



Wyker Extrablatt

Informationen der Stadt Wyk auf Föhr | Ausgabe 5 | Juli 2025

Zukunft für Zweit- und Ferienwohnungen

Auf dem Weg zu geordneten Verhältnissen



Was aus der Vogelperspektive idyllisch wirkt, ist in der städtebaulichen Realität eine Herausforderung: Die Stadt Wyk steht vor der Aufgabe, Wohnraum für Einheimische zu sichern und zugleich dem touristischen Bedarf gerecht zu werden.

Für die Stadt Wyk ist die Tourismuswirtschaft eine tragende Säule, was Wirtschaftskraft und Bedeutung für den Arbeitsmarkt angeht. Dies gilt nicht nur für die klassischen Beherbergungsbetriebe, sondern auch für Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk. Arbeitsplätze werden geschaffen, eine wirt-

schaftliche Stabilität ist die Folge. Der überwiegende Teil der Übernachtungsgäste wird in Ferienwohnungen aufgenommen. Diese Ferienwohnungen spielen eine bedeutende Rolle in der inhaltlichen Ausrichtung der Stadt und sind zugleich für die Feriengäste unverzichtbar. Dessen unbeachtet besitzt Wyk einen sehr nachgefragten

Wohnungsmarkt. Dieser ergibt sich aus der steten Konkurrenz zwischen Wohnnutzen, Nebenwohnsitzen und Dauervermietungen mit touristischem Nutzen. Eine zunehmende Verdrängung von Wohn- und Geschäftsräumen hat dazu geführt, dass es zu einer angespannten Lage am Wohnungsmarkt gekommen ist.

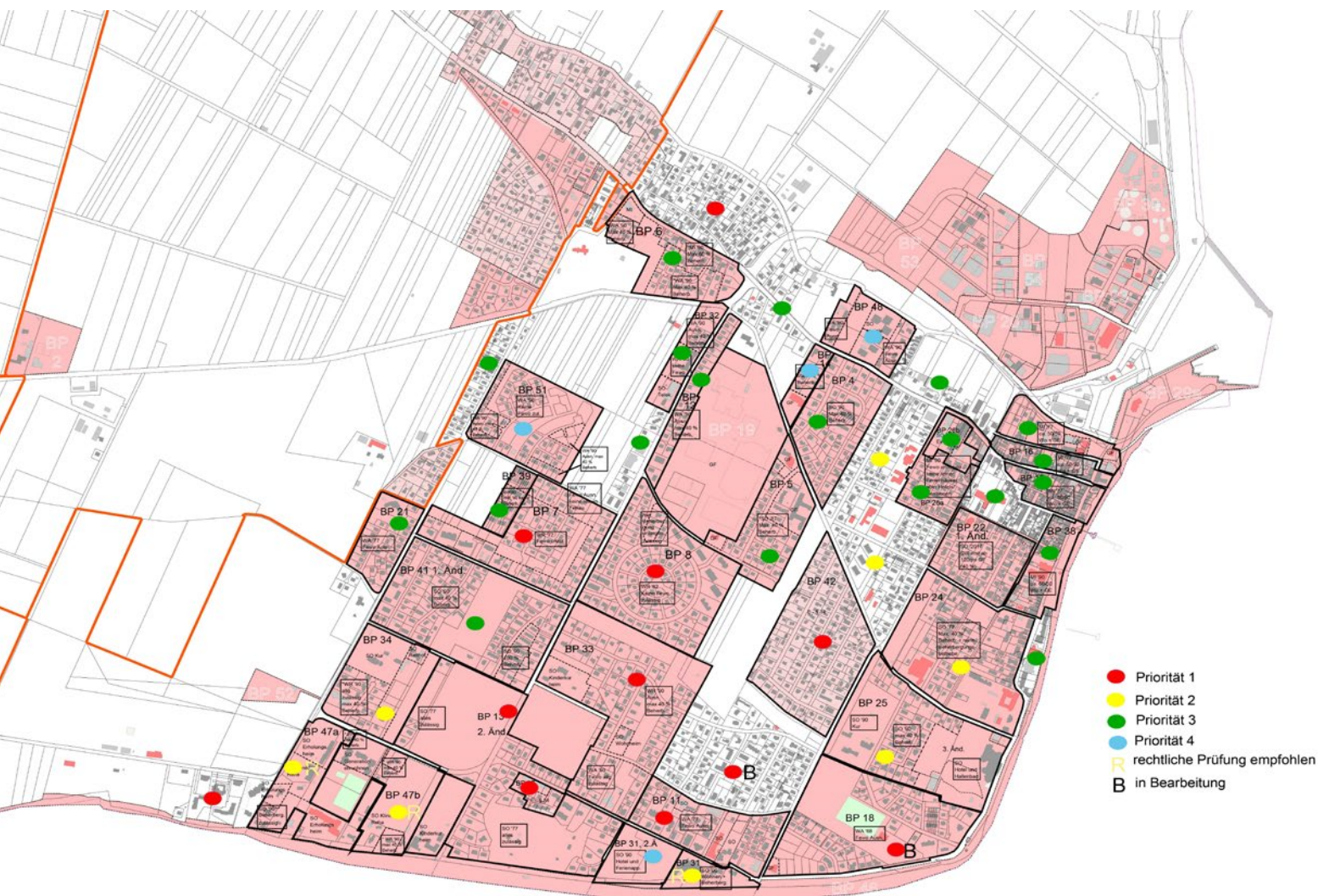
Arbeitskreis gegründet: Städtebaulicher Rahmenplan

