

Gemeinde Witsum

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1

Abwägungstabelle vom 20.03.2023 mit Beschlussvorschlägen zu folgenden Verfahrensschritten:

- Teil I: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, Frist für Stellungnahmen: 14.02.2022
- Teil II: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Veranstaltung am 13.12.2022
- Teil III: Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden mit Frist bis zum 28.10.2022
- Teil IV: Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2022 bis 07.11.2022

Hinweise: Die Nummerierung in den folgenden Tabellen erfolgt nach der Nummerierung der beteiligten Stellen in der Verteilerliste zum Beteiligungsverfahren.

Teil I

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

a) Keine Stellungnahmen abgegeben

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

| Nr. | Behörde / TöB / Nachbargemeinde |
|-----|---|
| 6 | Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein - Nationalparkverwaltung |
| 13 | Gemeinde Borgsum |
| 14 | Gemeinde Dunsum |
| 16 | Gemeinde Nieblum |
| 17 | Gemeinde Oevenum |
| 18 | Gemeinde Oldsum |
| 19 | Gemeinde Süderende |
| 20 | Gemeinde Utersum |
| 22 | Stadt Wyk auf Föhr |
| 23 | Abfallwirtschaft Nordfriesland gmbH |
| 28 | Wyker Dampfschiffs-Reederei Föhr-Amrum GmbH |

b) Stellungnahmen ohne Einwände, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der sie der Gemeinde mitteilen, dass ihre Belange nicht berührt werden und bzw. oder sie keine Einwände gegen die Planung sowie keine Anregungen und Hinweise vorzutragen haben. Die Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorschlägen nicht gesondert aufgeführt, da sie keine inhaltliche Relevanz haben:

| Nr. | Behörde / TöB / Nachbargemeinde | Datum der Stellungnahme |
|-----|---|-------------------------|
| 1 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | 13.01.2022 |
| 12 | Gemeinde Alkersum | 17.01.2022 |
| 15 | Gemeinde Midlum | 10.02.2022 |
| 21 | Gemeinde Wrixum | 03.02.2022 |
| 29 | Landwirtschaftskammer S-H | 07.02.2022 |
| 30 | FFW Borgsum-Witsum | 14.02.2022 |

| | | |
|----|-----------------|------------|
| 31 | Handwerkskammer | 07.02.2022 |
| 32 | IHK Flensburg | 07.02.2022 |

c) Stellungnahmen mit inhaltlichen Belangen, Anregungen und Hinweisen

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) haben eine Stellungnahme abgegeben, in der inhaltliche Belange vorgetragen sowie Anregungen und Hinweise mitgeteilt werden:

| Nr. | Behörde / TöB | Datum der Stellungnahme |
|------------|--|--------------------------------|
| 2 | Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle | 14.01.2022 |
| 3 | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Nord | 31.01.2022 |
| 4 | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde | 14.01.2022 |
| 5 | Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein | 11.02.2022 |
| 7 | Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Referat "Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht", IV 52 | 19.04.2022 |
| 8 | Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6 | 19.04.2022 |
| 9 | Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Verkehr, Luftfahrtbehörde und Eisenbahnbehörde über den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein | 31.01.2022 |
| 10 | Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee | 18.01.2022 |
| 11 | Kreis Nordfriesland | 10.02.2022 |
| 24 | Deich- und Sielverband Föhr | 19.01.2022 |
| 25 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 21.01.2022 |
| 26 | Schleswig-Holstein Netz AG | 27.01.2022 |
| 27 | Wasserbeschaffungsverband Föhr | 19.01.2022 |

zu c) Stellungnahmen mit inhaltlichen Belangen, Anregungen und Hinweisen

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|
| 2 | Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle Stellungnahme vom 14.01.2022 | |
| 2.1 | Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. |
| 2.2 | Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. |
| 2.3 | Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. |
| 2.4 | Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. |
| 2.5 | Darüber hinaus verweisen wir 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Verände- | Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. |

