Gemeinde Sande
Fachbereich I

Sande 18.09.2017

Beschlussvorlage Nr. 157/2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	**11.10.2017**	**öffentlich**
Verwaltungsausschuss	**12.10.2017**	**nicht öffentlich**

Betreff:
Künftige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 - Historischer Ortskern Neustadtgödens -

Sachverhalt:

Als letztmalig über mögliche Festsetzungen des Bebauungsplans für den historischen Ortskern Neustadtgödens beraten wurde, erhielt die Verwaltung im Ergebnis den Auftrag, den Bürgerwillen im Rahmen einer Informationsveranstaltung in Neustadtgödens abzufragen. Ergänzend zu der Veranstaltung wurde ein kurzer Fragebogen zu den Themen „Ferienwohnungen“ und „Nachverdichtung“ erstellt. Es wurden insgesamt rund 175 Fragebögen im Sanierungsgebiet verteilt bzw. auswärtig wohnenden Grundstückseigentümer per Post zugesandt. 17 Fragebögen wurden ausgefüllt zurückgegeben, das entspricht einer Quote von 9,7 %.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Votum *:
Thema Ferienwohnungen
- 4 Haushalte würden eine Ferienwohnung einrichten
- 9 Haushalte stört es nicht, falls Ferienwohnungen zugelassen werden
- 5 Haushalte sprechen sich gegen eine Zulassung von Ferienwohnungen aus

Thema Nachverdichtung zulassen
- 8 Haushalte wünschen sich eine Nachverdichtung, egal ob als Anbau oder freistehendes Gebäude
- 3 Haushalte wünschen sich ein Nachverdichtung nur in Form von Anbauten
- 7 Haushalte sprechen sich gegen eine Nachverdichtung aus

Thema Nachverdichtung durchführen
- 2 Haushalte würden anbauen
- 3 Haushalte würden ein freistehendes Gebäude errichten
- 11 Haushalte würden von der Möglichkeit keinen Gebrauch machen

* teilweise wurde eine Mehrfachauswahl vorgenommen, so dass die Summe nicht 17 ergibt

Die anonymisierte Auswertung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Aufgrund der geringen Rücklaufquote ist das Ergebnis alles andere als repräsentativ anzusehen, gleichwohl kann man das Ergebnis als Anhaltspunkt betrachten. Demnach stößt die Einrichtung von Ferienwohnungen weniger auf Kritik als die Zulassung der Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung. Seitens der Verwaltung wird die Auffassung vertreten, dass die Einrichtung von Ferienwohnungen zugelassen werden sollte, da nicht zu erwarten ist, dass in Neustadtgödens durch die bestehenden und gegebenenfalls künftigen Angebote die Problematik der sogenannten Rollladensiedlung entsteht. Vor diesem Hintergrund wird eine Quotenregelung für Ferienwohnungen ebenfalls nicht empfohlen. Sofern dieser Empfehlung gefolgt wird, ist eine Anpassung des Bebauungsplans in Form der Ausweisung eines Sondergebietes aufgrund einer Gesetzesänderung in diesem Punkt nicht mehr erforderlich. Der historische Ortskern wird bislang als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem bis Mai 2017 keine Ferienwohnungen zulässig waren. Eine Änderung der Baunutzungsverordnung hat Ferienwohnungen nunmehr als nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft, die in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind. Sollen Ferienwohnungen in einem Gebiet hingegen ausgeschlossen werden, so ist dieses explizit als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zu der Frage ob eine weitere Bebauung zugelassen werden soll, kann die Verwaltung keine Empfehlung aussprechen. Während sich im Rahmen der Fragebogenaktion zwar die Mehrheit der Teilnehmer für die Zulassung der Nachverdichtung ausgesprochen hat, würden zwei Drittel der Befragten die Möglichkeit tatsächlich aber nicht in Anspruch nehmen.

Soll künftig eine Nachverdichtung in Form von freistehenden Gebäuden zugelassen werden, muss der überbaubare Bereich auf den Grundstücken ausgeweitet werden und eine Anpassung der Planzeichnung erfolgen. Hält man an der bisherigen Ausrichtung fest, dass lediglich Erweiterungen in Form von Anbauten zulässig sind, ist eine Anpassung des Bebauungsplans in Bezug auf die Baugrenzen nicht erforderlich, da die aktuellen Baugrenzen auf den meisten Grundstücken Anbaumöglichkeiten bieten.

Die einzelnen Möglichkeiten haben zusammengefasst folgende Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren:

Ferienwohnungen	Nachverdichtung	Notwendigkeit Anpassung Bebauungsplan
zulassen		Nein
nicht zulassen		Ja
	durch freistehende Gebäude	Ja
	durch Anbauten	Nein
zulassen	durch Anbauten	Nein

Neben der Fragestellung zur Zulassung von Ferienwohnungen und weiterer Bebauung ist zu klären, inwieweit Solaranlagen künftig zugelassen werden sollen.

Denkbar wäre die Zulassung in Verbindung mit einer Regelung, die eine Verträglichkeit mit dem historischen Erscheinungsbild des Ortes gewährleistet.

Es ist darüber zu beraten, welche Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen, Solaranlagen und der Nachverdichtung in den Bebauungsplanentwurf einfließen sollen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Planungsbüro Boner einen Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der in der Sitzung getroffenen Vorschläge für die einzelnen Festsetzungen zu erarbeiten.

Anlagen:

- Fragebogen
- Anonymisierte Auswertung

Stamer

Eiklenborg

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen