

## Niederschrift

über die 31. Sitzung der Gemeindevertretung Wrixum am Donnerstag, dem 23.09.2021, im Aufenthaltsraum des Feuerwehrgerätehauses Wrixum.

### Anwesend sind:

**Dauer der Sitzung: 19:00 Uhr - 21:25 Uhr**

#### Gemeindevertreter

Frau Heidi Braun

Bürgermeisterin

Herr Oliver Arfsten

Herr Markus Berger

Herr Volker Hansen

Herr Johngerret Jacobsen

Frau Christina Kohn

Frau Mirjam Meister

Herr Hark Olufs

2. stellv. Bürgermeister

Herr Claus Petersen

1. stellv. Bürgermeister

#### von der Verwaltung

Frau Meike Haecks

Herr Jan Horn

### Entschuldigt fehlen:

## Tagesordnung:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten
4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 30. Sitzung (öffentlicher Teil)
5. Einwohnerfragestunde
6. Bericht der Bürgermeisterin
7. Bericht der Ausschussvorsitzenden
8. 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  
Vorlage: Wri/000113
9. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6  
Vorlage: Wri/000113/1
10. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet Krummwund, Tewelken, Möhlenstieg und Dörpwund, südl. der Straße Karkstieg und Südl. der Straße Ohl-Dörp ab 200 Meter von der westl. Gemeindegrenze bis ca. 500 Meter von der Gemeindegrenze zu Wyk  
Vorlage: Wri/000135
11. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3  
Vorlage: Wri/000135/1
12. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans

- Nr. 3a der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen Hargesweg, Karkstiege und Kirchweg  
Vorlage: Wri/000136
13. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a  
Vorlage: Wri/000136/1
14. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen den Straßen Ohl-Dörp und Hargesweg bis ca. 500m von der Ortsgrenze zu Wyk  
Vorlage: Wri/000137
15. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4  
Vorlage: Wri/000137/1

**1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Bürgermeisterin Braun als Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

**2. Anträge zur Tagesordnung**

Keine Anträge.

**3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten**

Die Vorsitzende schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 16 bis 21 nicht öffentlich beraten zu lassen, da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig bei 9 Ja-Stimmen

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, sprechen sich die Mitglieder der Gemeindevertretung einstimmig dafür aus, die Tagesordnungspunkte 16 bis 21 nichtöffentlich zu beraten.

**4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 30. Sitzung (öffentlicher Teil)**

Einwendungen gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift über die 30. Sitzung werden nicht erhoben.

**5. Einwohnerfragestunde**

Keine Fragen.

**6. Bericht der Bürgermeisterin**

Die Vorsitzende teilt mit, dass die defekten Lampen am BOP inzwischen repariert worden seien.

Die Sanierung der L 214 sei vom Land auf das Jahr 2025 verschoben worden.

Gemäß einer Mitteilung des Statistischen Landesamtes beliefen sich die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Wrixum auf 602 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2021; im

Vergleich dazu hätten diese im Jahr 2019 bei 608 gelegen.

Hinsichtlich des derzeit noch gebührenpflichtigen Eintrages in das Transparenzregister für Vereine sei ab 2024 eine Änderung dahingehend vorgesehen, dass die Gebührenpflicht dann wegfalle. Dies sei eine erhebliche Entlastung für die betroffenen Vereine, da sich das Verfahren zur Gebührenbefreiung bislang als sehr umfangreich und kompliziert dargestellt hätte. Künftig sei es nun ausreichend, dass der Eintrag in das Vereinsregister stets auf dem aktuellen Stand gehalten werde.

Die Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde habe kürzlich stattgefunden. Unter anderem habe es Wahlen gegeben. Ein Glückwunsch der Gemeinde ginge an die (Wieder) Gewählten. Der Wehrführer scheidet im kommenden Jahr aus, so dass im Frühjahr 2022 eine Neuwahl notwendig werde.

Die Vorsitzende berichtet aus der Sitzung des Tourismus-Zweckverbandes. So sei unter anderem über das Tourismuskonzept und dessen Analyse gesprochen worden; auch die Weiterentwicklung des Tourismus sei thematisiert worden.

Im benachbarten Wyk auf Föhr sei aktuell die Großbaustelle in der Großen Straße in Arbeit.

Die Arbeiten in der Mittelbrücke seien dann für das Jahr 2022 vorgesehen.

Auf dem Gelände des AquaFöhr werde es ebenfalls eine Großbaustelle geben, erste Arbeiten seien bereits ausgeführt worden.

