

## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 10.08.2022, im Mensa der Eilun Feer Skkul, Rebbelstieg 59.

### Anwesend sind:

**Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr - 18:03 Uhr**

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Vorsitzende

Frau Claudia Andresen

stellv. Vorsitzende

Herr Arne Arfsten

Herr Raymond Eighteen

Herr Hans-Ulrich Hess

Frau Birgit Hinrichsen

Herr Dr. Manfred Hinrichsen

Frau Geske Nahmens

Herr Nils Twardziok

Für Sascha Werner

Frau Corinna Weber

#### von der Verwaltung

Frau Yvonne Neise

### Entschuldigt fehlen:

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Geeske Eisersdorff

Herr Sascha Werner

## 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 42. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
- 6 . Bericht über nichtöffentlich gefasste Beschlüsse
- 7 . Einwohnerfragestunde
- 8 . Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 der Gemeinde Dagebüll  
Hier: Beteiligung der Nachbargemeinden  
Vorlage: Stadt/002537
- 9 . Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dagebüll  
Hier: Beteiligung der Nachbargemeinden  
Vorlage: Stadt/002538
- 10 . Bericht der Verwaltung
- 11 . Verschiedenes

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

Frau Dr. Offerdinger-Daegel begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße

Einladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

**2. Anträge zur Tagesordnung**

Es werden keine Anträge zur Tagesordnung gestellt.

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

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, sprechen sich die Ausschussmitglieder dafür aus, die Tagesordnungspunkte 12 - 15 nichtöffentlich zu beraten.

**4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 42. Sitzung (öffentlicher Teil)**

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der 42. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr (öffentlicher Teil) vorgebracht. Sie gilt somit als genehmigt.

**5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse**

Es wird berichtet, dass über die vorhabenbezogenen Bebauungspläne zur Neuapostolischen Kirche und altes Pastorat in der letzten Stadtvertretung beraten wurde.

**6. Bericht über nichtöffentlich gefasste Beschlüsse**

Frau Neise, von der Verwaltung, berichtet anhand der beigefügten Tabelle.

**7. Einwohnerfragestunde**

Es sind keine Einwohner anwesend.

**8. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 der Gemeinde Dagebüll**

**Hier: Beteiligung der Nachbargemeinden**  
**Vorlage: Stadt/002537**

**Sachdarstellung mit Begründung:**

**Rechtsgrundlage**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass Planungen benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind (§ 2 Abs. 2 BauGB). Dies leitet sich aus der Planungshoheit einer jeden einzelnen Gemeinde ab und daraus, dass sich benachbarte Gemeinden mit ihrer Planungsbefugnis im Verhältnis der Gleichordnung gegenüberstehen. "Benachbart" sind nicht nur angrenzende Gemeinden, sondern alle Gemeinden, die von der Planung berührt werden.

Betreibt eine Gemeinde eine Bauleitplanung, sind daher die benachbarten Gemeinden im Zuge der Beteiligungsverfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Durch diese Regelung soll vermieden werden, dass eine Gemeinde ihre Planungshoheit zum Nachteil einer anderen Gemeinde gebraucht.

### **Beschreibung des Planvorhabens**

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Dagebüll die Stadt Wyk auf Föhr als von ihrer Bauleitplanung betroffene Gemeinde eingestuft, im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben und aufgefordert, zu der Planung Stellung zu nehmen.

Zielsetzung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Dagebüll ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von drei Wohn- und Geschäftshäusern zu schaffen. Die drei Gebäude sollen nach der bisherigen Planung zwischen 50 und 60 Ferienwohnungen (40m<sup>2</sup> – 75m<sup>2</sup>) und 7 Gewerbeeinheiten (85m<sup>2</sup> - 120m<sup>2</sup>) enthalten. Momentan geht die Planung davon aus, dass die sieben Gewerbeeinheiten dazu dienen sollen, Einzelhandelseinrichtungen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln

### **Einschätzung der Betroffenheit durch die Planung**

Wie bereits dargestellt, ist die Abstimmungspflicht mit den benachbarten bzw. betroffenen Gemeinden geschaffen worden, um diesen die Möglichkeit zu geben, Nachteile von der eigenen Gemeinde abwenden zu können. Da sich alle Gemeinden grundsätzlich in Gleichordnung gegenüber stehen, muss ein entsprechender Interessenausgleich im Bauleitplanverfahren erfolgen. Sobald sich eine Planung negativ auf die Gemeinde auswirkt, sollte diese in den Beteiligungsrunden die Problemstellungen benennen und die Nachteile begründen.

Die Stellungnahme einer betroffenen Gemeinde kann sich nach § 2 Abs. 2 BauGB auf die ihr durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen, es können aber grundsätzlich sämtliche gewichtigen städtebaulichen Belange als Begründung angeführt werden. Welche Belange als „gewichtig“ einzustufen sind, lässt sich nicht pauschal festlegen, da es immer auf den Einzelfall, d. h. das entsprechende Planverfahren und die Situation der betroffenen Gemeinde ankommt.

