

Niederschrift

über die 25. Sitzung der Gemeindevertretung Oldsum am Mittwoch, dem 21.04.2021, im Feuerwehrgerätehaus.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 20:00 Uhr - 22:40 Uhr

Gemeindevertreter

Herr Hark Riewerts	Bürgermeister
Herr Reiner Braren	
Frau Birgit Brodersen	1. stellv. Bürgermeisterin
Herr Jan Brodersen	
Herr Dierk Ketelsen	2. stellv. Bürgermeister
Herr Olaf Ketelsen	
Frau Britta Nickelsen	
Herr Hark-Ocke Nickelsen	
Herr Christfried Rolufs	

von der Verwaltung

Frau Jane Asmussen	Protokollführerin
Herr Lars Hullermann	zu TOP 4
Frau Yvonne Neise	zu den TOP's 9-14 sowie 17

Entschuldigt fehlen:

Tagesordnung:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten
4. Beratung und Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2019 der Gemeinde Oldsum sowie Genehmigung der über- und außerplanmäßigen Ausgaben
Vorlage: Old/000142
5. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 24. Sitzung (öffentlicher Teil)
6. Einwohnerfragestunde
- 6.1. Bauerhaltungssatzung
- 6.2. BHKW Motoren
7. Bericht des Bürgermeisters
- 7.1. Gewerbegebiet
- 7.2. Modellregion
- 7.3. Feuerwehr
- 7.4. Brückenprüfung
- 7.5. Krankenhaus
- 7.6. Wohnungsbaugenossenschaft
8. Bericht der Ausschussvorsitzenden
- 8.1. Feuerwehr
- 8.2. Corona-Impfung
9. 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Oldsum
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: Old/000147

- 10 . 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Oldsum
hier: Erlass einer Veränderungssperre
Vorlage: Old/000148
- 11 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 4 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Klintum
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: Old/000149
- 12 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Klintum
hier:
Erlass einer Veränderungssperre
Vorlage: Old/000150
- 13 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Toftum
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: Old/000151
- 14 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Toftum
hier:
Erlass einer Veränderungssperre
Vorlage: Old/000152

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

Bürgermeister Riewerts begrüßt die Mitglieder der Gemeindevertretung Oldsum, die Einwohner, Frau Neise, Herrn Hullermann, sowie Frau Asmussen von der Verwaltung. Er stellt die form- und fristgerechte Einladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. Anträge zur Tagesordnung

Es werden keine Anträge zur Tagesordnung gestellt.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechtigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, sprechen sich die Mitglieder der Gemeindevertretung Oldsum dafür aus, die Tagesordnungspunkte 15-17 nicht öffentlich zu beraten.

**4. Beratung und Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2019 der Gemeinde Oldsum sowie Genehmigung der über- und außerplanmäßigen Ausgaben
Vorlage: Old/000142**

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Oldsum hat den Jahresabschluss 2019 der Gemeinde Oldsum ausweislich des Prüfungsprotokolls beraten und wie folgt zum Abschluss in Anlehnung an § 95n GO festgestellt:

Der Haushaltsplan wurde im Wesentlichen eingehalten. Die Abweichungen liegen in vertretbarem Rahmen.

Die einzelnen Rechnungsbeträge wurden - soweit geprüft - sachlich und rechnerisch vorschriftsmäßig begründet und belegt.

Bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie der Vermögens- und Schuldenverwaltung wurde - soweit geprüft – nach den geltenden Vorschriften verfahren.

Das Vermögen und die Schulden wurden richtig nachgewiesen.

Der Anhang zum Jahresabschluss ist vollständig und richtig.

Der Lagebericht ist dem Jahresabschluss beigelegt

Die über- / außerplanmäßigen Ausgaben i.H.v. insgesamt **157.460,37 EUR** sollen in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung genehmigt werden.

Hinweis: Den über- und außerplanmäßigen Ausgaben stehen über- und außerplanmäßige Einnahmen i.H.v. 162.332,37 EUR gegenüber.
Die über- und außerplanmäßigen Ausgaben/Einnahmen sind im Wesentlichen auf fehlende Ansätze bzw. Ausweisänderungen von zu buchenden Sachverhalten im Zusammenhang mit der engeren Auslegung der GemHVO-Doppik zurückzuführen.

Der **Planansatz** der ordentlichen Aufwendungen (17) aus der Ergebnisrechnung beträgt **1.152.700,00 EUR**. Dem gegenüber steht das **IST** mit **1.176.108,87 EUR**. In dem IST sind die über- und außerplanmäßigen Ausgaben mit enthalten. Der **Planansatz** wurde somit um **23.408,87 EUR überschritten**.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen

Beschluss:

Der Gemeindevertretung fasst folgenden Beschluss:

Der vom Rechnungsprüfungsausschuss geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2019 der Gemeinde Oldsum wird vom Bürgermeister vorgelegt und wie folgt festgestellt:

Der Jahresabschluss wird auf **3.872.187,60 EUR** Bilanzsumme festgesetzt.

Der ausgewiesene **Jahresfehlbetrag** beläuft sich auf **88.684,90 EUR**.

Der **Jahresfehlbetrag** wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der **Bestand an liquiden Mitteln** der Gemeinde gegenüber der Einheitskasse beträgt zum Jahresabschluss **810.476,30 EUR**.

Der Jahresabschluss wird wie vorgelegt anerkannt und beschlossen.

Mit der o.a. Buchung / Verrechnung sowie der Bekanntmachung des Jahresabschlusses gem. § 14 Abs. 5 des KPG wird der Amtsdirektor des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.

Die über- und außerplanmäßigen Ausgaben i.H.v. **157.460,37 EUR** werden genehmigt.

5. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 24. Sitzung (öffentlicher Teil)

Gegen die Niederschrift der 24. Sitzung (öffentlicher Teil) werden keine Einwände erhoben.

6. Einwohnerfragestunde

6.1. Bauerhaltungssatzung

Es wird die Frage gestellt, wie die Bauerhaltungssatzung ausgelegt ist und in wie weit diese eingehalten wird. Bürgermeister Riewerts erklärt daraufhin, dass die Erhaltungssatzung vor 3-4 Jahren eingeführt wurde um den Dauerwohnraum in der Gemeinde zu sichern. Außerdem sollten ortsprägende Gebäude möglichst nicht abgerissen werden um das Ortsbild zu erhalten. Bei einem Abriss von nicht erhaltenswerten Gebäuden sollen vorhandene Dauerwohnungen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden

Weiter werde die Frage gestellt, warum diese Regelungen bei einigen Häusern nicht gelte. Bürgermeister Riewerts erklärt, dass es sein könne, dass die Bauanträge zum Beispiel noch aus 2016 stammen und nun erst umgesetzt werden.

Des Weiteren werde erklärt, dass die Gemeinde im Laufe der Sitzung eine Veränderungssperre erlassen werde. Die Veränderungssperre gelte für zwei Jahre und kann um weitere zwei Jahre verlängert werden.

Es wird die Frage gestellt, wie lange die Gemeindevertretung Zeit hat um über einen Bauantrag zu beraten. Bürgermeister Riewerts erklärt, dass die Gemeindevertretung gesetzlich zwei Monate Zeit hat (unabhängig vom Planungsrecht).

6.2. BHKW Motoren

Es werde die Frage gestellt, mit welchen Motoren das BHKW laufe. Bürgermeister Riewerts erklärt, dass dieses mit 2 Motoren (140kW und 100kW Kessel) laufe. Außerdem gebe es in Süderende noch einen mit 50kW zur Unterstützung, falls es mal sehr kalt werden sollte. Daher wird dieser auch selten genutzt. Bei Entfall gebe es noch eine normale Heizung, diese produziere aber keinen Strom.

