

Gemeinde Nebel

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

| | |
|--|--|
| Beratungsfolge: Gemeindevertretung | Vorlage Nr. Neb/000075/1 vom 13.11.2017 |
| | 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) erneuter Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele | Genehmigungsvermerk vom: 13.11.2017 Die Amtsdirektorin |
| | Sachbearbeitung durch: Frau Waschinski |

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 das 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.

Die Gemeinde Nebel will zur Klarstellung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht den Bebauungsplan so ändern, dass im bisherigen allgemeinen Wohngebiet sowohl Dauerwohnen als auch Ferienwohnen zugelassen werden können. Aus heutiger Sicht eignet sich hierzu ein sonstiges Sondergebiet – Dauerwohnen und Tourismus -, da nur hiermit eine Verknüpfung dieser beider 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.

Neben der Umwandlung des Gebietes soll der Geltungsbereich erweitert werden, um einen Teil der zum Sportplatz gehörigen Stellplatzfläche im westlichen Bereich als öffentliche

Grünfläche -Kunstrasenplatz festzusetzen.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Unsicherheit in Bezug auf den planungsrechtlichen Umgang mit Ferienwohnungen wurde das Verfahren ausgesetzt. In der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung wird der Begriff der Ferienwohnung nun abschließend definiert und somit die planungsrechtliche Grundlage für die Wiederaufnahme dieses Verfahrens geschaffen. Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel die ursprüngliche Planungsabsicht der Gemeinde sicherzustellen und die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Sportplatzfläche, soll der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wiederholt werden.

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 der 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, Hafestraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23 – 25 ausgelegt. Etwaige Äußerungen können so in die nächste Sitzung eingebracht werden.

Beschlussempfehlung:

Zu a) erneuter Aufstellungsbeschluss:

1. Für das Gebiet südlich vom Strunwai und westlich vom Waasterstigh sowie westlich vom Waasterstigh im Bereich des Sportplatzes wird der erneute Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gefasst.

Zu b) Festlegung der Planungsziele:

2. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

- Änderung des bisherigen allgemeinen Wohngebietes zu einem sonstigem Sondergebiet – 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
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Kunstrasenplatz

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 zur, sich zur Planung

zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB), erfolgt durch zweiwöchige 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.