Für das vorliegende Planverfahren lässt sich festhalten, dass Auswirkungen auf die durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen oder zentrale Versorgungsbereiche nicht festgestellt werden können. Die Stadt Wyk auf Föhr ist gem. des Regionalplans, Planungsraum V als Unterzentrum eingestuft. Ein Unterzentrum dient überwiegend der Grundversorgung eines Nahbereiches. In der Stadt Wyk auf Föhr äußert sich dies u. a. durch zentrale Einrichtungen, wie das Schwimmbad. Des Weiteren soll die Stadt Wyk auf Föhr den Schwerpunkt der Tourismus- und sonstigen baulichen Entwicklung darstellen.

Keiner der genannten Bereiche ist von der vorliegenden Planung so stark eingeschränkt, dass sich Nachteile für die städtebaulichen Belange ergeben würden. Die Insel Föhr ist laut Regionalplan V als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Als Zielsetzung ist formuliert, dass die weitere touristische Entwicklung durch Verbesserung bestehender Einrichtungen und nicht durch die Schaffung neuer Beherbergungskapazitäten erfolgen soll. Von der Entstehung von 50 - 60 Ferienwohnungen sind daher keine nennenswerten touristischen Nachteile zu erwarten, da diese Anzahl im Vergleich zu den vorhandenen Ferienwohnungen in der Stadt Wyk auf Föhr ein zu geringes Gewicht hat. Das im Jahre 2017 erstellte

Wohnungsmarktkonzept für den Amtsbereich, geht davon aus, dass ca. 4.000 Ferienwohnungen auf beiden Inseln vorhanden sind. Ein Großteil dieser Wohnungen befindet sich in der Stadt Wyk auf Föhr. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass 50 – 60 zusätzliche Ferienwohnungen die Stadt Wyk auf Föhr in ihrer touristischen Entwicklung hemmen.

Nach Zielsetzung des Regionalplans V, als übergeordnete Planung, wäre die neue Ausweisung eines reinen Ferienwohnungsgebietes nicht ohne weiteres möglich, da die Verbesserung vorrangig im baulichen Bestand erfolgen soll. Dies wird der Stadt Wyk auf Föhr weiterhin möglich sein. Des Weiteren ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadtvertretung vorrangig Dauerwohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten und zu stärken.

Aufgrund der sieben geplanten Gewerbeeinheiten, könnte ein Kaufkraftabfluss für die Stadt Wyk auf Föhr befürchtet werden. Überwiegend wird davon ausgegangen, dass ein Kaufkraftverlust als Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche „gewichtig“ ist, wenn ein Abfluss von 10 % zu erwarten ist. Die Planung einer Nachbargemeinde wird ab einem Kaufkraftverlust von 20 % der betroffenen Gemeinde als unzumutbar gewertet. Damit ein Kaufkraftabfluss stattfindet, müsste davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Gäste und Insulaner die neue entstehenden Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe nutzen würden. Vor dem Hintergrund der Größe der Stadt Wyk auf Föhr und des damit vorhandenen Angebotes an Einzelhandelseinrichtungen sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, kann nicht von einem nennenswerten Kaufkraftabfluss ausgegangen werden.

Eine Inanspruchnahme der Betriebe in Dagebüll unterliegt ferner aufgrund der notwendigen Fährfahrt und des hiermit einhergehenden zeitlichen Aufwandes, einem gewissen Hemmnis.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass sich die Planung der Gemeinde Dagebüll nicht nachteilig auf gewichtige städtebauliche Belange der Stadt Wyk auf Föhr auswirkt.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt der Stadtvertretung zu empfehlen, die Inhalte des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dagebüll zur Kenntnis zu nehmen. Es sollen keine Anmerkungen gemacht werden.

Der Empfehlung wird seitens des Ausschusses einstimmig gefolgt.

### **9. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dagebüll**

**Hier: Beteiligung der Nachbargemeinden**

**Vorlage: Stadt/002538**

#### **Sachdarstellung mit Begründung:**

##### **Rechtsgrundlage**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass Planungen benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind (§ 2 Abs. 2 BauGB). Dies leitet sich aus der Planungshoheit einer jeden einzelnen Gemeinde ab und daraus, dass sich benachbarte Gemeinden mit ihrer Planungsbefugnis im Verhältnis der Gleichordnung gegenüberstehen. „Benachbart“ sind nicht nur angrenzende Gemeinden, sondern alle Gemeinden, die von der Planung berührt werden.

Betreibt eine Gemeinde eine Bauleitplanung, sind daher die benachbarten Gemeinden im Zuge der Beteiligungsverfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Durch

diese Regelung soll vermieden werden, dass eine Gemeinde ihre Planungshoheit zum Nachteil einer anderen Gemeinde gebraucht.

### **Beschreibung des Planvorhabens**

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Dagebüll die Stadt Wyk auf Föhr als von ihrer Bauleitplanung betroffene Gemeinde eingestuft, im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben und aufgefordert, zu der Planung Stellung zu nehmen.

