenden Fassung (statische Verweisung) in den Abschnitten „1.4.“ und „1.5.“ des Textes die Bezeichnung „DIN 277-1:2016-01“ eingefügt; die Begründung wird entsprechend ergänzt.
2. Der für Dauerwohnungen bisher verwandte Zusatz „1. Wohnsitz“ wird durch die Formulierung „Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seinen Hauptwohnsitz i. S. v. § 21 Abs.2 i. V. m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat“ ersetzt. Die Begründung wird entsprechend umformuliert und außerdem darauf hingewiesen, dass dies der Kontrolle durch die Bauordnungsbehörde unterliegt.
3. Die im Abschnitt „1.4. Sondergebiete für Dauerwohnen“ des Textes bisher getroffene Aussage, dass „mind. 67 % der zulässigen Bruttogeschossfläche für Dauerwohnen zu nutzen sind“ wird dahingehend klargestellt, dass - unverändert - zwar ein Anteil von 33 % an der auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) durch Wohnungen für Touristenbeherbergung genutzt werden kann, sich daraus im Umkehrschluss aber nicht zwangsläufig ein Anteil von 67 % für Dauerwohnungen ergibt, da in diesem Prozentanteil als Ausnahme auch Flächen von zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke eingerichtet werden können. Zugleich wird der Zulässigkeitsanteil von 75 % für Restflächen auf die Nettoraumflächen (NRF) umgestellt. Wortlaut nunmehr: „Bleiben bei der Aufteilung der für das jeweilige Grundstück zulässigen BGF in den Höchstanteil an Wohnungen für Touristenbeherbergung sowie die Flächen von zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für den verbleibenden Anteil an Dauerwohnungen Restflächen übrig, so ist die Bildung einer weiteren Wohnung erst dann zulässig, wenn diese Restfläche 75 % von 70 qm NRF übersteigt. Vergleichbares gilt bei dem zulässigen Anteil von Wohnungen für Touristenbeherbergung, wenn die verbleibende Restfläche 75 % von 35 qm NRF übersteigt.“ Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Vorschlag zur Beschlussfassung:

Der Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist gemäß Nr. 1 bis 3 in Teil a) der Beschlussempfehlung zu ändern bzw. zu ergänzen.

b) Befassung mit zwischenzeitlich zum Entwurf vom 16.06.2020 vorgetragene Anre-gungen

- 1) Ein Eigentümer, dem drei Flurstücke östlich der Straße Achtern Strand gehören, bittet darum,
 - alle drei Flurstücke als „Sondergebiet für Dauerwohnen“ auszuweisen und dies auch für das südlich angrenzende Flurstück 170/3 zu übernehmen,
 - für das Flurstück 170/4 auch ein Baufenster auszuweisen sowie
 - auf den Flurstücken 170/2 und 169/2, für die das bisher zulässige Maß der Nutzung (ein Vollgeschoss mit einer GRZ von 0,18 und einer GFZ von 0,30) im Entwurf vom 16.06.2021 schon erheblich angehoben worden ist (um Anreize für die Schaffung von mehreren dringend benötigten Dauerwohnungen für den insularen Bedarf an dieser Stelle zu geben - jetzt zwei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,70) eine noch wesentlich höhere Ausnutzung (wie auf dem Grundstück Mittelstraße

34a bis c - drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,40 und einer GFZ von 1,00) zuzulassen.

- 2) Frage eines Vertreters der Kirchengemeinde Nebel, weshalb die GFZ (Geschossflächenzahl) für das Kirchengrundstück im Vergleich zu den Nachbargrundstücken deutlich niedriger festgesetzt wurde und ob der Bau des seinerzeit vorgestellten Wohnprojektes noch möglich ist.

