

1.	Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein -Staatskanzlei-, Abteilung Landesplanung (StK 3), Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel Ministerium f. Inneres u. Bundesangelegenheiten (MIB), Referat IV, Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel	
Stellungnahme vom 17.11.2014	Abwägungsvorschlag:	
Keine Bedenken.	-	
Stellungnahme vom 16.12.2016	Abwägungsvorschlag:	
<p>Die im Zuge einer solchen Planung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747). Auf dieser Basis bestätige ich, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planungsvorhaben der Stadt Wyk auf Föhr bestehen. Insbesondere stehen dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten, Referat „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ werden ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen gegeben: Gegen die aufgezeigten städtebaulichen Ziele der Planung bestehen hier keine Bedenken. Das bauplanungsrechtliche Instrumentarium zur Erreichung entsprechender Zielsetzungen wird allerdings durch das aktuelle wieder anlaufende Verfahren zur Änderung des BauGB und der BauNVO deutlich neu justiert. Nach den aufgezeigten – klarstellenden – Regelungen des Regierungsentwurfs zeichnet sich ab, dass künftig Ferienwohnnutzungen in nahezu allen Baugebietstypen der BauNVO, die auch eine Wohnnutzung allgemein zulassen, zulässig sein werden. Insoweit</p>	<p>Die inzwischen In Kraft getretenen Änderungen des BauGB und der BauNVO wurden bei der Wahl der Festsetzungen berücksichtigt.</p>	

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr

<p>ist die Stadt im Hinblick auf den Typisierungszwang des § 11 Abs. 1 BauNVO gehalten zu prüfen, ob sich das festgesetzte Sondergebiet hinreichend von einem der Baugebietstypen gemäß §§ 2 - 10 BauNVO unterscheiden wird. Durch Ergänzung des § 22 BauGB wird zudem für die Gemeinden künftig die Möglichkeit geschaffen, die Zulassung von Zweitwohnsitzen durch kommunale Satzung unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Es ist damit zu rechnen, dass die diesbezüglichen neuen Regelungen bis ca. Mitte des Jahres Rechtskraft erlangen werden. Insoweit sollte die Stadt prüfen, ob das gewählte Instrumentarium auf die neuen Regelungen entsprechend umzustellen ist. Der Gesetzentwurf ist als pdf-Dokument unter www.bmub.de im Internet abrufbar.</p>	
<p>Stellungnahme vom 04.01.2019</p>	
<p>Zu diesem Planungsvorhaben hatte ich mich bereits mit Stellungnahmen vom 12.11.2014 und 16.12.2016 im Grundsatz zustimmend geäußert. Seinerzeit hatte ich insbesondere bestätigt, dass der Planung Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegenstehen.</p> <p>Aufgrund des derzeitigen Planungs- und Informationsstandes ergibt sich keine vom Tenor meiner damaligen Stellungnahme abweichende Beurteilung. Insbesondere stehen dem aktuell vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr Ziele der Raumordnung weiterhin nicht entgegen. Daher ist die erneute Abgabe einer förmlichen landesplanerischen Stellungnahme derzeit nicht erforderlich.</p>	<p>-</p>
<p>2.</p>	<p>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Abt. Verkehr, Luftfahrtbehörde u. Eisenbahnbehörde, Postfach 7128, 24171 Kiel über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Schleswig-Holstein, Postfach 2753, 24917 Flensburg</p>
<p>Stellungnahme vom</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>3.</p>	<p>Archäologisches Landesamt, Schloss Anettenhöh, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig</p>
<p>Stellungnahme vom 03.11.2014</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>

Im Nahbereich der überplanten Fläche befindet sich ein Denkmal von besonderer Bedeutung, das nach § 5 des Gesetzes zur Neufassung des Denkmalschutzgesetzes vom 12. Januar 2012 (DSchG) in das Denkmalschutzgesetz eingetragen ist (Wyk auf Föhr DB-Nr. 1, vorgeschichtlicher Grabhügel). Nach § 7 (3) DSchG bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung, innerhalb wesentlicher Sichtachsen und in der unmittelbaren Umgebung weiterer wertbestimmender Merkmale eines eingetragenen Kulturdenkmals, die eine Gefahr für den Denkmalwert bedeuten. Der individuelle Denkmalwert und die Beeinträchtigung durch die geplanten Maßnahmen im Bereich dieses Kulturdenkmals sind zu prüfen und zu bewerten. Da es sich bei der vorliegenden Planungsfläche um eine Baufläche handelt, die von vorhandener Bebauung in Richtung des Denkmals komplett verdeckt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalwertes nicht zu erkennen, so dass das Vorhaben nach § 7 (2) DSchG zu genehmigen ist.

Innerhalb der überplanten Fläche befinden sich zwei archäologische Denkmale, die gem. § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind (Wyk auf Föhr LA-Nr. 20, vorgeschichtlicher Grabhügel und LA-Nr. 15, Urnenfund). Der Bereich von LA-Nr. 15 befindet sich zudem in einem archäologischen Interessengebiet.

Nach § 8 (2) DSchG sind Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 bei der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, wenn durch Vorhaben in Böden und Gewässern die im Gesetz genannten archäologischen Untersuchungen nötig werden. Dieses ist im Bereich der oben genannten Denkmale gem. § 1 DSchG und dem archäologischen Interessengebiet mit einer hohen Wahrscheinlichkeit der Fall, da hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit weiteren archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Es ist dabei immer zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und die Anzeige möglichst früh erfolgen sollte, damit keine Verzögerungen im Planungs- oder Bauablauf entstehen. Dies trägt zur Planungssicherheit bei.

Das archäologische Landesamt Schleswig-Holstein sollte daher bei allen geplanten baulichen Maßnahmen und Erdeingriffen im o.g. Bereich frühzeitig beteiligt werden, um prüfen zu können, in welchem Umfang etwaige Denkmale durch die geplanten baulichen Maßnahmen betroffen sind und ob diese ggf. durch Ausgrabungen zu sichern, zu begrenzen und zu

Siehe Abwägung der Stellungnahme vom 08.06.2018

<p>dokumentieren sind. Bei derlei archäologischen Untersuchungen handelt es sich gemäß DSchG um ostenpflichtige Maßnahmen. Die für die Untersuchung und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind gemäß § 8 (1) DSchG vom Träger des Vorhabens zu übernehmen. Allgemein verweise ich noch auf § 14 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Sunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p>	
<p>Stellungnahme vom 08.06.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Unsere Stellungnahme vom 28.10.2014 ist weiterhin gültig. Durch das Inkrafttreten des neuen Denkmalschutzgesetzes vom 30.12.2014 ergeben sich jedoch einige Änderungen: Im Umfeld der überplanten Fläche befindet sich ein archäologisches Denkmal gemäß § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, das gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um einen vor- und frühgeschichtlichen Grabhügel (ehemals Wyk auf Föhr DB-Nr. 1, aKD-ALSH-001803). Gemäß §12(1)3 bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen der Genehmigung. Wir können zurzeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erkennen. Ein kleiner Teil der überplanten Fläche befindet sich zudem in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei diesem Bereich der überplanten Fläche handelt es sich gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Da jedoch zureichende An-</p>	<p>Die Ausführungen zu den Objekten der Archäologischen Landesaufnahme und Interessengebieten werden in der Begründung wiedergegeben. Die Hinweise zu § 15 DSchG werden in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>haltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf von Erdeingriffen im o.g. Bereich des betroffenen archäologischen Interessensgebietes in ein Denkmal eingegriffen wird, ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein an allen derartigen Maßnahmen frühzeitig zu beteiligen, um prüfen zu können, ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Anlage: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme</p>	
<p>Stellungnahme vom 14.12.2018</p>	
<p>Unsere Stellungnahmen vom 28.10.2014 und 08.06.2016 sind weiterhin gültig. Die Stellungnahme vom 08.06.2016 wurde richtig in die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 übernommen. Durch die Überarbeitung der archäologischen Interessensgebiet ergibt sich jedoch die Änderung, dass jetzt die gesamte überplante Fläche in einem archäologischen Interessensgebiet liegt und demzufolge Erdarbeiten im gesamten überplanten Bereich der Genehmigung des Archäologischen</p>	<p>Die Begründung wurde um die Änderung, dass jetzt die gesamte überplante Fläche in einem archäologischen Interessensgebiet liegt und demzufolge Erdarbeiten im gesamten überplanten Bereich der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes bedürfen, ergänzt.</p>

Landesamtes bedürfen.		
Anlage: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme		
4.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Bahnhofstraße 38, 24937 Flensburg	
	a) Techn. Umweltschutz –Regionaldezernat Nord	
	Stellungnahme vom 17.10.2014, 20.06.2016 und 19.12.218	Abwägungsvorschlag:
	Keine Bedenken.	-
	b) Untere Forstbehörde	
	Stellungnahme vom 20.10.2014	Abwägungsvorschlag:
	Belange werden nicht berührt.	-
	Stellungnahme vom 17.06.2016 und 12.12.2018	Abwägungsvorschlag:
	Keine Bedenken.	-
5.	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Herzog-Adolf-Str. 1, 25813 Husum	
	Stellungnahme vom 18.11.2014 und 13.07.2016	Abwägungsvorschlag:
	Keine Bedenken.	-
	Stellungnahme vom 21.01.219	Abwägungsvorschlag:
	<p>Das überplante Gebiet liegt in keinem Risikogebiet gem. WHG. Nutzungs- oder Bauverbote des LWG bestehen nicht. Es kann somit seitens der unteren Küstenschutzbehörde zugestimmt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. - Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. - Bei Ausweisung von baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernehmen notwendiger Schutz- 	Die Hinweise werden beachtet.

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr

	maßnahmen.	
6.	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Grüner Kamp 15 – 17, 24768 Rendsburg	
	Stellungnahme vom 10.11.2014	Abwägungsvorschlag:
	Keine Bedenken.	-
	Stellungnahme vom 04.07.2016	Abwägungsvorschlag:
	Keine Bedenken oder Änderungswünsche.	-
7.	Industrie- und Handelskammer, Heinrichstraße 34, 24937 Flensburg Bauleitplanung@flensburg.ihk.de	
	Stellungnahme vom 05.07.2016 und 21.01.2019	Abwägungsvorschlag:
	Keine Bedenken.	-
8.	Handwerkskammer Flensburg, Postfach 17 38, 24907 Flensburg	
	Stellungnahme vom 18.11.2014, 21.07.2016 und 21.12.2018	Abwägungsvorschlag:
	Keine Anregungen und Bedenken.	-
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Kronshagener Weg 105, 24116 Kiel	
	Stellungnahme vom 14.11.2014	Abwägungsvorschlag:
	Belange werden zurzeit nicht berührt.	-
	Stellungnahme vom 11.07.2016 und 11.12.2018	Abwägungsvorschlag:
	Keine Bedenken.	-
10.	Schleswig-Holstein Netz AG, Schlesweg-Heingas-Platz 1, 25450 Quickborn	
	Stellungnahme vom 13.11.2014 und 21.01.2019	Abwägungsvorschlag:
	Keine Bedenken.	-
11.	E.ON Hanse Wärme GmbH , Harald-Striewski-Straße 22, 24787 Fockbek Bzw. HanseWerk Natur GmbH, Am Radeland 25, 21079 Hamburg	

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr

Stellungnahme vom 20.10.2014	Abwägungsvorschlag:
Ein Leitungsnetz ist im Bebauungsplan Nr. 22 vorhanden. Pläne können angefordert werden.	-
Stellungnahme vom 22.06.2016	Abwägungsvorschlag:
Die HanseWerk Natur verfügt über eine Wärmeleitung auf dem genannten Grundstück. Sollten Pläne gebraucht werden, können diese angefordert werden.	-
12. Kreis Nordfriesland	
a) 1. Bauaufsticht	
Stellungnahme vom 21.06.2016	Abwägungsvorschlag:
Keine Bedenken.	-
a) 2. Brandschutz	
Stellungnahme vom 21.10.2014, 21.06.2016 und 10.12.2018	Abwägungsvorschlag:
Keine Bedenken.	-
a) 3. Archäologischer Denkmalschutz	
Stellungnahme vom 09.10.2014, 09.06.2016 und 14.12.2018	Abwägungsvorschlag:
Kenntnis genommen.	-
b) untere Denkmalschutzbehörde 4.80	
Stellungnahme vom 23.10.2014	Abwägungsvorschlag:
Keine Bedenken.	-
Stellungnahme vom 30.06.2016	Abwägungsvorschlag:
Ab Jan 2015 gilt ein neues Denkmalschutzgesetz. Aufgrund des neuen Denkmalbegriffes (Kulturdenkmal) kommt es zu einer Revision und Inventarisierung des Denkmalbestandes. Aus diesem Grund kann es kurzfristig zu Veränderungen der Einstufungen kommen.	Die Denkmäler werden in der Begründung aufgezählt und die Rechtslage erläutert. Auf eine nachrichtliche Übernahme der Denkmäler in die Planzeichnung wird aufgrund der noch nicht Vorgenommenen Einstufung als Kulturdenkmal vorerst verzichtet.

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr

Im Plangebiet liegen drei Objekte die nach derzeitigem Kenntnisstand zur Überprüfung vorgesehen sind: Mühlenstraße 24 Johannesstr. 8a Johannesstr. 10		
Stellungnahme vom 25.01.2019		Abwägungsvorschlag:
Keine Bedenken.		-
c) untere Naturschutzbehörde 4.61.5		
Stellungnahme vom 07.11.2014		Abwägungsvorschlag:
Keine Anmerkungen.		-
Stellungnahme vom 25.07.2016 und 02.01.2019		Abwägungsvorschlag:
Keine entgegenstehenden Belange.		-
d) untere Wasserbehörde 4.61.6		
Stellungnahme vom 11.11.2014 und 29.01.2019		Abwägungsvorschlag:
Keine Bedenken.		-
e) Kommunalaufsichtsabteilung 120		
Stellungnahme vom 14.10.2014 und 10.06.2016		Abwägungsvorschlag:
Kenntnis genommen.		-
f) Verkehrsabteilung 2.20		
Stellungnahme vom 14.10.2014, 08.06.2016 und 10.12.2018		Abwägungsvorschlag:
Keine Bedenken.		-
13.	WBV Föhr, Am Wasserwerk 1, 25938 Wrixum	
Stellungnahme vom 14.11.2014, 06.07.2016 und 17.12.2018		Abwägungsvorschlag:
Keine Bedenken bzw. Anregungen.		-
14.	Deich- und Sielverband Föhr, Am Wasserwerk 1, 25938 Wrixum	

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr

Stellungnahme vom	Abwägungsvorschlag:
15.	Amt Föhr-Amrum (mit Bitte um Stellungnahme der Nachbargemeinden Nieblum und Wrixum)
Stellungnahme vom 06.07.2016, 09.08.2016	Abwägungsvorschlag:
<p>Nieblum: Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Wrixum: Es wird dem Wohnraumkonzept vorgegriffen, und gleichzeitig eine Entwertung der Immobilien vorgenommen. Die Art der baulichen Nutzung ist stark eingeschränkt. Zweitwohnungen ausgeschlossen. Der Anteil der Ferienwohnungen von 60 % zu 40 % ist bei so kleinen Einheiten bzw. Häusern mehr als fragwürdig. Auf diese Weise wird kein Dauerwohnraum für Einheimische geschaffen.</p>	<p>-</p> <p>Inzwischen liegt ein Wohnungsmarktkonzept für die Inseln Föhr und Amrum vor, welches u.a. den Wohnungsbestand analysiert und die zukünftige Nachfrage abgeschätzt hat. Daraus geht hervor, dass sich der Nachfrage- druck auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit sukzessive erhöht hat und ein Neubaubedarf von mehreren Hundert Wohnungen auf beiden Inseln besteht, der vor allem auf die Umwandlung von bestehendem Dauerwohnraum zurückzuführen ist. Demzufolge sei es von großer Bedeutung, die Umwandlung von Dauerwohnraum durch die Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten zu verhindern. Genauer ist dem Wohnungsmarktkonzept zu entnehmen.</p> <p>Diese Analyse entspricht den Erfahrungen der Stadt Wyk auf Föhr, die u.a. durch Erhaltungssatzungen und Bauleitplanung den Dauerwohnraum sichern und ausweiten will.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.</p> <p>Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,

	<ul style="list-style-type: none">• sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Lediglich in den Fällen, in denen eine Wohnung genehmigt wurde, die zulässigerweise seit Bestehen der Erhaltungssatzung ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wurde, wäre eine Zweitwohnungsnutzung im Gegensatz zur bisherigen Situation jetzt über den Bestandschutz hinaus nicht mehr zulässig. Solange keine baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, könnte die Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes aber fortgeführt werden.</p> <p>Im Sinne der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist in den o.g. Fällen ist neben der Dauerwohnung auch eine Ferienwohnung (oder mehrere) auf maximal 60 % der Geschossfläche zulässig, die z.B. durch Erben oder neue Besitzer zeitweise im Jahr selbst genutzt werden könnte.</p> <p>Bisher war gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 eine Beherbergungsnutzung auf maximal 60 % der Wohn- und Nutzfläche beschränkt. Eine Verschlechterung der Situation träte dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Die Stadt Wyk erkennt das Problem aber an und setzt daher fest, dass die verpflichtende Dauerwohnnutzung auf 40% der Geschossfläche erst ab einer Geschossfläche von insgesamt 120 m² vorzusehen ist. In diesem Fall wäre die Herstellung einer kleinen, aber nutzbaren Dauerwohnung (von 48 m²) möglich und zumutbar.</p> <p>In den Fällen, in denen in den angesprochenen kleinen Häusern bereits</p>
--	--

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr

	eine Dauerwohnung vorhanden ist, gilt aber weiterhin die Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr (hier Satzungsgebiets III), nach der eine Dauerwohnnutzung die seit in Kraft treten der Erhaltungssatzung am 10.08.1985 aufgenommen wurde, erhalten bleiben muss.
16.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Tönning, Am Hafen 40, 25832 Tönning
Stellungnahme vom 14.11.2014 und 29.06.2016	Abwägungsvorschlag:
Keine Bedenken. Es dürfen nur Anlagen und ortsfeste Einrichtungen errichtet werden, die weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Die Beleuchtung muss so gestaltet sein, dass die Schifffahrt nicht behindert wird.	- Wurde als Hinweis in die Begründung aufgenommen (und im weiteren Verlauf durch den mit Stellungnahme vom 08.01.2019 eingegangenen Hinweis ersetzt).
Stellungnahme vom 08.01.2019	Abwägungsvorschlag:
An der Anlage dürfen außerhalb den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit den Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können.	Wurde als Hinweis in die Begründung aufgenommen.
17.	Landesamt für Straßenbau und Verkehr, als zivile Luftfahrtbehörde, Mercatorstr. 9, 24106 Kiel
Stellungnahme vom	Abwägungsvorschlag:
18.	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Gartenstraße 6, 24103 Kiel
Stellungnahme vom 02.01.2019	Abwägungsvorschlag:
Keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	-
19.	Bundesamt für Immobilienaufgaben, Direktion Rostock – Sparte Facility Management, Bleicheufer 21, 19053 Schwerin
Stellungnahme vom	Abwägungsvorschlag:

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr

20.	Erzbischöfliches Amt Kiel, Referat Kirchengemeinden, Krusenrotter Weg 37, 24113 Kiel	
Stellungnahme vom		Abwägungsvorschlag:
21.	Erzbistum Hamburg, Generalvikariat, Abteilung Kirchengemeinden, Am Mariendirn 4, 20099 Hamburg	
Stellungnahme vom		Abwägungsvorschlag:
22.	Ev.-Luth. Landeskirchen Schleswig-Holstein, Dänische Straße 2, 24103 Kiel	
Stellungnahme vom		Abwägungsvorschlag:
23.	Föhr Tourismus GmbH, z.Hd. Herrn Korok, Feldstraße 36, 25938 Wyk auf Föhr	
Stellungnahme vom		Abwägungsvorschlag:
24.	Wyker-Dampfschiffs-Reederei, Am Fähranleger 1, 25938 Wyk	
Stellungnahme vom		Abwägungsvorschlag:
25.	Privater Einwender 1	
Stellungnahme vom 08.07.2016		Abwägungsvorschlag:
Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes 22 lege ich / wir hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Meine Gründe zum Widerspruch sind u.a. folgende : 1) die Änderung greift erheblich in meine Eigentumsrechte ein. Bei einem möglichen Erbfall des Hauses an einen meiner nicht auf der Insel wohnenden Kinder bzw. Enkel kann dieses nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden sofern diese nicht in Wyk mit 1. Wohnsitz gemeldet sind.		Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem. Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden

- 2) bei einem möglichen Verkauf des Hauses; um mit dem Erlös ein anderweitiges altengerechtes Teileigentum zu erwerben, wird der Kreis der Interessenten erheblich eingegrenzt, was zu einem Preisverfall führt.
- 3) der B-Plan 22 führt in seiner geänderten Auslegung zu einer Verletzung des Gleichheitsprinzips wenn nicht alle anderen Baugebiete der Stadt Wyk bzw. des Amtes Föhr - Amrum dem folgen, was mir sehr zweifelhaft erscheint
- 4) die vorliegende 1. Änderung des B-Planes 22 mindert unverhältnismäßig den Wert und die Nutzung meiner Immobilie. Dagegen werde ich mich mit allen mir zur Verfügung stehenden Mitteln wehren. Ich behalte mir vor eine rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

- nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
- sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.

Eine Verschlechterung der Situation - auch im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie - tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.

Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.

Lediglich in den Fällen, in denen eine Wohnung genehmigt wurde, die zulässigerweise seit Bestehen der Erhaltungssatzung ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wurde, wäre eine Zweitwohnungsnutzung im Gegensatz zur bisherigen Situation jetzt über den Bestandsschutz hinaus nicht mehr zulässig. Solange keine baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, könnte die Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes aber fortgeführt werden.

Im Sinne der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist in den o.g. Fällen ist neben dem Dauerwohnen auch Ferienwohnen auf maximal 60 % der Geschossfläche zulässig, die z.B. durch Erben oder neue Besitzer zeitweise im Jahr selbst genutzt werden könnten.

	<p>Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen. Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert. • „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist. Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).
<p>Stellungnahme vom 01.02.2019</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes 22 (Entwurf) lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein. Meine Gründe dazu sind u.a. folgende :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) die Änderung greift erheblich in meine Eigentumsrechte ein. Bei einem Erbfall des Hauses an einen meiner Kinder bzw. Enkel bzw. Urkel kann dieses nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden sofern diese nicht mit 1. Wohnsitz in Wyk (oder Föhr) gemeldet sind. 2) bei einem möglichen Verkauf des Hauses; um mit dem Erlös ein anderweitiges altengerechtes Teileigentum oder einen Einkauf in ein Altenheim o.ä. zu erwerben, wird der Kreis der Interessenten erheblich eingegrenzt, was zu einem Preisverfall führt. 3) der B-Plan 22 führt in seiner geänderten Auslegung zu einer Verlet- 	<p>Siehe Abwägung Ihrer Stellungnahme vom 08.07.2016.</p>

<p>zung des Gleichheitsprinzips wenn nicht alle anderen Baugebiete der Stadt Wyk dem folgen würden, was mir sehr zweifelhaft erscheint</p> <p>4) die Vorlageder Änderung des B-Planes 22 führt zu einer erheblichen Wertverlust. Dagegen werde ich mich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zur Wehr setzen.</p>	
<p>26. Privater Einwender 2</p>	
<p>Stellungnahme vom 07.07.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Hiermit lege ich bei der Stadt Wyk auf Föhr gegen die geplante 1, Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Einspruch ein. Mein Einspruch erfolgt Termingerecht.</p> <p>1) Mein Grundrecht auf Freizügigkeit gem. Art 11 GG wird durch die geplante 1.Änderung eingeschränkt. Begründung: Ich, als Eigentümer der Immobilie Süderstraße 33 (mein Elternhaus), kann dort in Zukunft nicht meinen 2. Wohnsitz anmelden, um diese Immobilie ausschließlich für mich und meine Familie als Ferienwohnsitz zu nutzen. Dadurch wird mein Grundrecht auf freie Wahl des 1. Wohnsitzes eingeschränkt. Selbst ein sogenannter Bestandschutz entfällt sobald ich einen Antrag auf bauliche Veränderungen stelle, bei einer Immobilie aus 1961 selbstredend, weil sofort die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gültig wird/ist.</p> <p>2) Die 1. Änderung widerspricht dem Bürgerlichen Gesetzbuch § 7. Begründung: Der Wohnsitz kann gleichzeitig an mehreren Orten bestehen, die Wahl des 1. Wohnsitzes ist frei.</p> <p>3) Die 1. Änderung widerspricht Art. 31GG. Begründung: Durch die Änderung wird eindeutig ein Bundesrecht gebrochen (siehe oben).</p> <p>4) Die 1. Änderung entspricht nicht dem Meldegesetz. Begründung: siehe oben</p> <p>5) Die 1. Änderung greift erheblich In meine Eigentumsrechte ein: Begründung/Beispiel: Ein eventueller Käufer meiner Immobilie, kann diese nicht als Zweitwohnsitz nutzen. Selbst bei Umbau nach der sogenannten 60:40 Regelung, können die 40 % nicht mehr als Zweitwohnung genutzt werden. Dadurch ist diese Immobilie zu zur Zeit In-</p>	<p><u>Zu 1) – 4)</u> Das Grundrecht auf Freizügigkeit gemäß Artikel 11 des Grundgesetzes garantiert allen Deutschen Freizügigkeit im ganzen Bundesgebiet. Dieses Grundrecht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die Entscheidung, den Hauptwohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nehmen, bleibt unbenommen.</p> <p>Auch verstoßen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegen § 7 Bürgerliches Gesetzbuch, wonach der Wohnsitz gleichzeitig an mehreren Orten bestehen kann. Es wird lediglich festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Zweitwohnsitz begründet werden kann. Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 13. Mai 2017 ist in § 22 (1) Nr. 5 BauGB sogar explizit vorgesehen, dass Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, bestimmen können, dass die Nutzung von Räumen u.a. in Wohngebäuden als Nebenwohnung der Genehmigung unterliegt, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird.</p> <p>Das Bundesmeldegesetz regelt in diesem Zusammenhang lediglich die allgemeinen Meldepflichten (Abschnitt 3 des Gesetzes), z.B. welche von mehreren Wohnungen die Hauptwohnung ist.</p> <p>Die Einwendung, die Festsetzung widerspräche Art 31 Grundgesetz („Bundesrecht bricht Landesrecht“) entbehrt jeder Grundlage, denn der</p>

sel -und Ortsüblichen Preisen nachweislich nicht mehr verkaufbar, da auswärtige Käufer aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen sämtliches Interesse verloren haben bzw. verlieren werden. Die sogenannte (siehe Begründung zur 1. Änderung) Einheimische Bevölkerung hat ebenfalls kein Interesse, da die schon jetzt bestehenden Einschränkungen (Erhaltungssatzung) und die zusätzlich geplanten Nutzungseinschränkungen diese Immobilien wirtschaftlich unrentabel machen. Außerdem ist eine Finanzierung nur noch eingeschränkt möglich (siehe unten). Auch eine Vermietung der Immobilie an Einheimische (Hauptwohnung, alleinige Wohnung) ist, nach Durchführung notwendiger und/oder gesetzlich vorgeschriebenen Sanierungsmaßnahmen, zu den In der Begründung aufgeführten vertretbaren Konditionen (was Immer das bedeutet?), vollkommen unrentabel. Das Haus kann aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 und des damit einhergehenden Wertverlustes nicht mehr wie bisher für z.B. Hypotheken/ Erhaltungsmaßnahmen belastet werden. Es ist aufgrund der bestehenden Gesetze für Banken davon auszugehen, dass Banken, aufgrund der geplanten Änderung und des damit vorhandenen Wertverlustes der Immobilien, Hypotheken/Kredite überprüfen müssen und gegebenenfalls kündigen. Eventuell notwendige Hypotheken/Kredite zur Erhaltung (siehe Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr) - und oder Modernisierung bestehender Immobilien nur noch in geringer Höhe zur Verfügung stellen.

6) Der Bauplan entspricht nicht dem Gleichheitsprinzip:

Begründung: Die geplante 1. Änderung muss zeitgleich auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wyk auf Föhr erweitert werden. Auch die anderer Inselgemeinden müssen diese Änderungen zeitgleich in Kraft setzen. Ansonsten entsteht eine Ungleichbehandlung in der Nutzung vorhandener Immobilien in Wyk, auf der Insel Föhr bzw. des Amtsgebietes Föhr - Amrum, d.h. auch die Gemeinden der Insel Amrum müssen diese geplanten Änderungen des Bebauungsplanes für alle Bebauungspläne umsetzen.

7) Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist nicht nachvollziehbar und damit unbegründet:

Begründung: Die Stadt Wyk auf Föhr kennt das Problem, Wohnraum für sogenannte Einheimische zu schaffen, seit mindestens 10 Jahren. In diesem Zeitraum hat die Gemeinde, das Amt oder ein sonstiger

Bebauungsplan wird als Satzung auf Grundlage des Baugesetzbuches beschlossen, welches ein Bundesgesetz ist. Die Gemeinden haben hier nach Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und können Festsetzungen nach Maßgabe des Gesetzes und der Baunutzungsverordnung treffen, wie es hier geschieht. Auch die Einschränkung der Zweitwohnungsnutzung ist in diesem Rahmen abgedeckt.

Zu 5)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.

Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden

- nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
- sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.

Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.

Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums

Zuständiger, es nicht geschafft einen rechtlich nachprüfbaren Bedarfsplan für diesen Dauerwohnraum aufzustellen. Wie viel Wohnraum, in welcher Größe und zu welchem konkreten Miet - und oder Kaufpreis wird benötigt, da ja die jetzigen Konditionen angeblich nicht mehr zu vertreten sind. Stattdessen wird eine nicht überprüfbare, von vielen Einheimischen abgestrittene Behauptung, gebetsmühlenartig zur Begründung angeführt. Wer ist die einheimische Bevölkerung? Sind das junge, auf Föhr berufstätige Menschen, die in der Stadt Wyk wohnen möchten oder vielleicht lieber in einer der anderen Gemeinden der Insel Föhr? Sind das auswärtige Rentner, die ihren Lebensabend auf Föhr verbringen möchten? Was sind angemessene Bedingungen? Wer will Personen in Zukunft verbieten, obwohl sie ihren 1. Wohnsitz in Wyk haben, den überwiegenden Teil des Jahres in Ihren Zweitwohnungen zu verbringen und - oder in der Welt herumzureisen. Bei Zweitwohnsitzen hat die Stadt Wyk zumindest die Planungssicherheit der Zweitwohnungssteuer und der Kurabgabe.

Hier wird mit einer einfachen Aufzählung von Allgemeinplätzen versucht, einen Teil der Bevölkerung schleichend zu enteignen. Andere werden wie bisher Ferienwohnungen und Ferienhäuser bauen, als Wohnraum genehmigte Wohnungen und Häuser unerlaubt weiterhin als Ferienwohnungen/Häuser vermieten/vermarkten.

Zum Urteil des OVG Lüneburg vom 15.01.2015 (Urteil 1 KN 61/14) empfehle ich die Drucksache Deutscher Bundestag 18. Wahlperiode 18/5076 vom 08.05.2015 zu lesen. Es ist noch gar nichts rechtsverbindlich für die Stadt Wyk entschieden und letztlich geht es um die Umwandlung von (Dauer-) Wohnraum in Ferienwohnungen, die gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Es geht nicht darum, ob jemand der seine Wohnung nicht als Ferienwohnung zur Verfügung stellen will, dort seinen 1. oder alleinigen Wohnsitz hat. Außerdem scheint die Diskussion über dieses Urteil in allen Bundesländern noch nicht abgeschlossen zu sein.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 mindert unzulässig und unverhältnismäßig mein Eigentum und meine Grundrechte bzw. wird dies in absehbarer Zeit tun.

