

Protokoll

über die **Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 17.04.2023**
im Sitzungssaal des Rathauses, Kurt-Schwitters-Platz 1,
26409 Wittmund

Anwesend waren:

Vorsitzende/r

Herr Holger Kirchhoff

stv. Vorsitzende/r

Frau Tamara Faß

ordentliche Mitglieder

Herr Wilhelm Ihnen

Herr Hans Hajo Janßen

Herr Hartwig Janssen

Herr Peter Kremer

send bis 19:52 Uhr, nach TOP 12

Herr Jens Lehmann

Herr Simon Lübben

Herr Heiko Müller

Herr Günther Theesfeld

Herr Olaf Wagner

Vertretung für Herrn Herbert Potzler, anwe-

Grundmandat

Herr Stephan Bunting

Anwesend ab 18.06 Uhr

beratende Mitglieder

Herr Hermann Habben

Herr Günter Lenzian

von der Verwaltung

Herr Rolf Claußen

Gäste

Ratsmitglied Herr André Antons

Frau Dipl.-Ing. Rita Abel, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, Vortragende zu TOP 8 und 9, anwesend bis 19:52 Uhr, nach TOP 12

Abwesend:

ordentliche Mitglieder

Herr Herbert Potzler

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

Vorlagen-Nr.

1	Eröffnung der Sitzung	
2	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit	
3	Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten	

4	Feststellung des öffentlichen Teils der Tagesordnung	
5	Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 28. November 2022	
6	Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 27. Februar 2023	
7	Einwohnerfragestunde	
7.1	Bebauungspläne in Carolinensiel/Harlesiel, TOP 8 und 9 dieser Sitzung	
8	Bebauungspläne in Carolinensiel / Harlesiel; hier: Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung von Bebauungsplänen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten in durch Ferienwohnungen im Bestand überprägten Ortsbereichen	BV/2023/021
9	Unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB in Carolinensiel / Harlesiel; hier: Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne/Bebauungspläne) für bisher unbeplante Innenbereiche	BV/2023/022
10	Behandlung von Anfragen und Anregungen	
11	Einwohnerfragestunde	
11.1	Bebauungspläne in Carolinensiel/Harlesiel, TOP 8 und 9 dieser Sitzung	
12	Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung	

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Kirchhoff eröffnet die Sitzung um 18.02 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Es wird festgestellt, dass mit Schreiben vom 03.04.2023 zu dieser Sitzung geladen wurde.

Mit E-Mail vom 05.04.2023 wurden die Ratsmitglieder, die das Ratsinformationssystem nutzen (RIS), auf die Bereitstellung der Einladung, Tagesordnung und Sitzungsunterlagen im RIS hingewiesen. Der Versand der Sitzungsunterlagen an die übrigen Ratsmitglieder erfolgte am 05.04.2023.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Anzeiger für Harlingerland, Ausgabe am 08.04.2023, sowie durch Aushang in den Aushangkästen der Ortschaften.

Somit erfolgte die Ladung form- und fristgerecht und allen Ausschussmitgliedern standen die Sitzungsunterlagen spätestens am 08.04.2023 zur Verfügung.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 3 Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Angelegenheiten vor.

TOP 4 Feststellung des öffentlichen Teils der Tagesordnung

Der öffentliche Teil der Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

TOP 5 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 28. November 2022

Der öffentliche Teil des Protokolls der Sitzung vom 28. November 2022 wird einstimmig genehmigt.

TOP 6 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 27. Februar 2023

Der öffentliche Teil des Protokolls der Sitzung vom 27. Februar 2023 wird einstimmig genehmigt.

TOP 7 Einwohnerfragestunde

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen nachfolgende Wortbeiträge vor:

TOP 7.1 Bebauungspläne in Carolinensiel/Harlesiel, TOP 8 und 9 dieser Sitzung

Ein Einwohner aus der Ortschaft Carolinensiel erkundigt sich, ob bzgl. der Änderung der Bebauungspläne in Carolinensiel/Harlesiel auch die Gerhard-Tjarks-Straße sowie die Neue Straße einbezogen werden könnten. Des Weiteren spricht er an, ob Gebäudehöhenunterschiede im Bebauungsplan vorgesehen seien.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, dass ein Einbezug der genannten Straßen erst einmal nicht vorgesehen sei. Er weist den Einwohner auf die Möglichkeit hin, in einem gemeinsamen Termin die genannten Problematiken zu erörtern. Eine Terminierung dbzgl. könne mit Frau Eden (Tel.-Nr. 04462 – 983 110, E-Mail: nicole.eden@stadt.wittmund.de) abgestimmt werden. Das Instrument der Bauleitplanung biete für bauordnungsrechtliche Fragen nicht immer Lösungen an. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf die Behandlung des Tagesordnungspunktes 8 dieser Sitzung verwiesen.

