

# Satzung der Gemeinde Utersum über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a, Kreis Nordfriesland für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep

## Planzeichnung - Teil A -



### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**SO** Sonstige Sondergebiete -  
Dauerwohnen und Tourismus (§11 BauNVO)

15. Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

— Flurstücksgrenzen

— Flurgrenzen

#### Nachrichtliche Übernahme

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 = Grundflächenzahl maximal z.B. 0,3  
I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,  
max. z.B. 1 Vollgeschoss

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

**E** nur Einzelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

**□** Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

**□** Grünflächen

**□** Parkanlage

**Gt** Garten

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

**□** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4)

### Hinweise:

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Utersum auf Föhr.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 Abs. 1 WHG, das restliche Plangebiet liegt in einem potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebiet.

Gemäß § 12 (1) Nr. 3 DSchG SH sind auch Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, die zur Folge haben den Eindruck dessen wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

In der Gemeinde Utersum sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ist daher gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein eine Untersuchung auf Kampfmittel erforderlich. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. 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.

**Nachrichtliche Übernahme:**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die obere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Beim Betrieb des Musikpavillons sind die Immissionsrichtwerte der Freizeittärm-Richtlinie vom 22.06.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, Seite 572 ff.) an den maßgebenden Immissionsorten einzuhalten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens über ein entsprechendes Schallgutachten nachzuweisen. Ein seitens der Gemeinde Utersum in Auftrag gegebenes Schallgutachten kommt in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter folgenden Voraussetzungen möglich wäre:

- Der Musikpavillon darf an nicht mehr als zehn Tagen eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden für Konzerte genutzt werden.

- Die Konzerte dürfen nicht nachts, nicht innerhalb der Ruhezeiten gemäß Freizeittärm-Richtlinie vom 22.06.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, Seite 572 ff.) und auch nicht an Sonn- und Feiertagen stattfinden.

- Die Dauer der Konzerte darf maximal jeweils 60 Minuten betragen.

- Für den Musikpavillon darf ein Zuschauerbereich von bis zu 250 m<sup>2</sup> genutzt werden.

## Text - Teil B -

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Die in *kursiv* und mit **Nachrichtliche Übernahme** gekennzeichneten Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 5a vom 05.08.1999 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a vom 13.12.2011 nachrichtlich übernommen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5a bisher als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Bereiche werden zu Sonstigen Sondergebieten (SO) für „Dauerwohnen und Tourismus“ geändert. Das Sonstige Sondergebiet dient dem Dauerwohnen sowie der Touristenbeherbergung.

Es sind folgende Nutzungsarten zulässig

a) Dauerwohnungen, d.h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung);

b) 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 darf 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 sind bis zu den Abseitenwänden und einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

c) Der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften;

d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke;

Folgende Nutzungsarten sind ausnahmsweise zulässig

e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen);

f) Räume und Gebäude für freie Berufe;

g) Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

h) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen Ferienwohnungen);

Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, sofern von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten sind und der Gebietscharakter erhalten bleibt.

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen wird aufgehoben.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten von zulässigerweise errichteten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig, wenn der zulässigerweise errichtete bauliche Bestand dieses Maß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 5a bereits überschritten hat und wenn durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht wird.

**Nachrichtliche Übernahmen:**  
Innerhalb der als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzten Fläche ist ein Musikpavillon bis zu einer Grundfläche von maximal 60 m<sup>2</sup> zulässig.

Abweichend von der festgesetzten Eingeschossigkeit, sind bereits bestehende zweigeschossige, landwirtschaftliche genutzte Gebäude weiterhin zweigeschossig zulässig, sofern sie weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

### 3. Mindestgrundstücksgröße

**Nachrichtliche Übernahmen:**  
Die Mindestgrundstücksgröße wird im Plangebiet mit 850 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, gilt die Mindestgrundstücksgröße nicht. Für diese gilt die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens vorhandene Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße.

### 4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 (1) BauGB)

**Überarbeitung und Ergänzung der Festsetzung:**

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt Folgendes der Genehmigung:

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,

3. die Begründung von Bruchteileigentum (§ 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 Bruchteileigentum 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. 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.

## Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.09.2017 bis 07.10.2017 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.03.2018 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 01.02.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 09.05.2019 den Entwurf der 2. Änderung des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.05.2019 in der Amtsverwaltung des Amtes Föhr-Amrum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk auf Föhr beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern 23 bis 25, Montags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Dienstags, Mittwochs und Freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Donnerstags von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 16.05.2019 bis 24.05.2019 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „http://www.amtfa.de/bauleitplanverfahren.htm“ und „https://bsh.de“ ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wyk auf Föhr, den 01.09.2021



7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage: 22.07.2021  
Schleswig den 30.08.2021

Unterschrift



8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.03.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.03.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wyk auf Föhr, den 01.09.2021



11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Utersum, den 11.9.2021

G. Selow  
Gemeinde Utersum  
Die Bürgermeisterin



12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 13. SEP. 2021 bis 21. SEP. 2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 21. SEP. 2021 in Kraft getreten.

Wyk auf Föhr, den 01.09.2021



## Satzung der Gemeinde Utersum über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a, Kreis Nordfriesland für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.2020 folgende Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5a für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO von 2017

1. Ausfertigung