7. Bericht des Bürgermeisters

Bürgermeister Riewerts berichtet:

7.1. Gewerbegebiet

Hinsichtlich des Gewerbegebietes habe es Gespräche mit dem Planungsbüro Methner und dem Bauamt gegeben. Es sei über die grobe Erschließung des Gebiets diskutiert worden. Von Seiten der Gemeinde haben Bürgermeister Riewerts, sowie die Gemeindevertreter Rolufs und Brodersen teilgenommen. Schon zur nächsten Sitzung könnte ein Entwurf vorgelegt werden. Erfreulicherweise werde kein Erschließungsmanager benötigt, da das Amt durch eine neue Mitarbeiterin im Hoch- und Tiefbau diese Arbeit

selbst erledigen könne.

7.2. Modellregion

Im Rahmen einer Modellregion werde die Insel voraussichtlich zum 1. Mai öffnen. Die Gemeinde Oldsum werde eine Teststation in Zusammenarbeit mit der Hafenapotheke verwirklichen. Marion Koziol habe eine Räumlichkeit zur Verfügung gestellt und Inken Riewerts, Ingke Carstensen und Susanne Sawallisch werden beim Testen helfen. Bürgermeister Riewerts spricht seinen Dank der Hafenapotheke sowie den Helferinnen aus der Gemeinde aus.

7.3. Feuerwehr

Das Amt Föhr-Amrum unterstütze die Verwirklichung einer mobilen Atemschutzstrecke auf Föhr. Diese könne an einem vorerst einmaligen Termin im Herbst genutzt werden. Es werde geprüft, ob und wie Mittel aus der Feuerschutzsteuer und vom Kreis zur Kostendeckung abgerufen werden können.

7.4. Brückenprüfung

Im Amtsbereich laufe eine Prüfung der Brücken. Die Ergebnisse würden noch nicht vorliegen. Es müssen aber wohl fast alle Brücken (ca. 50 Stück) saniert werden.

7.5. Krankenhaus

In den freien Räumen im Krankenhause (ehemals Praxis von Frau Dr. Engel) sei ein MVZ geplant. Die Planungen würden über Herrn Stender laufen, der mit derartigen Planungen bereits bestens vertraut sei. Orthopädie, Kinderarzt und ein Physiotherapeut hätten wohl schon Interesse bekundet.

7.6. Wohnungsbaugenossenschaft

Die Gründung der Wohnungsbaugenossenschaft und auch das Wohnungsmarktkonzept würden vor dem Abschluss stehen und würden in den nächsten Sitzungen Thema sein.

8. Bericht der Ausschussvorsitzenden

8.1. Feuerwehr

Gemeindevertreter Brodersen berichtet, dass es Gespräche mit Herrn Jörg Michelsen gegeben habe. Der Zeitplan für das neue Feuerwehrfahrzeug liege nun vor. Die GMSH habe durch ein offenes Verfahren 6 Fahrzeuge ausgeschrieben. Die Ausschreibungskosten belaufen sich auf ca. 2.000€. Am 18. Juni sei Angebotsschluss. Danach erfolge eine Öffnung der Angebote durch die Gemeindevertretung. Diese müsse dann vor dem 6. August noch einmal zusammen kommen um sich festzulegen. Der Liefertermin und die Übergabe werde auf Ende 2021/ Anfang 2022 terminiert.

8.2. Corona-Impfung

Des Weiteren berichtet Gemeindevertreter Brodersen, dass die Wehrführer wegen der Corona-Impfung angeschrieben worden seien. Mitte/ Ende Mai werde es die ersten Termine geben. Der Ablauf sei aber noch ungenau. Die Kameradinnen und Kameraden die sich impfen lassen wollen, würden einen Berechtigungsschein erhalten. Mit welchem Impfstoff geimpft werde, wisse man noch nicht. Außerdem sei die Impfung keine Pflicht.

