

Niederschrift

über die 5. Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr am Donnerstag, dem 22.02.2024, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 19:00 Uhr - 21:40 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jörg Brodersen

Frau Geeske Eisersdorff

Herr Holger Frädriich

Herr Dirk Hartmann

Herr Hans-Ulrich Hess

Bürgermeister

Frau Birgit Hinrichsen

2. stellv. Bürgermeisterin

Herr Jürgen Huß

Herr Michael Lorenzen

Herr Till Müller

Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

1. stellv. Bürgermeisterin

Herr Klaus Pott

Frau Sybille Rotermund

Herr Peter Schaper

Herr Volker Stoffel

Herr Thomas Strelow

Herr Nils Twardziok

Herr Stefan Wriedt

von der Verwaltung

Herr Kai Becker

Frau Lena Bruderreck

Frau Birgit Oschmann

Frau Kristine Rothert

Kinder- und Jugendbeirat

Frau Marla Busch

Gäste

Herr Ralf Trimborn

Herr Kurt Weil

Entschuldigt fehlen:

Tagesordnung

- 1 . Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 . Anträge zur Tagesordnung
- 3 . Verpflichtung eines neuen Stadtvertreters
- 4 . Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten
- 5 . Einwendungen gegen die Niederschrift über die 4. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 6 . Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
- 7 . Bericht des Bürgermeisters
- 7.1 . Erweiterung Feuerwehrgerätehaus

- 7.2 . Neuapostolische Kirche
- 7.3 . Ehemalige Rehakliniken Sonneneck und Marienhof
- 7.4 . Ehem. AOK Kinderkurheim
- 7.5 . Inklusive Spielplätze
- 7.6 . Vandalismusschäden
- 7.7 . Radweg "Am Golfplatz"
- 7.8 . Sanierung L214
- 7.9 . Säuberung Straßenschilder
- 7.10 . Poller Fußgängerzone
- 7.11 . Anspruch auf einen Kita-Platz
- 7.12 . Baugenehmigung AquaFöhr
- 8 . Bericht der Ausschussvorsitzenden
- 9 . Einwohnerfragestunde
- 9.1 . Poller Fußgängerzone
- 9.2 . Sanierung Mittelstr/Wilhelmstr.
- 9.3 . Baumpaten
- 10 . Anträge und Anfragen
- 11 . Anregungen und Beschwerden
- 12 . Ausschussumbesetzungen
- 13 . Fortschreibung des Ortskernentwicklungskonzepts der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Beschluss des Konzeptes
Vorlage: Stadt/002287/3
- 14 . Konzept der Stadt Wyk auf Föhr zum Umgang mit Ferienwohnungsnutzungen
Vorlage: Stadt/002628/1
- 15 . Quartierskonzept & Wärmeplanung der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Bearbeitungsstand & Zwischenergebnisse
Vorlage: Stadt/002629
- 16 . Erlass einer 2. Nachtragssatzung zur Abwassergebührensatzung
Vorlage: Stadt/002052/4
- 17 . Parkraumbewirtschaftung im Wyker Stadtgebiet
Vorlage: Stadt/002625/1
- 18 . Parkraumbewirtschaftung im Wyker Stadtgebiet - Einführung Handyparken
Vorlage: Stadt/002635
- 19 . Parkraumbewirtschaftung - Gebührenverzicht für aktive Mitglieder der FFW Wyk auf Föhr
Vorlage: Stadt/002638
- 20 . Neufassung der Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr
hier:
 - a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken
 - b) Satzungsbeschluss über die Neufassung der Satzung
 Vorlage: Stadt/002612
- 21 . Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 im Bereich Sandwall 1, hier: Beratung und Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag
Vorlage: Stadt/002439/4
- 22 . Wahl der/des Vorsitzenden und der/des stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses zur Prüfung der Jahresabschlüsse
- 23 . Verschiedenes

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

Bürgermeister Hess begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. Anträge zur Tagesordnung

Frau Corinna Weber habe ihr Mandat als Stadtvertreterin aus persönlichen Gründen niedergelegt. Herr Hess dankt Frau Weber für ihren Einsatz als Stadtvertreterin und als bürgerliches Mitglied der der Grünen.

Als neues Mitglied müsse heute Herr Michael Lorenzen in sein Amt neu eingeführt werden. Der Tagesordnungspunkt „Verpflichtung eines neuen Stadtvertreters“ soll als TOP 3 in die Tagesordnung aufgenommen werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Energie und Verkehr seien noch Änderungen erarbeitet worden, die in der Vorlage Nr. 2625/1 verarbeitet worden seien. Aus diesem Grunde müsse heute über die Vorlage 2526/1 anstatt der Vorlage 2625 beraten werden.

In Verbindung mit der Vorlage Nr. 2526/1 seien noch weitere Ergänzungen erarbeitet worden, die in den Vorlagen 2635 und 2638 verarbeitet worden seien. Diese sollen direkt nach der Vorlage Nr. 2526/1 beraten und beschlossen werden.

Die Mitglieder der Stadtvertretung stimmen den vorgenannten Anträgen zur Tagesordnung vor.

3. Verpflichtung eines neuen Stadtvertreters

Bürgermeister Hess verpflichtet Herrn Michael Lorenzen durch Handschlag und führt ihn in sein Amt als Stadtvertreter ein.

4. 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 Mitglieder der Stadtvertretung einstimmig dafür aus, die Tagesordnungspunkte 24 bis 29 nicht öffentlich zu beraten.

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

Einwände gegen Form und Inhalt der Niederschrift über die 4. Sitzung (öffentlicher Teil) werden nicht erhoben.

6. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse

Es wird kein Bericht abgegeben.

7. Bericht des Bürgermeisters

7.1. Erweiterung Feuerwehrrätehaus

Bürgermeister Hess berichtet, für die Erweiterung des Feuerwehrrätehauses habe man Fördergelder i.H.v. 750.000 Euro akquirieren können. Für die Stadt sei ein Eigenanteil i.H.v. ca. 460.000 € zu finanzieren gewesen.

7.2. Neuapostolische Kirche

Bürgermeister Hess berichtet, mit der Neuapostolischen Kirche habe ein Gespräch wegen ihrer Liegenschaft in der Süderstraße stattgefunden. Die Angelegenheit werde im nächsten Bauausschuss thematisiert.

7.3. Ehemalige Rehakliniken Sonneneck und Marienhof

Bürgermeister Hess berichtet, auch mit den Eigentümern der ehemaligen Rehakliniken Sonneneck und Marienhof hätten Gespräche stattgefunden. Auch mit diesen Themenfeldern werde sich der Bauausschuss befassen, allerdings voraussichtlich nicht vor April.

7.4. Ehem. AOK Kinderkurheim

Der Arbeitskreis für das ehemalige AOK Kinderkurheim solle möglichst im April zusammentreten. Hier seien Fördermöglichkeiten über das europäische Leader-Programm denkbar.

Die FDP-Fraktion bittet als neue Fraktion der Wyker Stadtvertretung ebenfalls um Beteiligung im Arbeitskreis.

7.5. Inklusive Spielplätze

Das Thema Inklusion sei im Bereich der Spielplätze nun auch in den Fokus gerückt. Der Hafenbetrieb beschäftige sich derzeit mit der Thematik. Auch hier sei eine Förderung denkbar.

7.6. Vandalismusschäden

Herr Hess berichtet von teils erheblichen Vandalismusschäden, zuletzt auf dem Spielplatz am Haidweg aber auch auf dem Fußweg vom BPlan 51-Gebiet zur L214 sei 2 Wochen zuvor ein Baum abgebrochen, eine Laterne umgeworfen und ein Mülleimer beschädigt worden. Trupps zögen durch die Stadt und zerstörten Gemeingut.

Der Vandalismus nehme inzwischen Überhand.

7.7. Radweg "Am Golfplatz"

Der Radweg am alten Golfplatz sei in einem sehr schlechten Zustand, aus diesem Grunde werde dessen Erneuerung demnächst ausgeschrieben.

7.8. Sanierung L214

Die Genehmigungsplanung für die L214 gehe voran.

Mit berücksichtigt werden solle eine Querungshilfe auf Höhe des Friedhofs.

Der Ausschuss für Umwelt-, Energie und Verkehr werde sich demnächst mit der Thematik befassen.

Der Beginn der Baumaßnahme sei für die 2. Jahreshälfte geplant.

7.9. Säuberung Straßenschilder

Ein Teil der Straßenschilder sei inzwischen bereits gesäubert. Die Sache werde fortgeführt.

7.10. Poller Fußgängerzone

An der Polleranlage im Bereich des Glockenturms seien noch Umbaumaßnahmen notwendig.

Der Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr werde sich in seiner Sitzung am 11.03.2024 mit den Regeln für die Nutzung befassen.

7.11. Anspruch auf einen Kita-Platz

Bürgermeister Hess berichtet, dass es hinsichtlich des Anspruchs auf einen Kita-Platz Nachholbedarf für U3-Kinder gebe.

Mit dem Umzug des ADS-Kindergartens in die neuen Räumlichkeiten seien dort zwar zwei zusätzliche Gruppen möglich, es fehle aber am Personal. Der ADS wolle im März noch einmal eine größer angelegte Werbekampagne um neues Personal starten.

Ein Problem sei, dass die Qualifikation für die Erzieherinnen und Erzieher immer anspruchsvoller sei und inzwischen einem Bachelor-Studium ähnele.

Auch die Kita-Datenbank sei keine Lösung des Problems.

7.12. Baugenehmigung AquaFöhr

Bürgermeister Hess berichtet, am heutigen Tag sei die Baugenehmigung für das AquaFöhr eingegangen.

Nun fehle nur noch die küstenschutzrechtliche Genehmigung. Dort habe man inzwischen 6 Nachforderungen des LKN bearbeitet.

Aktuell sei der Teilnahmewettbewerb in Bearbeitung. Es sei eine europaweite Ausschreibung notwendig.

Zunächst solle mit den Arbeiten für das Regenrückhaltebecken begonnen werden. Ende 2024/Anfang 2025 könne mit dem Baubeginn für das Wellenbad gerechnet werden.

Eine Anfrage beim Land habe ergeben, dass die zugesagten Fördermittel dort weiterhin eingeplant seien.

In der April-Sitzung werde der aktuelle Stand vorgestellt.

8. Bericht der Ausschussvorsitzenden

Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr
Der Ausschuss tagte am 11.03.2024, 18.00 Uhr.

Hafenausschuss
Der Hafenausschuss tagte am 28.05.2024.

Jugend-, Kultur- und Sozialausschuss
Der Ausschuss tagt in der kommenden Woche.
Herr Pott berichtet, die Schule habe um Verschiebung des „Tag der Jugend“ gebeten.
Die grobe Planung gehe nun in Richtung Mai 2024.