Weitere Einschränkungen meiner Eigentums - und Grundrechte werde ich ggf. durch einen Fachanwalt überprüfen lassen.

ich behalte mir Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Wyk vor.

durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.

Zu 6)

Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

- „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen.

Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert.

- „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist. Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).

Zu 7)

Inzwischen liegt ein Wohnungsmarktkonzept für die Inseln Föhr und Amrum vor, welches u.a. den Wohnungsbestand analysiert und die zukünftige Nachfrage abgeschätzt hat. Daraus geht hervor, dass sich der Nachfrage- druck auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit sukzessive erhöht hat und ein Neubaubedarf von mehreren Hundert Wohnungen auf beiden

	<p>Inseln besteht, der vor allem auf die Umwandlung von bestehendem Dauerwohnraum zurückzuführen ist. Demzufolge sei es von großer Bedeutung, die Umwandlung von Dauerwohnraum durch die Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten zu verhindern. Genauer ist dem Wohnungsmarktkonzept zu entnehmen.</p> <p>Diese Analyse entspricht den Erfahrungen der Stadt Wyk auf Föhr, die u.a. durch Erhaltungssatzungen und Bauleitplanung den Dauerwohnraum sichern und ausweiten will. Das betrifft auch Bestandsüberplanungen wie im vorliegenden Fall, denn allein durch Neubau von Wohnungen ist das Problem nicht fachgerecht und nachhaltig zu lösen.</p> <p>Mit „einheimische Bevölkerung“ sind alle dauerhaft in Wyk lebenden Einwohner gemeint; das heißt alle Einwohner, die mit ihrem Hauptwohnsitz in Wyk gemeldet sind und diese Wohnung somit die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners ist.</p> <p>Es trifft zu, dass für Zweitwohnungen im Stadtgebiet von Wyk auf Föhr eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer erhoben wird. Ihre Einnahme steht für die Stadt aber in keinem Verhältnis zu den Problemen, die durch die Ausbreitung der Zweitwohnungsnutzung entstehen, wie</p> <ul style="list-style-type: none">• die Verknappung und damit auch Verteuerung von Dauerwohnraum für einheimische Bevölkerung, die den Großteil des Jahres auf der Insel leben und arbeiten• der Verlust von Ferienwohnungen, die durch regelmäßige Vermietung an Feriengäste, die die touristische Infrastruktur nutzen, zur touristischen Wertschöpfung beitragen• die durch nur sporadisch anwesende Zweitwohner mangelnde Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur• die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen durch Gebäude, die den größten Teil des Jahres leer stehen. <p>Die Zweitwohnnutzung ist dadurch charakterisiert, dass die Wohnung weniger als die Hälfte des Jahres genutzt wird. Da die wenigsten Zweitwohnungsnutzer ihre Wohnung in Wyk ausschließlich in den Wintermonaten nutzen, können sie die dann eventuell im Jahresurlaub weilenden Dauerwohner also nicht ersetzen. Abgesehen davon stehen die Sicherung der Lebens- und Wirtschafts-Grundlage und der Daseinsvorsorge der dauer-</p>
--	--

	<p>haft in der Stadt lebenden Bevölkerung im Vordergrund, s.o..</p> <p>Wohnungen, die zwar vom Eigentümer eine gewisse Zeit des Jahres selbst genutzt werden, den größeren Teil des Jahres aber gewerblich an Touristen vermietet werden (die dann auch eine Kurabgabe zahlen), sind faktisch Ferienwohnungen. Diese dienen dem Fremdenverkehr und sollen unter den bisherigen Maßgaben auch weiterhin zulässig sein.</p> <p>Die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum ist ein Problem, welches der Stadt bewusst ist und welchem sie unter anderem mit den schon seit Jahrzehnten in Kraft befindlichen Erhaltungssatzungen begegnet. Auch werden illegale Vermietungen regelmäßig angezeigt, wenn sie der Stadt bekannt werden. Die Stadt ist bestrebt, dem Problem durch ein systemgerechtes Vorgehen zukünftig effektiver und umfassender zu begegnen.</p> <p>Neben der Sicherung und Bereitstellung von Dauerwohnraum ist die Erhaltung der touristischen Infrastruktur ein wichtiges Ziel der Stadt Wyk auf Föhr. Sowohl durch bestehendes Planungsrecht als auch dessen sukzessive Anpassung an veränderte Gegebenheiten (wie in diesem Fall) sollen beide Ziele in Einklang gebracht werden. Zu letzterem gehören auch Ferienwohnungen. Entscheidend ist, dass diese in einem gesunden Verhältnis zu dem dringend benötigten Dauerwohnraum stehen (wie hier im Verhältnis 40:60).</p> <p>Inzwischen wurde mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 der Begriff des Dauerwohnens in § 11 (2) Satz 2 BauNVO aufgenommen. Zudem wurde in § 13a BauNVO klargestellt, dass Ferienwohnung in den §§ 2 bis 7 BauNVO den (nicht störenden) Gewerbebetrieben bzw. den (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen sind. Damit ist die Diskussion um den Inhalt des angesprochenen Urteils als abgeschlossen zu betrachten.</p>
<p>Stellungnahme vom 18.02.2019</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>1. Vorbemerkung: Das Grundstück Süderstraße 22 wurde 1960 von unseren Eltern gekauft und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Unsere Eltern haben jeden Quadratmeter und jeden Stein selbst finanziert, Sie haben dabei keiner-</p>	<p>Zu den Einwendungen unter 1., 2.2. und 2.3. siehe Abwägung Ihrer Stellungnahme vom 07.07.2016</p> <p><u>Zu 2.1</u></p>

<p>lei öffentliche Hilfen/Mittel in Anspruch genommen. Nach dem Tod unserer Mutter sollte das Haus 2016 verkauft werden. Dies war aufgrund der damaligen geplanten 1. Änderung des B-Planes, zu einem ortsüblichen Preis nachweislich nicht mehr realisierbar. Selbst sogenannte Einheimische Interessenten wollten das Haus lediglich als Kapitalanlage komplett in die Ferienvermietung geben. Wir selber, konnten aufgrund der geplanten Änderung das Haus nicht für die Familie als Ferienhaus erhalten, da ein Zweitwohnsitz nicht mehr möglich sein sollte. In Fachkreisen heißt so etwas : "kalte Enteignung". Aufgrund dieser Situation haben wir mit erheblichen Kostenaufwand den anderen Erben ausgezahlt, das Haus komplett renoviert und unseren Wohnsitz nach Föhr verlegt. Die Immobilie ist jetzt Teil unser Altersvorsorge und wir möchten Sie ggf. jederzeit zum höchst möglichen Preis verkaufen können.</p> <p>2. Widerspruch: 2.1 Für alle Häuser im Baugebiet, auch unser Haus, sind Sattel-,Walm — oder Krüppelwalmdächer vorgeschrieben. Dadurch vermindert sich die bewohnbare Fläche in den zur Berechnung der Geschossfläche zählenden Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen erheblich und eine sinnvolle Aufteilung in 48 zu 72 Quadratmetern (Beispiel Begründung) ist nicht durchführbar, da die bewohnbare Fläche wesentlich geringer ist. Die Geschossfläche muss erheblich erhöht werden, um eine mögliche komplette Nutzung des Hauses als Ferienhaus, ohne den Zwang einer Dauerwohnung, sicherzustellen. Dies wäre auch im Sinne der aufgeführten „Wertschöpfung“ für den Kurort Wyk. In diesem Zusammenhang ist es schon befremdlich, dass über eine Wertschöpfung nachgedacht wird, aber den Eigentümern diese, durch Nutzungsaufgaben beim möglichen Verkauf, verwehrt werden soll.</p> <p>2.2 Grundsätzlich sind wir nach wie vor der Auffassung, das eine Beschränkung der Nutzung als Dauerwohnung, selbst bei 60 zu 40, gegen das grundgesetzlich verbrieftes Recht auf Freizügigkeit verstößt.</p> <p>2.3 Durch die geplante Änderung wird der Wert unser Immobilie erheblich</p>	<p>Bisher war gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 eine Beherbergungsnutzung auf maximal 60 % der Wohn- und Nutzfläche beschränkt. Eine Verschlechterung der Situation träte dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Die Stadt Wyk erkennt das Problem aber an und setzt daher fest, dass die verpflichtende Dauerwohnnutzung auf 40% der Geschossfläche erst ab einer Geschossfläche von insgesamt 120 m² vorzusehen ist. In diesem Fall wäre die Herstellung einer kleinen, aber nutzbaren Dauerwohnung (von 48 m²) möglich und zumutbar. Es ist richtig, dass die Wohnfläche unter Umständen kleiner ausfällt, aber auch eine etwas kleinere Dauerwohnung wäre denkbar. Es steht natürlich frei, die Dauerwohnung größer einzurichten, so dass beispielsweise die Ferienwohnung unter dem Dach wäre und die Dauerwohnung im Erdgeschoss.</p> <p>In den Fällen, in denen in den angesprochenen kleinen Häusern bereits eine Dauerwohnung vorhanden ist, gilt aber weiterhin die Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr (hier Satzungsgebiets III), nach der eine Dauerwohnnutzung die seit in Kraft treten der Erhaltungssatzung am 10.08.1985 aufgenommen wurde, erhalten bleiben muss.</p>
---	--

<p>gemindert, da ein möglicher Käuferkreis (Dauerwohnsitz) stark eingeschränkt wird. Wir haben das 2016 schon erlebt. Deshalb, keine Beschränkung der Nutzung bei Bestandsimmobilien, diese sollten als Haupt-, Zweitwohnsitz oder Ferienhaus frei genutzt werden können.</p>	
<p>27. Privater Einwender 3</p>	
<p>Stellungnahme vom 05.07.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Von Ihrem Vorhaben zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 habe ich von meinen Nachbarn in Wyk erfahren. Leider haben Sie es versäumt, mich persönlich zu o.a. Änderung zu informieren. Sie können nicht davon ausgehen, dass die Angelegenheit mit einem Aushang im örtlichen Rathaus erledigt ist, um alle betroffenen Eigentümer des sogenannten „Sondergebietes“ zu erreichen. Ihnen sollte bekannt sein, dass das Haus in der Badestr. 7 bereits vor ca. 20 Jahren in meinem Besitz übergegangen ist. Was aber nicht bedeutet, dass ich dort wohne. Meine Mutter, Annemarie Henschel, hat dort bis zu ihrem Tod am 03.06.2016, gelebt. Ihre Begründung, dass für die Einwohner von Föhr Wohnungen bzw. Häuser auf Dauer kaum noch zur Verfügung stehen bzw. nicht mehr bezahlbar sind, kann ich nicht nachvollziehen. Mit Ihrer Änderung verletzen Sie das Gleichheitsgrundgesetz, da Sie nur ein bestimmtes Gebiet von Wyk in dieses „Sondergebiet“ einbeziehen möchten. Ebenfalls dürfen Sie mir nicht verwehren, dass ich zukünftig meinen Wohnsitz nicht mehr an verschiedenen Orten auswählen kann. Sie verstoßen gegen meine Eigentumsrechte, da unterbunden werden soll, dass ich mein Haus an einen potentiellen Käufer veräußern könnte, der nicht auf Föhr lebt. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 lege ich Einspruch ein. Bitte gehen Sie davon aus, dass ich mich zu dieser Angelegenheit an meinen Rechtsanwalt wenden werde.</p>	<p>In § 12 der Hauptsatzung der Stadt Wyk auf Föhr wird in Einklang mit der Landesverordnung über die örtliche Bekanntmachung und Verkündung (Bekanntmachungsverordnung) bestimmt, dass Satzungen und die vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht werden. Zudem schreibt das Baugesetzbuch seit seiner Neufassung vom 3. November 2017 vor, dass der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen sind (§ 4a (4) Satz 1 BauGB). Diese Bestimmungen wurden eingehalten. Eine individuelle Benachrichtigung der Eigentümer ist nicht vorgesehen. Aus der Rechtsprechung geht hervor, dass es auch angesichts der Bedeutung des Eigentumsgrundrechts nicht unverhältnismäßig ist, von den nicht im Verbreitungsgebiet des Bekanntmachungsorgans wohnenden Grundstückseigentümern zu verlangen, ihrerseits entsprechende Vorkehrungen für ihre Unterrichtung über örtliche Angelegenheiten, insbesondere über die ihr Grundeigentum betreffende Angelegenheiten, zu treffen (OVG Koblenz Ur. V. 10.06.2009 – 8 C 11 319/08).</p> <p>Inzwischen liegt ein Wohnungsmarktkonzept für die Inseln Föhr und Amrum vor, welches u.a. den Wohnungsbestand analysiert und die zukünftige Nachfrage abgeschätzt hat. Daraus geht hervor, dass sich der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit sukzessive erhöht hat und ein Neubaubedarf von mehreren Hundert Wohnungen auf beiden Inseln besteht, der vor allem auf die Umwandlung von bestehendem Dauerwohnraum zurückzuführen ist. Demzufolge sei es von großer Bedeutung, die Umwandlung von Dauerwohnraum durch die Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten zu verhindern. Genaueres ist dem Wohnungsmarktkonzept zu entnehmen. Diese Analyse entspricht den Erfahrungen der Stadt Wyk auf Föhr, die u.a.</p>

	<p>durch Erhaltungssatzungen und Bauleitplanung den Dauerwohnraum sichern und ausweiten will. Das betrifft auch Bestandsüberplanungen wie im vorliegenden Fall, denn allein durch Neubau von Wohnungen ist das Problem nicht fachgerecht und nachhaltig zu lösen.</p> <p>Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none">• „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen. Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert.• „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist. Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht). <p>Das Grundrecht auf Freizügigkeit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die Entscheidung, den Hauptwohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nehmen, bleibt unbenommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk</p>
--	--

	<p>auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem. Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, • sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p>
28.	Privater Einwender 4
Stellungnahme vom 07. und 08.07.2016	Abwägungsvorschlag:

Als Bevollmächtigter lege hiermit gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Einspruch ein.
Begründung: Von § 3 Abs. 1 BauGB (Anhörung als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Behördenbeteiligung) wurde abgesehen.
Damit liegt ein Verstoß gegen eine frühe Informationspflicht vor, da nur durch Aushang im Rathaus wesentliche Beeinträchtigungen der betroffenen Grundstückseigentümer gar nicht zu deren Kenntnis gelangen.
Ihre Begründung, dass für die einheimische Bevölkerung Dauerwohnraum knapp geworden ist und zu nicht mehr vertretbaren Konditionen zu finanzieren ist, kann ich nicht nachvollziehen. So stehen z.B. im Bereich Kortdeelsweg auf der anderen Seite, die zuerst für eine Bebauung vorgesehen war, noch reichlich zu erschließende Grundstücke für die Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäuser zur Verfügung. Dass diese nicht für Grünlandpreise von den jeweiligen Eigentümern der Stadt Wyk angeboten werden können, versteht sich wohl von selbst.
Der Zinsaufwand für ein zu erwerbendes Objekt war z.B. im Kalenderjahr 2008 viermal so hoch wie heute. Das dies Auswirkungen auf das Preisniveau hatte, bezweifle ich nicht. Jedoch ist der monatliche Aufwand für den Erwerb einer Immobilie durch gesunkene Zinsen so stark kompensiert worden, dass die Kreditbelastung im Vergleich zu früheren Jahren kaum gestiegen sein. Eher ist von einer monatlichen gesunkenen Gesamtbelastung aus Zins und Tilgung für Kreditnehmer auszugehen. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 % vor 2012 auf jetzt 6,5% stellt allerdings eine erhebliche Preiserhöhung dar und ist zusammen mit anderen kommunalen Abgaben für die von der Stadt Wyk beklagte Kostenexplosion mit verantwortlich.
Sie führen an, daß Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten unzulässig sind und beziehen sich dabei auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg. Gleichzeitig biegen Sie sich aber Ihre Vorstellungen hinsichtlich der Nutzung durch Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes nach § 11 BauNVO zurecht.
Da nur ein Teil der Wyker Bebauung und Bevölkerung in dieses Sondergebiet einbezogen werden soll, wird hier der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verletzt.

