

Niederschrift

über die 41. Sitzung der Gemeindevertretung Utersum am Donnerstag, dem 07.09.2017, im Gebäude Alte Schule, Skuuljaat.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 20:00 Uhr - 22:40 Uhr

Gemeindevertreter

Herr Michael Brodersen
Herr Harald Ganzel
Herr Björn Hansen
Herr Gerhard Mommsen
Herr Jörg Rosteck
Frau Göntje Schwab
Herr Sönke Sörensen

Bürgermeisterin

von der Verwaltung

Frau Renate Gehrman
Frau Jannike Harder
Frau Katharina Strödel

Entschuldigt fehlen:

Gemeindevertreter

Herr Richard Quedens

1. stellv. Bürgermeister

Tagesordnung:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten
4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 40. Sitzung (öffentlicher Teil)
5. Einwohnerfragestunde
6. Bericht der Bürgermeisterin sowie Kurbetriebsangelegenheiten
7. Bericht der Ausschussvorsitzenden
8. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Uter/000137
9. Bebauungsplans Nr. 5a der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep
hier: Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5a
Vorlage: Uter/000138
10. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich, beiderseits vom Jaardenhuug (K122)
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Uter/000139
11. Bebauungsplan Nr. 5b der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich, beiderseits vom Jaardenhuug (K122)

hier: Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5b
Vorlage: Uter/000140

12. Verschiedenes

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Bürgermeisterin Schwab begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. Anträge zur Tagesordnung

Da die Niederschrift der letzten Sitzung noch nicht fertiggestellt ist sind die Tagesordnungspunkte 4 und 14 aus der Beratungsfolge zu nehmen.
Die Gemeindevertretung nimmt dies zur Kenntnis.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten

Da die überwiegenden Belange des öffentlichen Wohls sowie die berechtigten Interessen Einzelner es erforderlich machen, spricht sich die Gemeindevertretung einstimmig dafür aus, die Tagesordnungspunkte 13 bis 16 nichtöffentlich beraten zu lassen.

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 40. Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Niederschrift ist noch nicht fertiggestellt, daher wird dieser Punkt nicht beraten.

5. Einwohnerfragestunde

Auf Nachfrage wird erklärt, dass man für den weiteren Breitbandausbau einen Förderbescheid erhalten habe und nunmehr die weiteren Schritte eingeleitet werden.

6. Bericht der Bürgermeisterin sowie Kurbetriebsangelegenheiten

Bürgermeisterin Schwab berichtet, dass eine Pumpe bei der Pumpstation Hofstich defekt sei. Diese müsse dringend ersetzt werden. Die Kosten hierfür betragen laut Angebotsabfrage rund 5.300 €. Im Haushalt seien aber lediglich 4.200 € eingeplant. Die Gemeindevertretung ist sich einig, dass Bürgermeisterin Schwab den Auftrag auf Grund der Dringlichkeit vergeben solle.

Bürgermeisterin Schwab erklärt, dass das Platzkonzert nicht so wie geplant verlaufen sei. Für die Unstimmigkeiten übernehme Sie die Verantwortung und erklärt, dass es dringend notwendig sei sich über den Winter mit dem Thema Veranstaltungen zu beschäftigen. So wie bisher könne es nicht weitergehen. Hier müsse dringend im Vorwege ein „Komplettpaket“ abgesprochen sein um die angebotenen Veranstaltungen auch meistern zu können.

7. Bericht der Ausschussvorsitzenden

Es wird kein Bericht abgegeben.

8. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep

**hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Uter/000137**

Der Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep ist aufgestellt worden auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 26.03.1991 und in Kraft getreten am 05.08.1999. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war die Steuerung der künftigen Entwicklung in der Ortslage. Zu diesem Zweck wurden im Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die Geschossigkeit, die Bauweise, die Zahl der Wohneinheiten und eine Mindestgrundstücksgröße sowie ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB getroffen.

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 wurden viele der in einem Dorfgebiet zu schützenden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe umgenutzt, sodass im Interesse der Rechtssicherheit eine Anpassung der Art der Nutzung erforderlich wird.

Die Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten, der Mindestgrundstücksgröße sowie des Genehmigungsvorbehalts nach § 22 BauGB sollten dazu beitragen, die Bevölkerungsstruktur in den Dörfern zu erhalten und die Lebensqualität für den Dauerwohner wie auch für den Feriengast zu erhalten und einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen entgegenzuwirken. Dieses Ziel besteht heute nach wie vor. Eine Verknüpfung der Dauer- sowie Ferienwohnnutzung lässt sich aus heutiger Sicht nur über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets SO – Dauerwohnen und Tourismus erreichen.

