

### 3. Änderung des B-Plan Nr. 3a, Gemeinde Wrixum

#### 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Nord, Bahnhofstraße 38, 24937 Flensburg	06.08.2020 per Mail	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
2	Wasserbeschaffungsverband Föhr, Deich- und Sielverband Föhr, Dr. Hark Ketelsen, Geschäftsführer, Am Wasserwerk 1, 25938 Wrixum	1.9.2020 per Mail	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
3	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig	07.08.2020 per Mail	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.  Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit	Der Hinweis ist nachrichtlich in den Plan

	<b>Beteiligter</b>	<b>vom</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.</p> <p>Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	übernommen worden.
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Postfach 2963, 53019 Bonn	06.08.2020 per Mail	keine Einwände	Kenntnisnahme
5	Handwerkskammer Flensburg, Postfach 17 38, 24907 Flensburg	12.08.2020 per Mail	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6	Deutsche Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck	13.08.2020	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =&gt;50 MB zu ermöglichen,</li> <li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li> <li>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,</li> <li>• dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• <b>dass Beginn und Ablauf der Erschließungs-/</b></li> </ul>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p><b>Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:</b>  Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen  Fackenburger Allee 31  23554 Lübeck  Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:  T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	
7	Landwirtschaftskammer SH, Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg	28.08.2020	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
8	IHK zu Flensburg, Heinrichstraße 28-34, 24937 Flensburg	03.09.2020 per Mail	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
9	Gebäudemanagement SH, Gartenstraße 6, 24103 Kiel	19.08.2020 per Mail	Keine Einwände	Kenntnisnahme
10	Kreis Nordfriesland, Postfach 11 40, 25801 Husum	31.08.2020 per Mail	<p>Von Seiten der <b>unteren Naturschutzbehörde</b> wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 (3) des BauGB entfällt mithin die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.</p> <p>Unberührt von der Regelung im § 13 (3) BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des BNatSchG und nach §21</p>	Kenntnisnahme

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>des LNatSchG (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BnatSchG (Artenschutz). In der Begründung zur Planung wurde Fehlanzeige aufgrund von Nichtbetroffenheit gesetzlich geschützter Biotope gemeldet. Dieser wird kann gefolgt werden.</p> <p>In Bezug auf den Artenschutz wurden potentielle Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten benannt, die bei Abbruchmaßnahmen zerstört werden könnten. Mit der Umsetzung des B-Plan-Vorhabens (v.a. dem Abriss zweier Gebäude) <u>kann</u> im Hinblick auf die Artengruppen Fledermäuse gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 (Schädigung/Tötung besonders bzw. streng geschützter Arten) und Nr. 3 (Schädigung/ Zerstörung besonders bzw. streng geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten) des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Damit die o.g. Zugriffsverbote nicht ausgelöst werden und das Vorhaben konform zu den gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz betrieben werden kann, ist eine artenschutzfachliche Untersuchung auf Gebäudebrüter sowie Fledermausvorkommen vorzunehmen. Bei positiver Untersuchung sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachlich korrekt und vollumfänglich umzusetzen.</p> <p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können auch im Wege einer Änderung für bestehende Bebauungspläne erfolgen. Aufgrund der diversen negativen Auswirkung von sog. Schottergärten (Verringerung der Versickerungsmöglichkeiten, Erhitzung des Bodens, häufiger Pestizideinsatz, erhöhte Staubbelastung, etc.) wird in Bezug auf § 8 (1) Nr. 2 der Landesbauordnung angeregt, Festsetzungen bezüglich der privaten Freiflächengestaltung zu treffen. Nicht überbaute</p>	<p>Nach Rücksprache mit der UNB ist vor Abbruch der Gebäude eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen durchzuführen. Im Falle von Fledermausvorkommen sind in Absprache mit der UNB entsprechend geeignete Maßnahmen durchzuführen (z.B. Abbruch außerhalb der Aufzucht- und Überwinterungszeit, Aufstellen von Fledermauskästen). Die Abbrucharbeiten werden fachlich vor Ort begleitet.</p> <p>Der Anregung, Schottergärten für das Plangebiet auszuschließen, wird gefolgt und ein entsprechender Passus in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Flächen bebauter Grundstücke sollten als zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten festgesetzt werden. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen sollte unzulässig sein.</p> <p>Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen bestehen bezüglich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wrixum/Föhr keine Bedenken.</p> <p>Vom <b>FD Bauen und Planen</b> wurde folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><b>Planung:</b></p> <p>Ich weise beratend auf folgendes hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind nahezu alle Darstellungen als „beispielhaft“ oder „nicht bindend“ deklariert. Damit wird der Zweck des VEP ad absurdum geführt. Der VEP dient ja gerade dazu für die Gemeinde Planungs- und Rechtssicherheit herzustellen, dass ein Vorhaben wie vereinbart durchgeführt wird.</li> </ul>	<p>Es ist nicht richtig, dass nahezu alle Darstellungen als „beispielhaft“ und „nicht bindend“ deklariert sind. Kubatur und Dachneigungen - somit die Hauptmerkmale des äußeren Erscheinungsbildes - bleiben gewahrt, lediglich Bemaßungen und Innenaufteilung können geringfügig variieren. Mit den Lage- und Funktionsplänen wird das Vorhaben definiert und erläutert. Diese werden zusammen mit dem B-Plan Baurecht und damit verbindlich. Erfahrungsgemäß ergeben sich während der Umsetzungsphase durchaus baubedingt geringfügige Anpassungen, die sich auf Grundriss und Ansicht auswirken können. Eine - selbst geringe - Änderung wäre dann nicht ohne erneutes Beteiligungsverfahren möglich. Die Bezeichnungen „beispielhaft“ und „nicht bindend“ erlauben einen gewissen gestalterischen Spielraum ohne Einleitung eines Änderungsverfahrens, z.B. hinsichtlich Größe</p>