Die Deichschau habe stattgefunden. Im Jahr 2022 solle es in Utersum Sandaufschüttungen geben.

Für den Bereich Toftum bis Ackerum werden ab dem Frühjahr 2022 Baumaßnahmen geplant. Da die Materiallieferung vom Festland erfolge, müsse hier mit Verkehrseinschränkungen in den betroffenen Zuwegungen gerechnet werden. Die Deichbaumaßnahmen von Utersum Richtung Dunsum werden ab dem Jahr 2025 geplant. Für die 700- 800 m werde eine Bauzeit von 7 – 8 Jahren veranschlagt; auch hier werde notwendiges Material mit LKWs angeliefert. Der Sicherung der Deiche (nach außen) sei hier Vorrang vor Naturschutz eingeräumt worden.

Auf Nachfrage teilt die Vorsitzende ergänzend mit, dass die Arbeiten in Oldsum erledigt und die Deiche ansonsten in einem guten Zustand seien.

Die Beschilderung des Naturlehrpfades zwischen Wrixum und Nieblum sei teilweise abgängig. Neue Schilder seien bereits in Druck; deren Erneuerung und Anbringung solle zum Frühjahr 2022 abgeschlossen sein.

In Nordfriesland habe erneut ein Warntag stattgefunden.

Die Vorsitzende habe einen Hinweis erhalten, dass die Verkehrsüberwachung in der Gemeinde fehlerhafte Geschwindigkeitsanzeigen mache und bittet die Mitglieder der Gemeindevertretung hierauf zu achten und ggf. entsprechende Rückmeldung zu geben.

Auf Nachfrage berichtet die Vorsitzende zum aktuellen Stand zum Thema Aus- und Umbau der Mühle. Sobald die nötige B-Planaufstellung erfolgt sei könne mit baulichen Maßnahmen begonnen werden, allerdings sei hier auch immer die Denkmalschutzbehörde einzubinden. Die Sanierung sei zunächst zurückgestellt worden. Maßnahmen des Innenausbaus sowie der Spendenverwendung werden detailliert erläutert.

## **7. Bericht der Ausschussvorsitzenden**

Keine Berichte.

8. **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**  
**Vorlage: Wri/000113**

Die Vorsitzende begrüßt Herrn Horn, Mitarbeiter des Bau- und Planungsamtes des Amtes Föhr-Amrum und führt im Anschluss anhand der Beschlussvorlage in den Sachverhalt ein und erläutert kurz die Gründe für die bisherige Zurückstellung der Entscheidung. Ziel solle eine Gleichbehandlung aller Planungsvorhaben sein. In der Gemeinde Wrixum gäbe es inzwischen 50% Zweitwohnungsbesitzer. Das Vorgehen der Gemeinde solle nicht bedeuten, die aktuellen Zweitwohnungsbesitzer zu benachteiligen, vielmehr gehe es darum, die künftige Entwicklung zu steuern. Auf Nachfrage aus der Einwohnerschaft wird darauf hingewiesen, dass diese durch öffentliche Bekanntmachung und Aushang (Veröffentlichung im Schaukasten der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Föhr-Amrum) in der Gemeinde informiert werde. Herr Horn teilt auf Nachfrage mit, dass andere Inselgemeinden bereits identisch verfahren bzw. dies bei künftigen Planvorhaben beabsichtigt sei. Die Vorsitzende berichtet ergänzend von Erfahrungen und Beschwerden, die ihr zum Teil auch von Einwohner/innen zugetragen wurden. Es ginge beim heute thematisierten Vorgehen darum, die Durchsetzung des Erstwohnsitzes bei Weiterverkäufen zu erreichen und die weitere Ausbreitung von Zweitwohnsitzen einzudämmen. Gemeindevertreter Arfsten ergänzt, dass ein Handeln im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten aufgrund der Entwicklung angezeigt sei. Eines der Instrumente sei die Veränderungssperre. Mittelfristig sollen sämtliche Gemeindeflächen einbezogen und identisch behandelt werden.

Nachdem alle Nachfragen beantwortet sind, verlässt Gemeindevertreterin Kohn für die sich anschließende Beratung und Beschlussfassung gemäß § 22 Gemeindeordnung den Sitzungsraum.

#### **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 Ge-

schoßfläche 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.

#### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 9; Ja-Stimmen: 8 ; Nein-Stimmen: 0;

Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Gemeindevertreterin Christina Kohn

**Beschluss:**

**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, Hafenstraße 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).