Eine Einwohnerin aus der Ortschaft Carolinensiel gibt zu bedenken, dass die Vermietung von Ferienwohnungen für z. B. Rentner und andere Vermieter die Existenzgrundlage sei. Um die Zerstörung von Existenzen zu vermeiden, sollte über den Bestand von Ferienwohnungen bzw. über Fristsetzungen nachgedacht werden, sollten Eigentümer gezwungen werden, ihre Ferienwohnungsnutzung aufzugeben.

Städt. Bauoberrat Wulf verweist auf die Tagesordnungspunkte 8 und 9 dieser Sitzung. Es wird darauf hingewiesen, dass in der heutigen Sitzung lediglich der Auftakt zur Umsetzung der Planungsziele beraten werde. Damit sei beabsichtigt, die Absicherung von Ferienwohnungen im Bestand sowie die Absicherung von Dauerwohnen sicherzustellen. Die Politik habe die Verwaltung in der Vergangenheit beauftragt, eine entsprechende Bestandsanalyse bzgl. der realen Nutzungsstruktur in Carolinensiel/Harlesiel in Auftrag zu geben. Diese liege nunmehr vor und werde in den nächsten zwei Tagesordnungspunkten vorgestellt.

TOP 8 Bebauungspläne in Carolinensiel / Harlesiel; hier: Änderung des Flächen-nutzungsplanes und Änderung von Bebauungsplänen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten in durch Ferienwohnungen im Bestand überprägten Ortsbereichen
Vorlage: BV/2023/021

Frau Abel, Büro NWP Planungsgesellschaft mbH Oldenburg, erläutert eingangs, dass in den Legenden der Pläne, die den Sitzungsvorlagen BV/2023/021 und BV/2023/022 als Anlage 2, 4 und 5 beigefügt seien, tlw. die Erklärungen der Abkürzungen WR und WA vertauscht worden seien, was hier aber keine Auswirkungen nach sich ziehen würde. Anschließend führt Frau Abel zu der bestehenden Problematik aus, dass die planerische Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Zusammenhang mit den Festsetzungen von Bebauungsplänen 2017 durch Änderung der Baunutzungsverordnung durch Ergänzung des § 13 a der BauNVO geregelt worden sei. Gem. § 13 a BauNVO können Ferienwohnungen den nicht störenden Gewerbebetrieben oder Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Damit können Ferienwohnungen in den allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Anwendung der Ausnahme ist nach der Rechtsprechung von einem zulässigen Anteil von ca. 25 – 30 % auszugehen. Allgemein zulässig wären Ferienwohnungen in den Mischgebieten und in den Kerngebieten. Die Rechtssituation könne dazu führen, dass die in den Gebieten vorhandenen Ferienwohnungen in Carolinensiel unzulässig seien, wenn keine explizite Nennung als Ferienwohnung in den Bauantragsunterlagen aufgeführt sei. Die Stadt verfolge nunmehr das Ziel, die touristischen Nutzungen in Carolinensiel und Harlesiel planungsrechtlich abzusichern, bevor der Landkreis Nutzungsuntersagungen ausspricht. Als Grundlage für die künftige Bauleitplanung solle ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufgestellt werden. Zielsetzung sei es, in einem Gesamtkonzept das touristische Ferienwohnen in Einklang mit dem Dauerwohnen in der Ortschaft Carolinensiel/Harlesiel zu bringen.