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis auf dem Plandokument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Ordnungswidrigkeiten bezieht sich auf Festsetzungen, die nicht gemäß § 84 LBO als örtliche Bauvorschriften, sondern gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Maß der Nutzung festgesetzt worden sind. Gegenüber den Festsetzungen des BauGB kann § 82 (1) Nr. 1 LBO aber keine Rechtswirkung entfalten.</li> <li>• In Kapitel 5 der Begründung wird das BauGB nicht in der aktuellen Fassung genannt.</li> </ul> <p><b>Bauaufsicht:</b></p> <p>Auf die Sicherung der Erschließung im Sinne von § 4 Abs. 2 LBO sowie die Vorgaben des § 4 Abs. 3 LBO wird ausdrücklich hingewiesen. Ggf. sind Baulasten oder Zusammenlegungen von Flurstücken erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze wird empfohlen, näher zu erläutern, ob auch überdachte Stellplätze in Form von Carports oder Garagen zulässig sein können.</p> <p><b>Brandschutz:</b></p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von zwei Stunden</p>	<p>und Lage der Fenster in der Fassade oder Wandaufteilung im Grundriss.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und der Passus zu Ordnungswidrigkeiten gestrichen.</p> <p>Die Gesetzesgrundlage wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient ja gerade dazu, die Erschließung für das gesamte Plangebiet zu sichern, nicht nur für einzelne Flurstücke. Darüber hinaus ist vom Vorhabenträger die Zusammenlegung der Flurstücke beabsichtigt.</p> <p>Im B-Plan sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO als Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Garagen sind weder im B-Plan noch im Durchführungsvertrag vorgesehen.</p>

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>sichergestellt werden.</p> <p>Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten PN 16 nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten PN 16 nach DIN 3222 einzubauen. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen dabei 150 m nicht übersteigen. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden sein.</p> <p>Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Gebäude liegen in einer Entfernung von mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Nach § 5 Absatz (1) Satz 4 Landesbauordnung sind daher eine Zufahrt sowie eine Bewegungsfläche vor den Gebäuden anzuordnen. Zufahrt und Bewegungsfläche müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.</p> <p><b>Archäologischer Denkmalschutz:</b></p> <p>In dem überplanten Gebiet befinden sich keine eingetragenen archäologischen Denkmäler. Es liegt jedoch in einem archäologischen Interessengebiet. Zuständigkeitshalber ist daher das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen. Die Löschwasserversorgung ist nach vorliegender Kenntnis gesichert. Ein zusätzlicher Hydrant kann nach Bedarf im Plangebiet errichtet werden.</p> <p>Von Seiten des Vorhabenträgers wurde nach Rücksprache mit dem Brandschutz des Kreises Nordfriesland bestätigt, dass Zufahrt und Flächen ausreichend dimensioniert sind.</p> <p>Das archäologische Landesamt ist beteiligt worden.</p>
11	Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Friedrichstadt, Van-Wouwer-Str.6, 25840 Friedrichstadt	20.08.2020 per Mail	grundsätzlich keine Bedenken	Kenntnisnahme