**9. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6**  
**Vorlage: Wri/000113/1**

Die Vorsitzende führt anhand der Beschlussvorlage kurz in den Sachverhalt ein.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 die Aufstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 im gesamten Plangeltungsbereich beschlossen. Dabei wurden folgende Planungsziele festgelegt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ über fast den kompletten Geltungsbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen zu reduzieren bzw. zu unterbinden;
- Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 50 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;

Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass während des Zeitraums der Aufstellung der Bebauungsplanänderung keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Zielen der Planung und den Bestimmungen des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen.

Es werden keine weiteren Nachfragen gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 9; Ja-Stimmen: 8 ; Nein-Stimmen: 0;

Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Gemeindevertreterin Christina Kohn

**Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung beschließt zur Sicherung der Planung die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 in der vorliegenden Fassung (Anlage 1).
2. Der Beschluss der Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Gemeindevertreterin Kohn betritt nach erfolgter Beschlussfassung wieder den Sitzungsraum.

**10. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet Krummwund, Tewelken, Möhlenstieg und Dörpwundt, südl. der Straße Karkstieg und Südl. der Straße Ohldörp ab 200 Meter von der westl. Gemeindegrenze bis ca. 500 Meter von der Gemeindegrenze zu Wyk**  
**Vorlage: Wri/000135**

Die Vorsitzende trägt anhand der Vorlage zum Sachverhalt vor und teilt mit, dass es eine inhaltliche Ergänzung hinsichtlich der Gebietsbezeichnung im Beschlussvorschlag der Vorlage gibt, weswegen über den geänderten Beschlussvorschlag und die geänderte Anlage abgestimmt werden soll.

Diese lautet korrekt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet der Gemeinde Wrixum „Krummwund, Tewelken, Möhlenstieg und Dörpwundt, südl. der Straße Karkstieg und Südl. der Straße Ohldörp ab 200 Meter von der westl. Gemeindegrenze bis ca. 500 Meter von der Gemeindegrenze zu Wyk sowie im Süden das Gebiet zwischen den Straßen Linge und Fehrstieg“ soll wie folgt geändert werden:

Außerdem gibt es eine damit verbunden einen geänderten Plangeltungsbereich (Anlage 1), welcher die ergänzte Gebietsbezeichnung widerspiegelt.

Die korrigierte Anlage wird unter den anwesenden Gemeindevertreter/innen verteilt. Über diese Vorlage einschließlich der geänderten Gebietsbezeichnung und der geänderten Anlage ist in der heutigen Sitzung zu beschließen.

Die Vorsitzende teilt mit, dass 2. stellv. Bürgermeister Olufs gemäß § 22 Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen ist.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet Krummwundt, Tewelken, Möhlenstieg und Dörpwundt, südl. der Straße Karkstieg und südl. der Straße Ohldörp ab 200 Meter von der westlichen Gemeindegrenze bis ca. 500 Meter von der Gemeindegrenze zu Wyk sowie im Süden das Gebiet zwischen Linge und Fehrstieg ist auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 12.02.1991 aufgestellt worden und am 04.03.1999 in Kraft getreten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war, der Ausbreitung von Zweitwohnungen und einer Verdichtung der Bebauung sowie Veränderung des historisch gewachsenen Ortsbildes entgegenzuwirken. Dazu wurde im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgrenze festgelegt sowie die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

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 die bestehenden Festsetzungen 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

Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung Veränderungen ergeben, die eine Überprüfung der Bestandslage notwendig macht. Dies betrifft in diesem Zusammenhang im Besonderen die Klarstellung des Begriffs 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 § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt kann, die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der künftig geänderten Bebauungsplanausweisung berichtigt.

1. stellv. Bürgermeister Petersen richtet eine Nachfrage hinsichtlich Bebauungsdichte und festgelegter Grundstücksgröße an Herrn Horn; dieser erläutert die rechtliche Situation.

Beim Bestandsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der Art und Maß der baulichen Nutzung nicht vollständig regelt. Was nicht im Bebauungsplan geregelt ist, wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Ein Einwohner thematisiert einen Lösungsvorschlag zur „Spekulationsvermeidung“; auch hierzu erläutert Herr Horn. Weitere Fragen zur Grundstücksteilung und des Bruchteils-Eigentums werden diskutiert. Herr Horn ergänzt und erläutert zu diesen Punkten. Man kommt überein, die Behandlung dieser Punkte zunächst zurück zu stellen und im Rahmen des gesamten Planverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzugreifen.

