

Gemeinde Utersum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Uter/000141 vom 18.09.2017 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Buth Dick" zwischen den Straßen Triibergem (früher Mühlenwarfsweg) und Jaardenhuug (früher Jadenhochstieg) (K 122) und südlich der Schlesweg hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 21.09.2017 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Frau Harder

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Utersum für das Gebiet „Buth Dick“ zwischen den Straßen Triibergem (früher Mühlenwarfsweg) und Jaardenhuug (früher Jadenhochstieg) und südlich der Schlesweg ist aufgestellt worden auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 19.08.1986 und in Kraft getreten am 13.12.1988. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war die Schaffung von gemeindeeigenen Bauplätzen, um preisgünstige Grundstücke an die einheimische Bevölkerung abgeben zu können. Zu diesem Zweck wurden im Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die Geschossigkeit, die Bauweise, die Anzahl der Wohneinheiten, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen sowie Grünflächen und Bepflanzungen getroffen.

Die Art der Nutzung wurde im Plangebiet als Reines sowie Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüberhinaus wurden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Beherbergungsbetriebe im Reinen Wohngebiet sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe im Allgemeinen Wohngebiet für allgemein zulässig erklärt. Ziel war es die ortsübliche und dem Charakter eines Fremdenverkehrsortes entsprechende Wohnnutzung in Verbindung mit einer Zimmervermietung zu ermöglichen.

Durch die am 13.05.2017 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung haben sich Veränderungen ergeben, die eine Überprüfung der Bestandslage notwendig macht. Dies betrifft in diesem Zusammenhang im Besonderen die Klarstellung des Begriffs der Ferienwohnung nach § 13a BauNVO. Demnach zählen

Ferienwohnungen als Räume und Gebäude zu den nicht störenden Gewerbebetrieben sowie als Räume, mit einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu den (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Ausgelöst durch aktuelle Bauanträge ist aufgefallen, dass sich das Plangebiet in einer Weise entwickelt hat, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr im vollen Umfang entspricht. Insbesondere findet in dem Gebiet Ferienwohnnutzung statt, die über eine baulich untergeordnete Nutzung hinausgeht und somit zu den derzeit unzulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben zählt.

Die Gemeinde Utersum will daher zur Klarstellung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht den Bebauungsplan so ändern, dass die künftige Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage sowie des baulichen Bestandes gesichert wird.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Unabhängig davon muss die Öffentlichkeit aber gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden, und sie muss sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern können. Die Planungsziele sind in dieser Sitzungsvorlage beschrieben, der räumliche Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich. Diese Unterlagen und der Beschluss werden für die Dauer von zwei Wochen ab Bekanntmachung im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafenstraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23 – 25 ausgelegt. Etwaige Äußerungen können so in die nächste Sitzung der Gemeindevertretung eingebracht werden.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Gemeinde Utersum „Buth Dick“ zwischen den Straßen Triibergem (früher Mühlenwarfsweg) und Jaardenhuug (früher Jadenhochstieg) und südlich der Schlesweg wird der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Utersum gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - 2.1 Im Interesse der Rechtssicherheit soll der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Utersum unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, der Prägung des Plangebiets sowie der geänderten Rechtslage angepasst werden.
 - 2.2 Die Art der Nutzung soll als Sonstiges Sondergebiet SO – Dauerwohnen und Tourismus festgesetzt werden, unter Beibehaltung des Verhältnisses der übergeordneten Dauerwohnnutzung gegenüber der Fremdenverkehrsbeherbergung.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.

4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB), erfolgt durch zweiwöchentliche Offenlage des Geltungsbereiches und der Planungsziele im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafestraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23 – 25. Der Einsichtszeitraum beginnt nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: ...;

davon anwesend: ...; Ja-Stimmen: ...; Nein-Stimmen: ...;

Stimmenthaltungen: ...

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...