9. Einwohnerfragestunde

9.1. Poller Fußgängerzone

Es wird angefragt, wie die Regeln für die Nutzung der Poller aussehen.

Herr Hess macht deutlich, dass dies demnächst erst im Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr beraten werde.

9.2. Sanierung Mittelstr/Wilhelmstr.

Es wird angefragt, ob bereits eine Entscheidung über die Oberflächen oder Laternen gefallen sei. Dies wird verneint.

Es wird weiterhin angefragt, ob die Anlieger beteiligt würden. Dies wird bejaht.

9.3. Baumpaten

Es wird angeregt, Patenschaften für Straßenbäume zu vergeben oder die Bürgerinnen und Bürger zu bitten, auch die Straßenbäume zu gießen, wenn sie ihre eigenen Gärten wässern. Auch könne man ggf. interessierte Bürgerinnen und Bürger einladen, um ihnen die Pflege von Grünflächen näherzubringen.

10. Anträge und Anfragen

Herr Schaper erinnert an den SPD-Antrag, die Möglichkeit zur Ausweisung von Flächen für Tiny-Häuser zu prüfen. Er bittet darum, den Antrag auf die Tagesordnung des Bau- und Planungsausschusses zu nehmen. Gegebenenfalls könne eine Fläche im BPlan 19 berücksichtigt werden.

Herr Hess erinnert an die Prioritätenliste, die für das Amt, insbesondere den Bereich Bauamt, erarbeitet worden sei.

11. Anregungen und Beschwerden

Es liegen keine Anregungen und Beschwerden vor.

12. Ausschussumbesetzungen

Es werden folgende Ausschussumbesetzungen bekannt gegeben:

SPD

Die SPD-Fraktion benennt Herrn Udo Christiansen als Pool-Vertreter für die bürgerlichen Ausschussmitglieder der SPD vor.

KG

Die KG-Fraktion benennt Herrn Volker Stoffel als stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses für Umwelt, Energie und Verkehr vor.

Grüne

Im Finanzausschuss wird Herr Michael Lorenzen als neues ordentliches Mitglied für die ausgeschiedene Corinna Weber benannt.

Im Bau- und Planungsausschuss, Hafenausschuss, Jugend-, Kultur- und Sozialausschuss und Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr werden Frau Corinna Weber künftig als bürgerliches Mitglied und Herr Michael Lorenzen als Stadtvertreter als Mitglieder benannt.

Die Mitglieder der Stadtvertretung stimmen den vorgeschlagenen Ausschussbesetzungen einstimmig zu.

**13. Fortschreibung des Ortskernentwicklungskonzepts der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Beschluss des Konzeptes
Vorlage: Stadt/002287/3**

Zu diesem Tagesordnungspunkt berichtet Herr Hess anhand der Vorlage und begrüßt Herrn Trimborn.

Sachdarstellung mit Begründung:

Das bestehende Ortskernentwicklungskonzeptes (OEK) für die Stadt Wyk auf Föhr ist im Jahre 2019/2020 erstellt worden und wurde im Mai 2020 von der Stadtvertretung beschlossen.

Anlass für dieses Konzept war die Sicherstellung und Weiterentwicklung der Stadt Wyk auf Föhr als Wohn-, Lebens- und Arbeitsort. Dazu gehört u.a. die Mängel in den Infrastrukturen zu beseitigen und den Herausforderungen der demographischen Entwicklung, des wirtschaftlichen Strukturwandels, dem wachsenden Tourismussektor und den erhöhten Mobilitätsansprüchen gut begegnen zu können. Es gilt, ein nachfragegerechtes und attraktives Angebot für Einwohner, Arbeitgeber und Arbeitnehmer zu schaffen, um die Zukunftsfähigkeit Wyks zu gewährleisten.

Den im Konzept formulierten Zielsetzungen und Schwerpunkten lag eine umfangreiche Bestandanalyse zugrunde. Da sich diese Bestandanalyse aber auf Thematiken bezieht, die einer dynamischen Entwicklung unterliegen, sollten die betrachteten Aspekte auf Aktualität überprüft werden.

Die Stadtvertretung beschloss daher, dass eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen soll. Der entsprechende Auftrag ist an die inspektour GmbH vergeben worden.

Die Fortschreibung des Konzeptes sollte dazu dienen, neue Thematiken und Ideen zu ermitteln und den Maßnahmenkatalog aus dem bestehenden Konzept auf Aktualität und Vollständigkeit zu überprüfen.

Ein Kerngedanke des Konzeptes ist es, die Wünsche der Bevölkerung zu erfahren und abzubilden. Im November 2023 fand daher eine proaktive Bürgerbeteiligung im Kurgartensaal statt, in der die ersten Ergebnisse vorgestellt wurden und die Bürger direkt Anregungen und Verbesserungsvorschläge äußern konnten.

Nach Einarbeitung aller Ideen und Anregungen ist der finale Entwurf erstellt worden, welcher dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist.

Herr Trimborn ergänzt anhand der anliegenden Präsentation.

Es wird deutlich gemacht, dass die personellen Möglichkeiten des Amtes es notwendig machen, dass die Umsetzungsbegleitung extern erfolge. Hier müsse eine entsprechende Ausschreibung stattfinden.

Weiterhin wird um eine Ergänzung unter Nr. 4 des Schlüsselprojektes 0 gebeten. Es solle nicht nur Gastronomie, sondern auch Einzelhandel langfristig angesiedelt werden.

Zudem soll ein Punkt c) in der Beschlussempfehlung ergänzt werden, der besage, dass die Fördermittel für die Umsetzungsbegleitung beantragt werden sollen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

Die Stadtvertretung fasst folgende Beschlüsse:

- a) Die Fortschreibung des Ortskernentwicklungskonzept wird als Ortsentwicklungskonzept mit den vorgenannten Änderungen zustimmend zur Kenntnis genommen.
- b) Die im Konzept aufgeführten Projekte werden, je nach Prioritätensetzung und verfügbaren Haushaltsmitteln, umgesetzt.
- c) Die Fördermittel für die Umsetzungsbegleitung sollen beantragt werden.

14. Konzept der Stadt Wyk auf Föhr zum Umgang mit Ferienwohnungsnutzungen Vorlage: Stadt/002628/1

Frau Dr. Offerdinger-Daegel berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Am 19.12.2023 fand eine erste Sitzung des Arbeitskreises „Städtebaulicher Rahmenplan“ der Stadt Wyk auf Föhr statt. Wunsch dieses Arbeitskreises war es, Maßnahmen und Lösungen für den Umgang mit Zweit- und Ferienwohnungen aufzuzeigen. Aus diesem Grund hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr, folgendes Konzept erarbeitet.

Das Konzept wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 17.01.2024 kurz vorgestellt und sollte den Mitgliedern u. a. zur Vorbereitung auf die Informationsveranstaltung des Kreises Nordfriesland und als Diskussionsgrundlage in den Fraktionen dienen.

Auch die Verwaltung hat zwischenzeitlich noch einmal Gespräche mit dem Kreis Nordfriesland geführt und die Vorlage an die aktuelle Rechtslage angepasst.

A. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die nordfriesischen Inseln Föhr und Amrum besitzen einen sehr nachgefragten Wohnungsmarkt, der sich aus der kontinuierlichen Konkurrenz zwischen

Wohnnutzungen, einem hohen Anteil von Nebenwohnsitzen und Dauervermietungen mit touristischen Nutzungen ergibt. Insbesondere der hohe Anteil von Ferien- und Zweitwohnungen, die lokal zu einer zunehmenden Verdrängung von Wohn- und Geschäftsräumen geführt haben, verstärkt dabei die angespannte Lage des Wohnungsmarktes. Hierdurch wird den Gemeinden die planerisch gewollte Durchmischung zunehmend erschwert, in der auch bezahlbarer Wohnraum für Einheimische seinen Platz findet.

Gleichzeitig sind die beiden Inseln maßgeblich vom Tourismus geprägt. Eine bedeutende Anzahl ihrer Bewohner ist in hohem Maße von diesem Wirtschaftszweig abhängig. Die touristischen Aktivitäten, insbesondere im Bereich der Beherbergung, tragen entscheidend zur wirtschaftlichen Stabilität und zur Schaffung von Arbeitsplätzen auf den Inseln bei.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland beabsichtigt zukünftig vermehrt, in allen Gebieten des Kreises die rechtmäßige Bebauung und Nutzung der einzelnen Bebauungspläne in Hinblick auf Ferienwohnungen zu überprüfen.

Angesichts vielschichtiger städtebaulicher Auswirkungen besteht ein erhöhter Bedarf an gezielter städtebaulicher Steuerung auf den Inseln Föhr und Amrum. Um die Entwicklung von Nutzungen für touristische Beherbergungszwecke gezielt räumlich zu lenken, ist eine übergeordnete städtebaulich begründete Konzeption erforderlich, die unabhängig von Einzelfällen ist. Diese Konzeption soll eine einheitliche und rechtssichere Grundlage schaffen, um angemessen mit derartigen Nutzungen im Stadtbereich umzugehen.

B. Umgang der Stadt Wyk auf Föhr mit Ferienwohnungen

Das folgende Konzept hat vor dem Hintergrund der Rechtslage zur Ferienwohnungsnutzung (nachfolgend I.) zwei Ziele:

- Erstens soll das Konzept den bauleitplanerischen Umgang mit Ferienwohnungen durch die Stadt Wyk auf Föhr aufzeigen (nachfolgend II).
- Zweitens soll das Konzept dazu dienen, Eckpunkte ergänzender Maßnahmen des außerhalb der Bauleitplanung darzustellen (nachfolgend III).

Hintergrund/Planungsanlass

Als Hintergrund für die Neuaufstellung dieses Konzepts ist zunächst die veränderte Rechtslage hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungsnutzungen in den Blick zu nehmen. Erst durch die Einführung des § 13a BauNVO im Jahr 2017 entstand eine klare Definition von Ferienwohnungen und deren Zuordnung als Nutzungsart. Gleichzeitig führte dies jedoch zu Unsicherheiten im Umgang mit bisherigen, bestehenden Ferienwohnungsnutzungen.

Zunächst soll daher der Begriff „Ferienwohnung“ definiert und die aktuelle Rechtslage dargestellt werden:

1. Betriebsart „Ferienwohnung“

Für ein einheitliches Verständnis des Begriffs „Ferienwohnungen“ ist zunächst die

gesetzliche Definition entscheidend. In § 13a BauNVO hat der Gesetzgeber den Nutzungsbegriff der Ferienwohnung seit dem Jahr 2017 ausdrücklich definiert und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach den §§ 2-7 BauNVO ausdrücklich geregelt.

Demnach sind Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 1 BauGB

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Es handelt sich also um eine in sich abgeschlossene Unterkunft, die über Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung verfügt.