Darüber hinaus haben sich durch die am 13.05.2017 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung 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 und die Änderung des § 22 BauGB.

Die Gemeinde Utersum will daher zur Klarstellung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht den Bebauungsplan so ändern, dass die künftige Entwicklung in der Ortslage 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 durchgeführt werden.

Frau Strödel berichtet an Hand der vorliegenden Vorlage. Insbesondere erläutert Sie auftretende Fragen zum Thema Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Tourismus“ ausführlich.

1. Warum muss eine Umwandlung in ein Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Tourismus“ erfolgen? Bei der Planaufstellung wurde ein Dorfgebiet festgelegt, dieses erscheint noch immer sinnvoll zu sein.

Der Kreis, als Bauaufsicht und Baugenehmigungsbehörde, hat angemahnt, dass die Festsetzung des Gebietscharakters so nicht mehr anzuwenden ist.

Grund hier für ist:

Die Ausweisung eines Dorfgebietes beinhaltet die Vorgabe einer aktiven land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich. Diese ist nun zum einen nicht mehr

vorhanden. Zum anderen hat sich das Gebiet im Laufe der Jahre weiterentwickelt durch genehmigte und ungenehmigte Nutzungsänderungen oder sonstige bauliche Veränderungen.

Daher ist es erforderlich, dass die Gemeinde den Bebauungsplan diesbezüglich ändert, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Dabei werden im Verfahren neben der Änderung der Festsetzung des Gebietscharakters aber auch alle weiteren Festsetzungen überprüft und bewertet, um für die nächsten 10 bis 15 Jahre Planungssicherheit zu schaffen.

Der Gebietstyp „Sonstiges Sondergebiet – Dauerwohnen und Tourismus“ ist ein Vorschlag seitens des Amtes. Man kann durch die Festsetzung des Sondergebietes individuell auf die vorhandene/ gewünschte Nutzungssituation eingehen. Im weiteren Aufstellungs- / Änderungsverfahren werden hierzu der Kreis und das Land weitere Anmerkungen anbringen. Derzeit ist es aber der gängige Gebietstyp, um in einer vom Tourismus geprägten Region, Dauerwohnen zu schützen und gleichzeitig den touristischen Zielen/ Entwicklungen Rechnung zu tragen. Zudem soll hiermit auch ein Ausschluss eines weiteren Anstieges von Zweitwohnungen erfolgen (was auch damals schon zur Zielsetzung des derzeitigen Bebauungsplans gehörte).

Darüber hinaus ist der aktuelle Bebauungsplan 18 Jahre alt. „Durchschnittsalter“ für einen Bebauungsplan bzw. Planungshorizont liegt i.d.R. zwischen 15-20 Jahren!

2. Durch geplante Umwandlung von einem „Dorfgebiet“ in ein „Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Tourismus“ werden die bisher illegal betriebenen Ferienwohnungen legalisiert.

Durch die Festsetzung des Gebietstyps „Sonstiges Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus“ werden keine bisher illegal betriebenen Ferienwohnungen legalisiert. Es wird lediglich der Gebietstyp geändert. Es wird aber voraussichtlich eine Möglichkeit geboten, illegal betriebene Ferienwohnungen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes, nachträglich zu legalisieren. Hierzu muss aber eine Nutzungsänderung über einen Bauantrag beantragt werden.

Hierbei ist jedoch zu sagen, dass erst nach Abschluss der Gebietsprüfung darüber beraten werden kann, welche konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt, zu Beginn der Planung, kann noch nicht abschließend gesagt werden, ob und welche Vorhaben/ Nutzungen schlussendlich genehmigungsfähig sein werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll jedoch den langfristigen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde entsprechen.

In diesem Zusammenhang geht Frau Strödel einmal auf bestimmte Begriffsdefinitionen ein:

- Dauerwohnung

- ☐ als 1. Wohnsitz gemeldet
- ☐ der Lebensmittelpunkt muss auf der Insel sein

- Zweitwohnsitz

- ☐ als Nebenwohnung gemeldeter Wohnsitz
- ☐ wohnen nur zu begrenzter Zeit, von meistens derselben Person in der Regel unter einem halben Jahr

- Ferienwohnung

- ☐ gewerbliche Vermietung an wechselnden Personenkreis

Eine mit Zweitwohnsitz angemeldete Person kann sein/e Haus/Räume als Ferienwohnung oder auch als Dauerwohnung vermieten. Ggf. ist hier eine Nachweisführung erforder-

derlich. Leider gibt es hierzu derzeit keine rechtssichere Aussage.

