

Gemeinde Nebel

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Neb/000075 vom 07.03.2016 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Nebel für das Gebiet südlich vom Strunwai und westlich vom Waasterstigh hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 17.03.2016 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Meer

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Nebel ist im Jahr 2011 rechtskräftig geworden. Im Plangebiet ist unter anderem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung konnten nach damaliger Rechtslage sowohl Wohnungen als auch Ferienwohnungen (ausnahmsweise) in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden; dies war auch Ziel der Gemeinde Nebel zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Die Rechtslage zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen hat sich mittlerweile geändert. Die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland erteilt derzeit keine Baugenehmigungen für Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO, also weder in allgemeinen noch in reinen Wohngebieten.

Eine Änderung des BauGB und der BauNVO mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO eindeutig zu regeln, wird zwar zurzeit angestrebt, es ist aber nicht absehbar, wann diese Änderung umgesetzt wird.

Die Gemeinde Nebel will daher zur Klarstellung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht den Bebauungsplan so ändern, dass im bisherigen allgemeinen Wohngebiet sowohl Dauerwohnungen als auch Ferienwohnungen zugelassen werden können. Aus heutiger Sicht eignet sich hierzu ein sonstiges Sondergebiet – SO Dauerwohnen und Tourismus, da nur hiermit eine Verknüpfung dieser beiden Nutzungen festgesetzt werden kann. Ferner soll festgelegt werden, dass im zukünftigen SO Dauerwohnen und Tourismus in jedem Gebäude mindestens eine Dauerwohnung mit einer Mindestgröße von 50 m² erforderlich ist. Dies wird insbesondere deshalb festgesetzt, da die Gemeinde sicherstellen will, dass die Flächen dauerhaft der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs dienen.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet südlich vom Strunwai und westlich vom Waasterstigh wird der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 gefasst.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - Änderung des bisherigen allgemeinen Wohngebietes zu sonstigem Sondergebiet – SO Dauerwohnen und Tourismus
 - Im SO sollen Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zugelassen werden
 - In jedem Gebäude muss mindestens eine Dauerwohnung mit einer Größe von 50 m² vorhanden sein
 - Die im WA nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im SO allgemein zugelassen werden
 - Die im WA nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen sollen im SO ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13 a BauGB i.v.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).