Abweichend von Satz 1 können gem. § 13a Abs. 2 BauNVO Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer **baulich untergeordneten Bedeutung** gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Es kann sich hier also um keine Gebäude handeln.

Ferienwohnungen werden also nach § 13a Satz 1 BauNVO hinsichtlich der Nutzungsart den **(nicht störenden) Gewerbebetrieben** zugeordnet. Räume mit Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung nach § 13a Satz 2 BauNVO werden den **Beherbergungsbetrieben** zugeordnet.

2. Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Gebieten nach der BauNVO

Modifizierte Festsetzungen zu Ferienwohnungen konnten bis zum Inkrafttreten des Änderungsgesetzes 2017 nur aufgrund des § 1 Abs. 9 BauNVO getroffen werden. Auf der Grundlage der Neuregelung mit § 13a BauNVO ist es nunmehr grundsätzlich möglich, Ferienwohnungen in Baugebieten der BauNVO - sei es als Gewerbebetrieb oder als Beherbergungsbetrieb - für allgemein zulässig, aus städtebaulichen Gründen für nicht zulässig oder nur für ausnahmsweise zulässig zu erklären.

Gemäß § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen als Beherbergungs- und Gewerbebetriebe **allgemein zulässig** in Dorfgebieten (§ 5 BauNVO), dörflichen Wohngebieten (§ 5a BauNVO), Mischgebieten (§ 6 BauNVO) und urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO). **Ausnahmsweise zulässig** sind Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe in Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO) und allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO). In reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) sind lediglich Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig, während Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe dort nicht zulässig sind.

Zusammengefasst stellt sich die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO daher wie folgt dar:

Gebietsart	Gewerbebetriebe § 13a Satz 1 BauNVO	Beherbergungsbetriebe § 13a Satz 2 BauNVO
	- Räume und Gebäude -	- untergeordnet -

Gebietsart	Gewerbebetriebe § 13a Satz 1 BauNVO - Räume und Gebäude -		Beherbergungsbetriebe § 13a Satz 2 BauNVO - untergeordnet -	
	allgemein	ausnahmsweise	allgemein	ausnahmsweise
Kleinsiedlungsgebiete		✓	X	X
Reine Wohngebiete	X	X		✓
Allgemeine Wohngebiete		✓		✓
Besondere Wohngebiete	✓		✓	
Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete	✓		✓	
Mischgebiete	✓		✓	
Urbane Gebiete	✓		✓	
Kerngebiete	✓		✓	

§ 13a BauNVO trifft keine Regelung für **Gewerbe- und Industriegebiete** (§§ 8, 9 BauNVO). In diesen Gebieten sind Ferienwohnungen nicht mittels § 13a BauNVO zulässig. Dies bedeutet allerdings nicht, dass Ferienwohnungen in diesen Gebieten überhaupt nicht zulässig wären. Dies soll die Überprüfung, ob Ferienwohnungen trotz ihres wohnähnlichen Charakters dort im **Einzelfall** als gebietsverträglich angesehen werden können, nicht ausschließen (Finger in: Brügelmann, BauNVO, Stand: Oktober 2023, § 13a Rn. 30). Prüfungsmaßstab in diesen Gebieten sind die Zweckbestimmung des Baugebietes sowie das Rücksichtnahmegebot.

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO können darüber hinaus **Sondergebiete** festgesetzt werden, wenn sich diese von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Auf dieser Grundlage können Gebiete für die Fremdenbeherbergung auch mit einer Mischung von Beherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits festgesetzt werden (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Die allgemeine Zwecksetzung des Baugebietes ist das entscheidende Kriterium dafür, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet.

In Gebieten mit **fast ausschließlicher Ferienwohnnutzung** kommen zudem Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO in Betracht („Ferienhausgebiet“).

Dies zeigt, dass es somit in Bebauungsplänen einer klaren planungsrechtlichen Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnen auf Basis des § 13a BauNVO bedarf, sei es als Gewerbe- oder als Beherbergungsbetrieb.

3. Neue Rechtsprechung

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 13a BauNVO erst seit seiner Einführung im Jahr 2017 Wirkung entfaltet. Erst seit diesem Zeitpunkt können Ferienwohnungen planungsrechtlich klar gesichert und gesteuert werden.

Anlass für die Einführung im Jahr 2017 war die infolge der Rechtsprechung einiger Oberverwaltungsgerichte entstandene Rechtsunsicherheit zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO, insbesondere in reinen und allgemeinen Wohngebieten (vgl. hierzu Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand: August 2023, § 13a Rn. 1).

Bis 2017 wurde die Zulässigkeit von Ferienwohnen folglich uneinheitlich geregelt. Dies führte zu wechselnden und uneinheitlichen Nutzungen, widersprüchlichen Bauleitplanungen sowie zu einer uneinheitlichen Genehmigungspraxis.

Mit der Änderung der BauNVO in 2017 sind daher alte Streitfragen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen - jedenfalls für die Zukunft - geklärt. Die Regelung gilt für alle künftigen Bebauungspläne. Sie hat außerdem unmittelbare Auswirkungen auf die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Unklarheit bestand hinsichtlich der rückwirkenden Bedeutung des § 13a BauNVO, der nach dem Willen des Gesetzgebers als klarstellende Vorschrift erlassen wurde. Hierzu führte das BVerwG mit Urteil vom 18.10.2017 (BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 - 4 C 5.16) aber aus:

Für die Wirksamkeit einer Rechtsnorm maßgebend ist die Rechtslage im Zeitpunkt ihres Zustandekommens. Rechtsnormen, die unter Verletzung (zwingenden) höherrangigen Rechts zustande gekommen sind, sind im Grundsatz von Anfang an (ex tunc) und ohne Weiteres (ipso iure) unwirksam, soweit sich nicht aufgrund gesetzlicher Sonderregelungen anderes ergibt. Bei Bebauungsplänen ist insoweit der späteste in Betracht kommende Zeitpunkt seine Inkraftsetzung. **Die ohne Rückwirkung in Kraft getretenen §§13a und 11 Abs.2 Satz2 BauNVO 2017 wären daher für die Vorinstanz nicht maßgeblich gewesen:** Die Vorschriften könnten weder einen Bebauungsplan wirksam werden lassen, der bei seiner Inkraftsetzung nicht Bestandteil der Rechtsordnung geworden war, noch könnten sie die Unwirksamkeit eines wirksam erlassenen Bebauungsplans herbeiführen. Unerheblich ist insoweit, dass der Gesetzgeber den Änderungen der Baunutzungsverordnung nur klarstellende Funktion beigemessen hat. Ob diese Auffassung zutrifft, haben die Gerichte zu entscheiden. Denn zur verbindlichen Auslegung einer Norm ist die rechtsprechende Gewalt berufen. Der Gesetzgeber ist dagegen zur authentischen Interpretation von Vorschriften nicht befugt.

Bauplanungsrechtliche Steuerung

Ziel der Stadt Wyk auf Föhr ist es, auf dieser rechtlichen Grundlage in Bebauungsplänen

- entweder die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ausdrücklich zu sichern oder

- Ferienwohnungen auszuschließen.

Aus diesem Grund wird die Stadt Wyk auf Föhr in Zusammenarbeit mit dem Amt Föhr-Amrum, die bestehenden Bebauungspläne entsprechend prüfen und gegebenenfalls anpassen. Im unbeplanten Innenbereich werden Bebauungspläne - soweit zur städtebaulichen Entwicklung erforderlich - neu aufgestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung plant die Stadt Wyk auf Föhr daher ein schrittweises Vorgehen mit einer Bestandsanalyse (siehe hierzu unter 1.) sowie darauf beruhender Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen (siehe hierzu unter 2.) und dies stets unter Einbeziehung aller Beteiligten (siehe hierzu unter 3.):

1. Bestandsanalyse vor Ort

Als Vorleistung für eine Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne wird festgelegt, in welchem Umfang zukünftig eine Ferienwohnungsvermietung innerhalb der Stadt Wyk zulässig sein soll.

Hierzu ist zunächst eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Situation notwendig. Dies umfasst eine Analyse der bestehenden Bebauungspläne und der darin festgesetzten Zulässigkeit von Ferienwohnen im Sinne des § 13a BauNVO. Das Amt Föhr-Amrum wird in einem ersten Schritt daher zunächst sämtliche bestandskräftige Bebauungspläne überprüfen und die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung analysieren. Hiermit wurde bereits begonnen. Etwaige Missstände werden hierdurch vorab klar definiert.

In einem zweiten Schritt wird das Amt Föhr-Amrum die vorhandene Nutzungsstruktur und insbesondere die tatsächlich vorhandene und genehmigte Ferienwohnungsnutzung ermitteln. Im unbeplanten Innenbereich soll ebenfalls geprüft werden, ob eine ausgewogene und mit den Zielen der Gemeinden übereinstimmende Nutzungsstruktur vorliegt. Selbiges gilt für Zweitwohnungen, da dieses auf den Inseln gleichermaßen negative Auswirkungen hat. Im Zuge der Bestandanalyse wird somit auch Zweitwohnen geprüft.

2. Bauleitplanverfahren

a) Bereiche mit qualifizierten Bebauungsplänen nach § 30 BauGB i.V.m. BauNVO

Im nächsten Schritt werden die bauplanungsrechtlich zulässigen mit den tatsächlich vorhandenen, genehmigten Nutzungen verglichen und konkrete Einzelbetrachtungen vorgenommen.

So ist im Bereich der Stadt Wyk auf Föhr ist bereits häufig eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen, teilweise als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ oder bereits in „Sondergebieten (SO)“, festgesetzten Flächen vorhanden. Ferienwohnen ist dort meist planungsrechtlich nur ausnahmsweise oder untergeordnet zulässig. Die Mischung aus Dauer- und Ferienwohnen ist in diesen Gebieten daher durchaus zulässig, bedeutet aber, dass das Vermieten an Feriengäste nicht die hauptsächliche oder sogar einzige Nutzung der Räume darstellen darf.

Ergibt die Einzelbetrachtung in einem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ also beispielsweise ein Übergewicht an Ferienwohnungen, ist möglicherweise eine Änderung des Baugebiets in ein Sondergebiet Ferienwohnen erforderlich. Überwiegt die Anzahl des Dauerwohnens in einem festgesetzten „Reinen Wohngebiet“ die Ferienwohnungen, kommt als Entwicklungsziel ein allgemeines Wohngebiet oder ebenfalls ein Sondergebiet in Betracht. Ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wird dieses überwiegend zu Dauerwohnzwecken und nur in geringem Maß durch Ferienwohnen genutzt, besteht hingegen kein Handlungsbedarf.