3. Im Erbfall können Erben das Haus nicht als Zweitwohnsitz nutzen

a) Vermietung an Einheimische als Dauerwohnraum lohnt sich nicht.

b) Bei Verkauf wird Kreis der Interessenten eingeschränkt → Wertminderung, auch in Bezug auf Kredite und Hypotheken.

Zu Punkt 3:

Auf diese Frage gibt es noch keine 100% rechtssichere Aussage. Den Erben steht jederzeit frei einen Zweitwohnsitz anzumelden, lediglich die klassische Nutzung als Zweitwohnsitz ist nicht möglich, da der Bebauungsplan entweder Dauerwohnung(en) oder in Kombination Dauerwohnen mit Ferienwohnung(en) / Beherbergungsbetriebe festsetzt.

Eine Nutzung des Gebäudes ist trotzdem möglich (siehe unter Begriffsdefinitionen)

Zu Punkt 3a:

Die Vermietung an Einheimische lohnt sich evtl. aus dem finanziellen Aspekt betrachtet nicht, dafür ist die Dauervermietung durch eine ständige ganzjährige Nutzung ertragsreicher, da das Gebäude dauerhaft gepflegt wird und in den Wintermonaten nicht leer steht. Ebenso bedeutet eine Dauervermietung eine kontinuierliche finanzielle Einnahme.

Für die Gemeinde selber bedeutet die Schaffung und in diesem Fall besonders die Erhaltung von Dauerwohnraum u.a. eine ganzjährige Nutzung von Infrastrukturen und gemeindlichen Fremdenverkehrseinrichtungen. In der Folge die Fremdenverkehrsstruktur nachhaltig gestärkt wird.

Zu Punkt 3b:

Es ist die Aufgabe der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen, hierzu zählt auch Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schützen. Es ist nicht ihre Aufgabe, die höchstmögliche Vermarktung zu ermöglichen oder zu verhindern. Eine Zweckbestimmung Dauerwohnen oder Dauerwohnen in Kombination mit Ferienwohnen dient der Regulierung der Nutzungsart und ist nicht gleichzusetzen mit einer Enteignung. Das Argument der hohen Preise ist nicht maßgeblich für das Handeln der Gemeinden.

4. Vorgebrachter Bedarf nach Dauerwohnraum ist nicht nachprüfbar; wie viel Wohnraum, zur Miete oder zum Kauf, in welcher Größe wird denn benötigt?

a) Im konkreten Plangebiet ist ein Regelungsbedarf für Dauerwohnen nicht erkennbar

Die Ausführungen der Begründung zu dieser Thematik sind bisher noch nicht ausreichend. Hier wird auch weiterhin inhaltlich nachgebessert:

- Mit Erkenntnissen aus dem in Aufstellung befindlichen Wohnungsmarktkonzept für die Inseln Föhr und Amrum (Vorstellung am 27.09.2017) wird man zunächst den inselweiten Planungsbedarf für Dauerwohnraum erfahren. Vorweg gesagt, der Planungsbedarf ist gegeben.

- Es wird eine noch nicht abgeschlossene Bestandsaufnahme zur Ermittlung des Dauerwohnraumes zu Grunde gelegt werden

- Ein Indiz für zu wenig Dauerwohnraum ist z.B. wenn Personalwohnungen extra gebaut werden müssen.

5. Das Grundrecht auf Freizügigkeit wird eingeschränkt, weil der 2. Wohnsitz nicht in Utersum angemeldet werden kann

Die Entscheidung, den Wohnsitz in Utersum anzumelden ist frei. Es wird auch nicht vorgeschrieben wo die Anmeldung des Wohnsitzes zu erfolgen hat.

6. Eigentliches Problem ist, dass Dauerwohnraum als Ferienwohnung zweckentfremdet wird; dem wird nicht konsequent nachgegangen

Die Kontrolle der ausgeführten Nutzungen müsste tatsächlich, durch Anzeige und Nachverfolgung, verbessert werden.

Frau Strödel weist darauf hin, dass auch nachträglich Nutzungsuntersagungen möglich sind, wenn die Nutzung nie genehmigt worden ist.).

