

Gemeinde Oldsum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Old/000147/2 vom 10.01.2024 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Beratung und Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3, hier: Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 03.05.2001 Der Amtsdirektor Sachbearbeitung durch: Herr Horn

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Inseln Föhr und Amrum haben sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer der attraktivsten Fremdenverkehrsregionen Norddeutschlands etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Zudem besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, die als Wochenend- oder Ferienwohnung genutzt werden. In der Folge gehen diese Wohnungen für das Dauerwohnen verloren, so dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat. (Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum, 2017)

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 3, der am 15.11.2004 in Kraft getreten ist, hat die Gemeinde Oldsum Maßnahmen ergriffen, um einer wie oben beschriebenen Entwicklung entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wurden entsprechend folgende Planungsziele verfolgt:

- Einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen soll durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entgegengewirkt werden.
- Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² soll eine weitergehende Teilung von Grundstücken verhindert werden, um die dörfliche Siedlungsstruktur zu erhalten.

- Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung soll zusätzlich die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert werden.
- Außerdem trifft der Bebauungsplan Nr. 3 Bestimmungen gem. § 22 BauGB, um das Plangebiet für Zwecke des Fremdenverkehrs zu sichern.

Nach fast 17 Jahren wird deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 nicht mehr genügen, um das Erreichen der Planungsziele sicherzustellen. Um die Planungsziele weiter zu stärken, soll daher mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 zusätzlich die Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet festgesetzt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll konkretisiert werden, in welchem Verhältnis die Nutzung „Dauerwohnen“ und „Touristenbeherbergung“ stehen dürfen. Außerdem wird die Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt. Das Oberverwaltungsgericht hat jüngst die Beschränkung der Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze und alleinige Wohnsitze für rechtmäßig und durch das legitime planerische Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten, als gedeckt angesehen (Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 24.06.2020, AZ 1 KN 18/15).

Der Bebauungsplan soll außerdem um die bereits nach § 34 BauGB bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke südlich der K 129 ergänzt werden.

Am 21.04.2021 hat die Gemeinde Oldsum den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsteil Oldsum“ gefasst.

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) wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Am 29.08.2022 hat die Gemeinde Oldsum den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsteil Oldsum“ gefasst.

Die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 20.10.2022 bis zum 22.11.2022 statt. Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 05.10.2022 bis zum 08.11.2022 statt.

Nach Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet und der Entwurf angepasst. Daher ist eine erneute Auslage erforderlich.

Beschlussempfehlung:

1. Über die während der Beteiligung in Form einer Auslegung und Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) und die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der in der beiliegenden Abwägungstabelle (Anlage 1 dieser Vorlage) enthaltenen Abwägungsvorschläge entschieden.
Der Amtsdirektor wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Der Entwurf der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet „Ortsteil Oldsum“ und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet „Ortsteil Oldsum“ und die Begründung sind erneut nach § 3 (2) BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die in Satz 1 genannten Unterlagen öffentlich auszulegen.
4. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Wege zu benachrichtigen.
5. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Nr. 2 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Anlagen:

1. Abwägungstabelle über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslage
2. Planzeichnung (Stand 26.02.2024)
3. Begründung (Stand 23.02.2024)
4. Geruchsgutachterliche Stellungnahme BP3 Oldsum