Die Genehmigungspraxis von Ferienwohnen in Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten wurde in der Vergangenheit bislang nicht problematisiert. Dies hat sich durch die oben beschriebene aktuelle Rechtsprechung jedoch geändert. Beispielsweise insbesondere dann, wenn keine explizite Nennung als Ferienwohnung in den Bauantragsunterlagen zu finden war, herrschte Unsicherheit über die Zulässigkeit in dem konkreten Gebiet. Eine genaue Prüfung der Baugenehmigungen durch das Amt Föhr-Amrum ist daher unerlässlich.

Dies alles verdeutlicht, dass hier Einzelbetrachtungen vorgenommen werden müssen, die eine genaue Bestandsanalyse sowohl der bestandskräftigen Bebauungspläne als auch der genehmigten Nutzungen sowie eine Vorortkontrolle erfordern.

b) Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind Ferienwohnungen dann zulässig, wenn diese sich in den vorhandenen Gebietscharakter und die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Auch in diesen Bereichen wird daher eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur erfolgen. Sollten sich Teilbereiche als besonders gefährdet herauskristallisieren, wird eine Steuerung auch hier über ein Bauleitplanverfahren zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgen. Gegebenenfalls ist die Neuaufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Insbesondere in historischen Ortsteilen und heterogenen Gebieten soll dies durch die Aufstellung einfacher Bebauungspläne zur ausschließlichen Festsetzung der Art der Nutzung (§ 30 Abs. 3 BauGB) erfolgen. Das Hervorrufen neuer bodenrechtlicher Spannungen wird hierdurch vermieden.

Da in § 13a BauNVO differenziert wird, wird dies in Zukunft auch bei Festsetzungen in einem etwaigen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Sonst könnten widersprüchliche Ergebnisse entstehen, wenn beispielsweise alle Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden, aber Ferienwohnungen, die nicht als untergeordnete Nutzung auftreten, gleichwohl als Gewerbebetrieb zulässig bleiben.

3. Einbeziehung von Entscheidern und Akteuren vor Ort

Neben dieser detaillierten Analyse und einer rechtssicheren Fachkonzeption spielt die Sensibilisierung und fachliche Information der Entscheider und Akteure vor Ort eine wichtige Rolle. Sie ist daher Bestandteil dieses Konzeptes. Die Stadt Wyk auf

Föhr wird in Zusammenarbeit mit dem Amt Föhr-Amrum dazu zeitnah Präsenzveranstaltungen terminieren und über die aktuellen Pläne und Entwicklungen auf den ortsüblichen Bekanntmachungsplattformen informieren. In einem ersten Schritt werden Informationsveranstaltungen in Form von Auftaktgesprächen stattfinden.

Bereits zu diesem Zeitpunkt werden neben den gemeindlichen Gremien sowohl interessierte und betroffene Bürger, insbesondere Vermieter von Ferienwohnungen, als auch der Kreis Nordfriesland eingeladen. Gleichermaßen werden Tourismusverbände, -vereine und -unternehmen Möglichkeit zur Stellungnahme erhalten. Diese Veranstaltungen dienen vorab dem engen Austausch und der gemeinsamen Definition von Zielen und Lösungen.

Für ergänzende Maßnahmen, wie unter anderem die Erstellung eines Rahmenplans (nachfolgend III. 1.), wird ebenfalls ein Beteiligungsprozess – beispielsweise durch Workshops unter Begleitung entsprechender Planungsbüros – gestartet.

Steuerung außerhalb der Bauleitplanung / ergänzende Maßnahmen

Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Ferienwohnungsnutzungen wird die Stadt Wyk auf Föhr durch weitere Maßnahmen ergänzen.

Hierzu gehören der Erlass von Rahmenplänen/Entwicklungskonzepten (siehe hierzu unter 1.), von Erhaltungssatzungen (siehe hierzu unter 2.), die Sicherung von Fremdenverkehrsgebieten nach § 22 BauGB (siehe hierzu unter 3.) sowie der Erlass von Fremdenverkehrssatzungen (siehe hierzu unter 4.):

1. Rahmenplan / Entwicklungskonzept / Beherbergungskonzept

Die städtebaulichen Gründe nach § 1 Abs. 6 BauGB, ihre Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung und die planerischen Begegnungsmöglichkeiten werden in einer städtebaulichen Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB behandelt. Dieses städtebauliche **Entwicklungskonzept** wird zur Begründung des Erfordernisses der Bauleitplanung den geeigneten einheitlichen Rahmen liefern.

Vorab wird ein sogenannter **Rahmenplan** aufgestellt. Hierin werden Ergebnisse der Bestandanalysen und daraus resultierende Handlungsempfehlungen formuliert. Dieser wird mit seinem Konzept und seinen Empfehlungen in das spätere Entwicklungskonzept einfließen.

Entsprechende Konzepte wurden bereits in zahlreichen Städten und Gemeinden erstellt:

- Die **Stadt Wittmund** hat einen städtebaulichen „Rahmenplan zur zukünftigen Entwicklung von Ferienwohnen und Dauerwohnen“ für Carolinensiel-Harlesiel erstellt ([08.06.2023 praesentation nwp \(1\).pdf](#)). Darin wird dargelegt, welche Nutzungsarten in der Ortschaft derzeit existent sind und welche Regelungen erforderlich werden, um einzelne Nutzungsarten wie Ferienwohnungen auf Dauer zulassen zu können. Eine Bürgerinformation hierzu fand im Sommer 2023 statt.
- Auch die **Gemeinde Krummhörn** (Kreis Ostfriesland) hat im November

2023 ein entsprechendes „Entwicklungskonzept Wohnen/ Ferienwohnen Greetsiel“ vorgestellt ([Greetsiel Wohnen Ferienwohnen \(krummhoern.de\)](#)).

- Bereits im Jahr 2021 hat die **Gemeinde Sylt** ein Beherbergungskonzeptes als ein neues Instrumentarium veröffentlicht, um die Entwicklung des gesamten Beherbergungssektors in der Gemeinde in gewollte Bahnen zu steuern ([BHK Sylt.pdf \(gemeinde-sylt.de\)](#)).
- Gleiches gilt für **die Stadt Eckernförde**, die mit Beschluss der Ratsversammlung vom 03.11.2022 ein entsprechendes Konzept aufgestellt hat ([BHK Eckernförde \(eckernfoerde.de\)](#)).

Diese Beispiele dienen der Stadt Wyk auf Föhr als Orientierungsrahmen, um einen effektiven und an die örtlichen Bedingungen angepassten Rahmenplan und bei Bedarf auch ein Entwicklungskonzept aufzustellen.

Grundsätzlich handelt es sich bei diesen Konzepten um eine informelle Planung. Durch Beschluss der Stadtvertretung entsteht somit nur eine verwaltungsinterne Selbstbindung. Es hat daher (zunächst) **keine verbindliche Außenwirkung**, sondern dient als Orientierungsrahmen für die Gemeinde und Betroffene.

Zentral ist jedoch, dass die Konzepte als Erarbeitungs-, Konkretisierungs- und Begründungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen werden. Die darin ausgearbeiteten öffentlichen Belange sind bei laufenden und zukünftigen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen (Abwägungsrelevanz). Eine Rechtswirkung nach außen entfalten sie somit erst durch eine abschließende Überführung in die Bauleitplanung.

2. **Erhaltungssatzungen i.S.v. § 172 BauGB**

Zudem werden einzelne Bereiche als **Erhaltungsgebiete** festgelegt (§ 172 BauGB) und insbesondere in Form von Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB abgesichert.

Die Erhaltungsgebiete werden Bestandteil eines Bebauungsplans oder aber Gegenstand einer eigenständigen (Erhaltungs-/Milieuschutz-) Satzung sein. Dabei wird geregelt, dass zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung die Änderung sowie die Nutzungsänderung in Ferienwohnungen (im Sinne der BauNVO) von baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung der Genehmigung nach § 172 BauGB bedarf, wenn davon Wohnungen betroffen sind.

Die Festlegung solcher Gebiete dient nicht nur der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Schutz des Ortsbildes u.ä.), sondern auch der „*Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung*“ (sog. Milieuschutz). Das wird beispielsweise die Errichtung von Appartementhäusern verhindern, geht allerdings in seinen Wirkungen noch darüber hinaus, indem auch die konkreten Wohnverhältnisse der ansässigen Bevölkerung bewahrt werden.

Verwendung wird dieses Instrument gerade in Fällen finden, in denen durch

bestimmte Erneuerungsmaßnahmen sowie durch Ferienwohnungen eine Gefährdungssituation entsteht bzw. zu entstehen droht.

Die Stadt Wyk auf Föhr ist dahingehend bereits in der Vergangenheit umfangreich tätig geworden und hat zahlreiche Erhaltungssatzungen erlassen, welche auch die Ferienwohnungsnutzungen – soweit erforderlich - einschränken. Bestandskräftige Erhaltungssatzungen und die Aufstellung weiterer wird entsprechend durch das Amt Föhr-Amrum geprüft und veranlasst.

3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB

Eine verträgliche Mischung von Ferienwohnungen einerseits und ausreichendem, dauerhaft genutztem Wohnraum andererseits wird ergänzend nach § 22 BauGB gesichert. Zum „Schutz von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ wird die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unter einen Genehmigungsvorbehalt durch die Gemeinde gestellt. Dies wird in Bebauungsplänen oder durch eine sonstige Satzung erfolgen.

Hierdurch wird zwar vorrangig der Zunahme der Zweitwohnungsnutzung entgegengewirkt. Vorteil dieser Festsetzungen und Satzungen ist es damit aber zugleich, dass sowohl Ferienwohnen gesteuert werden kann als auch Zweitwohnen. Die in der Regel kurzzeitige und in der jeweiligen Saison vor allem auch nicht dauernd gegebene Nutzung der Wohnungen als Nebenwohnungen führt in vielen Fällen zu einer Beeinträchtigung der Lebendigkeit der Fremdenverkehrsgebiete (vgl. Söfkers/Meurers in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2023, § 22 Rn. 8a-9). Sie hat damit mittelbar Auswirkungen auf sämtliche touristische Beherbergungen. Dem will die Stadt Wyk auf Föhr entgegenwirken und die Fremdenverkehrsfunktion der Inseln - auch unter Steuerung der Zweitwohnungen - langfristig sichern.

Auch hier hat beispielsweise die Stadt Wyk auf Föhr in vielen Bereichen des Stadtgebietes bereits Satzungen mit diesen Inhalten erlassen. Hierdurch wird der Fremdenverkehr als wichtige Lebensgrundlage der Bevölkerung langfristig gesteuert und gesichert.

Diese Sicherungen von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB werden ebenfalls nochmals im Bestand geprüft und - soweit erforderlich - eine Änderung oder Neuaufstellung veranlasst.

