

Gemeinde Borgsum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Borg/000027/1 vom 31.05.2012
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Borgsum für das Gebiet beiderseits Taarepswoi (L 214) zwischen der Gemeindegrenze im Südosten und dem Strunwoi im Nordwesten hier: a) Erneuter Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5	Genehmigungsvermerk vom: 12.06.2012 Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Meer

Sachdarstellung mit Begründung:

Sachverhalt / Erforderlichkeit der Veränderungssperre

Die Erfahrungen aus der jüngeren Vergangenheit haben gezeigt, dass sich ohne entsprechende Bauleitplanung bauliche Entwicklungen ergeben haben, die für das Orts- und Landschaftsbild nachteilig sind, insbesondere in Hinblick auf die immer gewichtiger werdenden Belange des Tourismus. Gerade ein in der Nachbargemeinde Nieblum, Ortsteil Goting entstandenes landwirtschaftliches Gebäude südlich der Traumstraße war in diesem Zusammenhang Anlass für die Gemeinde Borgsum, hier auch für im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende Flächen ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 das Gebiet beiderseits Taarepswoi (L 214) zwischen der Gemeindegrenze im Südosten und dem Strunwoi im Nordwesten wird deshalb durchgeführt, um in Zukunft die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes feinteilig zu steuern und bestehende Blickbeziehungen unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und des Bodendenkmalschutzes zu sichern. Ferner sollen die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die gewachsene Gemengelage geklärt und berücksichtigt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeindevertretung die folgenden, im Laufe des Verfahrens inzwischen konkretisierten Planungsziele, erneut festgelegt:

1.1. Städtebauliche Gestaltung und Ordnung der Ortseingangssituation

1.1.1. Übergeordnetes Planungsziel ist es sicherzustellen, dass die Bebauung im

Bereich des Ortseingangs der Gemeinde Borgsum (d.h. im Plangebiet) sich organisch entwickelt und in das Landschaftsbild einfügt. Die zukünftige Bebauung soll sich im wesentlichen auf die bereits bebauten Flächen konzentrieren oder sich hieran unmittelbar anschließen.

- 1.2. Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet:
 - 1.2.1. Die heute unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet sollen im wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.
 - 1.2.2. Der Bereich des Sportplatzes nördlich der L 214 soll als Grünfläche (Sportplatz) festgesetzt werden.
 - 1.2.3. Die Bereiche, die heute als im Zusammenhang bebauter Ortsteil erscheinen, sollen als Dorfgebiet festgesetzt werden. Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe sollen, soweit erforderlich, angrenzend an die bereits bebauten Bereiche vorgesehen werden.
- 1.3. Festlegung von zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
 - 1.3.1. Für den Bereich des Dorfgebietes soll als maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen 9,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt werden. Diese Höhe entspricht der typischen Bebauungshöhe in der Gemeinde Borgsum und den umliegenden Gemeinden.
 - 1.3.2. Für die übrigen Bereiche (Sportplatz, landwirtschaftliche Flächen) soll als maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen 4,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt werden, um eine Unterordnung der dortigen baulichen Anlagen (im Außenbereich) gegenüber dem Dorfgebiet zu erreichen.
- 1.4. Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - 1.4.1. Innerhalb des Plangebietes soll durch Baugrenzen festgesetzt werden, welche Bereiche bebaut werden dürfen und welche Bereiche von Bebauung freizuhalten sind.
- 1.5. Regelung des Immissionsschutzes
 - 1.5.1. Sofern erforderlich, sollen Festsetzungen getroffen werden, um den Immissionsschutz im Plangebiet zu regeln.

Um die Sicherung der Planung im Hinblick auf die beabsichtigten Ziele gewährleisten zu können, ist der erneute Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Anlass für die Wiederholung des Beschlusses der Veränderungssperre ist die Tatsache, dass die am 29.04.2011 in Kraft getretene Veränderungssperre derzeit in einem Normenkontrollverfahren überprüft wird. Da im Normenkontrollverfahren die Veränderungssperre insbesondere deswegen in Frage gestellt wird, weil die Planungsziele nicht konkret genug gefasst gewesen seien, soll hiermit vor dem Hintergrund konkretisierter Planungsziele die Veränderungssperre neu erlassen werden.

Beschlussempfehlung:

1. Zur Sicherung der Planung beschließt die Gemeindevertretung im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet beiderseits Taarepswoi (L 214) zwischen der Gemeindegrenze im Südosten und dem Strunwoi im Nordwesten.
2. Die Amtsdirektorin wird beauftragt, im Namen der Gemeinde Borgsum die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.