

Niederschrift

über die 49. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 05.04.2023, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr - 18:52 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

Frau Claudia Andresen

Herr Arne Arfsten

Herr Raymond Eighteen

Herr Hans-Ulrich Hess

Frau Birgit Hinrichsen

Herr Dr. Manfred Hinrichsen

Frau Geske Nahmens

Herr Nils Twardziok

Frau Corinna Weber

von der Verwaltung

Frau Yvonne Neise

Frau Theresa Petersen

Vorsitzende

stellv. Vorsitzende

Für Sascha Werner

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Geeske Eisersdorff

Herr Sascha Werner

Tagesordnung:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten
4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 48. Sitzung (öffentlicher Teil)
5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
6. Bericht über nicht öffentlich gefasste Beschlüsse
7. Einwohnerfragestunde
- 7.1. Bebauungsplan Nummer 17 3. vorhabenbezogene Änderung
- 7.2. Badestraße 111, Wäldchen, Bebauungsplan Nummer 18
8. Bericht der Verwaltung
9. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage und einer Kleinwindanlage im östlichen Teil des Gebietes zwischen der Landesstraße 214 und dem Marschweg
Vorlage: Stadt/002585
10. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage und einer Kleinwindanlage im östlichen Teil des Gebietes zwischen der Landesstraße 214 und dem Marschweg
Vorlage: Stadt/002586

- 11 . Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 im Bereich Sandwall 1, hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: Stadt/002439/2
- 12 . Antrag der SPD-Fraktion die Ausweisung eines Baugebietes für den Bau von Tiny-Häusern zu prüfen
- 13 . Verschiedenes

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

Frau Dr. Offerdinger-Daegel begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. Anträge zur Tagesordnung

Der nichtöffentliche Tagesordnungspunkt 15 wird auf die Mai-Sitzung verschoben.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, sprechen sich die Ausschussmitglieder dafür aus, die Tagesordnungspunkte 14 - 18 nichtöffentlich zu beraten.

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 48. Sitzung (öffentlicher Teil)

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der 47. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr (öffentlicher Teil) vorgebracht. Sie gilt somit als genehmigt.

5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse

B-Plan 18:

Ein Mitglied der Grünen-Fraktion verliest einen Auszug aus dem Landeswaldgesetz. Gemäß § 2 können auch Spielplätze, Parkplätze, Liegeplätze Teil des Waldes sein.

Er habe außerdem beim Bauamt angefragt, ob die Fitnessgeräte und der Wasserspielplatz in einem Wald zulässig sein. Die untere Forstbehörde hat ausgesagt, dass dies akzeptabel sei, wenn Ausmaße nicht zu groß seien. Man könne auch nur den Bereich umwidmen, welcher an den Parkplatz angrenzt.

Die Vorsitzende des Bauausschusses ergänzt, dass diese Fläche umgewidmet werden müsse.

Ein Mitglied der SPD-Fraktion erläutert, dass die Fläche auf der die Wasserspielgeräte stehen nie Wald gewesen sei, hier stand früher die Musikmuschel.

6. Bericht über nicht öffentlich gefasste Beschlüsse

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

7. Einwohnerfragestunde

7.1. Bebauungsplan Nummer 17 3. vorhabenbezogene Änderung

Die Mitglieder der GRÜNEN-Partei werden gefragt, wie sie zu der Zulassung weiterer Ferienwohnungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung Sandwall 1 stünden. Es gäbe hier eine Pressemitteilung, in der verlangt werde, den Rahmen für die Zulassung weiterer Ferienwohnungen eng zu ziehen.

Die Frage wird nicht zugelassen.

7.2. Badestraße 111, Wäldchen, Bebauungsplan Nummer 18

Ein Einwohner berichtet, dass er in einer Pressemitteilung gelesen habe, dass die Stadt plane das Areal Badestraße 111 an einen privaten Investor zu veräußern.

Dies wird seitens des Bürgermeisters verneint. Es gab Anfragen von Investoren, seitens der Stadt bestehe nach wie vor nicht die Absicht das Grundstück Badestraße 111 oder das Wäldchen zu veräußern.

Es wird weiter gefragt, wann der entsprechende Lenkungsausschuss dazu tagen würde.

Hierauf wird geantwortet, dass der Lenkungsausschuss einberufen wurde, als Fördermittel für die Verwirklichung einer neuen Planung in Aussicht standen. Die Planung konnte in dem in Aussicht gestellten Förderzeitraum aber nicht verwirklicht werden.

Das Gelände der ehem. Badestraße 111 werde nach Beendigung der Abbrucharbeiten verfüllt und mit Mutterboden bedeckt. Es soll Rasen angesät werden. Aktuell bestehe kein Handlungsbedarf für den Lenkungsausschuss, dieser wird nach der Kommunalwahl ggf. neu besetzt.

