

Niederschrift

über die 45. Sitzung der Gemeindevertretung Wrixum am Dienstag, dem 07.03.2023, im Aufenthaltsraum des Feuerwehrgerätehauses Wrixum.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 19:05 Uhr - 22:25 Uhr

Gemeindevertreter

Frau Heidi Braun
Herr Oliver Arfsten
Herr Markus Berger
Herr Volker Hansen
Herr Peter Holz
Herr Johngerret Jacobsen
Frau Mirjam Meister
Herr Hark Olufs
Herr Claus Petersen
von der Verwaltung
Frau Meike Haecks

Bürgermeisterin

2. stellv. Bürgermeister
1. stellv. Bürgermeister

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 44. Sitzung (öffentlicher Teil)
5. Einwohnerfragestunde
6. Bericht der Bürgermeisterin
7. Bericht der Ausschussvorsitzenden
8. Neufassung des B-Planes Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Beteiligung der Nachbargemeinden
9. Aufstellung des B-Plans Nr. 44 der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Beteiligung der Nachbargemeinden
10. Beratung und Beschlussfassung über das Wohnraumentwicklungskonzept Föhr-Amrum
Vorlage: Wri/000155

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

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

2. Anträge zur Tagesordnung

Die Vorsitzende beantragt die Aufnahme des Tagesordnungspunktes

„Aufstellung des B-Plans Nr. 44 der Stadt Wyk auf Föhr

hier: Beteiligung der Nachbargemeinden“

als Tagesordnungspunkt 9 in die Tagesordnung der heutigen Sitzung.

Hiergegen erhebt sich kein Widerspruch.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die Tagesordnung wird um TOP 9

„Aufstellung des B-Plans Nr. 44 der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Beteiligung der Nachbargemeinden“

erweitert.

Die übrigen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend um einen Punkt nach hinten.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten

Die Vorsitzende schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 10 bis 14 nicht öffentlich beraten zu lassen, da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, sprechen sich die anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung dafür aus, die Tagesordnungspunkte 10 bis 14 nicht öffentlich zu beraten.

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 44. Sitzung (öffentlicher Teil)

Es werden keine Einwendungen gegen die Niederschrift über die 44. Sitzung (öffentlicher Teil) erhoben.

5. Einwohnerfragestunde

Keine Fragen.

6. Bericht der Bürgermeisterin

Die Vorsitzende berichtet von einer kürzlich stattgefundenen Sitzung des Forstverbandes. Da es aufgrund der Corona-Pandemie wieder das erste Treffen des Vorstands seit Längerem war, wurden Haushalte und Jahresabschlüsse der vergangenen Jahre beraten. Außerdem hat der Forstwirt Ole Sieck einen Tätigkeitsbericht abgegeben.

7. Bericht der Ausschussvorsitzenden

Keine Berichte.

**8. Neufassung des B-Planes Nr.18 der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Beteiligung der Nachbargemeinden**

Die Vorsitzende führt kurz in den Sachverhalt ein.

Es liegen Planungsunterlagen der Stadt Wyk auf Föhr zur Neufassung des B-Planes Nr. 18 vor, die allen Mitgliedern der Gemeindevertretung in digitaler Form weitergeleitet wurden.

Die Unterlagen werden gemeinsam durchgegangen und beraten.

Es werden nachfolgend näher beschriebene Bedenken geäußert:

Zu Punkt 3.1 des Entwurfs der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr, S. 8 zum Absatz:

*„Die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Touristenbeherbergung“ erfolgte für die erste Baureihe am Stockmannsweg entlang der Wasserkante / Strandpromenade sowie für die erste und zweite Baureihe am Stockmannsweg westlich der Waldfläche und für die Grundstücke zwischen der Grünfläche „Parkanlage-Erlebniswald“ und Parkstraße.
Bei diesen Grundstücken handelt es sich um eine sehr exponierte Lage und die Grundstückspreise sind für Einheimische kaum noch erschwinglich. Aus diesem Grund wurde festgelegt, dass für die genannten Grundstücke der Fokus auf die Beherbergung von Touristen und Ferienwohnen liegen soll. Die noch bestehenden Wohnungen sollen dabei auch zulässig bleiben.“*

werden **folgende Bedenken** geäußert:

Es sollte auch hier die Möglichkeit bestehen bleiben, dass dort Dauerwohnen ermöglicht wird bzw. auch weiterhin ein/e Ferienwohnung/-haus in eine Dauerwohnung umzuwandeln.