Frau Abel trägt anhand einer PowerPoint-Präsentation, einzusehen im Fachbereich Bauen, detailliert zu der Sitzungsvorlage vor. Hierbei wird auf die Bebauungspläne im Bestand eingegangen, für die ein dringlicher Handlungsbedarf bestehe. Weiterhin wird auf den Planungsanlass eingegangen. Dieser begründe sich damit, dass große Siedlungsbereiche in Carolinensiel, die seit jeher als Ferienwohnungsgebiet geplant und angesehen werden, planungsrechtlich als Wohngebiete abgesichert seien. Die bisherige Genehmigungspraxis von Ferienwohnen in allgemeinen oder reinen Wohngebieten sei nicht problematisiert worden. Dies habe sich durch die aktuelle Rechtsprechung geändert, insbesondere dann, wenn gem. gesetzlicher Regelung ab 2017, keine explizite Nennung als Ferienwohnung in den Bauantragsunterlagen zu finden sei. Somit gebe es keine Rechtsgrundlage für das Vorhalten von Ferienwohnungen in Siedlungsbereichen. Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, sei eine Änderung der Art der Nutzung – Zulässigkeit von gleichberechtigten Dauerwohnen und Ferienwohnen - erforderlich. Hierzu sei eine Änderung der jeweiligen Bebauungspläne durch Festsetzung eines Sondergebietes durchzuführen.

Das Planungsbüro NWP sei von der Verwaltung beauftragt worden, ein Strukturkonzept der vorhandenen unterschiedlichen baulichen Nutzungen in Carolinensiel/Harlesiel zu erarbeiten. Zu diesem Zweck seien im ersten Schritt alle Bebauungspläne der Ortschaft untersucht worden. Hierzu werden anhand einer PowerPoint-Präsentation verschiedene Karten gezeigt. Die erste Karte stellt eine Übersicht der Bebauungspläne mit Rechtskraft vor. Dbzgl. weist Frau Abel auf das Problem bei Eigentümerwechsel und der damit evtl. einhergehenden Nutzungsänderung von Gebäuden hin. Nachfolgend wird anhand einer Karte auf die Festsetzungen der Bebauungspläne eingegangen. Die unterschiedlichen Gebiete, wie allgemeine und reine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete und Mischgebiete werden farblich unterschiedlich dargestellt. Weiterhin wird die Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Ferienwohnen dargestellt. Bei dieser Abbildung würde keine 100 %ige Vollständigkeit zugrunde liegen, es werde jedoch der

Gebietscharakter abgebildet. Eine Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt hier ebenfalls. Eine weitere Karte geht auf das Planungsrecht und die Nutzungsstruktur ein. Hierbei werden die jeweiligen Anteile von Ferienwohnen und Dauerwohnen dargestellt. Abschließend wird die Karte „Bebauungspläne – Änderungsbedarf“ gezeigt und erläutert. Hier werden die entsprechenden Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Bebauungspläne aufgezeigt.

Frau Abel erläutert, dass das Planverfahren für Sondergebiete nicht in aufwendigen Planzeichnungen dargestellt werden müsse. Es gebe auch die Möglichkeit der textlichen Änderung, Textbebauungspläne, als einfache Festsetzung. Ziel des Verfahrens sei es, die bestehenden Nutzungen zu sichern. Alles andere bleibe außen vor. Der Flächennutzungsplan müsse auf dem Wege der Berichtigung nach § 13 b BauGB angepasst werden.

Städt. Bauoberrat Wulf führt erläuternd zu den Ausführungen von Frau Abel aus, dass vorerst die problematischen Geltungsbereiche ausgesucht worden seien. Hier hätten in der Vergangenheit der Landkreis und andere Behörden den Eigentümern mitgeteilt, dass hier Ferienwohnungen zulässig seien. Bis 2017 habe der Gesetzgeber keinen Unterschied gesehen zwischen Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Ab 2017 sei die Rechtsprechung zu dem Schluss gekommen, dass Ferienwohnungen störend auf Dauerwohnungen einwirken würden. Der Gesetzgeber wollte dazgl. eine Änderung herbeiführen und halte eine Nutzungsänderung für erforderlich. Dementsprechend würden alle Ferienwohnungen bauordnungsrechtlich auf Zulässigkeit geprüft. Dadurch werde bundesweit der Zwang größer, eine Änderung der Art der baulichen Nutzung der Bebauungspläne mit Ferienwohnungen in Sondergebiete vorzunehmen.

