

# Gemeinde Wrixum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Gemeindevertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Wri/000137</b>  vom 10.09.2021
	Amt / Abteilung: <b>Bau- und Planungsamt</b>
Bezeichnung der Vorlage: <b>Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen den Straßen Ohldörp und Hargesweg bis ca. 500m von der Ortsgrenze zu Wyk</b>	Genehmigungsvermerk vom: 14.09.2021  Der Amtsdirektor
	Sachbearbeitung durch: Herr Horn

## Sachdarstellung mit Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen den Straßen Ohldörp und Hargesweg bis ca. 500m von der Ortsgrenze zu Wyk ist auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 12.02.1991 aufgestellt worden und am 04.03.1999 in Kraft getreten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war, der Ausbreitung von Zweitwohnungen und einer Verdichtung der Bebauung sowie Veränderung des historisch gewachsenen Ortsbildes entgegenzuwirken. Dazu wurde im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt sowie die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

Ein nach nunmehr 20 Jahren eintretender Generationswechsel macht deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans für das Erreichen der Planungsziele nicht mehr ausreichend sind. So kann insbesondere über die bestehenden Festsetzungen die Entstehung von Zweitwohnsitzen nicht verhindert werden. Eine Verknüpfung der Dauer- sowie Ferienwohnnutzung bei gleichzeitigem Ausschluss des Zweitwohnens lässt sich aus heutiger Sicht nur über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets SO – Dauerwohnen und Tourismus erreichen.

Darüber hinaus haben sich durch die am 13.05.2017 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung Veränderungen ergeben, die eine Überprüfung der Bestandlage notwendig macht. Dies betrifft in diesem Zusammenhang im Besonderen die Klarstellung des Begriffs der Ferienwohnung nach § 13a BauNVO. Demnach zählen Ferienwohnungen als Räume und Gebäude zu den nicht störenden Gewerbebetrieben sowie als Räume, mit einer baulich untergeordneten Bedeutung

gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu den (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Die Gemeinde Wrixum will zur Klarstellung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht den Bebauungsplan so ändern, dass die künftige Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage sowie des baulichen Bestandes gesichert wird.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der künftig geänderten Bebauungsplanausweisung berichtigt.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet der Gemeinde Wrixum zwischen den Straßen Ohldörp und Hardsesweg bis ca. 500m von der Ortsgrenze zu Wyk soll wie folgt geändert werden:
2. Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
  - a. Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ über fast den kompletten Geltungsbereich , um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen zu reduzieren bzw. zu unterbinden;
  - b. Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 50 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;
  - c. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
4. 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.
5. Der Flächennutzungsplan ist im Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

**Anlagen:**

- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Wrixum