Bürgermeisterin Schwab und Gemeindevertreter Jörg Rosteck erklären sich für befähigt und verlassen den Sitzungsraum zu diesem und dem nächsten Tagesordnungspunkt nachdem die Bürgermeisterin die Sitzungsleitung an das älteste Mitglied Gerd Mommsen übergeben hat.

Die Gemeindevertretung diskutiert ausführlich über die Festlegung der Planungsziele und ist sich einig, dass die Beschlussfassung zu b unter 2.2 ergänzt werden muss um den Halbsatz „ zur vorrangigen Sicherung des Dauerwohnens und der Regulierung des Fremdenverkehrswesens“. Ebenso ist Punkt 4 dahingehend umzuformulieren, dass eine öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung stattfinden soll um alle am Planverfahren Interessierten frühzeitig einzubinden.

Beschluss:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Gemeinde Utersum "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep wird der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Utersum gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - 2.1 Im Interesse der Rechtsicherheit soll der Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde Utersum unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Prägung des Plangebietes angepasst werden.
 - 2.2 Die Art der Nutzung soll als Sonstiges Sondergebiet SO – Dauerwohnungen und Tourismus festgesetzt werden, zur vorrangigen Sicherung des Dauerwohnens und der Regulierung des Fremdenverkehrswesens.
 - 2.3 Der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB soll entsprechend der geänderten Gesetzeslage erweitert werden.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB und soll im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 8
davon anwesend: 7.; Ja-Stimmen: 5; Nein-Stimmen: 0;
Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Göntje Schwab, Jörg Rosteck

9. **Bebauungsplans Nr. 5a der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep**
hier: Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5a
Vorlage: Uter/000138

Ausgelöst durch aktuelle Bauanträge ist aufgefallen, dass sich das Plangebiet des am 05.08.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 5a in einer Weise entwickelt hat, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr im vollen Umfang entspricht. Insbesondere wurden viele der in einem Dorfgebiet zu schützenden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe umgenutzt, sodass im Interesse der Rechtssicherheit eine Anpassung der Art der Nutzung erforderlich wird.

Darüber hinaus haben sich durch die am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung 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 und die Änderung des § 22 BauGB.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep wird daher eingeleitet, um die künftige Entwicklung in der Ortslage im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage sowie des baulichen Bestandes zu sichern.

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeindevertretung im Einzelnen die folgenden Planungsziele festgelegt:

- Im Interesse der Rechtsicherheit soll der Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde Utersum unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Prägung des Plangebietes angepasst werden.
- Die Art der Nutzung soll als Sonstiges Sondergebiet SO – Dauerwohnungen und Tourismus festgesetzt werden.
- Der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB soll entsprechend der geän-

erten Gesetzeslage erweitert werden.

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

Von Seiten der Stadtplanerinnen des Amtes werden die verschiedenen Möglichkeiten dargestellt zur Sicherung der Planung im Hinblick auf die beabsichtigten Ziele. Die Veränderungssperre ist dabei das härteste Mittel. Ein milderer Instrument wäre die Rückstellung. Die Gemeindevertretung ist sich einig, dass Sie keine Veränderungssperre beschließen wollen, sondern dass zunächst das mildere Instrument der Rückstellung gewählt werden soll.

Abstimmungsergebnis: 0 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen

Beschluss:

1. Zur Sicherung der Planung beschließt die Gemeindevertretung im Hinblick auf die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Gemeinde Utersum die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep
2. Die Amtsdirektorin wird beauftragt, im Namen der Gemeinde Utersum die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Bürgermeisterin Göntje Schwab und Gemeindevertreter Jörg Rostek nehmen wieder an der Sitzung teil.

Bürgermeisterin Schwab übernimmt die Sitzungsleitung.

10. **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich, beiderseits vom Jaardenhuug (K122)**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Uter/000139

Der Bebauungsplan Nr. 5b der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich, beiderseits Jaardenhuug (K122) ist aufgestellt worden auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 26.03.1991 und in Kraft getreten am 05.08.1999. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war die Steuerung der künftigen Entwicklung in der Ortslage. Zu diesem Zweck wurden im Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die Geschossigkeit, die Bauweise, die Zahl der Wohneinheiten und eine Mindestgrundstücksgröße sowie ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB getroffen.

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 wurden viele der in einem Dorfgebiet zu schützenden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe umgenutzt, sodass im Interesse der Rechtssicherheit eine Anpassung der Art der Nutzung erforderlich wird.