Da nun das beauftragte Strukturkonzept vorliege, könnte das Verfahren fortgesetzt werden, in dem die einzelnen Bebauungspläne untersucht werden. Eine Nutzungsuntersagung von Ferienwohnungen sei von der Stadt nicht gewollt. Es würden voraussichtlich insgesamt drei Bürgerinformationen anberaunt. Die erste Bürgerinformation in der Ortschaft Carolinensiel/Harlesiel zur Vorstellung des Strukturkonzeptes werde relativ zeitnah stattfinden.

Ratsmitglied Lübben, Ortsvorsteher Carolinensiel, teilt mit, dass sich die Umsetzung dieser Sitzungsvorlage positiv auf die Ortschaft Carolinensiel/Harlesiel auswirken werde. Das Dauerwohnen müsse zum Wohle der Lebendigkeit der Ortschaft und der Infrastruktur forciert werden. Es müsse ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Dauerwohnen, Wohnen mit dem 1. und 2. Wohnsitz sowie Ferienwohnungen hergestellt werden. Dies würde dem Wohle des nachhaltigen Tourismusstandortes Carolinensiel dienen.

Städt. Bauoberrat Wulf weist darauf hin, dass das Planungsrecht hilfreich sein könne und verweist auf das Einheimischenmodell, welches in Carolinensiel bereits in einigen Neubaugebieten umgesetzt worden sei. Das sei eine Methode, die sich aus dem Strukturkonzept entwickeln könne. Im weiteren Verfahren würden Detailfragen bzgl. des Eingriffes in die jeweiligen Bestandspläne geklärt werden, damit das Ferienwohnen nicht überhand nehme.

Ratsmitglied Hans-Hajo Janssen geht auf die Historie dieser Thematik ein. Der Rat habe bereits 2012 über ein entsprechendes Konzept für Carolinensiel beraten. Daraufhin sei das Leitbild für Carolinensiel entwickelt worden. Da die Planungen danach nicht weiter vorangeschritten seien, sei u. a. im Jahr 2016 ein Antrag initiiert worden, ein Entwicklungskonzept für die Ortschaft Carolinensiel/Harlesiel zu entwickeln. Er würde es begrüßen, wenn alle 17 im Beschlussvorschlag genannten Bebauungspläne gleichzeitig geändert werden könnten.

Ratsmitglied Bunting ist der Meinung, dass es Ziel sein müsse, den Bestand so zu halten, wie er sich derzeit darstelle. Damit werde auch die Altersvorsorge bzw. das Hab und Gut der Besitzer der Ferienwohnungen geschützt. Bei ihm entstehe der Eindruck, dass es hier faktisch zu einer Teilenteignung kommen könnte.

Bürgermeister Claußen verweist auf die positive Entwicklung der Ortschaft Carolinensiel in den vergangenen Jahren. Das umgesetzte Einheimischenmodell werde als vorteilhaft bewertet, da damit die Wertschöpfung im Ort statfinde. Um Rechtssicherheit für die Wohnungseigentümer sicherzustellen, müsse die Rechtsprechung umgesetzt werden, auch wenn dadurch die Nutzungsart z. B. bei Verkauf einer Immobilie, in Zukunft eingeschränkt werde.

Ratsmitglied Wagner verweist auf die ausschlaggebende Gesetzesänderung aus dem Jahre 2017, woraufhin der Landkreis Anfang dieses Jahres bei einigen Besitzern von Ferienwohnungen die Nutzungseinstellung gefordert habe. Hier würden Existenzen auf dem Spiel stehen. Die Politik solle versuchen, den jetzigen Bestand zu sichern und für die Zukunft Rechtssicherheit herzustellen. Durch die Änderung von Bebauungsplänen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten würden Käufer einer entsprechenden Immobilie zukünftig wissen, was gebaut werden darf, bzw. wie eine Immobilie genutzt werden darf. Das Augenmerk sollte aber auf den Bestand und die jetzigen Eigentümer gerichtet sein. Details würden im Verfahren diskutiert werden. Es wird positiv auf den Hinweis von Herrn Wulf eingegangen, dass mind. 3 Bürgerinformationen durchgeführt würden. Es seien bisher gute Erfahrungen mit Bürgerinformationen gemacht worden, damit würde Transparenz hergestellt, die Bürger würden mitgenommen und deren Fragen beantwortet werden. Ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zu schaffen, halte er für wichtig.

Ratsmitglied Kremer, Ortsvorsteher Funnix, teilt mit, dass diese Thematik auch für die Ortschaft Funnix (mit den Orten Altfunnixsiel und Neufunnixsiel) relevant sei.