Vorschlag zur Beschlussfassung:

zu 1) Der Bitte, die drei in gleichem Privateigentum stehenden Flurstücke 170/4, 170/2 und 169/2 dem gleichen Baugebiet, nämlich „Sondergebiet für Dauerwohnen“ zuzuordnen, wird gefolgt. Das südlich angrenzende Flurstück befindet sich nicht im Eigentum des Einwenders und wird nicht durch Dauerwohnungen genutzt; die Zuweisung zu einem „Sondergebiet für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ entspricht dem dortigen Bestand und wird beibehalten. Das Flurstück 170/4 ist wegen seiner geringen Breite von ca. 8,0 m unter Einhaltung der erforderlichen seitlichen Grenzabstände nicht selbständig bebaubar. Es kann weiterhin als Teil der Freifläche auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „10“ oder durch Nebenanlagen / Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr o. ä. für dieses Grundstück genutzt werden. Die bisher zum großen Teil als Dauerwohnung genutzte Bausubstanz auf den Flurstücken des Einwenders ist nach eigenen Angaben als abgängig anzusehen. Hier wird durch die Planung der Gemeinde nunmehr die Möglichkeit eröffnet - unter Anhebung der zulässigen Ausnutzung um ein weiteres Vollgeschoss sowie Erhöhung der Geschossfläche gegenüber der bisherigen Zulässigkeit um mehr als 133 % - ein Gebäude mit einem Volumen zu erstellen, das sich noch in die Bebauung beiderseits der Straße Achtern Strand einfügt und neben Dauerwohnungen auch zu einem Drittel für die Touristenbeherbergung genutzt werden kann. Es ist wohl unstrittig, dass dies gegenüber der derzeit rechtswirksamen Planfassung eine erhebliche Besserstellung bedeutet. Der Wunsch nach einer noch weitergehenden Anhebung der Ausnutzbarkeit um ein weiteres Vollgeschoss sowie die Erhöhung der Geschossfläche auf mehr als das Dreifache der bisherigen Zulässigkeit ist nicht nur unangemessen sondern fügt sich - im Gegensatz zur Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34a bis c mit Bezug zu den dreigeschossigen Gebäuden entlang der Strandstraße - auch nicht in die angrenzende Bebauung ein.

zu 2) Das für die verbleibende Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen - festgesetzte Maß der Nutzung (GRZ = GFZ = 0,30) entspricht dem Bestand und bezieht sich nur auf den nördlichen Teil des Flurstücks 173/2. Für den südlichen Teil des bisherigen Kirchengrundstücks (bezeichnet als in Aussicht genommenes Grundstück „15“), das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, gilt als Festsetzung eine max. zweigeschossige Bebauung in einem Sondergebiet für Dauerwohnen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,60. Das entspricht sowohl den Festsetzungen für die westlich angrenzenden Grundstücke als auch dem seinerzeit abgestimmten Konzept für das dort in Aussicht genommene Bauvorhaben.

c) Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

1. Der Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung dazu werden in der vorliegenden, gegenüber dem Entwurf vom 16.06.2020 in Einzelpunkten veränderten bzw. konkretisierten Fassung, gebilligt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt etwa in der Mitte der bebauten Ortslage von Wittdün zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand sowie zwischen der nördlichen und der Unteren Wandelbahn und wird begrenzt

- im Norden - durch die nördlichen Grenzen des Grundstücks Inselstraße Nr. 44 und der nördlichen Wandelbahn,
 - im Osten - durch die östlichen Grenzen des Grundstücks Inselstraße Nr. 30, der Strandstraße sowie des Grundstücks Obere Wandelbahn Nr. 15,
 - im Süden - durch die südliche Grenze der Unteren Wandelbahn,
 - im Westen - durch die östliche Grenze des Übergangs zum Strand in südlicher Verlängerung der Straße Achtern Strand, die östliche Grenze der Straße Achtern Strand sowie die westliche Grenze des Grundstücks Inselstraße Nr. 44.
2. Der Amtsdirektor des Amtes Föhr - Amrum wird beauftragt, den Entwurf des Planes und die Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu beteiligen und gemäß § 3 Abs.2 BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.
 3. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung sowie im Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass die Neufassung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB aufgestellt und von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und § 4a BauGB nicht anzuwenden ist.
 4. Der Amtsdirektor des Amtes Föhr - Amrum wird weiterhin beauftragt, die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Bemerkung:

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

Anlagen:

- Entwurf B-Plan Nr. 3, Deckblatt
- Entwurf B-Plan Nr. 3, Teil B- Text
- Entwurf B-Plan Nr. 3, Änderungen Zeichenerklärung
- Entwurf B-Plan Nr. 3, Änderungen Planzeichnung

- Entwurf B-Plan Nr. 3, Begründung
- Naturschutzfachliche Stellungnahme, 04.05.2020
- Entwurf B-Plan Nr. 3, Übersichtskarte