Niederschrift

über die 9. Sitzung der Gemeindevertretung Wrixum am Donnerstag, dem 08.08.2019, im Aufenthaltsraum des Feuerwehrgerätehauses Wrixum.

Anwesend sind: **Dauer der Sitzung: 20:00 Uhr - 21:45 Uhr**

Gemeindevertreter

Frau Heidi Braun	Bürgermeisterin
Herr Oliver Arfsten	
Herr Markus Berger	
Herr Volker Hansen	
Herr Johngerret Jacobsen	
Frau Christina Kohn	
Frau Mirjam Meister	
Herr Hark Olufs	2. stellv. Bürgermeister
Frau Petra Querfurth-Göttsche	Protokollführerin

Entschuldigt fehlen:

Gemeindevertreter

Herr Claus Petersen	1. stellv. Bürgermeister

Tagesordnung:

1 . Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2 . Anträge zur Tagesordnung
3 . Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten
4 . Einwendungen gegen die Niederschrift über die 8.Sitzung (öffentlicher Teil)
5 . Einwohnerfragestunde
6 . Bericht der Bürgermeisterin
7 . Bericht der Ausschussvorsitzenden
8 . 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a der Gemeinde Wrixum für das Gebiet der Wrixumer Mühle (Flurstücke 78/5, 78/4 + 257, der Flur 4, Gemarkung Wrixum)
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Wri/000112/1
9 . 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet westlich des Kirchweges und nördlich des Nieblumstieges (L214)
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Wri/000113

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

Bürgermeisterin Braun begrüßt die Anwesenden. Sie stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. Anträge zur Tagesordnung

Es liegen keine Anträge zur Tagesordnung vor.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung von Tagesordnungspunkten

Da die überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie die berechtigten Interessen Einzelner es erforderlich machen, spricht sich die Gemeindevertretung einstimmig dafür aus, die Tagesordnungspunkte 10 bis 12 nichtöffentlich beraten zu lassen.

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 8.Sitzung (öffentlicher Teil)

Da die Niederschrift über die 8. Sitzung nicht rechtzeitig zur Sitzung vorlag, wird dieser Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung verschoben.

5. Einwohnerfragestunde

Seitens der Einwohner werden Fragen zu der geplanten Änderung des B-Plans Nr. 6 (TOP 9) gestellt. Als Anwohner dieses Bereiches würden sie sich durch diese Änderung benachteiligt fühlen. Wenn diese Änderung erfolgen solle, um Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen und Zweitwohnungen zu vermeiden, dann sei man der Meinung, dass auch weitere B-Pläne der Gemeinde mit einbezogen werden sollten. Außerdem sollten die Anwohner eher beteiligt werden.
Bürgermeisterin Braun wird die Anregungen mit aufnehmen. Verweist aber für die Entscheidung auf TOP 9.
Weiterhin wird der Bedarf an Wohnraum angesprochen. Bürgermeisterin Braun informiert, dass ein Konzept in Arbeit sei. Ein Grundstückskauf sei noch nicht erfolgt, da ihr noch die Hände gebunden seien.
Als weitere Punkte werden seitens der Einwohner die Infrastruktur und die Mobilität, sowie die mangelnde Anzahl an Ladestationen für E-Autos angesprochen. Frau Braun erläutert, dass das die Gemeinden nicht einzeln sondern inselweit gemeinsam als Thema hätten.
Des Weiteren wird durch einen Einwohner noch die unzureichende Bewachung der Strände angesprochen. Dazu verweist die Bürgermeisterin an die Gemeinden, die Strände haben.

6. Bericht der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Braun berichtet, dass sie an diversen Ausschüssen teilgenommen habe.

Des Weiteren informiert sie, dass der Forstverband getagt habe. Freddy Riewerts sei als Vorsitzender zurück getreten. Als neuer Vorsitzender sei Hark Ketelsen gewählt worden. Sein Vertreter sei Volker Jacobs.

7. Bericht der Ausschussvorsitzenden

Es liegen keine Berichte vor.

8. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a der Gemeinde Wrixum für das Gebiet der Wrixumer Mühle (Flurstücke 78/5, 78/4 + 257, der Flur 4, Gemarkung Wrixum)
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Wri/000112/1

Zu diesem Tagesordnungspunkt verlassen Bürgermeisterin Braun und GV Hansen wegen Befangenheit den Sitzungsraum. Der 2. Stellv. Bürgermeister Hark Olufs übernimmt den Vorsitz und erläutert anhand der Vorlage.