Ein erklärtes Ziel der Stadt Wyk ist eine planerisch gewollte Durchmischung beim Städtebau. Um gezielt die Entwicklung steuern zu können, ist eine übergeordnete städtebaulich begründete Konzeption erforderlich, die unabhängig von Einzelfällen ist. Dieses Konzept soll sowohl den bauleitplanerischen Umgang mit Ferienwohnungen aufzeigen und darüber hinaus Eckpunkte ergänzender Maßnahmen außerhalb der Bauleitplanung darstellen. Dass dies nicht von heute auf morgen geht, ist dem Kreis NF bewusst,

der selbst 10 Jahre für die „Aufräumarbeiten“ ansetzt. Doch verspricht die Stadt Wyk geordnete Verhältnisse und hat speziell einen Arbeitskreis „Städtebaulicher Rahmenplan“ gegründet, welcher in Zusammenarbeit mit der Verwaltung ein städtebauliches Leitbild entwickeln soll, um zukünftig die Entscheidungsfindung zu erleichtern.

Ziel des Arbeitskreises ist die notwendige Analyse der bestehenden Bebauungspläne und der darin festgesetzten Zulässigkeit von Ferienwohnen auf konzeptioneller Ebene. Er-

gibt die Einzelbetrachtung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ beispielsweise ein Übergewicht an Ferienwohnungen, ist möglicherweise eine Änderung des Baugebiets in ein Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ erforderlich. Überwiegt die Anzahl des Dauerwohnens in einem festgesetzten „Reinen Wohngebiet“ die Ferienwohnungen, kommt als Entwicklungsziel möglicherweise ein „Allgemeines Wohngebiet“ oder ebenfalls ein „Sondergebiet“ in Frage. Dies zeigt, dass Einzelbetrachtungen vorgenommen werden müssen. Dies erfordert eine genaue Bestandsanalyse der Bebauungspläne, der genehmigten Nutzungen und anderer Wirkfaktoren wie Entstehungsgeschichte, Topografie, Erschließung und Durchgrünung der einzelnen Gebiete. Die Bestandsanalysen werden anhand der Akten und Vorortuntersuchungen durchgeführt. Im unbeplanten Innenbereich, wo Ferienwohnungen nur zulässig sind, wenn diese sich in den vorhan-





Die Internetseite DigitalerAtlasNord bietet eine gute Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne der Stadt Wyk. Hier können die einzelnen Pläne aufgerufen und im Detail angezeigt werden: danord.gdi-sh.de



denen Gebietscharakter und die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen, ist ebenfalls eine Bestandsaufnahme nötig. Rechtmäßige Ferienwohnungen genießen Bestandsschutz. Anders ist dies bei ungenehmigten und damit illegalen Ferienwohnungen. Die Zuständigkeit beim Einschreiten gegen die illegale Nutzung liegt beim Kreis Nordfriesland.

In diesem Zusammenhang ist noch zu erwähnen, dass Gebäude, die vor 1962 (in Bebauungsgebieten) bzw. 1977 (in unbeplanten Innenbereichen) errichtet wurden und seitdem keine genehmigungspflichtigen oder genehmigungsfreien Umbauten durchgeführt haben, auch ohne Genehmigung zur Ferienvermietung genutzt werden dürfen. Für diese Gebäude ist weder für Wohnnutzung noch für touristische Nutzung eine Ge-

nehmigung nötig. Die Nutzung kann ebenso gewechselt werden. Aus Sicht des Amtes betrifft dies jedoch nur eine kleine Anzahl an Gebäuden und stellt keine Lösung der Gesamtproblematik dar.

Bestreben des Arbeitskreises ist es, vor der Überplanung von Gebieten anhand der jeweiligen Gebietsstruktur und Gebietscharakteristik rechtmäßige Festsetzungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu erarbeiten. Da die Thematik das gesamte Stadtgebiet betrifft wurde eine Prioritätenliste erstellt. Diese wurde im öffentlichen Teil des Bau- und Planungsausschusses am 27. Mai 2025 vorgestellt. Von 42 Gebieten wurden 11 mit Priorität 1 (rot; kurzfristiger Handlungsbedarf), 8 mit Priorität 2 (gelb; mittelfristiger Handlungsbedarf), 19 mit Priorität 3 (grün, langfristiger Handlungsbedarf) und 4

mit Priorität 4 (blau, kein Handlungsbedarf) eingeteilt. In jedem Gebiet wird eine Bestandsaufnahme angefertigt, die den genehmigten und tatsächlichen Bestand aufzeigen soll.