**9. 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Oldsum
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: Old/000147**

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Inseln Föhr und Amrum haben sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer der attraktivsten Fremdenverkehrsregionen Norddeutschlands etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Zudem besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, die als Wochenend- oder Ferienwohnung genutzt werden. In der Folge gehen diese Wohnungen für das Dauerwohnen verloren, so dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat. (Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum, 2017)

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 3, der am 15.11.2004 in Kraft getreten ist, hat die Gemeinde Oldsum Maßnahmen ergriffen, um einer wie oben beschriebenen Entwicklung entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wurden entsprechend folgende Planungsziele verfolgt:

- Einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen soll durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entgegenge wirkt werden.
- Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² soll eine weitergehende Teilung von Grundstücken verhindert werden, um die dörfliche Siedlungsstruktur zu erhalten.
- Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung soll zusätzlich die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert werden.
- Außerdem trifft der Bebauungsplan Nr. 3 Bestimmungen gem. § 22 BauGB, um das Plangebiet für Zwecke des Fremdenverkehrs zu sichern.

Nach fast 17 Jahren wird deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 nicht mehr genügen, um das Erreichen der Planungsziele sicherzustellen. Um die Planungsziele weiter zu stärken, soll daher mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 zusätzlich die Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet festgesetzt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll konkretisiert werden, in welchem Verhältnis die Nutzung „Dauerwohnen“ und „Tourismusbeherbergung“ stehen dürfen. Vorbild für diese Festsetzung sind die Bestimmungen in § 4a Abs. 4 Nr. 2, § 6a Abs. 4 Nr. 3 und § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Außerdem wird die Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt. Das Oberverwaltungsgericht hat jüngst die Beschränkung der Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze und alleinige Wohnsitze für rechtmäßig und durch das legitime planerische Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten, als gedeckt angesehen (Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 24.06.2020, AZ 1 KN 18/15).

Der Bebauungsplan soll außerdem um die bereits nach § 34 BauGB bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke südlich der K 129 ergänzt werden.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen
Befangen: Reiner Braren, Birgit Brodersen, Jan Brodersen, Dierk Ketelsen, Olaf Ketelsen

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan Nr. 3 für den Ortsteil Oldsum soll wie folgt geändert werden:
 - a. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll um die bereits nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke südlich der K 129 ergänzt werden.
 - b. Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“ festgesetzt werden.
 - c. Die Wohnnutzung soll auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt werden. Es sollen demnach nur 1.) Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung oder 2.) Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit maximal 2 Ferienwohnungen zulässig sein.
 - d. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“, um den Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten und die touristische Nutzung städtebauliche zu steuern und zu sichern.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt

des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.

5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
6. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
7. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit im Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb einer Frist von 14 Tage ab bewirkter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	9
davon anwesend:	9
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	-
Stimmenenthaltungen:	-

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Reiner Braren, Birgit Brodersen, Jan Brodersen, Dierk Ketelsen, Olaf Ketelsen

- 10. 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Oldsum
hier: Erlass einer Veränderungssperre
Vorlage: Old/000148**

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oldsum hat in der Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum für den Ortsteil Oldsum gefasst.

Dabei wurden folgende Planungsziele für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgelegt:

Planungsziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestim-

mung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“, um den Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten und die touristische Nutzung städtebauliche zu steuern und zu sichern. Die Erreichung des Planungsziels soll durch folgende Festsetzungen sichergestellt werden:

1. Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauN-VO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“ festgesetzt werden,
2. die Wohnnutzung soll auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt werden. Es sollen demnach nur 1.) Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlcher Nutzung oder 2.) Wohngebäude mit dauerwohnlcher Nutzung und mit maximal 2 Ferienwohnungen zulässig sein,
3. ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

Zur Sicherung der planerischen Zielsetzung und damit der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der geordneten weiteren städtebaulichen Entwicklung ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen

Befangen: Reiner Braren, Birgit Brodersen, Jan Brodersen, Dierk Ketelsen, Olaf Ketelsen

Beschluss:

1. Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung die Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum
2. Der Beschluss der Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9

davon anwesend: 9

Ja-Stimmen: 4

Nein-Stimmen: -

Stimmenthaltungen: -

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Reiner Braren, Birgit Brodersen, Jan Brodersen, Dierk Ketelsen, Olaf Ketelsen

Anlagen:

Satzung der Gemeinde Oldsum über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Oldsum.