Auch wenn das Gebiet hochpreisiger gehandelt wird, muss es den bisherigen und zukünftigen Eigentümern möglich sein, sich dort ein Dauerwohnrecht zu verwirklichen. Wir wollen Dauerwohnraum schaffen. Wir wissen doch nicht, in welchen finanziellen Verhältnissen die Menschen leben. Dass es schwierig ist, kann nicht die Grundlage der Entscheidungen dabei sein.

Vor etwa 7 Jahren wurde den Eigentümern in diesem Gebiet nicht erlaubt eine Eigentumswohnung in eine Ferienwohnung umzuwandeln.

Damals wurden alle Veränderungsanträge abgelehnt, und nun will man eine Veränderung zum Dauerwohnraum praktisch ausschließen.

Zu der Planzeichnung „Anlage 1 zur Begründung“ werden **folgende Bedenken** geäußert:

In der Planzeichnung –Anlage 1 zur Begründung- ist eine größere Teilfläche (rund um den Sportplatz) ebenfalls orange markiert, jedoch mit keinerlei Kennzeichnung unter „Darstellung der Flächennutzungen“ versehen. Was geschieht mit diesen Flächen, welche Verwendung ist vorgesehen? Dies wäre noch aufzuklären.

Es schließt sich ein kurzer, allgemeiner Austausch über ähnliche Entwicklungen an.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Die Gemeindevertretung beschließt folgende Bedenken zur Neufassung des B-Planes Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr:

1.

zu Punkt 3.1 des Entwurfs der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wyk

auf Föhr, S. 8 zum Absatz:

*„Die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Touristenbeherbergung“ erfolgte für die erste Baureihe am Stockmannsweg entlang der Wasserkante / Strandpromenade sowie für die erste und zweite Baureihe am Stockmannsweg westlich der Waldfläche und für die Grundstücke zwischen der Grünfläche „Parkanlage-Erlebniswald“ und Parkstraße.
Bei diesen Grundstücken handelt es sich um eine sehr exponierte Lage und die Grundstückspreise sind für Einheimische kaum noch erschwinglich. Aus diesem Grund wurde festgelegt, dass für die genannten Grundstücke der Fokus auf die Beherbergung von Touristen und Ferienwohnen liegen soll. Die noch bestehenden Wohnungen sollen dabei auch zulässig bleiben.“*

werden **folgende Bedenken** geäußert:

Es sollte auch hier die Möglichkeit bestehen bleiben, dass dort Dauerwohnen ermöglicht wird bzw. auch weiterhin ein/e Ferienwohnung/-haus in eine Dauerwohnung umzuwandeln.

Auch wenn das Gebiet hochpreisiger gehandelt wird, muss es den bisherigen und zukünftigen Eigentümern möglich sein, sich dort ein Dauerwohnrecht zu verwirklichen. Wir wollen Dauerwohnraum schaffen. Wir wissen doch nicht, in welchen finanziellen Verhältnissen die Menschen leben. Dass es schwierig ist, kann nicht die Grundlage der Entscheidungen dabei sein.

Vor etwa 7 Jahren wurde den Eigentümern in diesem Gebiet nicht erlaubt eine Eigentumswohnung in eine Ferienwohnung umzuwandeln.

Damals wurden alle Veränderungsanträge abgelehnt, und nun will man eine Veränderung zum Dauerwohnraum praktisch ausschließen.

2.

zu der Planzeichnung „Anlage 1 zur Begründung“ werden **folgende Bedenken** geäußert:

In der Planzeichnung –Anlage 1 zur Begründung- ist eine größere Teilfläche (rund um den Sportplatz) ebenfalls orange markiert, jedoch mit keinerlei Kennzeichnung unter „Darstellung der Flächennutzungen“ versehen. Was geschieht mit diesen Flächen, welche Verwendung ist vorgesehen? Dies wäre noch aufzuklären.