Begonnen wurde die Bestandsanalyse im Bereich des Bebauungsplanes 18 am Südstrand, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Ferienwohnungen sind hier ausnahmsweise zulässig. Als nächstes wurde der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 45 (Bereich Freyastraße, Schmalstieg etc.) untersucht. Aufgrund der verschiedenen Grundstücks- und Gebäudegrößen konnte ein Bebauungsplan nicht aufgestellt werden. Auch hier sollen die Vorüberlegungen ein zukünftiges Planverfahren beschleunigen.

Ministerin lobt Vorgehen der Stadt Wyk

Das Vorgehen der Stadt Wyk wurde im März 2025 von Dr. Sabine Sütterlin-Waack, S-H Ministerin für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport bei einem Besuch von Bürgermeister Hess in Kiel ausdrücklich gelobt, an dem u.a. auch Silke Offerdinger-Daegel (Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses) sowie Yvonne Nei-

se (Stadtplanerin im Planungsamt des Amtes Föhr Amrum) teilnahmen. Die Ministerin wertet die konzeptionelle Herangehensweise als den richtigen und empfehlenswerten Weg. Die Einstufung nach der BauNVO sei die erforderliche Grundlage für rechtssichere B-Pläne und damit für rechtssichere Verhältnisse. Bei dem Gespräch wurde

dem Bürgermeister auch eine lösungsorientierte Zusammenarbeit seitens der Landesplanungsbehörde zugesagt. Somit sieht sich die Stadt Wyk auf einem guten Weg, die Problematik rechtssicher und zielführend zu lösen und zukünftig Wohnraum für alle Bedarfe zu sichern.

Ein kleiner Blick zurück: Nutzungsart Ferienwohnung

Im Jahr 2017 definiert der Gesetzgeber im § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) erstmals den Begriff „Ferienwohnung“ und deren Zuordnung als Nutzungsart. So sind Ferienwohnungen „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 oder bestimmt sind.“ Es handelt sich also um eine in sich abgeschlossene Unterkunft, die über Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung verfügt. Ferienwohnungen werden hinsichtlich der Nutzungsart entsprechend den (nicht störenden) Gewerbebetrieben zugeordnet. Haben diese jedoch eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, werden die Ferienwohnungen den Beherbergungsbetrieben zugeord-

net. Hierbei darf es sich jedoch nicht um Gebäude handeln.

Grundsätzlich sind Ferienwohnungen auch in Wohngebieten genehmigungsfähig. Ob dies möglich ist, hängt jedoch davon ab, welche Vorschriften die Kommune für das Gebiet macht. Seit der Einführung des § 13a BauNVO können Ferienwohnungen planungsrechtlich klar gesichert und gesteuert werden. Ziel der Stadt Wyk ist es, auf dieser rechtlichen Grundlage in Bebauungsplänen entweder die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ausdrücklich zu sichern oder Ferienwohnungen auszuschließen.

In Zusammenarbeit mit dem Amt Föhr-Amrum wird die Stadt Wyk entsprechend die bestehenden Bebauungspläne prüfen und gegebenenfalls anpassen. Im unbeplanten Innenbereich werden Bebauungspläne (soweit dies zur städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist) neu aufgestellt.



Bürgermeister Uli Hess:

„Verschiedene Gebiete müssen verschieden angepackt werden und ähnliche Gebiete ähnlich festgesetzt werden. Dabei müssen wir jedoch sicher gehen, dass stets die Besonderheiten der einzelnen Gebiete und die Ziele der Stadt berücksichtigt werden,“ sagt Wyks Bürgermeister Uli Hess und verspricht Transparenz: „Unter Einbeziehung der Entscheider und Akteure, insbesondere gemeinsam mit den Bürgern, wollen wir vernünftige Lösungen ausarbeiten.“

Prüfungen durch den Kreis Nordfriesland

Bereits im Frühjahr 2022 hat der Kreis Nordfriesland begonnen, mit zusätzlichem Personal illegale Ferienwohnungen systematisch zu prüfen und gegebenenfalls Ordnungsmaßnahmen zu erlassen. Vorausgegangen waren eigene Ermittlungen, die zeigten, dass die Zahlen zu den Gästebetten bzw. Ferienwohnungen in den Tourismusorten in Nordfriesland nicht mit der Genehmigungslage übereinstimmen und sich das Delta stetig

vergrößert. Es ist „die Menge, die das Gift macht“, so der Kreis NF.

Auch wären Zweitwohnungen nicht grundsätzlich zu verbieten, dürften jedoch von der Anzahl nicht zu städtebaulichen Spannungen („Rolladensiedlungen“) oder zur Verdrängung von Dauerwohnen führen. Denn Dauerwohnen ist für die Funktionsfähigkeit von Gemeinde als auch Tourismus zwingend nötig.

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Wyk auf Föhr
Bürgermeister Uli Hess
(verantwortlich)

Stadt Wyk auf Föhr

Hafendeich 17
25938 Wyk auf Föhr
Tel. (04681) 7470-0
www.wyk.de

Redaktion

Andreas Hansen
Tel. (04681) 7470-160
pressestelle@wyk.de
Alle Rechte vorbehalten.

Satz und Gestaltung

Grafikbüro Bickel GbR
www.inselgrafik.de
Bildrechte
Archiv, Harald Bickel