Die Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten, der Mindestgrundstücksgröße sowie des Genehmigungsvorbehalts nach § 22 BauGB sollten dazu beitragen, die Bevölkerungsstruktur in den Dörfern zu erhalten und die Lebensqualität für den Dauerwohner wie auch für den Feriengast zu erhalten und einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen entgegenzuwirken. Dieses Ziel besteht heute nach wie vor. Eine Verknüpfung der Dauer- sowie Ferienwohnnutzung lässt sich aus heutiger Sicht nur über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets SO – Dauerwohnen und Tourismus erreichen.

Darüber hinaus haben sich durch die am 13.05.2017 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung 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 und die Änderung des § 22 BauGB.

Die Gemeinde Utersum will daher zur Klarstellung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht den Bebauungsplan so ändern, dass die künftige Entwicklung in der Ortslage 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 durchgeführt werden.

Die Gemeindevertretung diskutiert ausführlich über die Festlegung der Planungsziele und ist sich einig, dass die Beschlussfassung zu b unter 2.2 ergänzt werden muss um den Halbsatz „zur vorrangigen Sicherung des Dauerwohnens und der Regulierung des Fremdenverkehrswesens“. Ebenso ist Punkt 4 dahingehend umzuformulieren, dass eine öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung stattfinden soll um alle am Planverfahren Interessierten frühzeitig einzubinden.

Beschluss:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Gemeinde Utersum Gebiet "Historische Ortslage", zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich, beiderseits Jaardenhuug (K122) wird der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b der Gemeinde Utersum gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - 2.1 Im Interesse der Rechtsicherheit soll der Bebauungsplan Nr. 5b der Gemeinde Utersum unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Prägung des Plangebietes angepasst werden.
 - 2.2 Die Art der Nutzung soll als Sonstiges Sondergebiet SO – Dauerwohnungen und Tourismus festgesetzt werden, zur vorrangigen Sicherung des Dauer-

wohnens und der Regulierung des Fremdenverkehrswesens.

2.3 Der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB soll entsprechend der geänderten Gesetzeslage erweitert werden.

3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 8
davon anwesend: 7; Ja-Stimmen: 7; Nein-Stimmen: 0;
Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

11. **Bebauungsplan Nr. 5b der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich, beiderseits vom Jaardenhuug (K122)**
hier: Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5b
Vorlage: Uter/000140

Ausgelöst durch aktuelle Bauanträge ist aufgefallen, dass sich das Plangebiet des am 05.08.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 5b in einer Weise entwickelt hat, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr im vollen Umfang entspricht. Insbesondere wurden viele der in einem Dorfgebiet zu schützenden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe umgenutzt, sodass im Interesse der Rechtssicherheit eine Anpassung der Art der Nutzung erforderlich wird.

Darüber hinaus haben sich durch die am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung 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 und die Änderung des § 22 BauGB.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b für das Gebiet "Historische Ortslage", zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich, beiderseits vom Jaardenhuug (K122) wird daher eingeleitet, um die künftige Entwicklung in der Ortslage im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage sowie des baulichen Bestandes zu sichern.

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeindevertretung im Einzelnen die folgenden Planungsziele festgelegt:

- Im Interesse der Rechtsicherheit soll der Bebauungsplan Nr. 5b der Gemeinde Utersum unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Prägung des

Plangebietes angepasst werden.

- Die Art der Nutzung soll als Sonstiges Sondergebiet SO – Dauerwohnungen und Tourismus festgesetzt werden.
- Der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB soll entsprechend der geänderten Gesetzeslage erweitert werden.

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

Die Gemeindevertretung ist sich einig, dass Sie keine Veränderungssperre beschließen wollen, sondern dass zunächst das mildere Instrument der Rückstellung gewählt werden soll.

Abstimmungsergebnis: 0 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen

Beschluss:

1. Zur Sicherung der Planung beschließt die Gemeindevertretung im Hinblick auf die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b der Gemeinde Utersum die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5b für das Gebiet "Historische Ortslage", zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich, beiderseits vom Jaardenhuug (K122)
2. Die Amtsdirektorin wird beauftragt, im Namen der Gemeinde Utersum die Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

12. Verschiedenes

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Lampe an der Ecke der Straße Triibergem zur Straße Teewelken defekt sei. Ebenfalls scheint ein Abfluss verstopft zu sein, da das Wasser sich dort sammelt und nicht abfließt.

Göntje Schwab

Renate Gehrman