Die in der Sitzung am 27.06.2019 von der Gemeindevertretung vorgebrachten Änderungswünsche, sind in dieser Vorlage unterstrichen dargestellt.

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeinde Wrixum beabsichtigt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a für das Gebiet der Wrixumer Mühle (Flurstücke 78/5, 78/4 + 257, der Flur 4, Gemarkung Wrixum). Anlass für die Aufstellung ist die Absicht die in dem Plangebiet bestehende und in Gemeindehand befindliche Mühle zu sanieren, zu erweitern und über ein neues Nutzungskonzept der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Im Jahr 2016 wurde die Wrixumer Mühle mit dem Ziel durch die Gemeinde erworben, den Erhalt dieses Wahrzeichen sicherzustellen. Zeitgleich wurde der Wrixumer Mühlenverein e.V. ins Leben gerufen, der die Gemeinde bei diesem Vorhaben unterstützt. Das entwickelte Nutzungskonzept sieht vor, die Mühle als Wahrzeichen der Gemeinde Wrixum wieder in einen funktionstüchtigen Zustand zu versetzen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Angrenzend und über einen Verbindungsbau angebunden, soll ein Gewerbebetrieb zur Ergänzung des Angebotes und Sicherung des Mühlenstandorts entstehen.

Das rückwärtige Grundstück wurde zu Betriebszeiten der Mühle als Stellplatzfläche genutzt. Die Fläche wurde vor kurzem durch die Gemeinde erworben und soll ebenso in das Konzept mit eingebunden werden, wie der angrenzende Apfelgarten. Diese auch weiterhin von Bebauung freizuhaltenden Grundstücke spielen durch die unmittelbare Nähe zur Mühle eine wichtige Rolle in der öffentlichen Wahrnehmung des Wahrzeichens. Für diesen Bereich soll daher eine verträgliche Gestaltung sichergestellt werden.

Die betreffenden Flurstücke 78/5, 78/4 und 257 der Flur 4, Gemarkung Wrixum befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3a. Dieser weist für den Geltungsbereich der 2. Änderung ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Auf der Mischgebietsfläche werden eine eingeschossige Bauweise, eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 m und eine maximal überbaubare Grundfläche pro Baufenster von 385 m² festgesetzt. Auf den Flurstücken 78/4 und 257 der Flur 4 ist kein Baufenster eingezeichnet, wodurch eine Bebauung dieser Grundstücke ausgeschlossen wird.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a der Gemeinde Wrixum sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Umgestaltung des Grundstücks der Wrixumer Mühle geschaffen werden, um den Erhalt der Mühle als

Wahrzeichen der Gemeinde Wrixum sicherzustellen. Die genannten Festsetzungen sollen hierzu an die sich aus dem Nutzungskonzept ergebenen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen angepasst werden.

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

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Unabhängig davon muss die Öffentlichkeit aber gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden und die muss sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern können. Die Planungsziele sind in der Sitzungsvorlage beschrieben, der räumliche Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich. Diese Unterlagen und der Beschluss werden für die Dauer von zwei Wochen ab Bekanntmachung im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafenstraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23-25 ausgelegt. Etwaige Äußerungen können so in die nächste Sitzung eingebracht werden.

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

Abstimmungsergebnis:
Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 8; Ja-Stimmen: 6; Nein-Stimmen: 0;

Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:
Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen: Heidi Braun und Volker Hansen.

Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Beschluss:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Wrixumer Mühle (Flurstücke 78/5, 78/4 + 257, der Flur 4, Gemarkung Wrixum) wird der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Wrixum gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

a) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Nutzungskonzepts zur Sicherstellung des Erhalts der Wrixumer Mühle;

b) Festsetzung der Art der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet SO – Wrixumer Mühle und Regulierung der Nutzung für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Mühle einschl. öffentlicher Veranstaltungen sowie einen angrenzenden Gewerbebetrieb zur Ergänzung und Sicherung des Standortes als Mühle;

c) Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen;

d) Sicherstellung einer verträglichen Umgebungsgestaltung;

3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.