Nachdem alle Nachfragen beantwortet sind, verlässt 2. stellv. Bürgermeister Olufs für die sich anschließende Beratung und Beschlussfassung gemäß § 22 Gemeindeordnung den Sitzungsraum.

#### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 9; Ja-Stimmen: 8 ; Nein-Stimmen: 0;

Stimmenthaltungen: 0

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch

bei der Abstimmung anwesend: 2. stellv. Bürgermeister Hark Olufs

### **Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet der Gemeinde Wrixum „Krummwundt, Te-welken, Mühlenstieg und Dörpwundt, südl. der Straße Karkstieg und südl. der Straße Ohl-Dörp ab 200 Meter von der westl. Gemeindegrenze bis ca. 500 Meter von der Ge-meindegrenze zu Wyk sowie im Süden das Gebiet zwischen den Straßen Linge und Fehrstieg“ soll wie folgt geändert werden:
2. Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
  - a). Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ über fast den komplet-ten Geltungsbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- und Zweitwohnun-gen zu reduzieren bzw. zu unterbinden;
  - b). Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 50 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nut-zung zu bringen;
  - c). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Be-hörden 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 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteili-gung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Der Flächennutzungsplan ist im Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

**11. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 1. Änderung des Bebau-ungsplans Nr. 3**  
**Vorlage: Wri/000135/1**

Die Vorsitzende trägt anhand der Vorlage zum Sachverhalt vor und teilt mit, dass es eine inhaltliche Ergänzung der Gebietsbezeichnung in den Anlagen „Wrixum B3-1Änderung\_Veränderungssperre Satzung“ und „Geltungsbereich 1Ä BPlan Nr. 3 Wri-xum“ zur Vorlage gibt. Die Gebietsbezeichnung in den Anlagen wird erweitert um fol-gende Textpassage:

**„sowie im Süden das Gebiet zwischen den Straßen Linge und Fehrstieg“**

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der ergänzten Gebietsbezeichnung angepasst.

Die geänderten Anlagen zur Vorlage wird unter den anwesenden Gemeindevertreter/innen verteilt.

### **Sachdarstellung mit Begründung:**

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 die Aufstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im gesamten Plangeltungsbereich beschlossen. Dabei wurden folgende Planungsziele festgelegt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ über fast den kompletten Geltungsbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen zu reduzieren bzw. zu unterbinden;
- Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 50 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;
- Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 850 m<sup>2</sup> (übernommen aus dem Ursprungsplan), um eine weitere Teilung von Grundstücken - die nicht dem Ortsbild entspricht- zu verhindern,
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass während des Zeitraums der Aufstellung der Bebauungsplanänderung keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Zielen der Planung und den Bestimmungen des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen.

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 9; Ja-Stimmen: 8 ; Nein-Stimmen: 0;

Stimmenthaltungen: 0

### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: 2. stellv. Bürgermeister Hark Olufs

### **Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung beschließt zur Sicherung der Planung die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 in der vorliegenden Fassung (Anlage 1).
2. Der Beschluss der Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Der 2. stellv. Bürgermeister Olufs betritt nach erfolgter Beschlussfassung wieder den Sitzungsraum.

**12. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen Hargesweg, Karkstieg und Kirchweg  
Vorlage: Wri/000136**

Die Vorsitzende führt anhand der Beschlussvorlage in den Sachverhalt ein.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 3a der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen Hargesweg, Karkstieg und Kirchweg ist auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 03.03.2006 aufgestellt worden und am 11.11.2008 in Kraft getreten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war eine qualifizierte Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, da es aufgrund der inneren Dynamik des § 34 BauGB künftig zu Entwicklungen kommen könnte, die einer geordneten städtebaulichen Gestaltung der Ortschaft entgegenstehen. Dafür wurde u.a. die Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt, Regelungen bezüglich der baulichen Ausnutzung getroffen und weiter notwendige Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 3a der Gemeinde Wrixum übernommen.

Ein nach nunmehr 15 Jahren eintretender Generationswechsel macht deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans für das Erreichen der Planungsziele nicht mehr ausreichend sind. So kann insbesondere über die bestehenden Festsetzungen 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 so-

wie des baulichen Bestandes gesichert wird.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 3a im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der künftig geänderten Bebauungsplanausweisung berichtigt.

1. stellv. Bürgermeister Petersen verlässt für die sich anschließende Beratung und Beschlussfassung gemäß § 22 Gemeindeordnung den Sitzungsraum.

#### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 9; Ja-Stimmen: 8 ; Nein-Stimmen: 0;

Stimmenthaltungen: 0

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: 1. stellv. Bürgermeister Claus Petersen

#### **Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 3a für das Gebiet der Gemeinde Wrixum zwischen den Haldesweg, Karkstieg und Kirchweg soll wie folgt geändert werden:
2. Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
  - 2.1 Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ über fast den kompletten Geltungsbereich , um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen zu reduzieren bzw. zu unterbinden;
  - 2.2 Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 50 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;
  - 2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

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 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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).

**13. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a  
Vorlage: Wri/000136/1**

Die Vorsitzende führt anhand der Beschlussvorlage kurz in den Sachverhalt ein.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 die Aufstellung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a im gesamten Plangeltungsbereich beschlossen. Dabei wurden folgende Planungsziele festgelegt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ über fast den kompletten Geltungsbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen zu reduzieren bzw. zu unterbinden;
- Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 50 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass während des Zeitraums der Aufstellung der Bebauungsplanänderung keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Zielen der Planung und den Bestimmungen des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 9; Ja-Stimmen: 8 ; Nein-Stimmen: 0;

Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: 1. stellv. Bürgermeister Claus Petersen

**Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung beschließt zur Sicherung der Planung die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a in der vorliegenden Fassung (Anlage 1).
2. Der Beschluss der Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Der 1. stellv. Bürgermeister Petersen betritt nach erfolgter Beschlussfassung wieder den Sitzungsraum.

**14. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen den Straßen Ohl-Dörp und Hardesweg bis ca. 500m von der Ortsgrenze zu Wyk  
Vorlage: Wri/000137**

Bürgermeisterin Braun, Gemeindevertreter Arfsten, Gemeindevertreter Hansen und Gemeindevertreter Berger verlassen vor Beratung und Beschlussfassung gemäß § 22 Gemeindeordnung den Sitzungsraum.

1. stellv. Bürgermeister Petersen übernimmt die Sitzungsleitung und führt anhand der Beschlussvorlage in den Sachverhalt ein.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen den Straßen Ohl-Dörp und Hardesweg bis ca. 500m von der Ortsgrenze zu Wyk ist auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 12.02.1991 aufgestellt worden und am 04.03.1999 in Kraft getreten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war, der Ausbreitung von Zweitwohnungen und einer Verdichtung der Bebauung sowie Veränderung des historisch gewachsenen Ortsbildes entgegenzuwirken. Dazu wurde im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt sowie die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

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 die bestehenden Festsetzungen 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 es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der künftig geänderten Bebauungsplanausweisung berichtigt.

#### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 9; Ja-Stimmen: 5 ; Nein-Stimmen: 0;

Stimmenthaltungen: 0

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Bürgermeisterin Heidi Braun, Gemeindevertreter Arften, Gemeindevertreter Hansen, Gemeindevertreter Berger

#### **Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet der Gemeinde Wrixum zwischen den Straßen Ohl-Dörp und Hardsesweg bis ca. 500m von der Ortsgrenze zu Wyk soll wie folgt geändert werden:
2. Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
  - 2.1 Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der

Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ über fast den kompletten Geltungsbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen zu reduzieren bzw. zu unterbinden;

2.2 Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 50 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;

2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

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 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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).

**15. Beschluss einer Veränderungssperre für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4**  
**Vorlage: Wri/000137/1**

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 die Aufstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 im gesamten Plangeltungsbereich beschlossen. Dabei wurden folgende Planungsziele festgelegt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ über fast den kompletten Geltungsbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und die Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen zu reduzieren bzw. zu unterbinden;
- Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 50 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;
- Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 850 m<sup>2</sup> (übernommen aus dem Ursprungsplan), um eine weitere Teilung von Grundstücken - die nicht

dem Ortsbild entspricht- zu verhindern,

- Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

Mit dem Erlass der Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass während des Zeitraums der Aufstellung der Bebauungsplanänderung keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Zielen der Planung und den Bestimmungen des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen.

#### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 9; Ja-Stimmen: 5 ; Nein-Stimmen: 0;

Stimmenthaltungen: 0

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Bürgermeisterin Heidi Braun, Gemeindevertreter Arfsten, Gemeindevertreter Hansen, Gemeindevertreter Berger

#### **Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung beschließt zur Sicherung der Planung die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 in der vorliegenden Fassung (Anlage 1).

2. Der Beschluss der Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Bürgermeisterin Braun, Gemeindevertreter Arfsten, Gemeindevertreter Hansen und Gemeindevertreter Berger betreten nach erfolgter Beschlussfassung wieder den Sitzungsraum.

Heidi Braun

Meike Haecks