Zu „Absehen von § 3 (1) BauGB“:
Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann gemäß § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Zu „Dauerwohnraum“
Inzwischen liegt ein Wohnungsmarktkonzept für die Inseln Föhr und Amrum vor, welches u.a. den Wohnungsbestand analysiert und die zukünftige Nachfrage abgeschätzt hat. Daraus geht hervor, dass sich der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit sukzessive erhöht hat und ein Neubaubedarf von mehreren Hundert Wohnungen auf beiden Inseln besteht, der vor allem auf die Umwandlung von bestehendem Dauerwohnraum zurückzuführen ist. Demzufolge sei es von großer Bedeutung, die Umwandlung von Dauerwohnraum durch die Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten zu verhindern. Genaueres ist dem Wohnungsmarktkonzept zu entnehmen.
Diese Analyse entspricht den Erfahrungen der Stadt Wyk auf Föhr, die u.a. durch Erhaltungssatzungen und Bauleitplanung den Dauerwohnraum sichern und ausweiten will. Das betrifft auch Bestandsüberplanungen wie im vorliegenden Fall, denn allein durch Neubau von Wohnungen ist das Problem nicht fachgerecht und nachhaltig zu lösen.

Zu „Zurechtbiegen eines Sondergebietes“
Inzwischen wurde mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 der Begriff des Dauerwohnens in § 11 (2) Satz 2 BauNVO aufgenommen. Zudem wurde in § 13a BauNVO klargestellt, dass Ferienwohnungen in den §§ 2 bis 7 BauNVO den (nicht störenden) Gewerbebetrieben bzw. den (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen sind.

Zu „Gleichheitsgrundsatz Art. 3 Abs. 1 GG“
Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Sie beabsichtigen, die Entstehung neuer Zweitwohnungen zu verhindern. Als zukünftiger Eigentümer mit Hauptwohnsitz außerhalb von Wyk dürfte ich mich mit meiner Familie, obwohl geborener Wyker, nach Ihrer Vorstellung -nicht mehr mit Zweitwohnsitz anmelden. Dies ist ein eindeutiger Verstoß gegen § 7 BGB, wonach der Wohnsitz gleichzeitig an mehreren. Orten bestehen kann.

Darüber hinaus ist es ein Verstoß gegen Artikel 11 des Grundgesetzes, wonach, jeder seinen Wohnsitz frei bestimmen kann.

Der Versuch, einen evtl. Käufer ausserhalb von Föhr zu finden, der mit Zweitwohnsitz das Gebäude nutzen will, soll durch die Stadt Wyk unterbunden werden. Dies ist ein gravierender Eingriff in meine Eigentumsrechte mit dem Charakter einer Enteignung, da die Vermarktungsmöglichkeiten meines Eigentums durch die Stadt Wyk eingeschränkt würden.

Die in Deutschland nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts als Ausfluss der allgemeinen Handlungsfreiheit durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützte Vertragsfreiheit ist die Ausprägung des Grundsatzes der Privatautonomie im deutschen Zivilrecht, die es jedermann gestattet, Verträge zu schließen, die sowohl hinsichtlich des Vertragspartners als auch des Vertragsgegenstandes frei bestimmt werden können, sofern sie nicht gegen zwingende Vorschriften des geltenden Rechts, gesetzliche Verbote oder die guten Sitten verstoßen.

Der Schutz der rechtsgeschäftlichen Willensbildung gegen Willensbeugung durch Drohung mit einem empfindlichen Übel ist durch § 253 StGB strafbewehrt. Weitere Bestimmungen finden sich im § 903 BGB: Befugnisse des Eigentümers.

Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.

Ein weiter gehender Eingriff in meine Eigentumsrecht findet statt, indem Banken für die Finanzierung von werterhaltenden Maßnahmen und Um- oder Ausbauwünsche andere Beleihungsgrenzen festlegen würden. Kreditaufnahmen zur Substanzerhaltung wären demnach nicht mehr wie bisher möglich.

Da Sie explizit darauf hinweisen, dass der Stadt Wyk durch die Änderung des Bebauungsplanes keine finanziellen Nachteile entstehen,

- „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen.
Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert.
- „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist.
Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).

Zu ‚Wohnsitz‘

Das Grundrecht auf Freizügigkeit gemäß Artikel 11 des Grundgesetzes garantiert allen Deutschen Freizügigkeit im ganzen Bundesgebiet. Dieses Grundrecht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die Entscheidung, den Hauptwohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nehmen, bleibt unbenommen.

Auch verstoßen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegen § 7 Bürgerliches Gesetzbuch, wonach der Wohnsitz gleichzeitig an mehreren Orten bestehen kann. Es wird lediglich festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Zweitwohnsitz begründet werden kann.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 13. Mai 2017 ist in § 22 (1) Nr. 5 BauGB sogar explizit vorgesehen, dass Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, bestimmen können, dass die Nutzung von Räumen u.a. in Wohngebäuden als

möchte ich diesen Vorteil auch gerne für mich in Anspruch nehmen und keine Schadensersatzprozesse gegenüber der Stadt Wyk führen müssen, weil mir im Zweifelsfall eben gravierende finanzielle Nachteile entstünden.

Nebenwohnung der Genehmigung unterliegt, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird.

Zu ‚Käufer finden, Enteignung, Kreditaufnahme‘

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.

Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden

- nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
- sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.

Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.

Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch

	<p>durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p> <p>Die Eigentumsübertragung einer Wohnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr wird nicht eingeschränkt, sondern kann an jeden beliebigen Neueigentümer erfolgen. Entscheidend ist hier nur, dass in dieser Wohnung jemand mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und somit dauerhaft wohnt.</p> <p>Weder ist der Tatbestand des § 253 StGB erfüllt, noch der § 903 BGB betroffen.</p>
29.	Privater Einwender 5
Stellungnahme vom 06.07.2016	Abwägungsvorschlag:
<ol style="list-style-type: none"> 1) Die geplante Art der Nutzung sollte dahingehend geändert werden, dass auch Personen, die auf dem Festland wohnen, eine Wohnung im Plangebiet als Zweitwohnung besitzen und benutzen dürfen. 2) Die Planänderung führt zu einer Wertminderung der Liegenschaften, die dann nur noch als Dauerwohngebäude oder Ferienwohngebäude zu nutzen wären. 3) Im Falle von Erbfolgen könnten Erben, die beruflich auf dem Festland ihren Lebensmittelpunkt haben, ein solches Gebäude nicht mehr für sich selbst zum gelegentlichen Aufenthalt nutzen. Im Fall eines dadurch notwendigen Verkaufs wird auf die Wertminderung verwiesen. 4) Da die Nachbarn auf der anderen Straßenseite diese Einschränkung nicht haben, liegt eine Ungleichbehandlung vor. 	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.</p> <p>Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, • sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p>

	<p>Eine Verschlechterung der Situation - auch im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie - tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p> <p>Lediglich in den Fällen, in denen eine Wohnung genehmigt wurde, die zulässigerweise seit Bestehen der Erhaltungssatzung ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wurde, wäre eine Zweitwohnungsnutzung im Gegensatz zur bisherigen Situation jetzt über den Bestandsschutz hinaus nicht mehr zulässig. Solange keine baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, könnte die Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes aber fortgeführt werden.</p> <p>Im Sinne der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist in den o.g. Fällen ist neben dem Dauerwohnen auch Ferienwohnen auf maximal 60 % der Geschossfläche zulässig, die z.B. durch Erben oder neue Besitzer zeitweise im Jahr selbst genutzt werden könnten.</p> <p>Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none">• „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen. Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach
--	--

	<p>Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist. <p>Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).</p>
30.	Privater Einwender 6
Stellungnahme vom 05.07.2016	Abwägungsvorschlag:
<ol style="list-style-type: none"> 1) Die geplante Art der Nutzung sollte dahingehend geändert werden, dass auch Personen, die auf dem Festland wohnen, eine Wohnung im Plangebiet als Zweitwohnung besitzen und benutzen dürfen. 2) Die Planänderung führt zu einer Wertminderung der Liegenschaften, die dann nur noch als Dauerwohngebäude oder Ferienwohngebäude zu nutzen wären. 3) Im Falle von Erbfolgen könnten Erben, die beruflich auf dem Festland ihren Lebensmittelpunkt haben, ein solches Gebäude nicht mehr für sich selbst zum gelegentlichen Aufenthalt nutzen. Im Fall eines dadurch notwendigen Verkauf wird auf die Wertminderung verwiesen. 	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.</p> <p>Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, • sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung</p>

	<p>bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation - auch im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie - tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p> <p>Lediglich in den Fällen, in denen eine Wohnung genehmigt wurde, die zulässigerweise seit Bestehen der Erhaltungssatzung ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wurde, wäre eine Zweitwohnungsnutzung im Gegensatz zur bisherigen Situation jetzt über den Bestandschutz hinaus nicht mehr zulässig. Solange keine baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, könnte die Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes aber fortgeführt werden.</p> <p>Im Sinne der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist in den o.g. Fällen ist neben dem Dauerwohnen auch Ferienwohnen auf maximal 60 % der Geschossfläche zulässig, die z.B. durch Erben oder neue Besitzer zeitweise im Jahr selbst genutzt werden könnten.</p>
31.	Privater Einwender 7
Stellungnahme vom 28.06.2016	Abwägungsvorschlag:
Hiermit legen wir Widerspruch gegen die obige Änderung ein. Da wird ein Handtuch großes Stück aus Wyk herausgeschnitten und	Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind

zum SO erklärt. Diese Ungleichbehandlung vom Bürgern ist unglaublich. Es kann aber nicht sein, daß nach dem Motto, „den letzten beißen die Hunde“, wir für die viel zu hohen Ausnutzungsgenehmigungen der vergangenen Jahre büßen müssen.

Wir haben unser Leben lang dafür gearbeitet, ein schuldenfreies Haus zu haben, um jetzt im Alter in eine Wohnung ziehen zu können und das Haus zu verkaufen. Diese Änderung kommt einer Enteignung gleich. Gleichzeitig entziehen Sie uns potentielle Käufer durch die Ausweisung neuer Baugebiete für Einheimische.

Die Stadt sollte sich lieber darum kümmern, daß nur als Wohnraum genehmigte Wohnungen nicht durch Ferienwohnungsvermietung zweckentfremdet werden.

gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

- „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen.
Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert.
- „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist.
Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.

Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden

- nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
- sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in

	<p>dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p> <p>Inzwischen liegt ein Wohnungsmarktkonzept für die Inseln Föhr und Amrum vor, welches u.a. den Wohnungsbestand analysiert und die zukünftige Nachfrage abgeschätzt hat. Daraus geht hervor, dass sich der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit sukzessive erhöht hat und ein Neubaubedarf von mehreren Hundert Wohnungen auf beiden Inseln besteht, der vor allem auf die Umwandlung von bestehendem Dauerwohnraum zurückzuführen ist. Demzufolge sei es von großer Bedeutung, die Umwandlung von Dauerwohnraum durch die Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten zu verhindern. Genaueres ist dem Wohnungsmarktkonzept zu entnehmen. Diese Analyse entspricht den Erfahrungen der Stadt Wyk auf Föhr, die u.a. durch Erhaltungssatzungen und Bauleitplanung den Dauerwohnraum sichern und ausweiten will. Das betrifft auch Bestandsüberplanungen wie im vorliegenden Fall, denn allein durch Neubau von Wohnungen ist das Problem nicht fachgerecht und nachhaltig zu lösen.</p>
--	---

	<p>Die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum ist ein Problem, welches der Stadt bewusst ist und welchem sie unter anderem mit den schon seit Jahrzehnten in Kraft befindlichen Erhaltungssatzungen begegnet. Auch werden illegale Vermietungen regelmäßig angezeigt, wenn sie der Stadt bekannt werden. Die Stadt ist bestrebt, dem Problem durch ein systemgerechtes Vorgehen zukünftig effektiver und umfassender zu begegnen.</p>
32.	Privater Einwender 8
Stellungnahme vom 01.07.2016	Abwägungsvorschlag:
<p>Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen obige Planänderungen. Sie entsprechen einer Enteignung. Wenn die Widerrechtliche Nutzung von Wohnraum als Ferien Wohnungen konsequent verfolgt würde, wären gerade in diesem Bereich Wohnungen genug vorhanden.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem. Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, • sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des</p>

	<p>Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p> <p>Die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum ist ein Problem, welches der Stadt bewusst ist und welchem sie unter anderem mit den schon seit Jahrzehnten in Kraft befindlichen Erhaltungssatzungen begegnet. Auch werden illegale Vermietungen regelmäßig angezeigt, wenn sie der Stadt bekannt werden. Die Stadt ist bestrebt, dem Problem durch ein systemgerechtes Vorgehen zukünftig effektiver und umfassender zu begegnen.</p>
33.	Privater Einwender 9
Stellungnahme vom 05.07.2016	Abwägungsvorschlag:
<p>Einspruch zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 22. Mein Grundrecht auf Freizügigkeit gem. Art 11 GG wird durch die Änderung erheblich eingeschränkt Begründung: Ich als Eigentümer der Immobilie Johannesstraße 11 möchte mit mein Haus, meinen Kindern nach meinen Tod die Heimat erhalten das sie immer nach Hause kommen können. Dieses wäre dann nicht mehr möglich. Der Bauplan entspricht nicht dem Meldegesetz Der Bauplan greift erheblich in mein Eigentumsrecht ein. Das Haus kann auf Grund des Bauplans und des damit einhergehenden Wertverlustes nicht mehr wie bisher für Kredite belastet werden für z.B. Erhaltungsmaßnahmen. Der Bauplan entspricht nicht dem. Gleichheitsprinzip. Begründung: wenn die Entwicklungsziele aus der Begründung (s 1.3.) so wichtig für die Stadt Wyk ist, müssen diese auf das Gesamte Stadtgebiet</p>	<p>Das Grundrecht auf Freizügigkeit gemäß Artikel 11 des Grundgesetzes garantiert allen Deutschen Freizügigkeit im ganzen Bundesgebiet. Dieses Grundrecht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die Entscheidung, den Hauptwohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nehmen, bleibt unbenommen. Das Bundesmeldegesetz regelt in diesem Zusammenhang lediglich die allgemeinen Meldepflichten (Abschnitt 3 des Gesetzes), z.B. welche von mehreren Wohnungen die Hauptwohnung ist.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem. Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die</p>

übertragen werden, d.h. mindestens auf den Geltungsbereich der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 06.08.1985 mit allen Änderungen.

Der Bauplan mindert unzulässig und unverhältnismäßig mein Eigentum. Ich behalte mir Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Wyk vor.

Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden

- nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
- sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.

Eine Verschlechterung der Situation - auch im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie - tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.

Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.