4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit zur, sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB), erfolgt durch zweiwöchige Offenlage des Geltungsbereiches und der Planungsziele im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafenstraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23 – 25. Der Einsichtszeitraum beginnt nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

5. Der Flächennutzungsplan ist im Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Anschließend nehmen Bürgermeisterin Braun und GV Hansen wieder an der Sitzung teil.

9. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet westlich des Kirchweges und nördlich des Nieblumstieges (L214)
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
Vorlage: Wri/000113

Zu diesem Tagesordnungspunkt verlässt die Gemeindevertreterin Christina Kohn wegen Befangenheit den Raum.

Anschließend erläutert die Vorsitzende anhand der Vorlage:

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet westlich des Kirchweges und nördlich des Nieblumstieges (L214) ist aufgestellt worden auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 24.09.1996 und in Kraft getreten am 16.07.1999. Ziel der

Aufstellung des Bebauungsplans war, den Eigenbedarf der Gemeinde an Baugrundstücken für junge Bauwillige, die ihren Lebenserwerb auf Föhr haben und auf der Insel ansässig sind, zu befriedigen. Um Grundstücksspekulationsgeschäfte zu vermeiden, hatte die Gemeinde die entsprechende Fläche im Vorfeld erworben. Weiterhin wurde im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt sowie die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt um einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen entgegenzuwirken.

Die Art der Nutzung wurde im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüberhinaus wurde die Beherbergungsnutzung auf max. 50% der verwirklichten Geschossfläche begrenzt. Ziel war es die aufgrund des Fremdenverkehrs entstehende Konkurrenzsituation zu den Bürgerinnen und Bürgern zu vermeiden.

Ein nach nunmehr 20 Jahren eintretender Generationswechsel macht deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans für das Erreichen der Planungsziele nicht mehr ausreichend sind. So kann insbesondere über das Allgemeine Wohngebiet die Entstehung von Zweitwohnsitzen nicht verhindert werden. Eine Verknüpfung der Dauer- sowie Ferienwohnnutzung bei gleichzeitigem Ausschluss des Zweitwohnens lässt sich aus heutiger Sicht nur über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets SO – Dauerwohnen und Tourismus erreichen.

Darüber hinaus haben sich durch die am 13.05.2017 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung Veränderungen ergeben, die eine Überprüfung der Bestandlage notwendig macht. Dies betrifft in diesem Zusammenhang im Besonderen die Klarstellung des Begriffs der Ferienwohnung nach § 13a BauNVO. Demnach zählen Ferienwohnungen als Räume und Gebäude zu den nicht störenden Gewerbebetrieben sowie als Räume, mit einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu den (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Die Gemeinde Wrixum will zur Klarstellung ihrer ursprünglichen Planungsabsicht den Bebauungsplan so ändern, dass die künftige Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage sowie des baulichen Bestandes gesichert wird.

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

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Unabhängig davon muss die Öffentlichkeit aber gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden und die muss sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern können. Die Planungsziele sind in der Sitzungsvorlage beschrieben, der räumliche Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich. Diese Unterlagen und der Beschluss werden für die Dauer von zwei Wochen ab Bekanntmachung im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafenstraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23-25 ausgelegt. Etwaige Äußerungen können so in die nächste Sitzung eingebracht werden.

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

Die Vorsitzende betont dass das Ziel, die Sicherheit des Dauerwohnens zu bewahren, sehr wichtig sei. Jedoch möchte sie die Anregungen und Bedenken der anwesenden Einwohner aus dem überplanten Gebiet nicht außer Acht lassen. Es solle ein Signal gesetzt werden, dass es für alle Gemeindegebiete gelte. Daher sollen weitere Gebiete mit einbezogen werden. Dabei müssten jedoch die unterschiedlichen Qualitäten der B-Pläne beachtet werden. Dazu wolle man mit dem Bauamt zusammen arbeiten. Trotzdem solle für die nächste Sitzung das kurzfristige Handeln im Auge behalten werden. Dafür sollen Veränderungssperren verhängt werden. Diese würden für vier Jahre gelten.

Abstimmungsergebnis: Ja: einstimmig (7 Stimmen)

Die Vorlage wird zurück gestellt.
Weitere Gebiete sollen ebenfalls mit einbezogen und überplant werden.

Nach diesem Tagesordnungspunkt schließt Bürgermeisterin Braun den öffentlichen Teil der Sitzung.

Heidi Braun Petra Querfurth-Göttsche