4. Zweckentfremdungsrecht

Grundsätzlich kann auch das Zweckentfremdungsrecht die Steuerungsmöglichkeiten von Gemeinden ergänzen. Grundvoraussetzung zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen ist jedoch eine Rechtsverordnung auf Landesebene in Schleswig-Holstein. Diese fehlt derzeit noch. Ein Gesetzesentwurf eines Wohnraumschutzgesetzes wurde bereits an den Landtag Schleswig-Holstein gesendet (Frühjahr 2023) und befindet sich derzeit im Verfahren.

Sobald die Voraussetzungen für die Einführung von Zweckentfremdungsrecht durch eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene gegeben sind, wird

die Stadt Wyk auf Föhr in Zusammenarbeit mit dem Amt Föhr-Amrum eine ergänzende Nutzung prüfen.

Auswirkungen der Handlungsmöglichkeiten/Bestandsschutz

Die Stadt Wyk auf Föhr ist sich bewusst, dass durch all diese geschilderten Maßnahmen die Ist-Situation in der Regel nicht verändert werden kann. Sollte ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht erforderlich werden, wird die Stadt Wyk auf Föhr dies sorgfältig überprüfen.

Zumindest formell und materiell rechtmäßige, vorhandene Ferienwohnungsnutzungen genießen Bestandsschutz. Sie werden von späteren Regelungen daher nicht erfasst und können auch bei künftigen Planungen gesichert und erhalten werden. Dies gilt jedoch nicht für ungenehmigte und damit illegale Ferienwohnungsnutzungen. Gleiches gilt für Zweitwohnungen, die ebenfalls Bestandsschutz genießen. Erst bei Verkauf und Neuvermietung von Wohnungen soll zukünftig die Nutzung als Zweitwohnung verhindert werden.

Die Zuständigkeit zum Einschreiten gegen diese illegalen Nutzungen liegt beim Kreis Nordfriesland. Gegen diese können somit nur gemeinsam mit dem Kreis Nordfriesland entsprechende Ordnungsmaßnahmen (Nutzungsuntersagungen oder nachträgliche Genehmigungen) erfolgen. Die Stadt Wyk auf Föhr und das Amt Föhr-Amrum sichern dem Kreis Nordfriesland diesbezüglich seine Unterstützung zu.

C. Zeitplan

Einzelne der oben beschriebenen Maßnahmen wurden bereits bzw. werden sofort ergriffen (nachfolgend I.). Ein Teil der Maßnahmen kann aufgrund gesetzlich vorgegebener Verfahren erst mittel- bzw. langfristig umgesetzt werden (nachfolgend II.). Es handelt sich hierbei um einen Zeitplanentwurf, welcher auch von der Umsetzung der Maßnahmen durch Dritte abhängig ist.

Weiterhin ist bei der Umsetzung des vorliegenden Konzepts zu beachten, dass die Inseln Föhr und Amrum aus insgesamt drei Gemeinden auf der Insel Amrum und zwölf Gemeinden auf der Insel Föhr bestehen. Sämtliche Maßnahmen, die beispielsweise in der Stadt Wyk auf Föhr oder in den anderen Gemeinden ergriffen werden, sind daher immer auch in einem Wirkungsgeflecht zu den Nachbargemeinden zu sehen. Eine enge Zusammenarbeit des Amts Föhr-Amrum und der amtsangehörigen Gemeinden ist daher unerlässlich.

Um diesbezüglich eine gemeinsame Koordination der Maßnahmen zu gewährleisten, wird folgender Zeitplan angestrebt:

Sofortmaßnahmen

Ziel ist es, unter Einbeziehung der Entscheider und Akteure, insbesondere gemeinsam mit den Bürgern, Lösungen auszuarbeiten. Das Amt Föhr-Amrum wird die Bürgerinnen und Bürger daher über die weiteren Schritte frühestmöglich informieren und im weiteren Verfahren beteiligen (siehe oben II. 3.). Am 29.01.2024 fand eine erste Informationsveranstaltung seitens des Kreises Nordfriesland für Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sowie Stadtvertreterinnen

und Stadtvertreter einschließlich der bürgerlichen Mitglieder statt. Ende März/Anfang April soll hierzu eine Öffentlichkeitsveranstaltung folgen.

Durch den Kreis Nordfriesland werden jetzt illegale Ferienwohnungsnutzungen verschärft geprüft und etwaige Ordnungsmaßnahmen erlassen werden. Im Februar werden erste Anhörungen in einem Bereich des Stadtgebietes versandt. Auf Föhr soll in diesem Jahr die Prüfung eines weiteren Gebietes durch den Kreis Nordfriesland erfolgen.

Mittel-/Langfristige Maßnahmen

Als weitere Maßnahme hat das Amt Föhr-Amrum im Stadtbereich bereits 2023 mit der Analyse bestandskräftiger Bauleitpläne begonnen. Vor dem Hintergrund, dass es alleine für das Stadtgebiet etwa 83 bestandskräftige Bebauungspläne gibt, handelt es sich hierbei um eine noch andauernde und mittelfristig abzuschließende Aufgabe des Amtes Föhr-Amrum. Die Analyse wird voraussichtlich 3 Monate andauern. Für eine Bestandsanalyse der genehmigten und tatsächlichen Nutzungen wird ein Zeitraum zwischen 3 und 6 Monaten eingeplant.

Mittelfristig soll ein Rahmenplan und darauf aufbauend im Bedarfsfall ein städtebauliches Gesamtentwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erstellt werden. Diese können zeitnah aufgestellt werden, sobald die Bestandsanalyse abgeschlossen ist.

Entsprechend hat die Stadt Wyk auf Föhr bereits mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes begonnen. Hierzu wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, welche seit Dezember 2023 die Erstellung des Rahmenplans erarbeitet. Dieser Rahmenplan wird derzeit unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes, sämtlicher Bebauungspläne und des unbeplanten Innenbereiches erstellt. Ziel ist der Beschluss eines Rahmenplans bzw. Entwicklungskonzepts noch im Jahr 2024.

Damit einhergehend soll mittelfristig die Aufstellung bzw. Überprüfung und Änderung bestehender Erhaltungssatzungen sowie die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB erfolgen. Auch dies soll erfolgen, sobald die Bestandsanalyse bestandskräftiger Satzungen abgeschlossen ist. Angesichts der zahlreichen schon vorhandenen Satzungen kann die Änderung von Erhaltungssatzungen voraussichtlich mehrere Monate und damit langfristig bis zum Jahr 2027 andauern. Der Abschluss der (Neu-)Aufstellungsverfahren von Erhaltungssatzungen wird bis zum Jahr 2028 angestrebt.

Auf dieser Grundlage werden sodann auch langfristig die Änderung von Bebauungsplänen und die Neuaufstellung im unbeplanten Innenbereich erfolgen. Aufstellungsbeschlüsse unmittelbar nach den Ergebnissen der Bestandsanalyse und der Rahmenpläne ab dem Jahr 2025 getroffen. Dabei werden insbesondere die Bebauungspläne priorisiert, bei denen aufgrund von Missständen ein dringender Handlungsbedarf besteht. Die Bauleitplanverfahren verlangen jedoch in der Regel die Einhaltung aller Verfahrensschritte nach §§ 2 ff. BauGB (z.B.

Öffentlichkeitsbeteiligung). Aufgrund dessen ist für den Abschluss der Bauleitplanverfahren voraussichtlich ein Zeithorizont von einigen Monaten bis hin zu 10 Jahren zu prognostizieren. Das Amt Föhr-Amrum und die Stadt Wyk auf Föhr streben gleichwohl an, bis 2034 die Bauleitplanverfahren abzuschließen.

Übersicht Zeitplan (Entwurf)

Maßnahme	Beschreibung	Verantwortlichkeit	Beginn	Angestrebter Abschluss
Erstinformation/ Auftaktgespräche mit Bürgern, Kreis Nordfriesland und sonstigen Akteuren	<ul style="list-style-type: none"> • Veröffentlichung/Vorstellung der Maßnahmen in Präsenzveranstaltungen (Auftaktgespräche) und auf weiteren Bekanntmachungsplattformen • Enger Austausch mit Kreis Nordfriesland, Bürgern und Akteuren und Erarbeitung gemeinsamer Ziele und Lösungen (ggf. im Workshop-Format) 	Amt Föhr-Amrum und Gemeinden in Zusammenarbeit mit Bürgern, Akteuren und dem Kreis Nordfriesland	Januar 2024 und März 2024	2. Quartal 2024
Vorgehen gegen ungenehmigtes Ferienwohnen	Bestandsanalyse ungenehmigter Nutzungen (Ist-Zustand) und diesbezüglich Maßnahmen nach Bauordnungsrecht (z.B. Nutzungsuntersagungen)	Untere Bauaufsichtsbehörde Kreis Nordfriesland	1. Quartal 2024	
Bestandsanalyse Bebauungspläne /unbeplanter Innenbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse aller bestandskräftigen Bebauungspläne bezüglich Zulässigkeit von Ferienwohnungen • Analyse vorhandener Nutzungsstruktur und tatsächlich vorhandenes, genehmigtes Ferienwohnen (Ist-Zustand) • Analyse des unbeplanten Innenbereichs, ob ausgewogene und mit Zielen der Gemeinden übereinstimmende Nutzungsstruktur vorliegt 	Amt Föhr-Amrum und Stadt Wyk auf Föhr	Dezember 2023	4. Quartal 2024
Bestandsanalyse sonstige Satzungen (Erhaltungssatzungen,	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse aller bestandskräftigen Erhaltungssatzungen bezüglich Zulässigkeit von Ferienwohnungen 	Amt Föhr-Amrum und Stadt Wyk auf Föhr	1. Quartal 2025	3. Quartal 2025

Maßnahme	Beschreibung	Verantwortlichkeit	Beginn	Angestrebter Abschluss
Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion)	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse bestandskräftiger Satzungen zur Sicherung von Fremdenverkehrsgebieten nach § 22 BauGB • Analyse der Satzungsgebiete, ob ausgewogene und mit Zielen der Gemeinden übereinstimmende Nutzungsstruktur vorliegt 			
Rahmenplan und Entwicklungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Rahmenplan 	Amt Föhr-Amrum und Stadt Wyk auf Föhr	1. Quartal 2025	2. Quartal 2025
	<hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Auf Rahmenplan aufbauend Erstellung eines städtebaulichen Gesamtentwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wenn benötigt 		nach Abschluss Bestandsanalyse der Bebauungspläne Stadt Wyk	
	<hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Jeweils Präsenzveranstaltungen/Expertengespräche in den Gemeinden zur Erstellung und Vorstellung der Konzeptentwürfe • Enger Austausch mit Bürgern und Akteuren und Erarbeitung gemeinsamer Ziele und Lösungen (ggf. im Workshop-Format mit geeigneten Planungsbüros) 		2. Quartal 2025	4. Quartal 2025
Aufstellung/Änderung von Erhaltungssatzungen (sog. „Milieuschutzsatzungen“)	Abhängig von den Ergebnissen Bestandsanalyse: Änderung oder Neuaufstellung von Erhaltungssatzungen	von der Amt Föhr-Amrum und Stadt Wyk auf Föhr	2. Quartal 2025	2028
Aufstellung/Änderung Satzungen zur	Abhängig von den Ergebnissen Bestandsanalyse:	von der Amt Föhr-Amrum und Stadt Wyk auf Föhr	2. Quartal 2025	2028