Es wird gefragt, warum nur 50 % der Bäume unter Schutz gestellt werden sollen, wenn keiner der Bäume gefällt werden soll und warum müsse dafür der Bebauungsplan Nummer 18, bis hin zum Olhörnweg geändert werden.

Die Vorsitzende des Bauausschusses und der Bürgermeister erläutern hierauf, dass es sich um eine Angebotsplanung handeln würde. Man wolle u. a. die Möglichkeit schaffen, vorhandene Anlagen im Wald zu belassen, eine Minigolfanlage im Bereich des Waldes zu errichten und die Ausnutzung des Grundstückes Badestraße 111 anpassen. Außerdem müssten die bisher gültigen Festsetzungen des gesamten Bebauungsplanes Nummer 18 auf Aktualität und Rechtssicherheit hin überprüft werden.

8. Bericht der Verwaltung

Zur Landesverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wird in der nächsten Sitzung berichtet.

9. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer Änderung des

**Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage und einer Kleinwindanlage im östlichen Teil des Gebietes zwischen der Landesstraße 214 und dem Marschweg
Vorlage: Stadt/002585**

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Eigentümer des Grundstückes beantragt mit Schreiben vom 23.01.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans, um Baurecht für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage und einer Kleinwindanlage zu schaffen. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt wird, ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Kleinwindanlage ist mit einer Masthöhe von ca. 20,0 m und einem Rotordurchmesser von ca. 5,0 m geplant. Die Kleinwindanlage soll eine Leistung von 6 kW erreichen.

Am nördlichen Rand des Grundstückes ist ein 15,0 m breiter Pflanzstreifen mit Bäumen vorgesehen, um eine optische Abgrenzung zur Photovoltaikfreiflächenanlage zu schaffen.

Beschlussempfehlung:

1. Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan wird für den östlichen Teil des Gebietes zwischen der Landesstraße 214 und dem Marschweg, in westlicher Ausdehnung etwa bis zur Bebauung Boldixumer Straße 32 a-d, eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Photovoltaikanlage und einer Kleinwindanlage geschaffen werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll durch den Vorhabenträger auf seine Kosten ein Planungsbüro beauftragt werden und mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie folgt durchgeführt werden: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes und Einstellen ins Internet mit einer Frist von einem Monat (30 Tage)

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:

11

davon anwesend:

9

Der Ausschuss beschließt mit 9 Ja-Stimmen die Zurückstellung des Antrages. Es soll in Zusammenarbeit mit den Inselwerken eine inselweite Potentialanalyse angefertigt werden, in der diese Fläche mit betrachtet werden soll.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Stadtvertreterinnen oder Stadtvertreter bzw. Mitgliederinnen oder Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Geeske Nahmens

**10. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage und einer Kleinwindanlage im östlichen Teil des Gebietes zwischen der Landesstraße 214 und dem Marschweg
Vorlage: Stadt/002586**

Sachdarstellung mit Begründung:

Der Eigentümer des Grundstückes beantragt mit Schreiben vom 23.01.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans, um Baurecht für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage und einer Kleinwindanlage zu schaffen. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt wird, ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Kleinwindanlage ist mit einer Masthöhe von ca. 20,0 m und einem Rotordurchmesser von ca. 5,0 m geplant. Die Kleinwindanlage soll eine Leistung von 6 kW erreichen.

Am nördlichen Rand des Grundstückes ist ein 15,0 m breiter Pflanzstreifen mit Bäumen vorgesehen, um eine optische Abgrenzung zur Photovoltaikfreiflächenanlage zu schaffen.

Beschlussempfehlung:

6. Für den östlichen Teil des Gebietes zwischen der Landesstraße 214 und dem Marschweg, in westlicher Ausdehnung etwa bis zur Bebauung Boldixumer Straße 32 a-d, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Photovoltaikanlage und einer Kleinwindanlage geschaffen werden.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
8. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll durch den Vorhabenträger auf seine Kosten ein Planungsbüro beauftragt werden und mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
9. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

10. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie folgt durchgeführt werden: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes und Einstellen ins Internet mit einer Frist von einem Monat (30 Tage)

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:

11

davon anwesend:

9

Der Ausschuss beschließt mit 9 Ja-Stimmen die Zurückstellung des Antrages. Es soll in Zusammenarbeit mit den Inselwerken eine inselweite Potentialanalyse angefertigt werden, in der diese Fläche mit betrachtet werden soll.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Stadtvertreterinnen oder Stadtvertreter bzw. Mitgliederinnen oder Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Geeske Nahmens

11. **Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 im Bereich Sandwall 1, hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Vorlage: Stadt/002439/2

Sachdarstellung mit Begründung:

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Sandwall 1 soll durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes ersetzt werden. Im Erdgeschoss des Neubaus ist eine gastronomische Nutzung mit gastronomisch genutztem Außenbereich geplant. In den oberen Geschossen sollen eine Dauerwohnung und zwei Ferienwohnungen entstehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 17. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten werden. In der Sitzung am 20.05.2021 hat die Stadtvertretung entsprechend die Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 beschlossen (s. Vorlage: Stadt/002439).

