

# Gemeinde Utersum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Gemeindevertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Uter/000207</b>  vom 08.09.2021 Amt / Abteilung: <b>Bau- und Planungsamt</b>
Bezeichnung der Vorlage: <b>Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im Bereich westlich der Straße Jaardenhuug (K 122), nördlich des Schleswag-Geländes und westlich der Bebauung Bi Trentaft 8 und 10</b>	Genehmigungsvermerk vom: 10.09.2021  Der Amtsdirektor
	Sachbearbeitung durch: Herr Horn

## Sachdarstellung mit Begründung:

Es ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Datum vom 03.06.2021 bei der Gemeinde / dem Bau- und Planungsamt eingegangen.

Der Antragsteller beabsichtigt auf den Flurstücken 43 und 45 auf dem Flur Nr.4 vier zusätzliche Wohngebäude mit Dauer- und Ferienwohnungen zu errichten. Ein Entwurf des geplanten Bauvorhabens ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Für die Umsetzung des Vorhabens wäre die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 erforderlich, da der Entwurf den derzeit geltenden Festsetzungen in folgenden Punkten widerspricht:

- Es ist momentan im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Utersum eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Das Vorhaben wäre in diesem Rahmen nicht umsetzbar.

Außerdem sollte zur Sicherung der Dauerwohnungen, die Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet geändert werden.

Darüber hinaus wurde durch die am 13.05.2017 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung der Ferienwohnungsbegriff im § 13a BauNVO klargestellt und bisher auf den Bestandsplan noch keine Anwendung findet.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Aufstellung der 2. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Plans Nr. 3 im beschleunigten

Verfahren nach § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet östlich des Mühlenwarfsweges, im Norden begrenzt durch den Weg beim Hotel Tölle und im Süden durch den Verbindungsweg zwischen dem Mühlenwarfsweg und dem Grundstück der Schlesweg soll im Bereich westlich der Straße Jaardenhuug (K 122), nördlich des Schlesweg-Geländes und westlich der Bebauung Bi Trentaft 8 und 10 soll wie folgt geändert werden: ...
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - a. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Tourismus“ (§ 11 BauNVO)
  - b. Festsetzung eines Genehmigungsvorbehalt nach § 22
  - c. Begrenzung der zulässigen Grundfläche, Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die Umgebung
  - d. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude
  - e. Sicherstellung der geplanten Dauerwohnungen über einen Durchführungsvertrag
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Die Ausarbeitung des Planentwurfes und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat durch ein von dem Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro zu erfolgen.
5. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens. Die Kostenregelung wird über einen städtebaulichen Vertrag vorgenommen.
6. 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.
7. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Bebauungsplanänderung / der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
8. 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).

### **Anlagen:**

- Begründung zur Änderung durch Antragsteller
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Übersichtsplan Jaardenhuug 18\_20