Lediglich in den Fällen, in denen eine Wohnung genehmigt wurde, die zulässigerweise seit Bestehen der Erhaltungssatzung ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wurde, wäre eine Zweitwohnungsnutzung im Gegensatz zur bisherigen Situation jetzt über den Bestandschutz hinaus nicht mehr zulässig. Solange keine baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, könnte die Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes aber

	<p>fortgeführt werden. Im Sinne der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist in den o.g. Fällen ist neben dem Dauerwohnen auch Ferienwohnen auf maximal 60 % der Geschossfläche zulässig, die z.B. durch Erben oder neue Besitzer zeitweise im Jahr selbst genutzt werden könnten.</p> <p>Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen. Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert. • „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist. Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).
34.	Privater Einwender 10
Stellungnahme vom 005.07.2016	Abwägungsvorschlag:
<p>Hiermit lege ich gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Einspruch ein. 1) Mein Grundrecht auf Freizügigkeit gem. Art. 11 GG wird durch die</p>	<p><u>Zu 1)</u> Das Grundrecht auf Freizügigkeit gemäß Artikel 11 des Grundgesetzes garantiert allen Deutschen Freizügigkeit im ganzen Bundesgebiet. Dieses</p>

<p>geplante Änderung eingeschränkt. Begründung : Als Eigentümer der Immobilie Süderstr. 33 , kann ich dort in Zukunft nicht meinen 2. Wohnsitz anmelden um die Immobilie als Ferien Wohnsitz zu nutzen.</p> <p>2) Die geplante Änderung greift erheblich in meine Eigentumsrechte ein. Begründung: Ein Käufer meiner Immobilie kann diese nicht als Zweitwohnsitz nutzen. Selbst bei einem Umbau nach der 60:40 Regelung, können die 40 % nicht mehr als Zweitwohnsitz genutzt werden.</p> <p>3) Die geplante Änderung entspricht nicht dem Gleichheitsprinzip: Begründung: Wenn die Stadt Wyk ihre bisherigen Verordnungen konsequent durchsetzen würde, z.B. das genehmigte Wohnraum (Wohnungen) nicht zur Vermietung als Ferienwohnung und als Wohnhaus genehmigte Häuser nicht komplett als Ferienhäuser (ohne Berücksichtigung der 60:40 Verordnung) vermietet werden, würde es in der Stadt Wyk keinen Wohnungsmangel geben. Wenn aber nach Beseitigung dieser gerade aufgeführten inkonsequenten Verfahrensweise trotzdem die Entwicklungsziele aus der Begründung (1.3.) so wichtig für die Stadt Wyk sind, müssen die geplanten 1. Änderungen des Bebauungsplanes 22 auf das Gesamte Stadtgebiet übertragen werden.</p> <p>Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.22 mindert unzulässig und unverhältnismäßig mein Eigentum und meine Grundrechte. Ich behalte mir Schadenersatzansprüche gegen die Stadt Wyk vor.</p>	<p>Grundrecht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die Entscheidung, den Hauptwohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nehmen, bleibt unbenommen. Das Bundesmeldegesetz regelt in diesem Zusammenhang lediglich die allgemeinen Meldepflichten (Abschnitt 3 des Gesetzes), z.B. welche von mehreren Wohnungen die Hauptwohnung ist.</p> <p><u>Zu 2)</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem. Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none">• nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,• sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des</p>
--	---

Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.

Zu 3)

Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

- „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen.
Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert.
- „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist.
Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).

Die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum ist ein Problem, welches der Stadt bewusst ist und welchem sie unter anderem mit den schon seit Jahrzehnten in Kraft befindlichen Erhaltungssatzungen begegnet. Auch werden illegale Vermietungen regelmäßig angezeigt, wenn sie der Stadt

		bekannt werden. Die Stadt ist bestrebt, dem Problem durch ein systemgerechtes Vorgehen zukünftig effektiver und umfassender zu begegnen.
35.	Privater Einwender 11, s. Stellungnahme der Gemeinde Wrixum unter Punkt 15	
Stellungnahme vom		Abwägungsvorschlag:
36.	Privater Einwender 12	
Stellungnahme vom 14.07.2016		Abwägungsvorschlag:
<p>hiermit lege ich bei der Stadt Wyk auf Föhr {Bauamt} gegen die geplante, erste Änderung des Bebauungsplans Nummer 22 Einspruch ein. Mein Einspruch erfolgt termingerecht.</p> <p>Präambel</p> <p>Ich wurde im Gebiet des derzeitigen Bebauungsplans 22, in der Mühlenstraße 3, geboren und mein jetziger Hauptwohnsitz ist seit nunmehr knapp 60 Jahren zugleich mein Elternhaus. Meine Familie lässt sich bis mindestens 1600 auf der Insel zurückverfolgen. Wie schon meiner Vorfahren ich viele Jahre im Ausland, u.a. in Australien gelebt, um, nach meiner Rückkehr mir, meinen Kindern und Kindeskindern die Heimat zu erhalten.</p> <p>Wieder jeder ökonomischen Vernunft habe ich den letzten 11 Jahren mehr als eine halbe Millionen Euro in der Badestraße investieren müssen, um die heruntergekommene Immobile in Familienbesitz zu halten und sie langfristig wieder bewohnbar zu machen. Der geltende Bestandschutz und das damit einhergehende Verbot eines teilweisen Abrisses eines simplen, 50erJahre Hauses und dessen Wiederaufbau, hat die Kosten um ein x-faches erhöht. Es sei angemerkt, dass ausschließlich einheimische Firmen Nutznießer der Investitionen sind. Wohingegen ich es im Interesse derer, die von der illegalen Ferienwohnungssituation unmittelbar betroffen sind begrüße, dass die Stadt probate Schritte unternimmt, kann die Änderung des Bebauungsplans für viele, insbesondere, ältere Mitbewohner existenzbedrohende annehmen. Dies stünde zu erwarten, wenn sie ihre Häuser nicht mehr unterhalten können und/oder nicht zu einem angemessenen Preis verkaufen können sollten sie auf den Erlös</p>	<p><u>Zur Präambel:</u></p> <p>Die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum ist ein Problem, welches der Stadt bewusst ist und welchem sie unter anderem mit den schon seit Jahrzehnten in Kraft befindlichen Erhaltungssatzungen begegnet. Auch werden illegale Vermietungen regelmäßig angezeigt, wenn sie der Stadt bekannt werden. Die Stadt ist bestrebt, dem Problem durch ein systemgerechtes Vorgehen zukünftig effektiver und umfassender zu begegnen.</p> <p>Neben der Sicherung und Bereitstellung von Dauerwohnraum ist die Erhaltung der touristischen Infrastruktur ein wichtiges Ziel der Stadt Wyk auf Föhr. Sowohl durch bestehendes Planungsrecht als auch dessen sukzessive Anpassung an veränderte Gegebenheiten (wie in diesem Fall) sollen beide Ziele in Einklang gebracht werden. Zu letzterem gehören auch Ferienwohnungen. Entscheidend ist, dass diese in einem gesunden Verhältnis zu dem dringend benötigten Dauerwohnraum stehen (wie hier im Verhältnis 40:60).</p> <p><u>Zu 1) - 4)</u></p> <p>Das Grundrecht auf Freizügigkeit gemäß Artikel 11 des Grundgesetzes garantiert allen Deutschen Freizügigkeit im ganzen Bundesgebiet. Dieses Grundrecht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die Entscheidung, den Hauptwohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nehmen, bleibt unbenommen.</p> <p>Auch verstoßen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegen § 7</p>	

angewiesen sein, z.B. um die 2.000€ bis 3.000€ monatlichen Beiträge für das Johannishaus aufzubringen.

Ich habe nicht die Intention mein Haus zu verkaufen, kann aber nicht ausschließen, dass Ich gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt gezwungen bin es zu veräußern, um meinen Lebensabend zu finanzieren. Warum sollte es mir nicht wie meinen Nachbarn auf der anderen Straßenseite vergönnt sein das Haus zu einem marktüblichen Preis verkaufen zu können?

Es entzieht sich meiner Logik, dass offensichtlich der Bau von immer mehr Ferienwohnungen für ‚Festländer‘ genehmigt wird. Gerade dies trägt massgeblich zur ‚Verödung‘ unserer Stadt bei. Wieviel Einheimische leben z.B. am Südstrand im Bereich der Gmelinstraße, des Stockmannsweges, auf dem Gelände des ehemaligen Schloss am Meeres und Haus Rothtrauts, im Bereich Feld-, Mühlen, Rungholt- und Badestraße? Auch diese Einheiten müssen vom Bauausschuss bewilligt worden sein.

Im Sommer gibt es wahrlich keine ‚Verödung‘, im Winter... wirklich? Und wenn ja, dann liegt das mit Gewissheit auch daran, dass ein Gutteil derer, die während der Sommermonate ein durch den Tourismus vergleichsweise ausgezeichnetes Einkommen haben, dass sie es sich leisten können die Herbst- und Wintermonate auf den Balearen, Kanaren, in Florida oder sonst wo zu entspannen. Wir sollten daher vielleicht sogar Zweitwohnungsbesitzern dankbar sein, die in dieser Zeit, im Stadtbild die Einheimischen ersetzen. Entbehrt nicht einer gewissen Logik, oder?

Begründung meines Einspruchs:

1) Mein Grundrecht auf Freizügigkeit gemäß Art. 11 des Grundgesetzes wird eingeschränkt

Als Eigentümer von Haus und Grundstück in der Badestraße 15 (meinem Elternhaus und Hauptwohnsitz), kann ich dort in Zukunft nicht meinen zweiten Wohnsitz anmelden um die Immobilie für mich und meine Familie als Ferienwohnsitz zu nutzen.

Da ich viel beruflich im In- und Ausland tätig bin, würde ich, sollte ich temporär einen Hauptwohnsitz anderswo anmelden müssen, in meinem eigenen Haus nur als Kurgast unterkommen können. Dies würde auch für meine Kinder gelten. Eine absurde Vorstellung, auf die

Bürgerliches Gesetzbuch, wonach der Wohnsitz gleichzeitig an mehreren Orten bestehen kann. Es wird lediglich festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Zweitwohnsitz begründet werden kann.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 13. Mai 2017 ist in § 22 (1) Nr. 5 BauGB sogar explizit vorgesehen, dass Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, bestimmen können, dass die Nutzung von Räumen u.a. in Wohngebäuden als Nebenwohnung der Genehmigung unterliegt, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird.

Das Bundesmeldegesetz regelt in diesem Zusammenhang lediglich die allgemeinen Meldepflichten (Abschnitt 3 des Gesetzes), z.B. welche von mehreren Wohnungen die Hauptwohnung ist.

Die Einwendung, die Festsetzung widerspräche Art 31 Grundgesetz („Bundesrecht bricht Landesrecht“) entbehrt jeder Grundlage, denn der Bebauungsplan wird als Satzung auf Grundlage des Baugesetzbuches beschlossen, welches ein Bundesgesetz ist. Die Gemeinden haben hiernach Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und können Festsetzungen nach Maßgabe des Gesetzes und der Baunutzungsverordnung treffen, wie es hier geschieht. Auch die Einschränkung der Zweitwohnungsnutzung ist in diesem Rahmen abgedeckt.

Zu 5) und 8)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.

Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden

<p>mir auch seitens der Gemeinde keine Antwort-gegeben konnte. Mein Grundrecht auf freie Wahl des ersten Wohnsitzes ist dadurch stark eingeschränkt.</p> <p>2) Die erste Änderung widerspricht dem Bürgerlichen Gesetzbuch Paragraph 7 Der Wohnsitz kann gleichzeitig an mehreren Orten bestehen, die Wahl des ersten Wohnsitzes ist frei „§ 7 Wohnsitz; Begründung und Aufhebung (1)M/er sich an einem Orte ständig niederlässt, begründet an diesem Orte seinen Wohnsitz. (2)Der Wohnsitz kann gleichzeitig an mehreren Orten bestehen. (3)Der Wohnsitz wird aufgehoben, wem die Niederlassung mit dem Willen aufgehoben wird, sie aufzugeben.“</p> <p>3) Die erste Änderung widerspricht Art. 31 des Grundgesetzes Durch die Änderung wird eindeutig ein Bundesrecht gebrochen (siehe oben).</p> <p>4) Die Änderung entspricht nicht dem Meldegesetz Siehe oben</p> <p>5) Die geplante Änderung greift erheblich In meine Eigentumsrechte ein Ein Käufer meiner Immobilie kann diese nicht als Zweitwohnsitz nutzen. Selbst bei Umbau nach der so genannten 60/40 Regelung, können die 40 % nicht mehr als Zweitwohnung genutzt werden. Dadurch wird diese Immobilien nachweislich zu den zurzeit Insel- und ortsüblichen Preisen -wenn überhaupt noch verkaufbar- einen sehr viel schlechteren Verkaufspreis erzielen. Auswärtige Käufer werden (quod erat demonstrandum) aufgrund der geplanten Nutzungsänderung kein Interesse haben. Die so genannte einheimische Bevölkerung (es legt keine Definition vor) hat ebenfalls kein Interesse, da die schon jetzt bestehenden Einschränkungen (Erhaltungssatzung) und die zusätzlich geplante Nutzungseinschränkung diese immobilienwirtschaftlich unrentabel machen. Außerdem ist eine Finanzierung nur noch eingeschränkt möglich. Auch eine Vermietung der Immobilie an einheimische (Hauptwohnung, alleinige Wohnung) ist, nach Durchführung notwendiger und/oder gesetzlich vorgeschriebener Sanierungsmaßnahmen zu den in der Begründung aufgeführten,</p>	<ul style="list-style-type: none">• nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,• sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p> <p><u>Zu 6)</u> Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none">• „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen. Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach
---	---

vertretbaren Konditionen (welche auch immer diese sein mögen - auch darauf gab es keine Antwort), vollkommen unrentabel.

Dazu ein simples Beispiel:

Die Finanzierung einer z.B. 60m² großen Wohnung, die bei Kauf und/oder Renovierung der meist alten, in 50er oder 60 Jahre gebauten Häuser im Bebauungsplan 22, liegt bei mindesten 300.000€. Dies entspräche einem zurzeit noch niedrig angesetztem Wert von 5.000 €/m². Die Zahlen sind am eigenen Beispiel belegbar. Finanzierungskosten/Zinsen bei 4% (im Mittel über z.B. 20 Jahre) lägen bei 12.000 €, plus jährlicher Abtragungen in Höhe von 4% über 25 Jahre in Höhe von 12.000 € plus jährliche Unterhalts- und anderer Kosten in Höhe von schätzungsweise 3.000€ ergeben eine jährliche Belastung von ca. 27.000 € pro Jahr.

Dem stünden bei Mieteinnahmen von 8 bis 10 €/m² im besten Fall jährlich 7.200 € gegenüber. Dies entspräche einem jährlichen Verlust von 7.800 € md wenn man den Abtrag (über 40 Jahre) mit einbezieht bei absurden 19.800 € pro Jahr.

Das Haus kann ferner er aufgrund der vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans Nummer 22 und des damit einhergehenden Wertverlustes nicht mehr wie bisher für Hypotheken/Erhaltungsmaßnahmen im gleichen Umfang belastet werden.

Wie mir von einer Rechtsberatung bestätigt wurde, sind Banken aufgrund bestehender Gesetze dazu verpflichtet sind den Wert einer Immobilie zu prüfen und gegebenenfalls aufgrund des anzunehmenden Wertverlustes des Hauses bestehende Kredite und Hypotheken zu überprüfen und mir diese unter Umständen kündigen. Das Anwesen in der Badestraße 15 bedarf in den kommenden Jahren weiterer Investitionen in Höhe von sicher mindestens 150.000 €. Die dazu notwendigen Kredite und Hypotheken zur Erhaltung mögen von meiner Bank nicht mehr gewährt werden. Erschwerend dazu kommt die Erhaltungssatzung, die weitere Kosten unnötig in die Höhe schießen lassen kann.

6) Der Bauplan entspricht nicht dem Gleichheitsprinzip:

Die geplante Änderung muss zeitgleich auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wyk auf Föhr erweitert werden und auch die anderen Inselgemeinden müssen diese Änderung zeitgleich in Kraft setzen.

Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert.

- „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist.

Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).

Zu 7)

Mit „einheimische Bevölkerung“ sind alle dauerhaft in Wyk lebenden Einwohner gemeint; das heißt alle Einwohner, die mit ihrem Hauptwohnsitz in Wyk gemeldet sind und diese Wohnung somit die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners ist.

