

# Gemeinde Wrixum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Gemeindevertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Wri/000112</b>  vom 12.06.2019 Amt / Abteilung: <b>Bau- und Planungsamt</b>
Bezeichnung der Vorlage: <b>2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a der Gemeinde Wrixum für das Gebiet der Wrixumer Mühle (Flurstücke 78/5, 78/4 + 257, der Flur 4, Gemarkung Wrixum) hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele</b>	Genehmigungsvermerk vom: 18.06.2019  Der Amtsdirektor  Sachbearbeitung durch: Frau Harder

## Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeinde Wrixum beabsichtigt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a für das Gebiet der Wrixumer Mühle (Flurstücke 78/5, 78/4 + 257, der Flur 4, Gemarkung Wrixum). Anlass für die Aufstellung ist die Absicht die in dem Plangebiet bestehende und in Gemeindehand befindliche Mühle zu sanieren, zu erweitern und über ein neues Nutzungskonzept der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Im Jahr 2016 wurde die Wrixumer Mühle mit dem Ziel durch die Gemeinde erworben, den Erhalt dieses Wahrzeichen sicherzustellen. Zeitgleich wurde der Wrixumer Mühlenverein e.V. ins Leben gerufen, der die Gemeinde bei diesem Vorhaben unterstützt. Das entwickelte Nutzungskonzept sieht vor, die Mühle als Wahrzeichen der Gemeinde Wrixum wieder in einen funktionstüchtigen Zustand zu versetzen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Angrenzend und über einen Verbindungsbau angebunden, soll ein Gastronomiebetrieb mit Bezug zum Mühlenbetrieb entstehen.

Das rückwärtige Grundstück wurde zu Betriebszeiten der Mühle als Stellplatzfläche genutzt. Die Fläche wurde vor kurzem durch die Gemeinde erworben und soll ebenso in das Konzept mit eingebunden werden, wie der angrenzende Apfelparten. Diese auch weiterhin von Bebauung freizuhaltenen Grundstücke spielen durch die unmittelbare Nähe zur Mühle eine wichtige Rolle in der öffentlichen Wahrnehmung des Wahrzeichens. Für diesen Bereich soll daher eine verträgliche Gestaltung sichergestellt werden.

Die betreffenden Flurstücke 78/5, 78/4 und 257 der Flur 4, Gemarkung Wrixum befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3a. Dieser weist für den

Geltungsbereich der 2. Änderung ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Auf der Mischgebietsfläche werden eine eingeschossige Bauweise, eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 m und eine maximal überbaubare Grundfläche pro Baufenster von 385 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf den Flurstücken 78/4 und 257 der Flur 4 ist kein Baufenster eingezeichnet, wodurch eine Bebauung dieser Grundstücke ausgeschlossen wird.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a der Gemeinde Wrixum sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Umgestaltung des Grundstücks der Wrixumer Mühle geschaffen werden, um den Erhalt der Mühle als Wahrzeichen der Gemeinde Wrixum sicherzustellen. Die genannten Festsetzungen sollen hierzu an die sich aus dem Nutzungskonzept ergebenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen angepasst 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 die 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.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der künftig geänderten Bebauungsplanausweisung berichtigt.

### **Beschlussempfehlung:**

#### **Zu a) Aufstellungsbeschluss**

1. Für das Gebiet der Wrixumer Mühle (Flurstücke 78/5, 78/4 + 257, der Flur 4, Gemarkung Wrixum) wird der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Wrixum gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

#### **Zu b) Festlegung der Planungsziele**

2. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
  - a) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Nutzungskonzepts zur Sicherstellung des Erhalts der Wrixumer Mühle;
  - b) Festsetzung der Art der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet SO – Wrixumer Mühle und Beschränkung der Nutzung auf eine für die Öffentlichkeit zugängliche Mühle mit angrenzender Gastronomie;

- c) Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen;
  - d) Sicherstellung einer verträglichen Umgebungsgestaltung;
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.
  5. Der Flächennutzungsplan ist im Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.
  6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 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: ...