9. **Aufstellung des B-Plans Nr. 44 der Stadt Wyk auf Föhr hier: Beteiligung der Nachbargemeinden**

Die Vorsitzende führt kurz in den Sachverhalt ein.

Es liegen Planungsunterlagen der Stadt Wyk auf Föhr zur Aufstellung des B-Planes Nr. 44 vor, die allen Mitgliedern der Gemeindevertretung in digitaler Form zur Kenntnis gegeben wurden.

Die Unterlagen werden gemeinsam durchgegangen und beraten.

Aus der Runde werden folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

- es wird hinterfragt, ob die vielen kleinen Bäume, die im Bereich Fehrstieg/Kortdeelsweg vor nicht allzu langer Zeit gepflanzt wurden, nun wieder entfernt werden
- für das Baugebiet werden Eigentumsverhältnisse einzelner Grundstücke hinterfragt, scheinen unklar
- Angaben über Wohnungs- und Häusergrößen unvollständig; Gebäude zu hoch
- Lärmschutzgutachten (sofern für das besagte Baugebiet nötig) fehlt

- es steht zu erwarten, dass sich die bereits jetzt angespannte Verkehrssituation im betroffenen Bereich weiter verschlechtern wird

Beschluss:

Die Gemeinde äußert folgende Anregungen und Bedenken:

- es wird hinterfragt, ob die vielen kleinen Bäume, die im Bereich Fehrstieg/Kortdeelsweg vor nicht allzu langer Zeit gepflanzt wurden, nun wieder entfernt werden
- für das Baugebiet werden Eigentumsverhältnisse einzelner Grundstücke hinterfragt, scheinen unklar
- Angaben über Wohnungs- und Häusergrößen unvollständig; Gebäude zu hoch
- Lärmschutzgutachten (sofern für das besagte Baugebiet nötig) fehlt
- es steht zu erwarten, dass sich die bereits jetzt angespannte Verkehrssituation im betroffenen Bereich weiter verschlechtern wird

10. Beratung und Beschlussfassung über das Wohnraumentwicklungskonzept Föhr-Amrum

Vorlage: Wri/000155

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

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Inseln Föhr und Amrum sind attraktive Fremdenverkehrsregionen. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Insulaner. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wird daher zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Außerdem schrumpft der Wohnungsbestand für Dauerwohnen aufgrund der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen kontinuierlich. Dieser Entwicklung geschuldet ist der Wohnungsmarkt auf den Inseln Föhr und Amrum erheblich angespannt. Es bestehen nahezu keine Wohnungsleerstände auf den Inseln. Gleichzeitig ist ein wachsender Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten zu verzeichnen. Im preisgünstigen Segment fehlen vor allem Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Vor dem Hintergrund der Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen und der steigenden Zahl an Zweitwohnungen ist der Neubaubedarf überwiegend auf den Ersatzbedarf zurückzuführen.

Die Umwandlung von Dauerwohnraum durch die Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten zu verhindern, ist demnach eine wichtige Aufgabe der politischen Arbeit auf den Inseln Föhr und Amrum. Gleichzeitig bemühen sich viele Gemeinden, neue Wohnbaugebiete für die einheimische Bevölkerung zu schaffen. In mehreren Gemeinden können die Planungen neuer Wohnbaugebiete jedoch nicht fortgeführt werden, da sie den Zielen der Landesplanung entgegenstehen. Zum einen liegen die Plangebiete zum Teil außerhalb der Baugebietsgrenzen des Regionalplan 2002 für den Planungsraum V (Regionalplan 2002) und zum anderen ist eine interkommunale Abstimmung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens für die Inselgemeinden noch nicht erfolgt.

Mit diesen Themen befasst sich das Wohnraumentwicklungskonzept (WEK), dessen Vergabe an das Büro Olaf, Wester-Ohrstedt am 01.09.2020 durch den Amtsausschuss

beschlossen worden ist.

Das WEK ermittelt hierbei die Anzahl der Dauerwohnungen zum 31.12.2020, die gem. Landesentwicklungsplan (LEP) - Fortschreibung 2021 die Grundlage der Berechnung des zukünftig zulässigen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis 2036 darstellt.