Ratsmitglied Ihnen erkundigt sich, ob für einzelne Bebauungspläne bereits schon jetzt die konkrete Anzahl der Dauerwohner prozentual geltend gemacht werden müsse.

Städt. Bauoberrat Wulf erläutert, dass es dafür noch zu früh sei, der Hinweis bzgl. der prozentualen Regelung jedoch als Empfehlung an die Verwaltung ins Protokoll aufgenommen werde. In der ersten Bürgerinformation werde das Rahmenkonzept vorgestellt. Die entsprechenden von dem Planungsbüro erarbeiteten Einzelpläne werden mit dem Arbeitskreis der Carolinensielier Ratsherren abgestimmt. Daraufhin folgt die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die eingehenden Stellungnahmen werden Bestandteil der vielfältigen Abstimmungsunterlagen.

Ratsmitglied Hans-Hajo Janssen erkundigt sich nach dem Zeitfenster bis zu Abschluss des Verfahrens.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, von ca. 2 Jahren auszugehen. Weiterhin wird berichtet, dass der Bebauungsplan mittels eines Textbebauungsplanes geändert werden solle, somit werde versucht, eine Umsetzung über den effizientesten Weg herbeizuführen.

einstimmig |

Der Bürgermeister wird beauftragt, die in der Vorlage genannten Planungsziele umzusetzen. Die in der Sitzung dargestellten, in den Planzeichnungen als zu ändern dargestellten und benannten touristischen Bauleitpläne inkl. deren Flächennutzungsplanänderungen

- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 20
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 10 inkl. B 10A
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 12 inkl. B 12/3
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 42 (tlw.) inkl. B 42/1vÄ
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 14 (tlw.) inkl. B 14A
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 9B
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 23

- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 41
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 47 (tlw.)
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 40
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 33
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 28
- Bebauungsplan Nr.: 6.6 / B 3 Neu

sind in ein kombiniertes Sondergebiet (Ferienwohnen/Dauerwohnen) zu ändern. Mit den Planvorentwürfen ist eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Sollten sich keine wesentlichen Änderungen der Grundzüge der Planungen im vorgenannten Verfahren ergeben, sind die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, entsprechende Planungsaufträge im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel zu vergeben.

**TOP 9 Unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB in Carolinensiel / Harlesiel;
hier: Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne/Bebauungspläne) für bisher unbeplante Innenbereiche
Vorlage: BV/2023/022**

Frau Abel führt detailliert anhand einer PowerPoint-Präsentation, einzusehen im Fachbereich Bauen, zu der Sitzungsvorlage aus. Es wird auf den Planungsanlass hingewiesen, dass bisher in den unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB alle Bauvorhaben zulässig gewesen seien, die sich nach der geltenden Rechtsprechung in die Nachbarschaft einfügen würden. Für diese Bereiche würde es tlw. zu Genehmigungen kommen, wo vor allem die Größe von Bauvorhaben kritisiert werde. Dementsprechend sei eine genauere Überprüfung der Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der planerischen Zielsetzung erforderlich, mit dem Ziel der Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Daran anschließend wird auf die verschiedenen Geltungsbereiche, hier u. a. Alte Fischersiedlung Harlesiel, Carolinensiel Ost, Carolinensiel Ortsmitte, Carolinensiel Ortseingang West, Carolinensiel Ortseingang Ost sowie Carolinensiel Ortseingang Süd, eingegangen. Zielsetzung sei, für die Bereiche anhand von qualifizierten Bebauungsplänen den zukünftigen Charakter festzulegen. Eine prozentuale Darstellung bzgl. des Verhältnisses Ferienwohnen/Dauerwohnen liege derzeit noch nicht vor, könne jedoch noch erforderlich werden.

Städt. Bauoberrat Wulf erläutert, dass die Art der baulichen Nutzung in diesen unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB abhängig sei von der Auslegung der Rechtsprechung durch die jeweiligen Bauordnungsämter. Rechtssicherheit könne mit der Neuaufstellung von Bebauungsplänen geschaffen werden. Die entsprechenden Planungsphasen würden ca. 2 – 3 Jahre dauern. Um sicher zu stellen, dass innerhalb dieses Zeitraumes keine weiteren Bauanträge für die Bereiche genehmigt würden, gebe das BauGB der Verwaltung zwei Sicherstellungsinstrumente, hier § 14 BauGB *Veränderungssperre* und § 15 BauGB *Zurückstellung von Baugesuchen*, zur Hand, welche die Möglichkeiten schaffen würden, Bauanträge zeitlich zurückzustellen.

