

Gemeinde Nebel

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Neb/000199 vom 27.09.2023
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Beratung und Beschlussfassung über die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4	Genehmigungsvermerk vom: 27.09.2023 Der Amtsdirektor
	Sachbearbeitung durch: Herr Koblun

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.1973. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung am 26.06.1986 als Satzung beschlossen. Die Satzung ist nach erfolgter Bekanntmachung am 10.12.1986 rechtsverbindlich geworden. Seither wurde der Bebauungsplan viermal geändert. Die vierte Änderung des Bebauungsplans ist am 19.07.2006 in Kraft getreten.

Im Jahr 2014 wurde eine weitere Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 eingeleitet. In der Sitzung am 02.09.2014 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Die „Änderung der Art der Nutzung, um eine planungsrechtliche Absicherung der Vermischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu gewährleisten“ wurde hier als Planungsziel formuliert. Das Verfahren wurde bisher nicht abgeschlossen und soll im Rahmen der Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 wieder aufgegriffen werden.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplans Nr. 4 und seiner zahlreichen Änderungen wird eine Neuaufstellung, in dessen Zusammenhang alle Planinhalte geprüft werden, und nicht nur eine Änderung einzelner Festsetzungen empfohlen. Hinsichtlich der Absicht der Gemeinde, die Art der baulichen Nutzung auch in weiteren Gebieten neu zu ordnen, wird aufgrund des räumlichen Zusammenhangs außerdem empfohlen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Gebiet zwischen dem Waasterstigh, Prästerstigh und Postwai, für das bisher kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, zu ergänzen.

Beschlussempfehlung:

1. Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.09.2014 gefasste Aufstellungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet „östlich vom Sanghughwai, zwischen Nooderstrunwai und Strunwai, bis zum Prästerstigh

und eine Bautiefe östlich des Postwai's, sowie der Bereich um das Amtsgebäude südlich des Strunwai's" wird aufgehoben.

2. Der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „östlich vom Sanghughwai, zwischen Nooderstrunwai und Strunwai, bis zum Prästerstigh und eine Bautiefe östlich des Postwai's, sowie der Bereich um das Amtsgebäude südlich des Strunwai's" soll neu aufgestellt und um das Gebiet zwischen dem Waasterstigh, Prästerstigh und Postwai ergänzt werden (siehe kartenmäßige Darstellung in Anlage 1).
3. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - a. Der bauliche Bestand soll unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Grundflächenzahl, Baufenster) überprüft werden.
 - b. Im Interesse der Rechtssicherheit und zur begrifflichen Klarstellung soll eine Regelung gefunden werden, wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden können, auch dann, wenn das Maß der baulichen Nutzung überschritten ist (Festsetzungen zum Bestandsschutz).
 - c. Zur Sicherung von Dauerwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung soll festgesetzt werden, dass je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorhanden sein muss.
 - d. Es sollen sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ festgesetzt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen.
 - e. Zweitwohnungen sollen im Bebauungsplan reguliert werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll ein Planungsbüro beauftragt werden. Das Bau- und Planungsamt wird beauftragt mindestens drei Angebote für die Vergabe der Planungsleistung einzuholen. Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
6. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nicht nach § 13 a BauGB abgesehen werden, sie soll durch Einstellen des Vorentwurfes ins Internet erfolgen.
7. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll nicht nach § 13 a BauGB abgesehen werden, sie soll schriftlich erfolgen.
8. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
9. 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 und innerhalb einer Frist von 14 Tagen 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 Gemeindevertreter*innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte mit eingezeichnetem Plangebiet