Inzwischen liegt ein Wohnungsmarktkonzept für die Inseln Föhr und Amrum vor, welches u.a. den Wohnungsbestand analysiert und die zukünftige Nachfrage abgeschätzt hat. Daraus geht hervor, dass sich der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit sukzessive erhöht hat und ein Neubaubedarf von mehreren Hundert Wohnungen auf beiden Inseln besteht, der vor allem auf die Umwandlung von bestehendem Dauerwohnraum zurückzuführen ist. Demzufolge sei es von großer Bedeutung, die Umwandlung von Dauerwohnraum durch die Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten zu verhindern. Genaueres ist dem Wohnungsmarktkonzept zu entnehmen. Diese Analyse entspricht den Erfahrungen der Stadt Wyk auf Föhr, die u.a. durch Erhaltungssatzungen und Bauleitplanung den Dauerwohnraum sichern und ausweiten will. Das betrifft auch Bestandsüberplanungen wie im vorliegenden Fall, denn allein durch Neubau von Wohnungen ist das

<p>Ansonsten entsteht eine Ungleichbehandlung in der Nutzung vorhandener Immobilien auf der Insel Föhr, beziehungsweise des Amtsbereiches Föhr - Amrum.</p> <p>Warum sollte mein Nachbar unmittelbar gegenüber auf der anderen Straßenseite sein Haus für das x-fache meines Hauses verkaufen können?</p> <p>7) Einige Begründungen zur Änderung des Bebauungsplans Nummer 22 sind nicht nachvollziehbar</p> <p>Die Stadt Wyk auf Föhr kennt das Problem -so es denn wirklich eins ist- Wohnraum für ‚so genannte‘ Einheimische zu schaffen seit geraumer Zeit.</p> <p>Wie definiert die Bauausschussmitglieder die einheimische Bevölkerung? Sind das junge, auf Föhr berufstätige Menschen, die in der Stadt wohnen möchten oder vielleicht lieber in einer der anderen Gemeinden auf der Insel Föhr? Sind das auswärtige Rentner, die ihren Lebens Abend auf Föhr verbringen möchten? Sind es die in den letzten Jahren hunderte, wenn nicht 1.000 europaweit Zugezogenen, die sich unter anderem als Reinigungs- und Servicepersonal für festländische Investoren verdingen? Sind es saisonale Aushilfskräfte, die die in sei nach der Hauptsaison ohnehin wieder verlassen? Sind es die nachweislich vielen Handwerker, die jeden Tag auf die Insel strömen um für hiesige oder festländische Investoren Immobilien aus Investitionsgründen und/oder Ferienvermietung zu bauen?</p> <p>Hat die Gemeinde in diesem Zeitraum, das Amt, der Bauausschuss oder wer auch sonst zuständig sein mag, einen rechtlich nachprüfbaren, up-to-date und haltbaren Bedarfsplan für Dauerwohnraum (insbesondere auf Gebiet des Bebauungsplans 22) aufgestellt? Die Mitglieder des Bauausschusses konnten in der Sitzung vom 7. Juli 16 weder einen Bedarfsplan vorlegen, noch irgendwelche Zahlen nennen.</p> <p>Wie durch das Bauamt freundlicherweise erklärt wurde, unterhält die Stadt ein Register für Bedarf an Sozialbauwohnungen. Eine (2011?) durchgeführte Umfrage habe ferner wohl ergeben» dass sich etliche Insulaner örtlich verändern oder gegebenenfalls verbessern wollten, habe aber auch - und das ist die einzige Schlussfolgerung die sich ergibt - eine Unterbringung gehabt, war also mitnichten gezwungen auf das Festland zu ziehen. Ich habe die Ergebnisse der Umfrage</p>	<p>Problem nicht fachgerecht und nachhaltig zu lösen.</p> <p>Es trifft zu, dass für Zweitwohnungen im Stadtgebiet von Wyk auf Föhr eine Zweitwohnungssteuer als örtliche Aufwandssteuer erhoben wird. Ihre Einnahme steht für die Stadt aber in keinem Verhältnis zu den Problemen, die durch die Ausbreitung der Zweitwohnungsnutzung entstehen, wie</p> <ul style="list-style-type: none">• die Verknappung und damit auch Verteuerung von Dauerwohnraum für einheimische Bevölkerung, die den Großteil des Jahres auf der Insel leben und arbeiten• der Verlust von Ferienwohnungen, die durch regelmäßige Vermietung an Feriengäste, die die touristische Infrastruktur nutzen, zur touristischen Wertschöpfung beitragen• die durch nur sporadisch anwesende Zweitwohner mangelnde Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur• die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen durch Gebäude, die den größten Teil des Jahres leer stehen. <p>Die Zweitwohnnutzung ist dadurch charakterisiert, dass die Wohnung weniger als die Hälfte des Jahres genutzt wird. Da die wenigsten Zweitwohnungsnutzer ihre Wohnung in Wyk ausschließlich in den Wintermonaten nutzen, können sie die dann eventuell im Jahresurlaub weilenden Dauerwohner also nicht ersetzen. Abgesehen davon stehen die Sicherung der Lebens- und Wirtschafts-Grundlage und der Daseinsvorsorge der dauerhaft in der Stadt lebenden Bevölkerung im Vordergrund, s.o..</p> <p>Wohnungen, die zwar vom Eigentümer eine gewisse Zeit des Jahres selbst genutzt werden, den größeren Teil des Jahres aber gewerblich an Touristen vermietet werden (die dann auch eine Kurabgabe zahlen), sind faktisch Ferienwohnungen. Diese dienen dem Fremdenverkehr und sollen unter den bisherigen Maßgaben auch weiterhin zulässig sein.</p> <p>Inzwischen wurde mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 der Begriff des Dauerwohnens in § 11 (2) Satz 2 BauNVO aufgenommen. Zudem wurde in § 13a BauNVO klargestellt, dass Ferienwohnung in den §§ 2 bis 7 BauNVO den (nicht störenden) Gewerbebetrieben bzw. den (kleinen) Betrieben des</p>
--	--

nicht eingesehen.

Aus eigener Erfahrung - und wie etliche Einwohner in der Fragestunde des am selbigen Abend zu berichten wussten- scheint dieses ‚Problem‘ de facto nicht zu bestehen. Ein Ehepaar berichtete sogar, dass sie eine Mietwohnung über ein Jahr nicht haben vermieten können.

Ich denke eher hier zeigt sich das Problem, das wie u.a. In Hamburg und Berlin Stadtteile wie Eimsbüttel oder Mitte teuer und Wohnungen knapp und vergleichsweise teuer sind, günstiger Wohnraum jedoch in den äußeren Stadtteilen in Hülle und Fülle vorhanden ist Süderende ist vermutlich günstiger als die Lage am Sandwall ...und bevor der Einwand kommt... länger pendeln muss man in Großstädten sicher allemal mehr als auf der Insel.

Wieviel Wohnraum, In welcher Größe und zu welchen konkreten Miet- und/oder Kaufpreis wird benötigt, da ja die jetzigen Konditionen angeblich nicht mehr zu vertreten sind.

Was sind angemessene Bedingungen? Wer will Personen in Zukunft verbieten, obwohl sie ihren ersten Wohnsitz in Wyk haben, den überwiegenden Teil des Jahres in ihrer Zweitwohnung zu verbringen und/oder z.B. die Welt zu bereisen. Bei Zweitwohnsitzen bitte die Stadt Weg zumindest die Planungssicherheit der Zweitwohnungssteuer und der Kurabgabe.

Zum Urteil des OVG Lüneburg vom 15.1.2015 (Urteil 1KN 61/14) wurde ich auf die Drucksache deutscher Bundestag 18. Wahlperiode 18/5076 vom 8.6.2015 verwiesen.

Letztlich geht es um die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen, die gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Es geht nicht darum, ob jemand der seine Wohnung nicht als Ferienwohnung zur Verfügung stellen will, dort seinen ersten oder alleinigen Wohnsitz hat.

8) Bestandsschutz

Ein ehemaliger Bürgermeister hat mir explizit erklärt, dass es mir nicht gestattet ist ein in den fünfziger Jahren erbautes, von simpler Bausubstanz bestehendes Haus abzureißen, um es an gleicher Stelle und gleicher Größe und Form wiederaufzubauen.

Ich habe auf Kosten der Verordnungen der Stadt ein nicht erhaltenswertes Gebäude (es besteht ein Gutachten eines vereidigten

Beherbergungsgewerbes zuzurechnen sind. Damit ist die Diskussion um den Inhalt des angesprochenen Urteils als abgeschlossen zu betrachten.

<p>Sachverständigten) für Unsummen renovieren und „aufhübschen“ lassen müssen, um mir und meiner Familie eine Heimat und eine finanzielle Altersversorgung auf der Insel Föhr zu erhalten. Das Haus ist weit davon entfernt die Qualität eines neu erbauten Hauses aufzuweisen und weitere Investitionen ergäben schon jetzt keinen Sinn mehr.</p> <p>Zusammenfassung Sollte die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nummer 22 zum Tragen kämen, mindert dies mein Grundrecht auf freie Wahl meines Wohnsitzes und vermindert gegebenenfalls unverhältnismäßig den Wert meines Hauses/Grundstücks als auch die Möglichkeit die Immobilie zu beleihen. Sollten bestehende Kredite ‚platzen‘ hatte dies für einige Mitbürger möglicherweise tiefgreifende Konsequenzen und auch Schadensersatzansprüche an die Stadt Wyk wären dann wohl nicht auszuschließen.</p>	
<p>37.</p>	<p>Privater Einwender 13</p>
<p>Stellungnahme vom 13.07.216</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 lege ich Einspruch ein. Meine Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ich möchte meine Immobilie an jedermann verkaufen können der meiner Preisvorstellung am nächsten kommt. Nach der neueren Verordnung kann aber der Käufer nur eingeschränkt über das Haus verfügen. Außerdem ist mein Haus (70 qm) zu klein um es in eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zu teilen. 2) Ich habe kein Verständnis dafür, dass nur dieses Gebiet von der Änderung betroffen ist und nicht das ganze Stadtgebiet. 	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.</p> <p>Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, • sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als</p>

	<p>Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p> <p>Bisher war gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 eine Beherbergungsnutzung auf maximal 60 % der Wohn- und Nutzfläche beschränkt. Eine Verschlechterung der Situation träte dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Die Stadt Wyk erkennt das Problem aber an und setzt daher fest, dass die verpflichtende Dauerwohnnutzung auf 40% der Geschossfläche erst ab einer Geschossfläche von insgesamt 120 m² vorzusehen ist. In diesem Fall wäre die Herstellung einer kleinen, aber nutzbaren Dauerwohnung (von 48 m²) möglich und zumutbar.</p> <p>In den Fällen, in denen in den angesprochenen kleinen Häusern bereits eine Dauerwohnung vorhanden ist, gilt aber weiterhin die Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr (hier Satzungsgebiets III), nach der eine Dauerwohnnutzung die seit in Kraft treten der Erhaltungssatzung am 10.08.1985 aufgenommen wurde, erhalten bleiben muss.</p>
--	--

	<p>Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen. Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert. • „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist. Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).
38.	Privater Einwender 14
Stellungnahme vom 18.07.2016	Abwägungsvorschlag:
<p>Wir haben das Haus der Familie ... in der Feldstraße 13 gekauft und beabsichtigen, dieses nach dem erfolgten Urlaub zu beziehen und ausschließlich selbst zu nutzen. Unsere 3 Kinder sind auf Föhr geboren, gehen alle in Wyk zur Schule. Da im B-Plan festgelegt werden soll, dass der Lebensmittelpunkt auf Föhr zu sein hat, sehe ich für uns, als Föhrer Familie folgendes Problem: Da ich überwiegend in Amerika arbeite, würde das für mich bedeuten, dass ich mein Haus nicht mehr nutzen dürfte. Wie ist denn das mit dem Lebensmittelpunkt zu verstehen? Muss ich mich zukünftig bei der Stadt</p>	<p>Abschnitt 3 das Bundesmeldegesetzes regelt die allgemeinen Meldepflichten, z.B. welche von mehreren Wohnungen die Hauptwohnung ist. Demnach ist die Hauptwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Die Hauptwohnung eines verheirateten oder eine Lebenspartnerschaft führenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt von seiner Familie oder seinem Lebenspartner lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung der Familie oder der Lebenspartner. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt. Darauf zielt auch die</p>

<p>Wyk an und abmelden wenn ich die Insel verlasse? Oder muss ich meine Familie als Pfand auf der Insel lassen? Falls es mal in Zukunft notwendig sein sollte, dass wir vorübergehend auf das Festland ziehen müssen, weil z.B. ein Kind erkrankt oder auf eine weiterführende Schule müsste und wir als Familie zusammenbleiben möchten, muss ich dann mein Haus verkaufen oder an einen Föhrer vermieten? Aufgrund dieser Bedenken und vielleicht noch weiterer, möchte ich hiermit meinen Einwand einbringen. Das Recht der Klage behalte ich mir vor.</p>	<p>Festsetzung in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ab.</p> <p>Sollte die Hauptwohnnutzung aufgegeben werden, würde die Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr greifen, in deren Geltungsbereich der Bebauungsplans Nr. 22 vollständig liegt (hier Satzungsgebiet III). Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.</p> <p>Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, • sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Eine Verschlechterung der Situation tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p>
<p>39. Privater Einwander 15</p>	
<p>Stellungnahme vom 20.07.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Widerspruch gegen B-Plan mit Auflagen der 60% Regelung für Ferienwohnungen Objekte Feldstraße 12 und Mühlenstraße 30 waren immer in der Ferienvermietung</p>	<p>Bisher war gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 eine Beherbergungsnutzung auf maximal 60 % der Wohn- und Nutzfläche beschränkt. Eine Verschlechterung der Situation träte dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Solange das Gebäude weniger als 120 m² Geschossfläche aufweist, muss nicht zwingend eine Dauerwohnung vorgesehen werden. In den Fällen, in denen die Geschossfläche größer ist und davon mehr als 60 % zulässigerweise als Ferienwohnung oder –haus genutzt werden, hat diese</p>

	<p>Nutzung Bestandschutz, solange keine baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen.</p> <p>In den Fällen, in denen in kleinen Häusern bereits eine Dauerwohnung vorhanden ist, gilt aber weiterhin die Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr (hier Satzungsgebiets III), nach der eine Dauerwohnnutzung die seit in Kraft treten der Erhaltungssatzung am 10.08.1985 aufgenommen wurde, erhalten bleiben muss.</p>
<p>40.</p>	<p>Privater Einwender 16</p>
<p>Stellungnahme vom 18.07.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 erheben wir Einwendungen.</p> <p>1. Vorbemerkung: Wir sind seit 2015 Eigentümer des Hauses Süderstraße 29 in Wyk auf Föhr, das zwischenzeitlich umfassend saniert worden ist. Das Haus besteht aus zwei separaten Wohnungen. Die kleinere soll als Ferienwohnung vermietet werden, die größere werden wir künftig 4-6 Monate im Jahr nutzen. Der Bezug wird in den nächsten Wochen erfolgen.</p> <p>2. Einwendungen: Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir folgende Einwendungen:</p> <p>2.1. Die Beschränkung der Nutzung auf Dauerwohnen verstößt gegen das grundgesetzlich verbrieft Recht auf Freizügigkeit, Art. 11 I GG, welches das Recht schützt, ungehindert an jedem Ort in der Bundesrepublik Aufenthalt und Wohnung zu nehmen. Sollten wir durch den Bebauungsplan dazu verpflichtet werden, in unserem Haus auf Föhr eine Dauerwohnung einzurichten, wird in das Recht auf Freizügigkeit eingegriffen. Dieses kann aber gemäß Art. 11 II GG nur durch Gesetz, auf Grund eines Gesetzes oder in den weiteren ausdrücklich in Art. 11 II GG genannten Ausnahmefällen eingeschränkt werden. Eine Einschränkung durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes liegt vorliegend nicht vor, zumal der Bebauungsplan das Zitiergebot nicht beachtet und somit ein Verstoß gegen Art. 19 I GG gegeben wäre. Die in Art. 11 II GG</p>	<p><u>Zu 2.1.</u> Das Grundrecht auf Freizügigkeit gemäß Artikel 11 des Grundgesetzes garantiert allen Deutschen Freizügigkeit im ganzen Bundesgebiet. Dieses Grundrecht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Die Entscheidung, den Hauptwohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nehmen, bleibt unbenommen.</p> <p>Das Zitiergebot gemäß Artikel 19 GG würde nicht für den Bebauungsplan selbst gelten, sondern für das ihm zugrundeliegende Baugesetzbuch, welches den Gebrauch des Eigentums einschränkt. Der Anwendungsbereich von Artikel 19 I Satz 2 des Grundgesetzes erfasst nach der Rechtsprechung aber nicht diejenigen Grundrechte, die einem sogenannten Regelungsvorbehalt unterliegen, also unter anderem Art. 2 I und 14 I und III GG.</p> <p>Die Eigentumsübertragung einer Wohnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr wird nicht eingeschränkt, sondern kann an jeden beliebigen Neueigentümer erfolgen. Entscheidend ist hier nur, dass in dieser Wohnung jemand mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und somit dauerhaft wohnt.</p> <p><u>Zu 2.2.</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.</p>

