

Gemeinde Witsum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindeversammlung	Vorlage Nr. Wit/000022/3 vom 01.10.2019 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Witsum für das Gebiet des Ortskerns, umgrenzt durch die Dorfstraße und die Traumstraße, sowie den Bereich nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenweges in einer Tiefe von ca. 60 m ab dem Ellenbogenweg und ca. 90 m ab der Traumstraße hier: Aufhebung des Satzungsbeschlusses Geltungsbereich Teil 2	Genehmigungsvermerk vom: 02.10.2019 Der Amtsdirektor Sachbearbeitung durch: Frau Harder

Die in der Gemeindeversammlung am 20.06.2019 zurückgestellte Vorlage Nr. Wit/000022/2 wurde aufgrund der sich durch die beauftragte rechtliche Prüfung des bisherigen Sachverhalts erlangten Erkenntnissen abgeschlossen und durch den folgenden Sachverhalt/Beschlussvorschlag ersetzt.

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeinde Witsum hat am 20.01.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 gefasst und am 25.09.2018 den 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 als Satzung beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es Dauerwohnraum für Einheimische zu schaffen. Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes liegt nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs und erstreckt sich über einen Teil des Grundstückes der Flur 2 Flurstück 59. Im Bereich dieses Teilstückes wurden zwei Baufenster ausgewiesen. In einem Kaufvertrag vom 11.06.2009 zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer hat man sich darauf verständigt, ein Baugrundstück der Gemeinde zur Vergabe, nach bereits festgelegten Vergabekriterien zu überschreiben und das zweite Baugrundstück dem

Grundstückseigentümer zur eigenen Weiternutzung zu überlassen.

Aufgrund von sich veränderten privaten Belangen des Grundstückseigentümers, äußerte dieser zwischenzeitlich den Wunsch zur Änderung der im Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen. Eine Veräußerung des Grundstückes an die Gemeinde sollte nicht mehr erfolgen. In einem weiteren Schriftstück erklärte der Grundstückseigentümer dann die Bereitschaft den Kaufvertrag vom 11.06.2009 weiterhin zu erfüllen. Aktuell liegt ein weiterer Antrag des Grundstückseigentümers vom 12.08.2019 vor, den Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 1 soweit zu vergrößern, dass ein weiterer Bauplatz entsteht. Zwei der Bauplätze sollen dann dem Grundstückseigentümer überlassen bleiben und eines würde er der Gemeinde kostenlos zur Verfügung stellen (siehe Anlage 1).

Weiterhin liegt ein Antrag eines Gemeindeglieders vom 07.08./21.08.2019 vor, den vorhandenen Gebäudebestand nördlich der Traumstraße sowie die beiden bebauten Grundstücke am Ellenbogenweg in den überplanten Bereich mit einzubeziehen (siehe Anlage 2).

Um einen geregelten und rechtssicheren Umgang des kompletten Sachverhalts sicherstellen zu können, wurde in der Sitzung der Gemeindeversammlung am 20.06.2019 der Beschluss gefasst, dass bis zur nächsten Sitzung der Gemeindeversammlung folgendes geprüft werden soll:

- Die Rechtmäßigkeit der Beschlüsse aus der Sitzung vom 12.02.2019.
- Die Gültigkeit des Vertrages vom 11.06.2009 hinsichtlich einzuhaltender Fristen.
- Die Vergabekriterien für Baugrundstücke und Vorlage erster Vorschläge.

Von Seiten des Amtes wurde ein dem Amt bekannter Fachanwalt für Verwaltungs-, sowie Bau- und Architektenrecht mit der Prüfung der o.g. Sachlage beauftragt. Dieser ist nach eingehender Prüfung des gesamten Werdegangs zu dem Schluss gekommen, dass zum einen die zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde geschlossenen Verträge (städtebaulicher sowie Kaufvertrag) nichtig sind und zum anderen der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 1 im Falle seiner Bekanntmachung aufgrund einer nicht sachgemäß erfolgten Abwägung nicht wirksam werden würde. Das Kernproblem liegt in der Kopplung der in den Verträgen geregelten Grundstücksangelegenheiten und der Planaufstellung durch die Gemeinde. So hat der Bundesgerichtshof im Jahre 2015 hervorgehoben, „dass vertragliche Zusagen einer Gemeinde, einen inhaltlich näher bestimmten Bebauungsplan innerhalb bestimmter Zeit aufzustellen oder zumindest die Aufstellung in Übereinstimmung mit dem Vertragspartner zu fördern gemäß § 134 BGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB der Wirksamkeit entbehren“. Es kann aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen nicht sichergestellt werden, dass die Gemeinde dem Abwägungsgebot frei und unvoreingenommen entsprochen hat.

Aus diesem Grund sollte der am 25.09.2018 gefasste Satzungsbeschluss für den 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgehoben und das Planverfahren eingestellt werden.

Beschlussempfehlung:

1. Der Satzungsbeschluss gefasst am 25.09.2018 für den Geltungsbereich Teil 2 (Gebiet nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs) des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet des Dorfkerns, umgrenzt durch die Dorfstraße und die Traumstraße, sowie des Bereiches nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs in einer Tiefe von ca. 60 m ab dem Ellenbogenweg und ca. 90 m ab der Traumstraße wird aufgehoben, weil er gefasst worden ist aufgrund einer nicht sachgerechten Abwägung. Das Planverfahren wird eingestellt.
2. Die Aufhebung des Satzungsbeschlusses ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die nach § 4 abs. 2 BauGB im Planungsprozess beteiligt wurden, von der Beschlussfassung über die Einstellung des Verfahrens zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung (GO) waren keine/ folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: