

## **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)

### **Begründung**

#### **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>;
- Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### **1.1 Grundlagen der Planung**

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Utersum:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Utersum befindet sich in der Ortslage der Gemeinde Utersum und entspricht dem Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 5b vom 05.08.1999 inklusive der 1. Änderung dieses Plans vom 24.05.2002. Er liegt zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich beiderseits vom Jaardenhuug (K122), ausgenommen der durch den Bebauungsplan Nr. 10 überplanten Fläche des Hotels zur Post, und umfasst ca. 4,0 ha.

Durch die 2. Änderung werden sowohl Veränderungen an der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5b vorgenommen. Zur Klarstellung der zukünftig geltenden Festsetzungen werden in dieser 2. Bebauungsplanänderung auch die nicht veränderten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 5b nachrichtlich aufgenommen und in der Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen entsprechend kenntlich gemacht.

### **1.3 Planungsanlass und Entwicklungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 5b der Gemeinde Utersum ist am 05.08.1999 in Kraft getreten. Ziele der Planaufstellung waren die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, Bestimmung über höchstzulässige Wohneinheiten, die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für die Begründung oder Teilung von Wohneigentum, Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und Bestimmungen über die Baugestaltung.

Aufgrund der damals vorzufindenden Gebietscharakteristik wurde die Art der Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung in Form einer GRZ und der Zahl der Vollgeschosse sowie die Bauweise wurden an der prägenden vorhandenen Ausnutzung und den Ansprüchen nach § 34 BauGB orientiert.

Die gewählten Festsetzungen sollten dazu beitragen, die Bevölkerungsstruktur in den Dörfern zu erhalten, die Lebensqualität für den Dauerwohner sowie auch für den Feriengast zu sichern und einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen entgegenzuwirken.

In ihrer Sitzung am XX.XX.XXXX hat die Gemeindevertretung Utersum die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b für das Gebiet "Historische Ortslage", zwischen den Straßen Boowen Taarep und Greenstich beiderseits vom Jaardenhuug (K122) beschlossen. Hintergrund dieser Entscheidung war die Tatsache, 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 der Gebietscharakter eines Dorfgebietes nicht mehr vorzufinden ist.

Darüber hinaus haben sich durch die am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novellierungen des BauGB und der BauNVO Veränderungen ergeben, die eine Überprüfung der Bestandslage notwendig machen. Dies betrifft insbesondere die Definition des Begriffs der Ferienwohnung nach § 13a BauNVO und die Erweiterungsmöglichkeit des § 22 BauGB.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschlossen, die Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5b zu überprüfen und zu überarbeiten. Die Planungsziele wurden dahingehend wie folgt formuliert:

- Im Interesse der Rechtssicherheit 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) – Dauerwohnen und Tourismus festgesetzt werden, zur vorrangigen Sicherung des Dauerwohnens und der Regulierung des Fremdenverkehrswesens;
- Der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB soll entsprechend der geänderten Rechtslage erweitert werden.

### **1.4 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### Regionalplan

Der gültige Regionalplan - Planungsraum V - in der Neufassung vom 11.10.2002 stellt für den Bereich des Plangebietes „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ (Text: Ziffer 4.1 (1)) dar. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Utersum, der im Regionalplan durch die Darstellung „Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung [...]“ (Text: Ziffer 4.1 (3)) gekennzeichnet ist und grenzt an die als „regionale Straßenverbindung“ (Text: Ziffer 7.2.3) dargestellte Landesstraße L 214.

## Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Insel Föhr in der gültigen Fassung vom 18.12.2001, zuletzt geändert am 18.03.2008, wird das Plangebiet in der „Maßnahmen- und Entwicklungskarte“ als „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

## Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5b als „Dorfgebiet“ dar. Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Inhalte der Planänderung**

Im Folgenden werden alle Festsetzungen erläutert, die sich durch diese 2. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 5b sowie dessen 1. Änderung ergeben.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5b bisher als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Bereiche, werden zu Sonstigen Sondergebieten (SO) für „Dauerwohnen und Tourismus“ geändert. Folgende Nutzungsarten sind zulässig:

- Dauerwohnungen, d.h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung);
- Ferienwohnungen, d.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Diese Nutzung muss sich der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung unterordnen und 40% der Geschossfläche nicht überschreiten;

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

- Der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke;

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen);
- Räume und Gebäude für freie Berufe;
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen Ferienwohnungen);

Die noch bestehenden und genehmigten Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude bleiben zulässig.

Dieser Zulässigkeitskatalog unterscheidet sich deutlich von dem bisher festgesetzten Dorfgebiet.

Da die in einem Dorfgebiet besonders geschützten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nur noch vereinzelt im Geltungsbereich vorzufinden sind, entfällt deren allgemeine Zulässigkeit. Eine Neuansiedlung dieser Betriebe wird damit ausgeschlossen. Zum Schutz der noch bestehenden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und deren zugeordneten Wohnungen und Wohngebäuden wird festgesetzt, dass deren Zulässigkeit durch die

Bebauungsplanänderung unberührt bleibt. Es soll somit ausdrücklich die Möglichkeit des Umbaus bzw. der Erweiterung der Betriebe im Rahmen ihrer land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten bestehen bleiben.

In dem Zulässigkeitskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen wird der Begriff des *Dauerwohnens* von dem des *Ferienwohnens* klar abgegrenzt. Bereits im Dorfgebiet war das Dauerwohnen unter der Festsetzung sonstige Wohngebäude und das Ferienwohnen als sonstige Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Die nun gewählte Formulierung der Festsetzungen bestimmt die Nutzungsarten deutlicher und schließt darüber hinaus das vorher noch unter dem Begriff des Wohngebäudes zulässige Zweitwohnen aus. Dieser Punkt ist von entscheidender Bedeutung, um den Problemen der Gemeinde Utersum, die durch das Zweitwohnen verursacht werden und die bereits bei der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5b im Jahr 1999 formuliert wurden, entgegenwirken zu können und gleichzeitig eine touristische Nutzung weiterhin zu sichern. Mit einem Wohngebiet gemäß §§ 3-5 BauNVO wären diese planerischen Ziele der Gemeinde nicht zu erreichen.

Die gewählte Formulierung der *Dauerwohnung* soll sicherstellen, dass die Wohngebäude vorrangig von Personen genutzt werden, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben. Die Errichtung von Zweitwohnungen wird durch die Bebauungsplanänderung somit ausgeschlossen. Ziel dieser Änderung ist die Deckung des Wohnraumbedarfs für die einheimische Bevölkerung langfristig zu sichern und der schleichenden Umwandlung von Dauerwohnraum in Zweitwohnungen und der damit einhergehenden Verödung der Wohngebiete entgegenzuwirken. Auch wird der im Ursprungsbebauungsplan formulierten Zielsetzung des Erhalts der ursprünglichen Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur Rechnung getragen. Die Verhinderung der Entstehung von neuen Zweitwohnungen und der Erhalt des Dauerwohnens für die einheimische Inselbevölkerung sind ein vordringliches Planungsziel der Gemeinde und auch Grundsätze und Ziele der Raumordnung (vgl. Regionalplan für den Planungsraum V, Ziffer 4.1. Absatz 5).

Ferienwohnungen sind nur als gewerblich betriebene Ferienwohnung planungsrechtlich zulässig. Sie sind demnach einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen. Die Ferienwohnnutzung muss sich der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung unterordnen und darf 40% der Geschossfläche nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung wird die Errichtung von Gebäuden mit ausschließlicher Ferienwohnnutzung ausgeschlossen. Da Ferienwohnungen in und rund um die Wintermonate häufig ungenutzt sind, entspricht diese Festsetzung weiterhin dem Ziel der Vermeidung der Verödung des Dorfkerns.

Außerdem zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen), Räume und Gebäude für freie Berufe, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen Ferienwohnungen).

Der weitere Zulässigkeitskatalog wurde an der prägenden vorhandenen Nutzung, den Ansprüchen nach § 34 BauGB sowie den im ursprünglichen Dorfgebiet zulässigen Nutzungen orientiert. Hierbei wurden die mit Landwirtschaft in Verbindung stehenden Nutzungen sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aus dem Zulässigkeitskatalog entfernt. Aufgenommen wurden indes Räume und Gebäude für freie Berufe, die gem. § 13 BauNVO in einem Dorfgebiet ebenfalls zulässig sind.

Die Ausnahmeregelung wurde gewählt, um den Erhalt des Gebietscharakters sicherzustellen, der vorwiegend dem Dauerwohnen sowie der Touristenbeherbergung dienen soll. Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können demnach zugelassen werden, sofern von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten sind und der Erhalt der Gebietstypik gewährleistet ist.

Für sämtliche Festsetzungen gilt, dass bei einem Gebäude mit integrierter Ferienwohnnutzung, diese nicht mehr als 40% der Geschossfläche im Vergleich zur Hauptnutzung einnehmen darf. Als Hauptnutzung wird dabei grundsätzlich die Nutzung verstanden, die den flächenmäßig größten Anteil des Gebäudes einnimmt.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschosse zu ermitteln. Außerdem wird gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind. Was unter Vollgeschossen und Aufenthaltsräumen zu verstehen ist, ist der Landesbauordnung Schleswig-Holstein zu entnehmen (§ 2 (6) und (8) sowie § 48 LBO).

Die im Ursprungsplan festgesetzte Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit dieser Änderung aufgehoben. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Vielzahl an großflächigen Gebäuden. Dies ist unter anderem den in dem bisherigen Dorfgebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben zuzuschreiben, die größtenteils bereits umgenutzt wurden. Die Beschränkung auf maximal eine bzw. ausnahmsweise eine zweiten Wohneinheit, würde die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer einschränken und der gewollten Sicherung und Schaffung von Dauerwohnraum entgegenwirken.

## **2.2 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 (1) BauGB)**

Bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 5b wurde zur Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung eine Festsetzung zum Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB getroffen. Dementsprechend wurde nach dem zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung geltendem Recht für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz - WEG -),
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 31 WEG) und
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

ein Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten, aus Gründen der Rechtssicherheit jedoch an den geltenden Gesetzestext angepasst. Der Genehmigungsvorbehalt gilt somit für

1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

Durch die am 13. Mai 2017 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuchs wurden die Tatbestände für den Genehmigungsvorbehalt für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion erweitert. Da sich das Planungsziel der Gemeinde die Bevölkerungsstruktur in den Dörfern zu erhalten und die Lebensqualität für den Dauerwohner wie auch für den Feriengast zu sichern und einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen entgegenzuwirken nach wie vor Bestand hat, soll der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB entsprechend der geänderten Gesetzeslage erweitert werden. Er gilt somit zusätzlich

3. für die Begründung von Bruchteilseigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Die vorhandene Zweckbestimmung des Satzungsgebietes im Rahmen der grundsätzlichen Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Utersum ist unbestreitbar. So gehört die Gemeinde Utersum zu den anerkannten Seebädern (vgl. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V Ziffer 2.3.6) und liegt darüber hinaus im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Regionalplan Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein Ziffer 4.1). Eine nach Aktenlage durchgeführte Bestandsaufnahme hat ergeben, dass der Satzungsgebiet der Gemeinde durch die Fremdenbeherbergung stark geprägt ist. Dies ergibt sich aus den vorhandenen Beherbergungsbetrieben und Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung im Sinne von Ferienwohnungen. Insgesamt werden bereits knapp 60% der Gebäude im Satzungsgebiet an Feriengäste vermietet, in ca. der Hälfte dieser Fälle findet Dauer- und Ferienwohnen unter einem Dach statt.

Das Sonstige Sondergebiet – Dauerwohnen und Tourismus wird festgesetzt, um hier ein Baugebiet zu sichern, welches dem Dauerwohnen und der Touristenbeherbergung dient. Dies setzt voraus, dass die bestehenden sowie entstehenden Ferienwohnungen dauerhaft für den Fremdenverkehr zur Verfügung stehen.

Durch die Festsetzung gemäß § 22 BauGB sollte bei Bauaufstellung verhindert werden, dass Ferienwohnungen und Wohngebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt und als Zweitwohnungen genutzt werden, die dann dem Fremdenverkehr, d.h. einem wechselnden Personenkreis zu Ferienzwecken, nicht mehr im vorgesehenen Umfang zur Verfügung stehen.

Durch die Bildung von Wohnungseigentum wird die Nutzung als Zweitwohnung vorbereitet. Zweitwohnungen stehen in der Regel aber nicht mehr bzw. in einem geringeren Umfang dem Fremdenverkehr zur Verfügung. Durch die Zunahme oder gar ein Überhandnehmen von Zweitwohnungen kann die Fremdenverkehrsfunktion des Gebiets beeinträchtigt werden.

Die Bildung von Wohnungseigentum für Zweitwohnsitze lässt auch eine „Verödung“ von Straßenzügen bzw. Ortsteilen befürchten, da diese Wohnungen dem Fremdenverkehr nicht mehr oder nur in geringerem Maße zur Verfügung stehen und meist lediglich während der Hauptsaisonzeiten bewohnt werden. Während der übrigen Jahreszeit sind diese Wohnungen oft unbewohnt. Die geringe Zweitwohnungsnutzung führt außerdem zu einer geringeren Inanspruchnahme der gemeindlichen Fremdenverkehrseinrichtungen und damit zur nachhaltigen Schwächung der gemeindlichen Fremdenverkehrsstruktur.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Zielsetzung des ursprünglichen § 22 BauGB dadurch umgangen werden kann, dass anstelle der Begründung von Wohneigentum nach WEG, Bruchteilseigentum gebildet wird. Mit der Möglichkeit dieses ebenfalls unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, wurde die Lücke im § 22 BauGB sowie diesem Bebauungsplan geschlossen. Dies gilt jedoch nur für solche Fälle, in denen angenommen werden kann, dass die Begründung des Bruchteilseigentums von vornherein auf die Schaffung einer Rechtsposition gerichtet ist, die der Bildung von Wohneigentum vergleichbar ist. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Begründung des Bruchteilseigentums mit einer Regelung verbunden ist, wonach die Räume zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Da jedoch noch weitere Vereinbarungen vorstellbar sind, durch die eine Nutzung als Nebenwohnung bewirkt werden kann, soll künftig auch die Nutzung von Wohngebäuden und Be-

herbergungsbetrieben als Nebenwohnung unter den Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Diese Regelung gilt ferner nur für solche Räume, die insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Die Begrifflichkeit der Nebenwohnung wird dabei mit der in diesem Zusammenhang verwendeten Formulierung des Zweitwohnens gleichgesetzt.

Es soll darauf hingewiesen werden, dass lediglich auf einem Grundstück im Geltungsbereich Wohnungs- oder Teileigentum nach WEG, jedoch bereits auf fünf Grundstücken Bruchteilseigentum gebildet wurde. Dies zeigt deutlich, dass die Festsetzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion auf der einen Seite Wirkung zeigt, es jedoch auf der anderen Seite, aufgrund des in den letzten Jahren stetig ansteigenden Investitionsdrucks auf der Insel Föhr zu befürchten ist, dass sich diese Fehlentwicklung in Form von der Bildung von weiterem Bruchteilseigentum oder ähnlichen bisher nicht erkennbaren Vereinbarungen fortsetzt. Die Fremdenverkehrsfunktion des Gebietes kann ohne weitere Festsetzungen dauerhaft nicht gesichert werden.

