

Gemeinde Midlum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Mid/000158 vom 14.06.2022 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Beratung und Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1; Hier: Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 03.05.2001 Der Amtsdirektor
	Sachbearbeitung durch: Herr Horn

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Midlum für das Gebiet „Mühlentäfelum südlich der K 125 bis zum Thingstieg“ ist auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 09.04.1991 aufgestellt worden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war, die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung Midlums. Im Bebauungsplan wurde dabei eine maximale Grundfläche von 140m² festgesetzt sowie die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Der B-Plan wurde außerdem im Zuge von 2 Änderungen um die Grundstücke westlich der Straße Mühlentäfelum erweitert für die eine GRZ von 0,2 festgesetzt wurde. Außerdem wurde zur Regelung der baulichen Rahmenbedingungen eine örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan erlassen. Der Großteil des Ursprungsplans einschließlich der Erweiterung ist durch ein allgemeines Wohngebiet geprägt. Dieses ermöglicht allerdings die Ausbildung von Zweitwohnungen, welche der ursprünglichen Intention des Bebauungsplans entgegensteht.

Ein nach nunmehr über 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 Touristenbeherbergung 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 Midlum 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.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 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. 1 für das Gebiet „Mühlentäfelum südlich der K 125 bis zum Thingstieg“ 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 Touristenbeherbergung“ über 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 Wohngebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung über Festsetzung eines Mindestanteils der Dauerwohnnutzung, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;
 - c. Der gewachsenen Dorfstruktur geschuldet soll ausnahmsweise nicht störendes Gewerbe zulässig sein.
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).