	<b>Beteiligter</b>	<b>vom</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
12	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein Nationalparkverwaltung Schutz- und Entwicklungsplanung Schlossgarten 1 25832 Tönning	21.08.2020 per Mail	Eine Betroffenheit der Schutz -und Erhaltungsziele des Nationalparks SH Wattenmeer infolge der hier betrachteten Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 3. Änderung kann in diesem Fall ausgeschlossen werden.	Kenntnisnahme
13	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Herzog-Adolf-Straße 1, 25813 Husum	11.08.2020 per Post	Keine küstenschutzrechtlichen Bedenken  Das überplante Gebiet liegt in keinem Risikogebiet gem. WHG. Nutzungs- oder Bauverbote des LWG bestehen in diesem Bereich nicht. Der vorgelegten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Wrixum für das Gebiet umgrenzt von Hargesweg, Harkenstieg, Karkstieg sowie Fötjem kann somit seitens der unteren Küstenschutzbehörde zugestimmt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Hinweise beachtet werden. <b>Hinweise</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.</li> <li>• Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.</li> <li>• Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-</li> </ul>	Kenntnisnahme

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.	
14	Borgsum, Wyk, Alkersum, Midlum, Nieblum, Oevenum und Utersum über Amt Föhr-Amrum, Hafestraße 23, 25938 Wyk auf Föhr	15.09.20 per E-Mail	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3, Abs. 2 BauGB)

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	
1		21.01.20 über Kreis Nordfriesland	Anbei übersenden wir Ihnen unseren Widerspruch gegen die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a der Gemeinde Wrixum mit der Bitte um Weitergabe an die zuständige Fachaufsicht sowie die untere Naturschutzbehörde. Des Weiteren richtet sich unser Widerspruch speziell gegen das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, da auf der Nordwestseite des Areals Fledermäuse zu beobachten sind, die mit Sicherheit unter der erheblichen baulichen Verdichtung heftig beeinträchtigt werden würden.	Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, für das eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Dies entbindet die Gemeinde nicht von der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Es wird daher vor Abbruch der Bestandsgebäude eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen durchgeführt und die Abbruchmaßnahmen werden fachlich begleitet. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen eingeleitet (Verschieben des Abbruches, Aufstellen von Fledermauskästen o.ä.).
2 und 5		30.12.19	Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans 3a der Gemeinde Wrixum. Wir (...) erheben Einspruch gegen die Änderung des Bebau-	

		<p>ungsplans 3a in Wrixum.  Insbesondere erheben wir Einspruch gegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird und dadurch der Öffentlichkeit zu wenig Zeit bleibt, zumal die Auslegung über die Weihnachtstage erfolgt.</li>   <li>2. Eine höhere bauliche Verdichtung</li> <li>3. die Erhöhung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten</li> <li>4. die Festsetzung der Bauweise, Geschossigkeit und zulässige Grundfläche</li> <li>5. die Aushebelung der Ortsgestaltungssatzung durch den neu zu beschließenden Bebauungsplan</li> <li>6. die nur im Durchführungsvertrag geregelte Nutzung.  Da die die Wohnungen als Eigentumswohnungen vom Bauträger einzeln verkauft werden sollen, werden einige Wohnungen auch an Feriengäste vermietet. Eine Kontrolle darüber wird, wenn überhaupt, nur selten durchgeführt und ist erfahrungsgemäß wirkungslos.</li> </ol>	<p>Die öffentliche Auslegung fand auf Grund des Planungsvorlaufes zu einem späteren Zeitpunkt statt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Bau-gesetzbuch durchgeführt, für das eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nicht erforderlich wird. Die Gemeinde hat mit Hinblick auf die Betroffenheit der Anwohner dennoch auf die frühzeitige Unterrichtung im Rahmen einer Gemeindevertretersitzung nicht verzichtet.</p> <p><u>Zu 2 bis 5:</u>  Die Gemeinde möchte der Nachfrage nach Wohnraum entsprechen. Dabei gilt nach landesplanerischer Vorgabe „Innenbereich vor Außenbereich“. Unter diesem Aspekt bietet sich das vorliegende Plangebiet an, das sich im Eigentum eines Investors befindet, da hier bereits bebaute Fläche nachgenutzt werden kann. Auf Grund der günstigen Lage (Nähe zu Wyk, Verkehrsanbindung, Innerortslage) hat die Gemeinde entschieden, an dieser Stelle verdichtete Bauweise vorzusehen, die sich einerseits in das Gesamtkonzept der Umgebung einfügt, andererseits möglichst vielen Menschen in dieser zentralen Ortslage Wohnraum bietet. Dazu sind Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung erforderlich, um zum einen die Voraussetzung für eine verdichtete Bauweise zu erfüllen, zum anderen gesunde Wohnverhältnisse zu sichern (z.B. durch Gaubengrößen und Balkone). Daraus ergeben</p>
--	--	--	---