Bei der Festlegung der Anzahl der bestehenden Dauerwohnungen wurde dabei nach Schätzung und Hochrechnung auf Vorgabe der Landesplanungsbehörde die Anzahl der Ferienwohnungen / Zweitwohnsitze abgezogen.

Ergänzend hierzu wurden die Innenentwicklungspotenziale (Baulücken und untergenutzte Grundstücke sowie Bebauungsplan-Bereiche, die noch keiner baulichen Nutzung zugeführt wurden) untersucht. Weitgehend sind hier, aufgrund der fast ausschließlichen privaten Eigentumssituationen, keine Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in Ansatz zu bringen, die planerisch kurzfristig umsetzbar wären.

Aufgrund der Erkenntnis, dass der zulässige wohnbauliche Entwicklungsrahmen für jede Gemeinde daher nicht in bestehenden Siedlungsbereichen umgesetzt werden kann, werden dann in einem weiteren Arbeitsschritt sinnvolle Siedlungserweiterungsflächen räumlich festgelegt, städtebaulich untersucht und bewertet und für die weitere Siedlungsentwicklung empfohlen.

Die damit einhergehenden Darstellungen zu geänderten Baugebietsgrenzen (auf Ebene der Regionalplanung) sollen im Weiteren als zentraler gemeindlicher Belang im Rahmen der Beteiligung der Gemeinden bei der Aufstellung des neuen Regionalplans vorgelegt werden.

Bis zur Neuaufstellung des Regionalplans soll das mit der Landesplanungsbehörde abgestimmte Wohnraumentwicklungskonzept als Fachliche Grundlage dienen, von den Zielen der Landesplanung (Baugebietsgrenzen) abweichen zu können.

Nach der Prüfung und Beschlussfassung des Entwurfes des Wohnraumentwicklungskonzeptes durch die Gemeinden ist vorgesehen, den Kreis und die Landesplanungsbehörde zu beteiligen und um eine Stellungnahme zu bitten.

Die anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung gehen das Wohnraumentwicklungskonzept gemeinsam detailliert durch. In diesem Zusammenhang werden folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen:

- | | | |
|---------------|---|----------------------------------|
| • S.8 Nr. 10 | nicht Hargesweg 38-40,
sondern Karkstieg 16 – 18 | vorderer Grundstücks-
bereich |
| • S. 8 Nr. 12 | nicht Dörpstrat 5, sondern
Hargesweg 56/ Fötjem | Denkmalschutz |
| • S. 8 Nr. 13 | Fötjem 7 | Bauvorhaben wurde
begonnen |
| • S. 12 Nr. 1 | Karkstieg 16 – 18 | Baugenehmigung liegt |

- | | | |
|---------------|-------------------------------|---|
| | | vor |
| • S. 12 Nr. 4 | Fötjem 7 | bebaut/ in Arbeit |
| • S. 14 Nr. 5 | Hardesweg 41 | Spielplatz |
| • S. 14 Nr. 8 | Ohl-Dörp 53a | Objekt schon zu groß,
streichen |
| • S. 28 | Bereich A | kein Biotop |
| • S. 28 | Bereich B | Gebiet wieder
streichen |
| • S. 28 | Bereich D | Biotope n. vorhanden
bzw. können bleiben |
| • S. 29 | Siedlungserweiterungsfläche C | keine
Einschränkungen
Fläche bis zur Straße |
| • S. 33 | Siedlungserweiterungsfläche B | Fläche streichen |
| • S. 33 | Siedlungserweiterungsfläche C | räuml. Vergrößerung
der Fläche bis zur
Straße |

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Beschluss:

1. Der geänderte Entwurf mit den in heutiger Sitzung beschlossenen Anpassungen und Korrekturen des Wohnraumentwicklungskonzeptes für den Teil der Gemeinde Wrixum wird gebilligt.
2. Das Bau- und Planungsamt wird beauftragt, den geänderten Entwurf zur Beteiligung an den Kreis Nordfriesland und die Landesplanungsbehörde zu senden.

Heidi Braun

Meike Haecks