**11. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 4 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Klintum
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: Old/000149**

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Inseln Föhr und Amrum haben sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer der attraktivsten Fremdenverkehrsregionen Norddeutschlands etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Zudem besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, die als Wochenend- oder Ferienwohnung genutzt werden. In der Folge gehen diese Wohnungen für das Dauerwohnen verloren, so dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat. (Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum, 2017)

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 4, der am 15.11.2004 in Kraft getreten ist, hat die Gemeinde Oldsum Maßnahmen ergriffen, um einer wie oben beschriebenen Entwicklung entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 wurden entsprechend folgende Planungsziele verfolgt:

- Einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen soll durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entgegenge wirkt werden.
- Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² soll eine weitergehende Teilung von Grundstücken verhindert werden, um die dörfliche Siedlungsstruktur zu erhalten.
- Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung soll zusätzlich die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert werden.
- Außerdem trifft der Bebauungsplan Nr. 4 Bestimmungen gem. § 22 BauGB, um das Plangebiet für Zwecke des Fremdenverkehrs zu sichern.

Nach fast 17 Jahren wird deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 nicht mehr genügen, um das Erreichen der Planungsziele sicherzustellen. Um die Planungsziele weiter zu stärken, soll daher mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 zusätzlich die Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet festgesetzt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll konkretisiert werden, in welchem Verhältnis die Nutzung „Dauerwohnen“ und „Tourismusbeherbergung“ stehen dürfen. Vorbild für diese Festsetzung sind die Bestimmungen in § 4a Abs. 4 Nr. 2, § 6a Abs. 4 Nr. 3 und § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Außerdem wird die Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt. Das Oberverwaltungsgericht hat jüngst die Beschränkung der Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze und alleinige Wohnsitze

für rechtmäßig und durch das legitime planerische Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten, als gedeckt angesehen (Schleswig-Holsteinisches Obergericht, Urteil vom 24.06.2020, AZ 1 KN 18/15).

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen

Beschluss:

8. Der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Ortsteil Klintum“ soll wie folgt geändert werden:
 - a. Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“ festgesetzt werden.
 - b. Die Wohnnutzung soll auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt werden. Es sollen demnach nur 1.) Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung oder 2.) Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit maximal 2 Ferienwohnungen zulässig sein.
 - c. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.
9. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“, um den Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten und die touristische Nutzung städtebaulich zu steuern und zu sichern.
10. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
11. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
12. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
13. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
14. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit im Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb einer Frist von 14 Tage ab bewirkter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	9
davon anwesend:	9
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	-
Stimmenenthaltungen:	-

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

- 12. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Klintum**
hier:
Erlass einer Veränderungssperre
Vorlage: Old/000150

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oldsum hat in der Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oldsum für den Ortsteil Klintum gefasst.

Dabei wurden folgende Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgelegt:

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“, um den Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten und die touristische Nutzung städtebaulich zu steuern und zu sichern. Die Erreichung des Planungsziels soll durch folgende Festsetzungen sichergestellt werden:

1. Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“ festgesetzt werden,
2. die Wohnnutzung soll auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt werden. Es sollen demnach nur 1.) Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung oder 2.) Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit maximal 2 Ferienwohnungen zulässig sein,
3. ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

Zur Sicherung der planerischen Zielsetzung und damit der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der geordneten weiteren städtebaulichen Entwicklung ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen

Beschluss:

1. Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung die Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oldsum
2. Der Beschluss der Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter:

davon anwesend: 9

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: -

Stimmenthaltungen: -

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Anlagen:

Satzung der Gemeinde Oldsum über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Klintum.