Ratsmitglied Lübben bittet darum, die Fläche der Jugendherberge sowie daran angrenzend mindestens 8 weitere Häuser mit jeweils dazugehörigen großen Grundstücken, ebenfalls in die Überplanung aufzunehmen.

Städt. Bauoberrat Wulf zeigt die genannte Fläche anhand eines Planes auf und sagt zu, dass diese Fläche mit in die Planung aufgenommen werde. Die entsprechend erarbeiteten Pläne

des Planungsbüros würden dem Protokoll dieser Sitzung als **Anlage 1 und 2** beigelegt. Da alle 34er Bereiche lt. politischen Willen zu überplanen seien, wird auf die Anlage 6 dieser Sitzungsvorlage verwiesen, wo die Flächen für die Überplanung mit grüner Balkenschraffierung gekennzeichnet seien. Vereinfacht wird klargestellt, dass alle unbeplanten Bereiche überplant werden sollen, sofern direkte Ortschaftslagen mit Wohnbebauung/Ferienwohnen betroffen seien. Als Arbeitstitel werde der Bebauungsplan 6.6/B 63 für alle Pläne genannt. Aufgrund der besseren Verortung werden aber noch einzelne Plannummern und Ortsbezeichnungen für die Ortschaft vergeben.

Frau Abel stimmt dem zu. Die Beplanung der Fläche werde nachgeholt.

Ratsmitglied Ihnen teilt für die CDU-Fraktion mit, dass gem. Beschlussvorschlag die Aufstellung der Bebauungspläne sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen sei. Von dem Sicherungsinstrument der Veränderungssperre würde er aus eigener Erfahrung Abstand nehmen wollen.

Städt. Bauoberrat Wulf führt aus, dass die Fristen für Planungssicherungen erforderlich seien, um Planungsziele durchzusetzen. Würde in diesem Zeitraum ein entsprechender Antrag auf Umnutzung einer Ferienwohnung gestellt, könne die Verwaltung mit dem Hinweis auf die Aufstellung des Bebauungsplanes die Genehmigung prüfen. Durch den Satzungsbeschluss nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Änderung des Flächennutzungsplanes entscheide der Rat über entsprechende Zulässigkeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Durchführung des Verfahrens auch die Rechte der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen seien und es um städtebauliche Gründe gehen werde.

Ratsmitglied Wagner erläutert für die Gruppe SPD-Bündnis 90/Die Grünen-BFB, der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage zuzustimmen. Bauwillige seien auf die Wartezeit, die sich aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ergeben würde, hinzuweisen. Bei zwischenzeitlich eingehenden Anträgen auf Umnutzung einer Dauerwohnung in eine Ferienwohnung sei eine entsprechende Prüfung durchzuführen.

Ratsmitglied Kremer verweist mahnend auf Unstimmigkeiten in der Ortschaft Funnix, ausgelöst durch einen Neubau, der sich gestalterisch nicht in der Ortschaft einfügen würde.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, dass eine Regulierung der Gestaltung ein großer Eingriff in die Baufreiheit darstelle.

Ratsmitglied Lübben teilt im Namen der CDU-Fraktion mit, eine Erweiterung des Beschlussvorschlages erarbeitet zu haben. Diese Änderung habe er sowohl den Mitgliedern dieses Fachausschusses als auch der Verwaltung bereits im Vorfeld der Sitzung vorgelegt.

Ratsmitglied Wagner erkundigt sich bzgl. der Erweiterung des Beschlussvorschlages, um welche unbeplanten Bereiche es sich genau handeln würde, für die zeitnah eine Bauleitplanung vorzubereiten sei. Er erfragt, ob es zu zusätzlichen Kosten kommen werde und ob eine Abarbeitung in dem Verfahren, über welches hier gerade beraten werde, möglich sei.