Maßnahme	Beschreibung	Verantwortlichkeit	Beginn	Angestrebter Abschluss
Sicherung von Fremdenverkehrsgebieten nach § 22 BauGB	Änderung oder Neuauaufstellung von Satzungen zur Sicherung von Fremdenverkehrsgebieten nach § 22 BauGB			
Änderung bestandskräftiger Bebauungspläne /Neuaufstellung im unbeplanten Innenbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängig von Ergebnissen der Bestandsanalyse Änderung bestandskräftigen Bebauungsplänen • Durchführung von Bauleitplanverfahren nach §§ 2 ff. BauGB, ggf. unter Erlass von Veränderungssperren 	Amt Föhr-Amrum und Stadt Wyk auf Föhr	Aufstellungsbeschlüsse im 1. Quartal 2025, spätestens aber nach Rahmenplanbeschluss	2025 - 2034
			Aufstellungsbeschlüsse im 1. Quartal 2025, spätestens aber nach Rahmenplanbeschluss	2025 - 2034
	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängig von Ergebnissen der Bestandsanalyse Neuaufstellung von Bebauungsplänen im unbeplanten Innenbereich • Durchführung von Bauleitplanverfahren nach §§ 2 ff. BauGB ggf. unter Erlass von Veränderungssperren 		Aufstellungsbeschlüsse im 1. Quartal 2025, spätestens aber nach Rahmenplanbeschluss	2025 - 2034

D. Fazit

Die Stadt Wyk auf Föhr nimmt die Aktivitäten der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland zur Durchsetzung des Bauplanungsrechts zur Ferienwohnnutzung zum Anlass, ihrerseits tätig zu werden. Sie hat sich entschieden, anhand eines Konzepts Planungs- und Rechtssetzungsmaßnahmen mit konkreten Schritten aktiv voranzutreiben.

Die Stadt Wyk auf Föhr sieht sich dabei der Herausforderungen des intensiven Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt sowie der zunehmenden Verdrängung von Wohn- und Geschäftsräumen durch Ferienwohnungen bewusst. Ziel ist es daher, mit allen Beteiligten durch eine schrittweise städtebauliche Steuerung die Siedlungs- und Lebensraumqualität im Stadtbereich zu erhalten und weiterzuentwickeln und zügig eine einheitliche, rechtssichere Beurteilungsgrundlage für Ferienwohnungen zu schaffen.

Herr Jansen vom Kreis Nordfriesland habe in einer Veranstaltung für die Gemeindevertreterinnen und -vertreter bereits einmal zur Thematik informiert. Am 12.03.2024 finde nun eine öffentliche Veranstaltung mit Herrn Jansen statt.

Es wird deutlich gemacht, dass allein die Aufnahme des aktuellen Status von Wohnungen/Häusern ein großer Aufwand sei. Planungsbüros, bei denen angefragt

worden sei, ob diese die Aufgabe übernehmen könnten, hätten bislang sehr zurückhaltend reagiert.

Der Kreis habe sich insgesamt einen Umsetzungszeitraum zur Kontrolle aller touristischer Destinationen von 10 Jahren gesetzt.

Nutzungsuntersagungen für falsch genutzte Wohnungen/Häuser seien zu erwarten.

Es wird eine Überlastung des Bauamtes durch die Bestandsaufnahme und die anstehenden BPlan-Änderungen befürchtet. Es solle alles versucht werden, Personal zu finden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

Die Stadtvertretung begrüßt die Vorgehensweise des Bau- und Planungsausschusses und beschließt das vorgeschlagene Konzept.

**15. Quartierskonzept & Wärmeplanung der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Bearbeitungsstand & Zwischenergebnisse
Vorlage: Stadt/002629**

Herr Frädrich berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Das Büro *Our Common Future Consulting (OCF Consulting)* unter der Leitung von Dr. Manuel Gottschick hat seine Arbeit Ende April 2023 begonnen und sich in der ersten Phase auf die Datenerhebung und Analyse für die strategische Kommunale Wärmeplanung nach dem Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG SH) konzentriert. Dazu wurden die vorliegenden Konzepte und Studien der Stadt ausgewertet, der Gebäudebestand durch georeferenzierte Videobefahrungen aufgenommen, Daten des Gebäudebestandes räumlich aufgelöst analysiert, öffentliche Gebäude begangen (Amt und Stadt) und ausführliche Gespräche mit unterschiedlichen Akteuren zu den Wärmenetzen Kortdeelsweg und Kernstadt (Hansewerk Natur) sowie zum Neubau Aquaföhr und Betrieb der Kläranlage geführt.

Zwischenergebnisse für die kommunale strategische Wärmeplanung sind:

1. Bei einem Großteil der Gebäude besteht die Möglichkeit eine klimafreundliche Wärmeversorgung bei vergleichsweise geringen Vollkosten durch geförderte Einzellösungen zu erreichen (Einhaltung des Gebäudeenergiegesetz).
2. Dort, wo ein Wärmenetz technisch sinnvoll und wirtschaftlich ist, ist bereits das Wärmenetz von Hansewerk Natur vorhanden. Dieses soll gemäß Hansewerk Natur bis 2030 klimaneutral werden. Gleichzeitig gilt das Wärmeplanungsgesetz mit der Verpflichtung von 30 % erneuerbarer Energie bis 2030 und 80 % bis 2040.
3. Weitere Wärmenetze können zurzeit nicht empfohlen werden, da sie wahrscheinlich für die Gebäudeeigentümer:innen teurer würden als dezentrale Einzellösungen.
4. Kleinere Gebäudenetze können sinnvoll sein und benötigen Freiflächen für die

Nutzung von Umweltwärme (Erdsonden, Erdkollektoren, Luft). Dies sollte bei allen Maßnahmen der Stadtentwicklung, Freiraumplanung und Bauleitplanung) in Zukunft bereits in der Vorhabenphase berücksichtigt werden (Flugplatz, Sportplätze, Freiflächen).

5. Beim Neubau des Aquaföhr sollten die Synergien zur Quartiers- bzw. kommunalen Wärmeplanung aktiv berücksichtigt werden.
6. Aus dem geklärten Abwasser der Kläranlage und aus dem Hafenbecken könnten rund 3 MW Leistung für die klimafreundliche Wärmeversorgung von Wyk gewonnen werden (dies sind rund 25 % der Leistung und 50 % der notwendigen Wärmeenergie des bestehenden Netzes). Dies sollte weiter auf technische Machbarkeit, Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Neben der Konsolidierung der Zwischenergebnisse wird der weitere Untersuchungsschwerpunkt des Projektes ab jetzt bei den Einzelhäusern der privaten Haushalte liegen. Hier liegt der wesentliche Hebel für Energieeinsparung und Energieeffizienz. Durch das energetische Quartiers**konzept** kann jedoch nur ansatzweise auf die konkrete und praktische Unterstützung für Bürgerinnen und Bürger eingegangen werden kann. Daher wird empfohlen, die vom Fördermittelgeber vorgesehene zweite Phase der geförderten energetischen Stadtsanierung, das sogenannte Sanierungsmanagement, im Programm der KfW 432 zu beantragen und Mittel für die Antragstellung und den Eigenanteil bereitzustellen. Es wird deutlich gemacht, dass es für die Bürgerinnen und Bürger wichtig sei, ein niederschwelliges Angebot für eine Erstberatung und als Anlaufstelle für ihre Fragen zu haben.

Am 07.03.2024 finde um 19.00 Uhr eine Öffentlichkeitsveranstaltung im Kurgartensaal statt.

Auch wird darauf hingewiesen, dass man Beschlüsse immer auch im Hinblick darauf fassen müsse, wer die Arbeit, die dies verursache, leisten soll

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

Die Stadtvertretung beschließt:

- a) Die Stadtvertretung nimmt die Zwischenergebnisse der kommunalen Wärmeplanung und des energetischen Quartierskonzepts zustimmend zur Kenntnis.
- b) Sofern geeignete Fördermittel verfügbar sind, geht die Stadt Wyk auf Föhr nach Fertigstellung des Quartierskonzepts (KfW-Programm 432 Teil A) in die Phase des Energetischen Sanierungsmanagements (KfW-Programm 432 Teil B, über einen Projektzeitraum von 3(+2) Jahren). Entsprechende Förderanträge werden gestellt.
Sollten zwischenzeitlich weitere/neue Förderprogramme mit gleicher Zielsetzung verfügbar werden, sollen diese geprüft und ggf. alternativ in Betracht gezogen werden.

16. Erlass einer 2. Nachtragssatzung zur Abwassergebührensatzung Vorlage: Stadt/002052/4

Herr Wriedt berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Im Sommer 2023 wurde die Firma B & P Management- und Kommunalberatung GmbH mit der Erstellung der Gebührenkalkulationen für die kostenrechnenden Einrichtungen der Abwasserbeseitigung der Insel Föhr beauftragt.

Nähere Einzelheiten zu den Grundlagen und zum Vorgehen bei der Erstellung der Kalkulationen für die kostenrechnende Einrichtung der Abwasserbeseitigung der Stadt Wyk auf Föhr können dem anliegenden Erläuterungsbericht entnommen werden.

Die Zahlenwerke zur jeweiligen Nachkalkulation für die Jahre 2021 bis 2023 und zur jeweiligen Vorkalkulation für die Jahre 2024 bis 2026 sind dieser Beschlussvorlage ebenfalls beigefügt.

Die gebührenwirksamen Kosten im Kalkulationszeitraum 2021 – 2023 beliefen sich auf 3.211.454,07 €. Die Erträge aus der Mengengebühr für diesen Zeitraum betrugen 3.508.358,10 €.

Daraus resultiert eine Kostenüberdeckung für den genannten Kalkulationszeitraum in Höhe von 296.904,03 €.

Gem. § 6 Absatz 2 des Kommunalabgabengesetzes von Schleswig-Holstein ist eine sich am Ende des Kalkulationszeitraums ergebende Kostenüber- oder -unterdeckung innerhalb der folgenden drei Jahre auszugleichen.

