

Gemeinde Nebel

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Neb/000215 vom 01.02.2024 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2	Genehmigungsvermerk vom: 08.02.2024 Der 2. Stv. Amtsdirektor Sachbearbeitung durch: Herr Borges

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.03.1975 aufgestellt und wurde am 30.07.1986 rechtsverbindlich. Seither wurde der Bebauungsplan dreimal geändert. Die dritte Änderung des Bebauungsplans trat am 28.05.2003 in Kraft.

Im Jahr 2014 wurde eine weitere Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 eingeleitet. In der Sitzung am 02.09.2014 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss für die 3. 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wieder aufgegriffen werden. Der Geltungsbereich ist aufgrund der vorhabenbezogenen 4. Änderung des B-Plans (Personalwohnungen am Sateldünwai) entsprechend verkleinert worden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren formell eingeleitet. Hiermit dokumentiert die Gemeinde nach außen ihre Absicht, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 aufzustellen.

Beschlussempfehlung:

1. Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.09.2014 gefasste Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet Westerheide, östlich der Satteldüne, zwischen Strunwai im Norden und Sateldünenwai im Süden, im Westen begrenzt durch den Tanenwai und im Osten durch eine Bautiefe

östlich des Sanghughwai (zusätzl. die Flurstücke 131/7, 131/6, und 132/5), sowie südl. des Sateldünenwai, beiderseits des Sanghughwai“ wird aufgehoben.

2. Der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Westerheide, östlich der Satteldüne, zwischen Strunwai im Norden und Sateldünenwai im Süden, im Westen begrenzt durch den Tanenwai und im Osten durch eine Bautiefe östlich des Sanghughwai (zusätzl. die Flurstücke 131/7, 131/6, und 132/5), sowie südl. des Sateldünenwai, beiderseits des Sanghughwai“ soll durch Aufstellung der 5. Änderung geändert werden.

Die 5. Änderung wird für das Gebiet „begrenzt im Norden durch den Strunwai, im Westen durch den Tanenwai, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 111/1 und im Osten durch eine Bautiefe östlich des Sanghughwai (zusätzl. die Flurstücke 131/7, 131/6 und 132/5), sowie südl. des Sateldünenwai, beiderseits des Sanghughwai“ aufgestellt (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 und 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 Änderung 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:

Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2