Zielsetzung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Dagebüll ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gesundheitszentrums zu schaffen. Das Gesundheitszentrum soll 16 Ferienwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten enthalten. Momentan geht die Planung davon aus, dass die drei Gewerbeeinheiten für die Nutzung als Praxis für Naturheilkunde und chinesische Medizin, Therapieräume, Fitnessseinrichtungen sowie Spa- und Kosmetikeinrichtungen zur Verfügung stehen soll.

### **Einschätzung der Betroffenheit durch die Planung**

Wie bereits dargestellt, ist die Abstimmungspflicht mit den benachbarten bzw. betroffenen Gemeinden geschaffen worden, um diesen die Möglichkeit zu geben, Nachteile von der eigenen Gemeinde abwenden zu können. Da sich alle Gemeinden grundsätzlich in Gleichordnung gegenüber stehen, muss ein entsprechender Interessenausgleich im Bauleitplanverfahren erfolgen.

Sobald sich eine Planung negativ auf die Gemeinde auswirkt, sollte diese in den Beteiligungsrunden die Problemstellungen benennen und die Nachteile begründen.

Die Stellungnahme einer betroffenen Gemeinde kann sich nach § 2 Abs. 2 BauGB auf die ihr durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen, es können aber grundsätzlich sämtliche gewichtigen städtebaulichen Belange als Begründung angeführt werden. Welche Belange als „gewichtig“ einzustufen sind, lässt sich nicht pauschal festlegen, da es immer auf den Einzelfall, d.h. das entsprechende Planverfahren und die Situation der betroffenen Gemeinde ankommt.

Für das vorliegende Planverfahren lässt sich festhalten, dass Auswirkungen auf die durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen oder zentrale Versorgungsbereiche nicht festgestellt werden können. Die Stadt Wyk auf Föhr ist gem. des Regionalplans, Planungsraum V als Unterzentrum eingestuft. Ein Unterzentrum dient überwiegend der Grundversorgung eines Nahbereiches. In der Stadt Wyk auf Föhr äußert sich dies u.a. durch zentrale Einrichtungen wie das Schwimmbad. Des Weiteren soll die Stadt Wyk auf Föhr den Schwerpunkt der Tourismus- und sonstigen baulichen Entwicklung darstellen.

Keiner der genannten Bereiche ist von dem geplanten Gesundheitszentrum so stark eingeschränkt, dass sich Nachteile für die städtebaulichen Belange ergeben würden. Die Insel Föhr ist laut Regionalplan V als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Als Zielsetzung ist formuliert, dass die weitere touristische Entwicklung durch Verbesserung bestehender Einrichtungen und nicht durch die Schaffung neuer Beherbergungskapazitäten erfolgen soll. Von der Entstehung von 16 Ferienwohnungen sind keine nennenswerten touristischen Nachteile zu erwarten, da diese Anzahl im Vergleich zu den vorhandenen Ferienwohnungen in der Stadt Wyk auf Föhr ein zu geringes Gewicht hat.

Auch die drei Gewerbeeinheiten wirken sich nicht nachteilig auf die Belange der Stadt Wyk aus. Ein entsprechendes Angebot ist in Wyk vorhanden (Aqua Föhr, mehrere Kosmetik- und Physiotherapiepraxen). Eine negative Entwicklung der Auftragslage für diese Betriebe ist durch lediglich drei Einheiten nicht zu befürchten. Eine Inanspruchnahme der Betriebe in Dagebüll unterliegt ferner aufgrund der notwendigen Fährfahrt und des hiermit einhergehenden hohem zeitlichen Aufwandes, einem gewissen Hemmnis.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass sich die Planung der Gemeinde Dagebüll nicht nachteilig auf gewichtige städtebauliche Belange der Stadt Wyk auf Föhr auswirkt.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt der Stadtvertretung zu empfehlen, die Inhalte des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dagebüll zur Kenntnis zu nehmen. Es sollen keine Anmerkungen gemacht werden.

Der Beschlussempfehlung wird seitens des Ausschusses einstimmig gefolgt.

**10. Bericht der Verwaltung**

Es wird kein Bericht abgegeben.

**11. Verschiedenes**

Ein Mitglied der Grünen-Fraktion fragt, ob es aufgrund der steigenden Strom- und Gaspreise, Pläne zur Stromeinsparung für die amtseigenen und stadteigenen Liegenschaften gäbe.

Der Bürgermeister antwortet hierauf, dass geplant sei die Temperaturen soweit zu senken, dass der Arbeitsfluss nicht beeinträchtigt werde. Es werden hierzu in der kommenden Woche Gespräche geführt.

Seitens der SH-Netz läge ein Notfallplan vor, welche Liegenschaften im Ernstfall zuerst abgeschaltet werden.

Es wird weiter wegen der Schwimmbadtemperatur gefragt.

Diese werde ebenfalls angepasst, eine Schließung des Schwimmbades ist aber nicht vorgesehen. Das Schwimmbad sei wichtig für den Status als Kurbad und auch für den Schwimmunterricht von Kindern.

Es läge außerdem ein Notfallplan vor, welche Infrastruktur mit Notstromaggregaten ausgestattet sein müsse. Hierfür sei das Ordnungsamt zuständig.