Für die Plankalkulation 2024 – 2026 wurde von etwa gleichbleibenden Abwassermengen ausgegangen. Nach Berücksichtigung des Ausgleichs der Überdeckung aus den Vorjahren ergibt dies für die Jahre 2024 – 2026 einen **höchst zulässigen Gebührensatz von 2,83 €/m³**.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

1. Die Stadtvertretung nimmt die beigefügten Kalkulationsdaten zur Kenntnis und macht sich die Zahlenwerke zu eigen.
2. Die Mengengebühr für die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wyk auf Föhr wird rückwirkend zum 01.01.2024 von 2,92 € auf 2,83 € abgesenkt.
3. Die vorliegende 2. Nachtragssatzung zur Satzung über die Erhebung von Abgaben für die zentrale Abwasserbeseitigung in der Stadt Wyk auf Föhr wird beschlossen.

17. Parkraumbewirtschaftung im Wyker Stadtgebiet Vorlage: Stadt/002625/1

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Verwaltung regt an, die Ursprungsvorlage Stadt/002625 in der Beratungsfolge geändert zu beschließen. Die Änderungsanregung begründet sich durch zielführende Anregungen des Ausschusses für Umwelt, Energie und Verkehr in seiner Sitzung vom 30.01.2023. Die Ergänzungsvorlage beinhaltet die Empfehlungen des Gremiums und soll diese hinsichtlich des Umsetzungsauftrags an die Verwaltung konkretisieren.

1.1 Austausch von Parkscheinautomaten im Stadtgebiet

Im Jahr 2023 wurden im Stadtgebiet insgesamt 4 Parkscheinautomaten ausgetauscht (Hafenstraße, Badestraße, Süderstraße sowie Strandstraße). Der Anschaffung vorausgegangen, waren Gespräche zwischen der Stadt Wyk auf Föhr, dem städtischen Hafendienst, der Föhr Tourismus GmbH sowie der Amtsverwaltung im Jahr 2022. Da mindestens 2 der im Stadtgebiet eingesetzten Automaten entweder abgängig oder stark störanfällig waren, gingen die Überlegungen dahin, einen einheitlichen Auftritt im Bereich der Parkraumbewirtschaftung mit zeitgemäßen Gerätschaften, die durch softwareseitige Anpassungen nicht nur eine verbesserte Bedienbarkeit, sondern gezielt im touristischen Bereich einen Mehrwert generieren können, zu gestalten. Die neuen Modelle verfügen unter anderem über eine unbare Bezahlungsfunktion sowie über die Möglichkeit, via Softwareumstellung, Kurkarten auszugeben. Für den Haushaltsentwurf 2024 wurde die Ersatzbeschaffung von weiteren 5 Automaten eingeplant (Hafenstraße, Parkdeck Amtsgebäude, Sandwall, Badestraße und Feldstraße), die über identische Funktionalitäten verfügen sollten. Die Anschaffungskosten sind unter dem Produkt Parkplätze und Parkeinrichtungen (12.541100.0450000) für den in Höhe von 75.000 € ausgewiesen. Für 2025 steht noch die Ersatzbeschaffung des letzten Automaten am Sandwall an. Ferner gilt es zu klären, ob die betagte und entsprechend störanfällige Schrankenanlage am Sauermannsparkplatz in Stand gesetzt bzw. neu angeschafft (angemeldete Mittel für 2024 ca. 60.000 € über das Bau- und Planungsamt) oder gleichfalls durch einen Parkscheinautomaten ersetzt werden soll. Der Sauermannsparkplatz hat im Jahr 2022 Gebühren in Höhe von 14.129,72 € erwirtschaftet und ist somit die umsatzstärkste Parkfläche.

1.2 Neufassung der Amtsverordnung über Parkgebühren im Bereich der Stadt Wyk auf Föhr

Die aktuellen Gebührentarife fußen auf einem Beschluss der Stadtvertretung aus dem Jahr 2016. Die Ersatzbeschaffung im laufenden Jahr als auch der avisierte Austausch der verbleibenden Automaten bedingt eine grundsätzliche Überprüfung der Gebührenhöhe. Folgende Faktoren wurden bei der Ermittlung der Tarifvorschläge, und zwar pro Automat bzw. Standort, berücksichtigt:

Auf der Ertragsseite: der Durchschnittsertrag der vergangenen 3 Haushaltsjahre (2020-2022) pro Standort

Auf der Aufwandsseite (pro Gerät):

- reine Anschaffungskosten
- Fracht- und Portokosten
- Fundamenterstellung
- Abbau des Bestandsgerätes und Aufbau des Neugerätes
- Folierung
- Pauschale für Wartung und Service

Bei der Ermittlung des jährlichen Amortisierungsertrags wurde unter dem Gebot der kaufmännischen Vorsicht eine durchschnittliche Lebensdauer der Geräte ermittelt. Der Gesamtaufwand pro Gerät wurde dann durch die zu erwartende Lebensdauer dividiert. Ins Verhältnis gesetzt wurde auf der Ertragsseite der Durchschnittsertrag der Haushaltsjahre 2020-2022. Im Ergebnis bildet sich entweder ein positiver oder negativer Amortisierungsertrag bzw. eine Deckung oder Unterdeckung per anno ab. Losgelöst von diesen Ergebnissen wurden die Tarife grundsätzlich moderat angepasst. Die Änderungen sind farblich hervorgehoben. Bezüglich des Sauermannsparkplatzes wurde die Anschaffung eines Parkscheinautomaten bei der Tarifbildung zugrunde gelegt. Dem Vorschlag der Verwaltung ist aus Übersichtlichkeitsgründen die bestehende Amtsverordnung beigelegt.

2. Schrankenanlage am Sauermannsparkplatz

Die betagte und störanfällige Schrankenanlage wird zunächst nicht ersetzt. Diese wird vielmehr außer Betrieb gesetzt, aber noch nicht demontiert. Hier soll alternativ ein Parkscheinautomat probeweise für die Dauer eines Jahres aufgestellt werden, wobei der aktuell geltende Gebührentarif unverändert bleibt. Nach Ablauf eines Jahres berichtet die Verwaltung über die Entwicklung der Parkgebühren. Stellt sich heraus, dass die Gebühreneinnahmen spürbar rückläufig sind, so ist abschließend über die Demontage und Ersatzbeschaffung der Schrankenanlage zu befinden. Der Automat wird dann im Stadtgebiet anderweitig eingesetzt.

Die Verwaltung wird in diesem Fall gebeten, einen geeigneten Aufstellungsort zu eruiieren, die Amtsverordnung über Parkgebühren anzupassen, und der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Parkuhr in der Mühlenstraße

Die Parkuhr in der Mühlenstraße ist veraltet. Zudem kann diese mangels fachkundigen Personals nicht mehr gewartet bzw. können Tarife nicht mehr geändert werden.

4. Überplanung der Johannesstraße

Das eingeschränkte Lichtraumprofil in der Johannesstraße sowie die ebenfalls betagten Parkuhren macht eine grundsätzliche Überplanung der Parkraumbewirtschaftung notwendig.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

1.1 Austausch von Parkscheinautomaten im Stadtgebiet

Die Stadtvertretung stimmt der Ersatzbeschaffung von 5 Parkscheinautomaten wie eingangs beschrieben zu.

1.2 Neufassung der Amtsverordnung über Parkgebühren im Bereich der Stadt Wyk auf Föhr

Die Stadtvertretung stimmt dem Entwurf der Verwaltung zu unter Beachtung der Ziffern 3 bis 5. Die Möglichkeit auf dem Parkplatz am Amtsgebäude eine Jahresgenehmigung zu erhalten, soll bestehen bleiben.

2. Schrankenanlage am Sauermannsparkplatz

Die Schrankenanlage wird zunächst nicht ersetzt. Diese wird vielmehr außer Betrieb gesetzt, aber noch nicht demontiert. Hier soll alternativ ein Parkscheinautomat probeweise für die Dauer eines Jahres aufgestellt werden, wobei der aktuell geltende Gebührentarif unverändert bleibt. Nach Ablauf eines Jahres berichtet die Verwaltung über die Entwicklung der Parkgebühren. Stellt sich heraus, dass die Gebühreneinnahmen spürbar rückläufig sind, so ist abschließend über die Demontage und Ersatzbeschaffung der Schrankenanlage zu befinden. Der Automat wird dann im Stadtgebiet anderweitig eingesetzt.

3. Parkuhr in der Mühlenstraße

Die Parkuhr in der Mühlenstraße ist ersatzlos zu entfernen.

Die Amtsverordnung über Parkgebühren ist entsprechend anzupassen

4. Überplanung der Johannesstraße

- + die östliche Straßenseite wird durchgängig mit einem Halteverbot versehen,
- + die Parkuhren werden demontiert und durch einen Parkscheinautomaten ersetzt,
- + die Amtsverordnung über Parkgebühren ist anzupassen. Der Gebührentarif für den Parkraum in der Johannesstraße entspricht dem auf dem Parkplatz in der Süderstraße:
 - a. die ersten 30 Minuten und die Zeit von 20.00 – 07.00 Uhr sind gebührenfrei
 - b. täglich von 07.00 – 20.00 Uhr 2,00 € je angefangene Stunde
 - c. Höchstgebühr 3,00 € für eine maximal Parkzeit von 3 Stunden

5. Anschaffung der benötigten Parkscheinautomaten

Im städtischen Haushalt für das Jahr 2024 sind 75.000 € zwecks Austauschs der Automaten (Hafenstraße, Parkdeck Amtsgebäude, Sandwall, Badestraße und Feldstraße) eingestellt. Insgesamt stehen auf dem Investitionskonto 135.000 € zur Verfügung.

Die Verwaltung möge die letzte Ersatzbeschaffung, welche im Finanzplan 2025 (weiterer Automat Sandwall) vorgesehen ist, gemeinsam mit den Neuanschaffungen Johannesstraße und Sauermannparkplatz sowie mit den eingangs dargestellten bereits eingeplanten Ersatzbeschaffungen in das laufende Haushaltsjahr vorziehen. Ein möglicher finanzieller Mehrbedarf wird zunächst als überplanmäßige Ausgabe nach § 82 GO genehmigt.

18. Parkraumbewirtschaftung im Wyker Stadtgebiet - Einführung Handyparken Vorlage: Stadt/002635

Herr Frädrich berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Das Entrichten von Parkgebühren via Handy erfreut sich zunehmender Beliebtheit und wird in zahlreichen Städten und Kommunen in Deutschland als digitale Serviceleistung angeboten.