		<p>Unsere Bitte an die Wrixumer Gemeindevertretung ist daher, die verdichtete Bebauung der Grundstücke Hargesweg 72 und Harkenstieg 6 nicht zu beschließen. In Wrixum steht genügend Fläche zwischen Baben Dörf und Chaussee zur Verfügung um Wohnraum zu schaffen.</p>	<p>sich auch Abweichungen von der Grundfläche, Geschossigkeit und Bauweise gegenüber dem bisher gültigen B-Plan. Eine verdichtete Bebauung auf bereits baulich genutzter Fläche trägt auch zur Ressourcenschonung von Boden bei, da für mehr Wohneinheiten weniger Fläche neuversiegelt werden muss. Die Gestaltung der Gebäude kann in einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag festgelegt werden, die der städtebaulichen Einbindung in Anlehnung an die Ortsgestaltungssatzung dient. Die Gemeinde hat zwischen einer Bebauung, die den bisherigen Vorgaben von B-Plan und Ortsgestaltungssatzung entspricht und einer Weiterentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung abzuwägen. Im Hinblick auf Ressourcenschonung, zentrennahe Wohnbebauung und günstige Verkehrsanbindung (Bus, Auto) hält die Gemeinde eine verträgliche Nachverdichtung in diesem Bereich für vertretbar.</p> <p><u>Zu 6:</u> Der Bebauungsplan lässt nur Dauerwohnen zu. Ferienwohnen ist nicht vorgesehen. Verstöße gegen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können bei Kenntnis entsprechend geahndet werden.</p> <p>Es wird nicht genau ersichtlich, welche Straße mit „Chaussee“ gemeint ist. Wenn damit der Bereich östlich von Baben Dörf gemeint ist, so handelt es sich hierbei um eine bislang unbebaute Freifläche, deren</p>
--	--	---	---

		<p>Außerdem besteht bei einem Gemeindevertreter ein Interessenkonflikt zwischen dem Gemeinderat und der Vermarktung der Grundstücke bzw. der Wohnungen.</p>	<p>Bebauung erhebliche Eingriffe in bislang unbebaute Strukturen bedeuten würde (Versiegelung durch Bebauung, Erschließung), während für die vorliegende Planung auf bereits bebaute Innenbereichsfläche zurückgegriffen werden kann. Dies entspricht auch dem Gebot der übergeordneten Landesplanung, Innenbereich vor Außenbereich zu nutzen.</p> <p>Ein Interessenkonflikt besteht insofern nicht, als betroffene Gemeindevertreter an der Beratung und Beschlussfassung zur B-Planänderung per Gemeindeordnung nicht mitwirken dürfen.</p>
	10.01.20	<p>Grundergänglich halten wir das Engagement der Gemeinde Wrixum bezüglich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung für absolut positiv und befürworten insbesondere die Entstehung von Mehrgenerationen- oder altengerechtem Wohnen.</p> <p>Unser Einspruch gegen den Bebauungsplan 3a, Beschlussvorlage Amt Föhr-Amrum Nr. Wri/000117 vom 28.11.2019 richtet sich vor allem gegen die Absicht, den zu errichtenden 4 Wohnhäusern á bis zu 4 Wohneinheiten - mithin insgesamt bis zu 16 Wohneinheiten - entsprechend je einen eigenen PKW-Stellplatz - also 16 Stellplätze für PKW - hinzuzufügen. Damit einhergehend ist die Erstellung der entsprechenden Zufahrten. Hier ist eine unter ökologischen Aspekten nicht hinnehmbare Flächenversiegelung geplant. Daneben soll es Abstellräume im Außenbereich geben - auch diese kosten weitere Freiflächen.</p>	<p>Insgesamt entstehen 14 statt 16 Wohneinheiten. Somit entstehen 12 neue Wohneinheiten (Bestand 2 Wohneinheiten). Gegenüber dem Bestand werden ca. 800 qm zusätzlich versiegelt (ca. 1.800 qm gesamt). Die Gesamtversiegelung einschließlich Stellplätzen und Abstellräumen bleibt unterhalb der maximal zulässigen Obergrenze gemäß § 19 BauNVO. Die Entwässerung erfolgt über unterirdische Sickerschächte und -gruben, wie dies auf Föhr üblich ist, sodass der Wasserhaushalt geschont wird. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.</p>