Es wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Bruchteilseigentum die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Herbergungsbetrieben als Nebenwohnung unter den o.g. Voraussetzungen, erweitert wird. Eine Teilung bspw. von Wohngebäuden mit einer Wohneinheit und einer untergeordneten Ferienwohnung in zwei unabhängige Wohneinheiten mit anschließender Veräußerung, welche zur Entstehung von Zweitwohnungen und der Zweckentfremdung der Ferienwohnungen führen könnte, wird somit verhindert.

### **2.3 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Bestand**

Auf einzelnen Grundstücken (s. Anlage zur Begründung) weichen zulässigerweise errichtete Gebäude mit ihrer in Anspruch genommenen GRZ von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Im Interesse der Rechtssicherheit und zur begrifflichen Klarstellung wird nun eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Nutzungsänderungen und geringfügige Umbauten im zulässigerweise errichteten baulichen Bestand ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn das Maß der Nutzung bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 5b überschritten war.

Mit ‚geringfügigen Umbauten‘ sind dabei solche gemeint, die an einer baulichen Anlage vorgenommen werden können, ohne dass der Bestandsschutz im Sinne des Bauordnungsrechts verloren gehen würde. Der bauordnungsrechtliche Bestandsschutz entfällt dann, wenn die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird, da die gesamte Anlage statisch nachgerechnet werden muss, der Arbeitsaufwand seiner Qualität nach der eines Neubaus erreicht oder gar übersteigt, oder die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird.

Bei Umbauten, durch die der Bestandsschutz verloren gehen würde, greift die Festsetzung nicht. In diesem Fall muss sich der Eigentümer an die regelmäßig geltenden Festsetzungen des Baubauungsplans halten.

### **2.4 Weitere bestehende Festsetzungen**

Abgesehen von den in Ziffer 2.1 bis 2.3 der Textfestsetzungen genannten Punkten gelten die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5b vom 05.08.1999 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b vom 24.05.2002 unverändert weiter. Um die Les- und Handhabbarkeit des Bebauungsplanes gewährleisten zu können, werden diese Festsetzungen nachrichtlich in die Planzeichnung sowie den Text – Teil B übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

### **3. Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird durch die im Plangebiet befindlichen Straßen erschlossen. Da es sich um eine Überplanung im Bestand handelt, liegen alle erforderlichen Anschlüsse an die technische Infrastruktur vor.

Alle baulichen Veränderungen an der Landesstraße 214 und der Kreisstraße 122 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Flensburg, abzustimmen.

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 214 (L 214), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone sowie die Ortsdurchfahrtsgrenze sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **4.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt, daher wird gemäß §13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5b sind keine Biotop nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten sind nicht betroffen.

Die 2. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 5b lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Durch die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

#### **4.2 Finanzielle Auswirkungen**

Der Gemeinde Utersum entstehen durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

### **5. Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im Rahmen der Beteiligung erfolgen.

### **6. Hinweise**

#### **6.1 Ortsgestaltungssatzung**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Utersum vom 24.08.2010. Diese gilt für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5b.

## **6.2 Denkmalschutz:**

### Baudenkmalpflege

Derzeit liegen keine Kulturdenkmale (Baudenkmale) im Plangebiet. Kurzfristige Änderungen hiervon sind möglich.

### Archäologische Denkmalpflege

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung (§ 15 DSchG). Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **6.3 Küsten- und Hochwasserschutz:**

Das überplante Gebiet befindet sich nicht in einem Bereich, für den küstenschutzrechtliche Verbote oder Genehmigungserfordernisse bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebiet liegt.

Die Begründung wurde mir Beschluss der Gemeindevertretung vom XX.XX.XXXX gebilligt.

Utersum, den XX.XX.XXXX

---

Bürgermeisterin