In der Sitzung am 17.02.2022 hat die Stadtvertretung den Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung und die Begründung jeweils mit Stand vom 06.02.2022 sowie die Vorhabenplanung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 02.05.2022 bis zum 03.06.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2022

beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und entsprechende Abwägungsvorschläge sind in der beiliegenden Abwägungstabelle zusammengestellt (Anlage 1 dieser Beschlussvorlage).

Der Entwurf des Wohn- und Geschäftsgebäudes wurde zwischenzeitlich grundlegend geändert. Dementsprechend wurden auch der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan geändert. Aufgrund der Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erforderlich. Gleichzeitig sind die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Beschlussempfehlung:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der in der beiliegenden Abwägungstabelle enthaltenen Abwägungsvorschläge entschieden (s. Anlage 1 dieser Vorlage).
2. Der Amtsdirektor wird beauftragt, die Personen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Abwägungsergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Der Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 für den Bereich Sandwall 1 und die Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans werden in den vorliegenden Fassungen mit folgenden Änderungen gebilligt:

- a. Firsthöhe / Gebäudehöhe

In dem zur Beschlussfassung vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung ist eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,50 m über dem festgelegten Bezugspunkt (Oberkante Fahrbahnmitte der Straße Sandwall) festgesetzt. Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den Ansichten eine Firsthöhe von 11,58 m und 11,59 m angegeben. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist klarzustellen, ob sich die Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan auf den in der Bebauungsplanänderung festgelegten Bezugspunkt beziehen. Wenn ja, d. h. die in der Bebauungsplanänderung maximal zulässige Firsthöhe wird überschritten, ist die Firsthöhe des Gebäudes auf 11,50 m über dem Bezugspunkt zu reduzieren und der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend anzupassen.

- b. Außenwände

In der Bebauungsplanänderung wird festgesetzt, dass die Außenwände von Hauptgebäuden mit Ausnahme der Glasflächen mit rotem Klinker herzustellen sind. Die Darstellung der Außenwände im Vorhaben- und Erschließungsplan lassen eine weiße Putzfassade vermuten. Die Gebäudeansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan sind entsprechend auch mit rotem Klinker darzustellen.

- c. Baumpflanzung

Der entfernte Baum (s. Abwägungstabelle S. 1) ist weder in der Bebauungsplanänderung festgesetzt noch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Baumart und die Pflanzqualität der Baumpflanzung sowie der Standort sind entsprechend des Abwägungsvorschlages in der Bebauungsplanänderung festzusetzen und im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen.

d. Anzahl der Ferienwohnungen

Statt der 2 geplanten Ferienwohnungen werden nun 3 Ferienwohnungen geplant. Der Grundriss des Staffelgeschosses muss im Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst werden.

4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans sind erneut nach § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	11
davon anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	
Stimmenenthaltungen:	

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Stadtvertreter*innen bzw. Mitglieder*innen des Bau- und Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:-

12. Antrag der SPD-Fraktion die Ausweisung eines Baugebietes für den Bau von Tiny-Häusern zu prüfen

Die Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses berichtet anhand des beigefügten Antrages der SPD.

Das Aufstellen von Tiny-Häusern ist in Schleswig-Holstein grundsätzlich nur auf genehmigten Campingplätzen oder ausgewiesenen Bauflächen für Tiny-Häuser zulässig. Außerhalb von genehmigten Campingplätzen und ausgewiesenen Bauplätzen

dürfen keine Tiny-Häuser aufgestellt werden, da sie die Anforderungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein nicht einhalten können (z. B. die Anforderungen an Aufenthaltsräume und Brandschutz).

Es wird von einem Beispiel in Bayern berichtet, wo ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, welcher lediglich kleinere Haustypen mit einer geringen Grundfläche und Nutzbarkeit eines eingezogenen Schlafbereiches festgesetzt wurde.

Der Bürgermeister ergänzt diese Ausführungen. Auch kleinere Grundstücke müssen erschlossen werden. Außerdem müssen spezielle Anforderungen an Wohn- und Arbeitsbedürfnisse eingehalten werden.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, diese Thematik weiter zu verfolgen. In der kommenden Legislaturperiode sollen die Rahmenbedingungen (Wie? Wo? Vorhabenträger?) abgestimmt werden.

13. Verschiedenes

Es wird kein Bericht abgegeben.

Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Yvonne Neise