<p>genannten Ausnahmesituationen liegen ebenfalls nicht ansatzweise vor.</p> <p>Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans verstößt zugleich gegen Art. 2 I GG.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des EUGH vom 08. 05. 2013 verwiesen (Rs. C-197/11 und C-203/11), das eine Beschränkung der Eigentumsübertragung auf Ortsansässige als Verletzung der Freizügigkeit angesehen hat.</p> <p>2.2. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans verstößt weiterhin gegen Art. 14 I GG, der Bestandsschutz gewährt, und stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar. Als Käufer des Hauses in einem Mischgebiet, wie es das in Rede stehende Areal darstellt, konnten wir darauf vertrauen, ein Haus zu erwerben, in dem sowohl eine Dauernutzung, als auch eine Nutzung als Zweitwohnung zulässig ist. Vor diesem Hintergrund haben wir sowohl die Kaufentscheidung getroffen, als auch eine umfassende und kostenintensive Sanierung durchgeführt. Letztlich wurde das Haus aus dem Jahre 1903 durch diese Sanierung erhalten, was auch im städtischen Interesse liegt.</p> <p>Die künftige Einschränkung auf Dauerwohnen wird bei einem Verkauf den Kreis potentieller und zahlungskräftiger Käufer deutlich reduzieren. Es kommen dann nur Einheimische oder Personen in Betracht, die dauerhaft ihren Wohnsitz auf Föhr nehmen wollen. Die Art der Nutzung - hier allgemein „Wohnnutzung“, sowohl als Erst- oder als Zweitwohnsitz - wird vom Bestandsschutz umfasst. Durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzung in „Dauerwohnen“ im Sinne eines Erstwohnsitzes ist mit einem nicht unerheblichen Wertverlust des Hauses zu rechnen, der einen zusätzlichen, rechtswidrigen Eingriff in Art. 14 I GG darstellt.</p> <p>2.3. Die Regelung im Bebauungsplan, ein Sondergebiet „gemischte Nutzung und Tourismus“ festzusetzen und so die dauerhafte Nutzung als Erstwohnsitz bestimmter Wohnungen festzulegen, ist unzulässig. Die Baunutzungsverordnung enthält abschließende Regelungen darüber, welche Nutzungen in Bebauungsplänen geregelt werden können (Typenzwang der BauNVO; Verbot der „Erfindung“ neuer Baugebiete). Aus der auf Seite 2 der</p>	<p>Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none">• nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,• sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p> <p><u>Zu 2.3.</u> Inzwischen wurde mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 der Begriff des Dauerwohnens in § 11 (2) Satz 2 BauNVO aufgenommen. Zudem wurde in § 13a BauNVO klargestellt, dass Ferienwohnung in den §§ 2 bis 7 BauNVO den (nicht störenden)</p>
--	--

<p>Begründung zum Bebauungsplanentwurf zitierten Rechtsprechung des OVG Lüneburg, Urteil vom 15.01.2015 -1 KN 61/14 - ergibt sich keinesfalls eine Zulässigkeit der Regelung von Dauerwohnen dergestalt, dass die Bewohner ihren Erstwohnsitz in dem Gebiet haben müssen. Das OVG Lüneburg stellt in der genannten Entscheidung lediglich einen Unterschied zwischen Dauerwohnungen und Ferienwohnungen fest und bejaht die Zulässigkeit der Festsetzung eines „Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen“. Eine Differenzierung zwischen „Dauerwohnen“ und der „Wohnnutzung als Zweitwohnung“ ist damit nicht gemeint und wäre, wie bereits festgestellt, mit dem Grundrecht der Freizügigkeit auch nicht vereinbar.</p> <p>2.4. Schließlich fehlt es im konkreten Fall an einer städtebaulichen Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BbauG. Es kann dahinstehen, ob die mit der Änderung verfolgten Ziele zu den abwägungserheblichen Belangen der Stadt gehören. Im konkreten Fall ist aufgrund der Einwohnerstruktur in dem von dem Bebauungsplan umfassten Altstadtbereich ein Regelungsbedarf für Dauerwohnen nicht erkennbar.</p> <p>Die durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans entstehenden - unserer Ansicht nach rechtswidrigen - Eingriffe sind hinsichtlich der unterschiedlichen Interessen nicht ausreichend abgewogen. Zumindest der Verstoß gegen das Abwägungsgebot (BVerfG vom 01. 11. 1974, BVerfGE 47,144) führt somit zur Unverhältnismäßigkeit und damit zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans.</p>	<p>Gewerbebetrieben bzw. den (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen sind. Damit ist die Diskussion um den Inhalt des angesprochenen Urteils als abgeschlossen zu betrachten.</p> <p><u>Zu 2.4.</u> Inzwischen liegt ein Wohnungsmarktkonzept für die Inseln Föhr und Amrum vor, welches u.a. den Wohnungsbestand analysiert und die zukünftige Nachfrage abgeschätzt hat. Daraus geht hervor, dass sich der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit sukzessive erhöht hat und ein Neubaubedarf von mehreren Hundert Wohnungen auf beiden Inseln besteht, der vor allem auf die Umwandlung von bestehendem Dauerwohnraum zurückzuführen ist. Demzufolge sei es von großer Bedeutung, die Umwandlung von Dauerwohnraum durch die Anwendung von planungsrechtlichen Instrumenten zu verhindern. Genaueres ist dem Wohnungsmarktkonzept zu entnehmen. Diese Analyse entspricht den Erfahrungen der Stadt Wyk auf Föhr, die u.a. durch Erhaltungssatzungen und Bauleitplanung den Dauerwohnraum sichern und ausweiten will. Das betrifft auch Bestandsüberplanungen wie im vorliegenden Fall, denn allein durch Neubau von Wohnungen ist das Problem nicht fachgerecht und nachhaltig zu lösen.</p> <p>Die Abwägung hat durch die Stadtvertretung stattgefunden; das Ergebnis wird Ihnen hiermit mitgeteilt.</p>
<p>Stellungnahme vom 18.02.2019</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>nachdem Sie unsere mit Schreiben vom 15. Juli 2016 vorgetragenen Einwendungen und Anregungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 offensichtlich nicht berücksichtigt und uns auch von dem Beratungsergebnis dazu nicht unterrichtet haben, erheben wir aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung erneut Einwendungen.</p> <p>1. Vorbemerkung: Wir sind seit 2015 Eigentümer des Hauses Süderstraße 29 in Wyk auf Föhr, das vor unserem Erwerb jahrelang — wohl zurückreichend in die 70er und 80er Jahre — als Ferienhaus vermietet worden ist.</p>	<p>Ihre Anregungen wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung durch die Stadt Wyk wird Ihnen hiermit mitgeteilt.</p> <p>Zu den Einwendungen unter 2.1., 2.2., 2.3. und 2.5. siehe Abwägung Ihrer Stellungnahme vom 18.07.2016</p> <p><u>Zu 2.4.</u> Der Begriff des Dauerwohnens wurde mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 in § 11 (2) Satz 2</p>

Wie lange die Nutzung als Ferienwohnung genau zurückreicht ist uns nicht bekannt.

Nach dem Erwerb haben wir das Gebäude mit einem Kostenaufwand von ca. 400.000 Euro umfassend saniert. Es besteht jetzt aus zwei separaten Wohnungen. Die kleinere im Dachgeschoss wird ganzjährig als Ferienwohnung vermietet, die größere nutzen wir privat. Wir leben 4-6 Monate im Jahr in Wyk auf Föhr.

Seit November 2016 sind wir in Wyk auf Föhr mit zweitem Wohnsitz gemeldet.

2. Einwendungen:

Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir folgende Einwendungen:

- 2.1. Die Beschränkung der Nutzung auf Dauerwohnen verstößt gegen das grundgesetzlich verbriefte Recht auf Freizügigkeit, Art. 11 I GG, welches das Recht schützt, ungehindert an jedem Ort in der Bundesrepublik Aufenthalt und Wohnung zu nehmen. Sollten wir durch den Bebauungsplan dazu verpflichtet werden, in unserem Haus auf Föhr eine Dauerwohnung einzurichten und dort unseren Lebensmittelpunkt zu haben, wird in das Recht auf Freizügigkeit eingegriffen. Dieses kann aber gemäß Art. 11 II GG nur durch Gesetz, auf Grund eines Gesetzes oder in den weiteren ausdrücklich in Art. 11 II GG genannten Ausnahmefällen eingeschränkt werden. Eine Einschränkung durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes liegt vorliegend nicht vor, zumal der Bebauungsplan das Zitiergebot nicht beachtet und somit ein Verstoß gegen Art. 19 I GG gegeben wäre. Die in Art. 11 II GG genannten Ausnahmesituationen liegen ebenfalls nicht ansatzweise vor. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans verstößt zugleich gegen Art. 2 I GG.

In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des EUGH vom 08. 05. 2013 verwiesen (Rs. C-197/11 und 0-203/11), das eine Beschränkung der Eigentumsübertragung auf Ortsansässige als Verletzung der Freizügigkeit angesehen hat.

- 2.2. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans verstößt weiterhin gegen Art. 14 I GG, der Bestandsschutz gewährt, und stellt einen enteignungsgleichen Eingriff dar. Als Käufer des Hauses in einem Mischgebiet, wie es das in Rede stehende Areal darstellt, konnten

BauNVO aufgenommen.

Der Begriff der Nebenwohnung, der synonym zum Begriff der Zweitwohnung zu sehen ist, wurde mit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 3. November 2017 in § 22 (1) Satz 1 Nr. 5 BauGB aufgenommen. Damit wird an die Begriffsbestimmung des § 21 Meldegesetz angeknüpft, nach dem die Hauptwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners ist und eine Nebenwohnung jede weitere Wohnung des Einwohners im Inland. Darüber hinaus verlangt § 22 BauNVO, dass die Nebenwohnung insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt ist.

wir darauf vertrauen, ein Haus zu erwerben, in dem sowohl eine Dauernutzung, als auch eine Nutzung als Zweitwohnung und eine Ferienvermietung zulässig ist. Vor diesem Hintergrund haben wir sowohl die Kaufentscheidung getroffen, als auch eine umfassende und kostenintensive Sanierung durchgeführt. Letztlich wurde das Haus aus dem Jahre 1903 durch diese Sanierung erhalten, was auch im städtischen Interesse liegt.

Die künftige Einschränkung auf Dauerwohnen wird bei einem Verkauf den Kreis potentieller und zahlungskräftiger Käufer deutlich reduzieren. Es kommen dann nur Einheimische oder Personen in Betracht, die dauerhaft ihren Wohnsitz auf Föhr nehmen wollen. Die Art der Nutzung - hier allgemein „Wohnnutzung“, sowohl als Erst- oder als Zweitwohnsitz - wird vom Bestandsschutz umfasst. Durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzung in „Dauerwohnen“ im Sinne eines Erstwohnsitzes als Lebensmittelpunkt ist mit einem nicht unerheblichen Wertverlust des Hauses zu rechnen, der einen zusätzlichen, rechtswidrigen Eingriff nach Art. 14 I GG darstellt.

2.3. Die Regelung im Bebauungsplan, ein Sondergebiet „gemischte Nutzung und Tourismus“ festzusetzen und so die dauerhafte Nutzung als Erstwohnsitz bestimmter Wohnungen festzulegen, ist unzulässig. Die Baunutzungsverordnung enthält abschließende Regelungen darüber, welche Nutzungen in Bebauungsplänen geregelt werden können (Typenzwang der BauNVO; Verbot der „Erfindung“ neuer Baugebiete). Aus der auf Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zitierten Rechtsprechung des OVG Lüneburg, Urteil vom 15.01.2015 - 1 KN 61/14 - ergibt sich keinesfalls eine Zulässigkeit der Regelung von Dauerwohnen dergestalt, dass die Bewohner ihren Erstwohnsitz (und Lebensmittelpunkt) in dem Gebiet haben müssen. Das OVG Lüneburg stellt in der genannten Entscheidung lediglich einen Unterschied zwischen Dauerwohnungen und Ferienwohnungen fest und bejaht die Zulässigkeit der Festsetzung eines „Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen“. Eine Differenzierung zwischen „Dauerwohnen“ und der „Wohnnutzung als Zweitwohnung“ ist damit nicht gemeint und wäre, wie bereits festgestellt, mit dem Grundrecht der Freizügigkeit auch nicht vereinbar.

<p>2.4. Nach unserer Auffassung ist der Begriff des Dauerwohnens der Baunutzungsverordnung fremd. Auch Zweitwohnen ist „Wohnen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung. Dies bedeutet nicht, dass man sich ständig oder überwiegend an diesem Ort aufhalten oder seinen Lebensmittelpunkt hier haben muss.</p> <p>2.5. Schließlich fehlt es im konkreten Fall an einer städtebaulichen Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauG. Es kann dahinstehen, ob die mit der Änderung verfolgten Ziele zu den abwägungserheblichen Belangen der Stadt gehören. Im konkreten Fall ist aufgrund der Einwohnerstruktur in dem von dem Bebauungsplan umfassten Altstadtbereich ein Regelungsbedarf für Dauerwohnen nicht erkennbar.</p> <p>Die durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans entstehenden - unserer Ansicht nach rechtswidrigen - Eingriffe sind hinsichtlich der unterschiedlichen Interessen nicht ausreichend abgewogen. Zumindest der Verstoß gegen das Abwägungsgebot (BVerfG vom 01. 11. 1974, BVerfGE 47,144) führt somit zur Unverhältnismäßigkeit und damit zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan in der Form, wie er nun öffentlich erneut ausgelegt worden ist, beschlossen werden, sehen wir uns veranlasst gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.</p>	
<p>41. Privater Einwender 17</p>	
<p>Stellungnahme vom 21.07.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>hiermit legen wir bei der Stadt Wyk auf Föhr gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 termingerecht Einspruch ein. Die wesentlichen Gründe für den Einspruch sind folgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte <ol style="list-style-type: none"> a) unseres Eigentumsanteils an dem Objekt Johannesstrasse 12 und b) unseres Erbes des Objektes Süderstrasse 31c, 2) unverhältnismässige Einschränkungen bei der Nutzung und der Eigentumsverwendung (z. B. im Erbfall) und daraus resultierende 3) unverhältnismässige Wertminderung des Eigentums, 4) unverhältnismässige Einschränkung der bürgerlichen Rechte, 	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.</p> <p>Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher,

5) Verletzung des Gleichheitsprinzips im Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr sowie den Gemeindes des Amtes Föhr-Amrum.

Die genannten Gründe werden wir bei Bedarf durch unseren Fachanwalt unterlegen. Entstehende wirtschaftliche Verluste werden wir gegen die Stadt Wyk auf Föhr geltend machen.

insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
• sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.

Eine Verschlechterung der Situation - auch im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie - tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.

Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.