Städt. Bauoberrat Wulf zeigt anhand eines Planes die entsprechenden Plangebiete. Die Kosten würden anhand der HOAI errechnet. Entsprechende Haushaltsmittel in Höhe von ca. 100.000,- €, müssten zur Verfügung gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Hinzunahme der genannten Flächen das Beteiligungsverfahren umfangreicher gestalten werde. Weiterhin könnten zusätzliche Kosten hinzukommen.

Ratsmitglied Lübben weist darauf hin, dass die Themen bereits in der letzten Legislaturperiode behandelt worden seien. Haushaltsmittel seien seiner Meinung nach für die Maßnahme einzuplanen.

Ratsmitglied Lübben beantragt nachfolgende Erweiterung des Beschlussvorschlages:

Zudem wird der Bürgermeister beauftragt, zeitnah für die unbeplanten Bereiche in der Ortschaft Carolinensiel-Harlesiel eine Bauleitplanung vorzubereiten. Hierzu ist ein nennenswerter Teil für das Dauerwohnen vorzusehen.

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

einstimmig |

Der Bürgermeister wird beauftragt, die in der Sitzungsvorlage und in der Sitzung genannten städtebaulichen Planungsziele zur Überplanung bisher unbeplanter Innenbereiche nach § 34 BauGB gemäß vorgesehenem Geltungsbereich der Anlage umzusetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 63 sowie die ggf. erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes zur Überplanung von Bereichen nach § 34 BauGB wird anhand des vorliegenden Geltungsbereiches beschlossen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Bauanträgen, die den vorgesehenen und entwickelten städtebaulichen Planungszielen widersprechen, von den Sicherungsinstrumenten des Baugesetzbuches Gebrauch zu machen.

Zudem wird der Bürgermeister beauftragt, zeitnah für die unbeplanten Bereiche in der Ortschaft Carolinensiel-Harlesiel eine Bauleitplanung vorzubereiten. Hier ist ein nennenswerter Teil für das Dauerwohnen vorzusehen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, entsprechende Planungsaufträge im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel zu vergeben.

TOP 10 Behandlung von Anfragen und Anregungen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Anfragen und Anregungen vor.

TOP 11 Einwohnerfragestunde

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen nachfolgende Wortbeiträge vor:

TOP 11.1 Bebauungspläne in Carolinensiel/Harlesiel, TOP 8 und 9 dieser Sitzung

Ein Einwohner aus der Ortschaft Carolinensiel bezieht sich auf die dargestellte Bauleitplanung in Carolinensiel. Er hinterfragt, ob hier der Ist-Zustand bewertet worden sei oder auch was bisher zulässig gewesen war. Er erkundigt sich nach bestehenden Möglichkeiten, auch Ferienwohnungen zuzulassen.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, dass es bzgl. der Zulässigkeit von Ferienwohnungen auf den Einzelfall ankomme.

Ein Einwohner aus der Ortschaft Carolinensiel teilt in seiner Funktion als Hausverwalter mit, dass die Häuser im Krabbenpadd zu 99 % als Ferienwohnungen genutzt würden. Die Eigentümer der Wohnungen hätten vom Landkreis Wittmund ein Schreiben erhalten, in dem ihnen angedroht worden sei, die Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen zu untersagen. Wenn die 25% - Regelung eintrete, gelte die Nutzungsänderung dementsprechend aber nicht für alle Wohnungen in der Straße. Wie werde hier die Auswahl getroffen? Der Einwohner hinterfrage, ob der Landkreis das eingeleitete Nutzungsuntersagungsverfahren zurückstellen könne, bis die Art der baulichen Nutzung für den Krabbenpadd geregelt werde. Weiterhin weist er auf mögliche Veräußerungen von Häusern hin. Werden diese dann unter dem Vorbehalt eines Wohnhauses oder einer Ferienwohnung veräußert?

Städt. Bauoberrat Wulf erläutert, dass die Stadt bauordnungsrechtliche Fragestellungen des Landkreises nicht abschließend beantworten könne. Hierzu müsse er sich zuständigkeithalber an den Landkreis wenden. Mit Beschlussfassung werde von städtischer Seite lediglich die städtebauliche Ausrichtung geregelt.

TOP 12 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung

Der Vorsitzende Kirchhoff schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19.52 Uhr.

Holger Kirchhoff
Vorsitzende/r

Rolf Claußen
Bürgermeister

Nicole Eden
Protokollführung