

# Gemeinde Wrixum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Gemeindevertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Wri/000113</b>  vom 16.07.2019 Amt / Abteilung: <b>Bau- und Planungsamt</b>
Bezeichnung der Vorlage: <b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet westlich des Kirchweges und nördlich des Nieblumstieges (L214) hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele</b>	Genehmigungsvermerk vom: 22.07.2019  Der Amtsdirektor  Sachbearbeitung durch: Frau Harder

## Sachdarstellung mit Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet westlich des Kirchweges und nördlich des Nieblumstieges (L214) ist aufgestellt worden auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 24.09.1996 und in Kraft getreten am 16.07.1999. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war, den Eigenbedarf der Gemeinde an Baugrundstücken für junge Bauwillige, die ihren Lebenserwerb auf Föhr haben und auf der Insel ansässig sind, zu befriedigen. Um Grundstücksspekulationsgeschäfte zu vermeiden, hatte die Gemeinde die entsprechende Fläche im Vorfeld erworben. Weiterhin wurde im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt sowie die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt um einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen entgegenzuwirken.

Die Art der Nutzung wurde im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüberhinaus wurde die Beherbergungsnutzung auf max. 50% der verwirklichten Geschossfläche begrenzt. Ziel war es die aufgrund des Fremdenverkehrs entstehende Konkurrenzsituation zu den Bürgerinnen und Bürgern zu vermeiden.

Ein nach nunmehr 20 Jahren eintretender Generationswechsel macht deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans für das Erreichen der Planungsziele nicht mehr ausreichend sind. So kann insbesondere über das Allgemeine Wohngebiet die Entstehung von Zweitwohnsitzen nicht verhindert werden. Eine Verknüpfung der Dauer- sowie Ferienwohnnutzung bei gleichzeitigem Ausschluss des Zweitwohnens 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 Bestandlage 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.

Die Gemeinde Wrixum will 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 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 Gemeinde Wrixum westlich des Kirchweges und nördlich des Nieblumstieges (L214) wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Wrixum 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. 6 der Gemeinde Wrixum 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 der Beschränkung der Fremdenverkehrsbeherbergung.

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: ...