- 13. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Toftum**
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: Old/000151

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Inseln Föhr und Amrum haben sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer der attraktivsten Fremdenverkehrsregionen Norddeutschlands etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Zudem besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, die als Wochenend- oder Ferienwohnung genutzt werden. In der Folge gehen diese Wohnungen für das Dauerwohnen verloren, so dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat. (Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum, 2017)

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 5, der am 15.11.2004 in Kraft getreten ist, hat die Gemeinde Oldsum Maßnahmen ergriffen, um einer wie oben beschriebenen Entwicklung entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 wurden entspre-

chend folgende Planungsziele verfolgt:

- Einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen soll durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entgegen gewirkt werden.
- Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² soll eine weitergehende Teilung von Grundstücken verhindert werden, um die dörfliche Siedlungsstruktur zu erhalten.
- Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung soll zusätzlich die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert werden.
- Außerdem trifft der Bebauungsplan Nr. 5 Bestimmungen gem. § 22 BauGB, um das Plangebiet für Zwecke des Fremdenverkehrs zu sichern.

Nach fast 17 Jahren wird deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 nicht mehr genügen, um das Erreichen der Planungsziele sicherzustellen. Um die Planungsziele weiter zu stärken, soll daher mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 zusätzlich die Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet festgesetzt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll konkretisiert werden, in welchem Verhältnis die Nutzung „Dauerwohnen“ und „Tourismusbeherbergung“ stehen dürfen. Vorbild für diese Festsetzung sind die Bestimmungen in § 4a Abs. 4 Nr. 2, § 6a Abs. 4 Nr. 3 und § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Außerdem wird die Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt. Das Oberverwaltungsgericht hat jüngst die Beschränkung der Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze und alleinige Wohnsitze für rechtmäßig und durch das legitime planerische Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten, als gedeckt angesehen (Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 24.06.2020, AZ 1 KN 18/15).

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen

Befangen: Britta Nickelsen, Hark-Ocke Nickelsen, Christfried Rolufs

Beschluss:

15. Der Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Ortsteil Toftum“ soll wie folgt geändert werden:

- a. Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“ festgesetzt werden.
- b. Die Wohnnutzung soll auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt werden. Es sollen demnach nur 1.) Wohngebäude mit ausschließ-

lich dauerwohnlicher Nutzung oder 2.) Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit maximal 2 Ferienwohnungen zulässig sein.

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

16. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“, um den Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten und die touristische Nutzung städtebaulich zu steuern und zu sichern.
17. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
18. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
19. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
20. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
21. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit im Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb einer Frist von 14 Tage ab bewirkter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	9
davon anwesend:	9
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	-
Stimmenenthaltungen:	-

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Britta Nickelsen, Hark-Ocke Nickelsen,

14. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Oldsum für das Gebiet Ortsteil Toftum

hier:

Erlass einer Veränderungssperre

Vorlage: Old/000152

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oldsum hat in der Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Oldsum für den Ortsteil Toftum gefasst.

Dabei wurden folgende Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgelegt:

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“, um den Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten und die touristische Nutzung städtebaulich zu steuern und zu sichern.

Die Erreichung des Planungsziels soll durch folgende Festsetzungen sichergestellt werden:

4. Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“ festgesetzt werden,
5. die Wohnnutzung soll auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt werden. Es sollen demnach nur 1.) Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung oder 2.) Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit maximal 2 Ferienwohnungen zulässig sein,
6. ausnahmsweise können zugelassen werden: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

Zur Sicherung der planerischen Zielsetzung und damit der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der geordneten weiteren städtebaulichen Entwicklung ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen

Befangen: Britta Nickelsen, Hark-Ocke Nickelsen, Christfried Rolufs

Beschluss:

3. Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung die Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Oldsum
4. Der Beschluss der Veränderungssperre ist nach § 16 Abs. 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9

davon anwesend: 9

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: -

Stimmenthaltungen: -

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Britta Nickelsen, Hark-Ocke Nickelsen, Christfried Rolufs

Nach diesem Tagesordnungspunkt schließt Bürgermeister Riewerts den öffentlichen Teil der Sitzung.

Hark Riewerts

Jane Asmussen