		<p>Abgesehen davon möchten wir anmerken, dass dem Vernehmen nach Investoren mit Gewinnerzielungsabsicht involviert sind. Insoweit steht zu befürchten, dass wirtschaftliche Interessen den Wohnraum verteuern werden. Daher möchten wir anregen, ein genossenschaftliches Projekt zu entwickeln, das die Interessen seiner Mitglieder/der Bewohner prioritär behandelt und sichert.</p>	<p>Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist bei der bereits baulich genutzten Fläche der Fall.</p> <p>Die Art der Vermarktung kann über den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Mit dem Investor wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, kurzfristig zusätzliche Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen.</p>
4	18.12.19	<p>Am 12.12.19 hat die Gemeindevertretung Wrixum eine Änderung der Bebauung um das Grundstück Hardsweg 72 und Umgebung beschlossen.</p> <p>Unser Einspruch richtet sich hauptsächlich gegen die Aufhebung der Ortsgestaltungssatzung für dieses Gebiet und die Aufhebung der Grundflächenzahl.</p> <p>Die geplanten 16 Wohneinheiten (lt. Bürgermeisterin Braun 14) sollen als Altenwohnungen und Dauerwohnungen einzeln verkauft werden. Auch hiergegen erheben wir Einspruch, da nicht sichergestellt werden kann, dass die Wohnungen nicht doch als Ferienwohnungen genutzt werden, da eine Kontrolle erfahrungsgemäß nicht erfolgt.</p> <p>Ein weiter detaillierter Einspruch erfolgt nach öffentlicher Bekanntmachung.</p>	<p>Die Gemeinde sieht die Notwendigkeit, auf die Nachfrage nach Wohnraum zu reagieren. Auf Grund der günstigen Lage (Nähe zu Wyk, Verkehrsanbindung, Innerortslage) hat sie entschieden, im Plangebiet verdichtete Bauweise vorzusehen, um möglichst vielen Menschen in dieser zentralen Ortslage Wohnraum zu bieten (14 Wohneinheiten). Dazu sind Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung erforderlich, um zum einen die Voraussetzung für eine verdichtete Bauweise zu erfüllen, zum anderen gesunde Wohnverhältnisse zu sichern (z.B. durch Gaubengrößen und Balkone). Daraus ergeben sich auch Abweichungen von der Grundfläche gegenüber dem bisher gültigen B-Plan. Die Gestaltung der Gebäude wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, die der städtebaulichen Einbindung in Anlehnung an die Ortsgestaltungssatzung dient.</p> <p>Der Bebauungsplan legt fest, dass nur Dauer-</p>

			wohnen zulässig ist. Verstöße gegen diese Festsetzung - wie auch gegen jede andere des Bebauungsplans - stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die geahndet werden kann.
--	--	--	--

### 3. Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Beteiligter	vom	Stellungnahme
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abt. Landesplanung und ländliche Räume, IV 6, Postfach 7125, 24171 Kiel		<i>(Planungsanzeige gemäß § 11, Abs. 3 LaPlaG nicht erforderlich, da Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird)</i>