Lediglich in den Fällen, in denen eine Wohnung genehmigt wurde, die zulässigerweise seit Bestehen der Erhaltungssatzung ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wurde, wäre eine Zweitwohnungsnutzung im Gegensatz zur bisherigen Situation jetzt über den Bestandschutz hinaus nicht mehr zulässig. Solange keine baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, könnte die Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes aber fortgeführt werden.

Im Sinne der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist in den o.g. Fällen ist neben dem Dauerwohnen auch Ferienwohnen auf maximal 60 % der Geschossfläche zulässig, die z.B. durch Erben oder neue Besitzer zeitweise im Jahr selbst genutzt werden könnten.

	<p>Die Änderung des Bebauungsplans bewegt sich innerhalb des vorgesehenen Rechtsrahmens des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung und schränkt bürgerliche Rechte dementsprechend nicht unverhältnismäßig ein.</p> <p>Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen. Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassung der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert. • „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist. Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).
42.	Privater Einwender 18
Stellungnahme vom 21.07.2016	Abwägungsvorschlag:
hiermit möchten wir Einspruch einlegen gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr.22. Natürlich möchten wir so lange es uns möglich ist in unserem Haus in	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft

<p>der Feldstraße 22 wohnen bleiben. Danach werden unsere beiden Töchter unser Haus erben. Aus beruflichen Gründen leben unsere Kinder schon lange auf dem Festland und haben sich eine Existenz aufgebaut. Gerne wollen sie ihr geerbtes Haus als Ferienhaus nutzen. Aus ihrer Satzung geht hervor, dass unser Haus nur als erster Wohnsitz genutzt werden darf. Aus verständlichen Gründen wird dieses unseren Kindern nicht möglich sein. Bitte überlegen sie unseren Einwand gründlich, damit unseren Töchtern das Elternhaus erhalten bleibt.</p>	<p>getreten und gilt seitdem. Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, • sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Lediglich in den Fällen, in denen eine Wohnung genehmigt wurde, die zulässigerweise seit Bestehen der Erhaltungssatzung ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wurde, wäre eine Zweitwohnungsnutzung im Gegensatz zur bisherigen Situation jetzt über den Bestandschutz hinaus nicht mehr zulässig. Solange keine baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, könnte die Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes aber fortgeführt werden.</p> <p>Im Sinne der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist in den o.g. Fällen ist neben dem Dauerwohnen auch Ferienwohnen auf maximal 60 % der Geschossfläche zulässig, die z.B. durch Erben oder neue Besitzer zeitweise im Jahr selbst genutzt werden könnten.</p>
<p>43.</p>	<p>Privater Einwander 19</p>
<p>Stellungnahme vom 22.07.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>

<p>Hiermit möchte ich Einspruch einlegen in die Nutzungsänderung des Bebauungsplans im Bereich Feldstraße, Badestraße, Süderstraße sowie Johannisstraße.</p>	<p>Ihre Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Gründe, warum sich die Stadt Wyk dennoch für die Änderung der Art der Nutzung entschieden hat, können Sie der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entnehmen.</p>
<p>44. Privater Einwander 20</p>	
<p>Stellungnahme vom 22.07.2016</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>1. Pauschale Anwendung 60 - 40% Die pauschale 60 - 40% Regelung ist auf kleinere Immobilien nicht anwendbar. Im Haus Mühlenstraße 24 ist es unmöglich die Räume nach 40% Wohnraum und 60% Vermietung aufzuteilen. Damit wäre diese Regelung ein direkter Einschnitt in die momentan angewendete Praxis. Eine Anwendung auf das Anwesen Mühlenstr. 24-26 erscheint demnach unmöglich und widerspricht damit dem Gleichbehandlungsgrundsatz.</p> <p>2. Wirtschaftlichkeit Das Haus Mühlenstr. 24 ist als „erhaltenswertes“ Gebäude deklariert. Eine genaue Definition des Begriffes ist nicht erhältlich und Aussagen dazu sind unklar. Ein Erhalt des Gebäudes erfordert hohe Investitionen in Form von laufenden Kosten und Erhaltungskosten. Eine Vermietung mit ortsüblichen Preisen könnte diese Kosten nicht ansatzweise decken und würde einen deutlich erhöhten Mietpreis erfordern. Eine Einschränkung der Wirtschaftlichkeit würde gleichzeitig zu einem Verfall des Gebäudes führen.</p> <p>3. Bestandschutz Die Formulierungen in Bezug auf den Bestandschutz sind nicht eindeutig und klar genug angegeben. Es wäre wünschenswert von vornherein deutlich zu machen, dass die geplanten Regelungen sich nicht auf Wohnraum, der bereits jetzt als Ferienwohnung für zahlende Gäste vermietet wird, beziehen.</p> <p>4. Ungleichbehandlung Abgesehen von dem erheblichen Eingriff in Eigentumsrechte ist die Festlegung auf die so genannte Wyker Altstadt eine Ungleichbehandlung, die vor allem angrenzende Gebiete stark bevorteilt. Wenn die Entwicklungsziele so wichtig für die Stadt Wyk sind, müssten diese auf das gesamte Stadtgebiet übertragen</p>	<p><u>Zu 1.</u> Bisher war gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 eine Beherbergungsnutzung auf maximal 60 % der Wohn- und Nutzfläche beschränkt. Eine Verschlechterung der Situation träte dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Die Stadt Wyk erkennt das Problem aber an und setzt daher fest, dass die verpflichtende Dauerwohnnutzung auf 40% der Geschossfläche erst ab einer Geschossfläche von insgesamt 120 m² vorzusehen ist. In diesem Fall wäre die Herstellung einer kleinen, aber nutzbaren Dauerwohnung (von 48 m²) möglich und zumutbar.</p> <p>In den Fällen, in denen in den angesprochenen kleinen Häusern bereits eine Dauerwohnung vorhanden ist, gilt aber weiterhin die Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr (hier Satzungsgebiets III), nach der eine Dauerwohnnutzung die seit in Kraft treten der Erhaltungssatzung am 10.08.1985 aufgenommen wurde, erhalten bleiben muss.</p> <p><u>Zu 2.</u> Ihr Gebäude liegt innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem. Eine bauliche Anlage kann erhaltenswert im Sinne der Erhaltungssatzung sein, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, oder auch weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der</p>

werden, d.h. mindestens auf den Geltungsbereich der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 06.08.1985 mit allen Änderungen.

Besitzergemeinschaft der Häuser Mühlenstrasse 24 und 26

5. In eigener Sache

Die beiden Häuser Mühlenstrasse 24 und 26 stehen auf einem Grundstück und sind mit einer Heizung (in 26) verbunden und bilden gewissermaßen eine Einheit. Der Öltank befindet sich in der Mitte des Grundstücks.

5.1. Die Untergeschoßwohnung in Haus 26 wird für kulturelle bzw. soziale Zwecke sowie privat genutzt. Der Wyker Bibeltreff trifft sich dort regelmäßig einmal die Woche. Sie ist entsprechend eingerichtet bzw. bestuhlt. Alle Räume werden dafür genutzt. Großer Raum, Toilette, Küche und Abstellraum. Die Wohnung im 1. Stock hat eine wesentlich kleinere Wohnfläche, da alle Räume unter dem Dach schräge Wände haben. Sie wird seit dem Tod unserer Mutter 2004 an zahlende Gäste vermietet.

5.2. Das Grundstück mit 2 Häusern wurde uns vererbt mit der Vereinbarung, dass die Häuser, solange (...) und seine Familie in Südafrika leben, nicht verkauft werden. Müssten sie aus politischen oder gesundheitlichen Gründen das Land plötzlich verlassen müssen, sollten sie die Möglichkeit haben, in Wyk eine Zuflucht zu finden. Da bei der Vermietung der Wohnungen eine zeitnahe Anmeldung für Eigenbedarf nicht gegeben ist, könnten die Gebäude nicht dauernd vermietet werden.

6. Die Gebäude Mühlenstraße 24 und 26 bilden einen eigentumsrechtlichen sowie baulichen Zusammenhang, der langfristig erhalten werden sollte. Während das Gebäude Mühlenstraße Nr. 24 unter Denkmalschutz steht, sieht der Planentwurf für das Gebäude Nr. 26 künftig keine ausreichende überbaubare Fläche vor: D.h. im Falle einer Abgängigkeit des Gebäudes wäre es nicht möglich, es an dieser Stelle wieder zu errichten.

Da das Gebäude Nr. 26 auch genehmigter baulicher Bestand ist und außerdem der Zuschnitt des Grundstückes sowie die geplante Baugrenzenfestsetzung mit 5 m Bautiefe die Errichtung eines sinnvoll nutzbaren Gebäudes nicht mehr erlauben, ist die

Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Wenn zu befürchten ist, dass die Verwirklichung der Erhaltungsziele der Satzung durch ein Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde eine entsprechende Entscheidung auf der Grundlage einer selbständigen, einzelfallbezogenen Prüfung zu treffen.

Zu 3.

Der Begründung zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sind weitere Ausführungen zum Bestandsschutz zu entnehmen. Es kann gerade nicht pauschal gesagt werden, dass „*die geplanten Regelungen sich nicht auf Wohnraum, der bereits jetzt als Ferienwohnung für zahlende Gäste vermietet wird, beziehen*“. Denn in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, war und ist aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Nur dort, wo eine ausschließliche Ferienwohnnutzung vor in Kraft treten der Erhaltungssatzung genehmigt wurde oder seitdem zulässigerweise erfolgt, ist diese auch weiterhin im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

Zu 3.

Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

- „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen. Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert.
- „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die

Beibehaltung einer überbaubaren Flächen in der Größe des bestehenden Gebäudes zwingend notwendig.
Auf diesem Wege wäre dann auch die aus Sicht der Eigentümer fehlerhafte Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplanes bereinigt.

Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist.

Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).

Zu 5.

Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sind in den festgesetzten Sondergebieten zulässig. Sollte es sich bei der Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhaltungssatzung um eine Dauerwohnung gehandelt haben, so wäre die Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung unzulässig (s.o.).

Auch bei einer dauerhaften Vermietung einer Wohnung kann eine Kündigung des Mietverhältnisses seitens des Vermieters aufgrund von Eigenbedarf erfolgen (vgl. § 573 ff. BGB).

Zu 6)

Der Einwendung zu den in diesem Fall nicht ausreichenden überbaubaren Flächen wird gefolgt, die Baugrenzen werden an den Bestand angepasst. Die Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 22 wurden in der Regel in 3 m Abstand zur benachbarten Grundstücksgrenze oder eine Straßenflucht aufnehmend festgesetzt. Für Gebäude, die nicht in dieses Schema passten, wurden teilweise Abweichungen vorgenommen. Dabei wurden, wie in diesem Fall, aber nicht alle damals bestehenden Gebäude berücksichtigt. Da sich die Situation dieser Gebäude in den 20 Jahren des Bestehens des Bebauungsplanes nicht geändert hat, werden nun die Baugrenzen an den Bestand angepasst und die damals als fortfallend markierten Gebäudeteile und –seiten in die Baugrenzen aufgenommen. So werden bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen im Bestand ermöglicht.

Stellungnahme vom 25.07.2016	Abwägungsvorschlag:
<p>Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 lege ich Einspruch ein.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ich möchte meine Immobilie an jedermann verkaufen können der meiner Preisvorstellung am nächsten kommt. Nach der neuen Bauplanung kann der Käufer nur eingeschränkt über das Haus verfügen.2. Ich habe kein Verständnis dafür dass nur dieses Planquadrat auf den Prüfstand kommt und nicht das ganze Stadtgebiet.	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem.</p> <p>Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none">• nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,• sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beileihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p>

	<p>Jede Gemeinde hat Planungshoheit, d.h. jede Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Befugnisse frei nach Ihren Bedürfnissen. Bauleitpläne sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Sobald“ bedeutet nicht, dass alle Bauleitpläne gleichzeitig aufgestellt werden müssen. Es muss aber schon das Ziel der Gemeinde sein, dieses grundsätzliche Problem gemeindeweit zu regeln - je nach Betroffenheit der Teilgebiete (s.u.). Die Stadt Wyk ist dem bereits mit Erhaltungssatzungen für viele Teilgebiete der Stadt und Erbpachtverträgen für neue Dauerwohnraumflächen nachgekommen. Die sukzessive Anpassungen der Festsetzung in Bebauungsplänen zur Art der Nutzung ist als Ziel der Stadt bereits dokumentiert. • „Soweit“ kann auch bedeuten, dass in Fällen, wo die Erhaltungssatzung zum Erhalt der vorhandenen Dauerwohnungen ausreicht (es also das Ziel ist, den Bestand an Dauerwohnungen zu erhalten und nicht zu erhöhen), eine Festsetzung der Art der Nutzung, die speziell auf Dauerwohnen ausgerichtet ist, nicht erforderlich ist. Auch ist u.U. nicht jeder Teil der Stadt Wyk in gleichem Ausmaß von dem drohenden Verlust von Dauerwohnraum betroffen oder die Sicherung der Dauerwohnnutzung kann auf anderem Wege hergestellt werden (z.B. durch Erbpacht).
46.	Privater Einwender 22
Stellungnahme vom 26.07.2016	Abwägungsvorschlag:
Wir erheben Einwendungen gegen die Belastungen, die uns durch die nochmalige Verschärfung des Bebauungsplans insbesondere auch für unsere zukünftige Altersversorgung, die wir in Teilen durch den Verkauf unseres Hauses werden bestreiten müssen, entstehen werden.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft getreten und gilt seitdem. Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden

	<ul style="list-style-type: none"> • nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, • sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Verkaufsmöglichkeiten, einer Wertminderung oder der Beleihung der Immobilie tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Laut Artikel 14 Grundgesetz werden Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetzte bestimmt. Es stimmt, dass dem Gebrauch des Eigentums sowohl durch die bestehende Erhaltungssatzung als auch durch den Bebauungsplan Schranken gesetzt werden. Diese sind allerdings notwendig, um die Planungsziele des Bebauungsplans zu erreichen. Damit wird ebenfalls Artikel 14 GG entsprochen, demnach der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.</p>
47.	Privater Einwender 23
Stellungnahme vom 23.10.2018	Abwägungsvorschlag:
<p>1. Die Karte der Überschreitungen der baulichen Nutzung ist unvollständig, denn mein Haus Johannesstr überschreitet die GRZ von 0,3 auf 0,31 und zwar aus der Vergangenheit und nicht erst jetzt.</p> <p>2. Nur reines Wohnen mit Hauptwohnsitz widerspreche ich für mein Grundstück</p>	<p>Die Karte der Überschreitungen der baulichen Nutzung (Anlage zur Begründung) wurde angepasst.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 liegt vollständig innerhalb des Satzungsgebiets III der Erhaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Diese Erhaltungssatzung ist bereits am 10.08.1985 in Kraft</p>

	<p>getreten und gilt seitdem. Dieser Erhaltungssatzung entsprechend stehen u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 der Rückbau (Abbruch), die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt. Dabei darf die Genehmigung versagt werden</p> <ul style="list-style-type: none">• nicht nur, weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,• sondern auch weil die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil in dem Gebiet die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. <p>Das bedeutet, dass in den Fällen, in denen eine Wohnung bisher als Dauerwohnung genutzt wurde oder wird, aufgrund der Erhaltungssatzung bereits seit 1985 eine Umwandlung in jedwede andere Nutzung nicht zulässig war und ist; die Dauerwohnung muss erhalten bleiben. Das gilt sowohl im Erbfall als auch beim Verkauf der Immobilie.</p> <p>Eine Verschlechterung der Situation tritt dementsprechend in diesen Fällen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.</p> <p>Lediglich in den Fällen, in denen eine Wohnung genehmigt wurde, die zulässigerweise seit Bestehen der Erhaltungssatzung ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wurde, wäre eine Zweitwohnungsnutzung im Gegensatz zur bisherigen Situation jetzt über den Bestandschutz hinaus nicht mehr zulässig. Solange keine baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, könnte die Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes aber fortgeführt werden.</p>
--	--