Die Vorteile für die Kommune liegen auf der Hand, um nur einige Beispiele zu nennen:

- bargeldloses Bezahlen senkt die Kosten der Geldverarbeitung
- weniger Verbrauchsmaterial
- weniger Ersatzteilbedarf
- geringeres Einbruchrisiko
- ansprechendes Marketing- und Informationsmaterial
- in der Regel kostenfreie Aufkleber für die Parkscheinautomaten
- Beratung bezüglich zusätzlicher Beschilderung
- Monatliche Abrechnung der Parkeinnahmen
- Technischer Support
- Einbindung der Software in das Kontrollsystem

Für die Nutzenden entstehen grundsätzlich folgende Vorteile, die je nach Anbieter natürlich variieren können:

- Die Abrechnung erfolgt auf die Minute genau.
- Der Weg zum Parkautomaten und wieder zurück kann je nach Standort entfallen
- Kostenlose App
- Bargeldloses Bezahlen via Mobiltelefon

- Parkzeit kann von unterwegs im Rahmen der Höchstparkdauer verlängert werden
- Übersicht über alle Transaktionen
- Downloads von Rechnungen
- usw.

Dem Amt Föhr-Amrum liegen zwei, vom Leistungsumfang her betrachtet, beinahe identische Angebote vor. Grundsätzlicher Unterschied besteht in der Höhe der Transaktionskosten, die durch die Nutzenden als Servicegebühr entrichtet werden müssen. Ein Anbieter bevorzugt das nutzerfinanzierte Modell, bei dem die Nutzerinnen und Nutzer eine Gebühr je Transaktion von 15 % oder mindestens 0,29 € zahlen haben. Auch ein nicht nutzerfinanziertes Modell kann angeboten werden. Der zweite Anbieter erhebt eine Servicegebühr pro Transaktion in Höhe von 0,10 €.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

Die Stadtvertretung führt das Handyparken mit dem Produkt „mobilet“ der stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH mit Sitz in Berlin ein.

Dadurch wird folgende Leistung beauftragt:

- bei jedem Parkvorgang werden 10 Cent Servicekosten pro Ticket durch die Nutzenden erhoben
- die Stadt Wyk auf Föhr erhält die vollen Einnahmen
- das Einrichten der Parkzonen ist kostenfrei
- das Modul Kurabgabe kann nachträglich eingeführt werden (neuer Vertrag)
- klare und einfache Tarifstruktur für Nutzende
- Servicegebühr kann auf Wunsch durch die Stadt Wyk auf Föhr übernommen werden
- kostenloses Verlängern & vorzeitiges Beenden des Parkvorganges
- DirectPayment mit allen gängigen Kreditkarten
- PrePayment mit PayPal, Klarna, Google Pay, Apple Pay, Giropay
- weniger Verbrauchsmaterial (Parkscheine)
- weniger Ersatzteilbedarf
- geringere Kosten der Geldverarbeitung
- geringeres Einbruchrisiko
- keine Kosten für die App
- Zugang zum Kund*innen-Management-System (d.h. Übersicht über alle Transaktionen in Echtzeit, Detaillierte Infos zu Daten, Standorten, Belegungen, Kennzeichen, Ticketpreis, Downloads von statistischen Auswertungen, Automatische Abrechnung per E-Mail)
- Serviceleistungen wie: Beratung bei der Einrichtung der Handyparkzonen, Tarifgestaltung nach Ihren Vorgaben, Bereitstellung von Marketing- und Infomaterial, Kostenfreie Aufkleber für die Parkscheinautomaten, Beratung über zusätzliche Beschilderung, Monatliche Abrechnung der Parkeinnahmen, telefonischer Support täglich von 8:00 bis 20:00 Uhr)
- Vorteile für die Kontrollkräfte des Amtes Föhr-Amrum: mobilet kann an die Kontrollsoftware angeschlossen werden, es wird dazu eine eigene Schnittstelle kostenfrei zur Verfügung gestellt, die meisten OWI-Softwares sind bereits angeschlossen, kostenfreie Einweisung der Kontrollkräfte)

19. Parkraumbewirtschaftung - Gebührenverzicht für aktive Mitglieder der FFW Wyk auf Föhr
Vorlage: Stadt/002638

Herr Hess berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Kameradinnen und Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr Wyk auf Föhr leisten einen unverzichtbaren Beitrag zum Wohle des Gemeinwesens. Diese Tätigkeit wird im Ehrenamt und in den Fällen, in denen ein Anspruch auf Entschädigung nach den Vorgaben der für die Feuerwehr einschlägigen Entschädigungsverordnungen nicht besteht, unentgeltlich geleistet.

Die Stadt Wyk auf Föhr möchte als Zeichen der Wertschätzung und Würdigung des ehrenamtlichen Engagements aller aktiven Kameradinnen und Kameraden diesen die unentgeltliche Nutzung städtischer Parkflächen, die der Bewirtschaftung unterliegen, ermöglichen.

Die der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorliegende Amtsverordnung über Parkgebühren in der Stadt Wyk auf Föhr sieht unter der neuen Ziffer 5 einen Ausnahmetatbestand vor.

Es wird angeregt, die Gebührenbefreiung auf die Einsatzkräfte der DLRG auszuweiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

Die Verwaltung möge unter Verweis auf Ziffer 5 der Amtsverordnung über Parkgebühren in der Stadt Wyk auf Föhr in Verbindung mit § 23 Absatz 1 Nr. 1 Gemeindeordnung den aktiven Mitgliedern der FFW Wyk auf Föhr die unentgeltliche Nutzung der bewirtschafteten Parkplätze im Rahmen der jeweils zulässigen Höchstparkdauer ermöglichen.

Der Nachweis der Berechtigung erfolgt über einen durch die Ordnungsbehörde ausgestellten Parkausweis. Dieser wird auf Widerruf mit einer zeitlichen Befristung von einem Jahr ausgegeben. Zudem ist dieser nicht übertragbar und an ein Kfz-Kennzeichen gebunden.

Den Berechtigungsnachweis führt die Wehrführung der FFW Wyk auf Föhr.

20. Neufassung der Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr
hier:

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken

b) Satzungsbeschluss über die Neufassung der Satzung

Vorlage: Stadt/002612

Herr Frädrich berichtet anhand der Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Bäume innerhalb einer Gemeinde sind nicht nur natürliche Sauerstofflieferanten und Kohlenstoffspeicher, sondern dienen auch vielen Tieren und Insekten als Lebensraum und/oder Nahrungsquelle und sind daher für das Ökosystem von essentieller Bedeutung.

Mit der Baumschutzsatzung in der bisherigen Fassung (2008) verfolgt die Stadt Wyk auf Föhr bereits die Ziele der Erhaltung und Verbesserung des Klimas, der Erhaltung eines artenreichen, standortgerechten Baumbestandes, der Sicherstellung der ökologischen Funktion als Beitrag zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Gestaltung, Gliederung und Pflege des Ortsbildes.

Auf Grund von Entwicklungen der letzten Jahre ist eine Überarbeitung der Baumschutzsatzung aus Sicht des Amtes notwendig.

Zum einen hat sich die Zuständigkeit geändert. Bis Ende 2019 wurden die Baumschutzangelegenheiten unmittelbar durch die Stadt Wyk auf Föhr bearbeitet. Anfang 2020 wurde die Zuständigkeit auf das Bau- und Planungsamt übertragen. Ein Mitarbeiter des Forstverbandes (Herr Sieck) führt seitdem die Beurteilungen der Bäume vor Ort durch.

Zum anderen haben sich seit 2008 auch einige Rechtsgrundlagen geändert. Beispielsweise kollidiert die bisherige Fassung der Baumschutzsatzung mit den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Die derzeitige Fassung erlaubt die Umsetzung der Genehmigung bis zum 14. März. Um die Schonzeit zu vereinheitlichen, sollte die Baumschutzsatzung an das BNatSchG angepasst werden.

Hinzu kommt, dass sich im Laufe der Jahre der Baumbestand im Geltungsbereich der Satzung verändert hat. Bisher waren Fichten, Tannen, Pappeln, Weiden und kleinstämmige Obstbäume von der Satzung ausgenommen. Nach Einschätzung des Forstverbandes gibt es im Stadtbereich immer mehr großstämmige Tannen, Fichten und Pappeln. Daher wäre eine Erweiterung des Schutzgegenstandes angemessen.

Seit Anfang Januar 2020 bis zum 18.10.2022 wurden 80 Genehmigungen zum Fällen von insgesamt 220 Bäumen erteilt. Im Rahmen dieser Genehmigungen wurde die Ersatzpflanzung von 189 Bäumen gefordert. Um eine noch größere Anzahl an Bäumen unter Schutz zu stellen, wäre es von Vorteil, wenn man einen kleineren Mindeststammumfang festsetzt.

Grundsätzlich geschützt sind alle Bäume in allen Gemeinden die eine ortsbildprägende Wirkung haben. Der Schutz ergibt sich direkt aus dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz (§§ 14 BNatSchG, 8 LNatSchG). Zuständig für Antragsverfahren und Fällgenehmigung ist die Untere Naturschutzbehörde (Kreis Nordfriesland).

Auf der Basis der Entscheidungen des Ausschusses für Umwelt, Energie und Verkehr vom 30.11.2022 und der Stadtvertretung vom 08.12.2022 wurde der Entwurf überarbeitet.

Weiter hat eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs stattgefunden.

Der Entwurf der Satzung wurde um eine Anlage ergänzt. Die Untere Forstbehörde bat um Aufnahme einer Karte, in der die Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches verzeichnet sind. Weitere Stellungnahmen, die eine Änderung der Satzung erforderlich gemacht hätten, sind nicht eingegangen.

Der Vorlage ist der Entwurf einer Neufassung der Baumschutzsatzung beigelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

Zu a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen

1. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahme der Unteren Forstbehörde wird die Satzung um eine Anlage, in der die Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen werden, erweitert.

Zu b) Satzungsbeschluss

2. Die als Anlage beigefügte Entwurf der Neufassung der Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr wird gemäß §23 Landesnaturschutzgesetz als Satzung beschlossen.
3. Die Satzung ist auszufertigen. Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzung während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann.

**21. Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 im Bereich Sandwall 1, hier: Beratung und Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag
Vorlage: Stadt/002439/4**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

22. Wahl der/des Vorsitzenden und der/des stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses zur Prüfung der Jahresabschlüsse

Es werden Herr Stefan Wriedt als Vorsitzender des Ausschusses zur Prüfung der Jahresabschlüsse und Herr Volker Stoffel als stellvertretender Vorsitzender vorgeschlagen.

Herr Stefan Wriedt wird einstimmig zum Vorsitzenden des Ausschusses zur Prüfung der Jahresabschlüsse und Herr Volker Stoffel einstimmig als stellvertretender Vorsitzender gewählt.

23. Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keine Wortmeldungen.

Mit diesem Tagesordnungspunkt ist der öffentliche Teil der Sitzung beendet.
Bürgermeister Hess bedankt sich für das Interesse und verabschiedet die Öffentlichkeit.

Hans-Ulrich Hess

Birgit Oschmann