| | | |
|----------|---|--|
| | rungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. | |
| 3 | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Nord Stellungnahme vom 31.01.2022 | |
| | Auf Grund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb können leichte Geruchsmissionen auftreten. Erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind jedoch nicht anzunehmen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden um den Hinweis ergänzt. |
| 4 | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde Stellungnahme vom 14.01.2022 | |
| | Aus Sicht der unteren Forstbehörde bestehen keine Bedenken zu der o.a. Planung. Der auf 20 m verminderte Waldabstand gem. § 24 LWaldG zu den nordöstlich gelegenen Waldflächen wurde meiner Stellungnahmen entsprechend berücksichtigt. Voraussetzung ist, dass es seitens des Brandschutzes keine Bedenken gegen die Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes von 30 m zu diesen Waldflächen gibt. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Seitens des Brandschutzes kann die Unterschreitung zugelassen werden. Seitens des Brandschutzes wird in der Stellungnahme des Kreises Nordfriesland, Fachdienst Bauen und Planen vom 10.02.2022 folgendes ausgeführt: <i>„Die Unterschreitung des erforderlichen Waldabstandes in dem hier geplanten Maß (gepl. Waldabstand: 20 m) kann zugelassen werden, da aufgrund der Lage des Bauvorhabens in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von dem Vorhandensein einer entsprechenden brandschutztechnischen Infrastruktur auszugehen ist und ein Schadenfeuer so rechtzeitig entdeckt, gemeldet und durch die Feuerwehr bekämpft werden kann. Hierzu wird zudem auf die oben genannten Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung verwiesen.“</i> Die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen. |
| 5 | Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 11.02.2022 | |
| 5.1 | Das überplante Gebiet liegt in keinem Risikogebiet gem. WHG. Nutzungs- oder Bauver- | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|----------|--|--|
| | bote des LWG bestehen in diesem Bereich nicht. | |
| 5.2 | Dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Witsum für das Gebiet nördlich bzw. westlich der Dorfstraße sowie südlich der Traumstraße bzw. nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenweges kann somit seitens der unteren Küstenschutzbehörde zugestimmt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Hinweise beachtet werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 5.3 | Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 5.4 | Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 5.5 | Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 5.6 | Gegenüber dem B-Plan 1 der Gemeinde Witsum bestehen aufgrund der Höhenlage und unter Beachtung der Hinweise keine küstenschutzrechtlichen Bedenken. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 7 | Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Referat "Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht", IV 52 Stellungnahme vom 19.04.2022 | |
| 7.1 | Die textliche Festsetzung 1 (5): „In den Sondergebieten ‘Dauerwohnen und Touristenbeherbergung’ (SO D+T) sind mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen“ ist unzulässig, da es sich hierbei um eine gebietsbezogene Festsetzung ohne entsprechende Rechtsgrundlage zur Festlegung von prozentualen Mindestgrößen für bestimmte (Wohn-) Nutzungen handelt. Auf die diesbezügliche Rechtsprechung (OVG Schleswig, Urt. v. 16.06.2020 - 1 KN 18/15) wird hingewiesen. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Stellungnahme vom 10.11.2022 in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Die Rechtsgrundlage nach § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, die nur für Sondergebiete gilt, entzieht sich damit. |
| 7.2 | Aus der beabsichtigten Festsetzung ist nicht ersichtlich, dass der Ferienwohnnutzung, wie in der Begründung dargestellt, ein gegenüber dem Dauerwohnen untergeordneter Anteil zukommen soll. Die Festsetzung ist daher den Planungszielen der Gemeinde entsprechend anzupassen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Stellungnahme vom 10.11.2022 in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Abweichend davon wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im |

| | | |
|----------|--|---|
| | | allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen nach § 13 a Satz 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie gemäß § 13 a Satz 2 BauNVO gegenüber der Hauptnutzung des jeweiligen Gebäudes eine baulich untergeordnete Bedeutung haben. |
| 8 | Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6 Stellungnahme vom 19.04.2022 | |
| 8.1 | Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. 2021 Seite 1409) – LEP-Fortschreibung 2021 – sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) – RPI V. Darüber hinaus sind die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 4.5.1 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, GVOBl. Schl.-H. Seite 739) – LEP Wind – sowie die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) vom 29.12.2020 (Regionalplan I-Teilaufstellung-VO, GVOBl. Schl.-H. Seite 1082) – RPI Wind – maßgeblich. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 8.2 | Die Gemeinde Witsum liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (vgl. Kapitel 4.7.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021). Gemäß Ziffer 4.1 Nr. 2 RPI V ist die künftige Siedlungstätigkeit dadurch eingeschränkt, dass sich die weitere bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baugebietsgrenzen. Gleichwohl sind touristische Nutzungen und bauliche Entwicklungen im Bestand außerhalb der Baugebietsgrenzen grundsätzlich nicht ausgeschlossen (vgl. Kapitel 3.5 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021). Wesentliches Ziel des Planvorhabens ist, den Bestand zu sichern, gleichzeitig aber auch eine zusätzliche wohnbauliche und touristische Entwicklung zu ermöglichen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird seit mehreren Jahren von der Gemeinde verfolgt. Insbesondere die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde waren im vorangegangenen Aufstellungsverfahren Gegenstand eines umfangreichen Schriftwechsels sowie mehrerer Abstimmungsgespräche, siehe vor allem Stellungnahmen vom 17.10.2005, 05.06.2008, 25.05.2009, 13.07.2009 (per E-Mail) und 15.09.2010. Aus landes- und regionalplanerischer Sicht wurde seinerzeit im Ausnahmewege ein zustimmungsfähiges Vorgehen aufgezeigt. In der Gesamtschau kommt die Landesplanungsbehörde, bezogen auf den Planungsstand im Jahr 2010, zu dem Ergebnis, dass aus landes- und regionalplaneri- |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>scher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planungsansatz der Gemeinde Witsum bestehen. Hinsichtlich der Baugebietsgrenzen wird daher davon ausgegangen, dass auch die aktuelle Planung grundsätzlich zustimmungsfähig ist.</p> <p>Zudem: Die räumlichen Grenzen für die Siedlungsentwicklung (Baugebietsgrenzen) ergeben sich nach dem Regionalplan im Wesentlichen aus der entsprechenden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans geltenden Flächennutzungsplanfassung und den Landschaftsplanungen.</p> <p>Die Gemeinde Witsum hat keinen Flächennutzungsplan. Im Landschaftsplan Föhr von 1997 sind jedoch der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans bestehende Siedlungsbereich als „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ sowie zwei Flächen als „Wohnbauflächen, Erweiterungsfläche 2. Priorität, konfliktarmer Suchraum für Siedlungserweiterung“ dargestellt. Dennoch wurden für die Gemeinde Witsum im Regionalplan keine Baugebietsgrenzen festgelegt.</p> <p>Auch im Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 Kapitel 3.5 Abs. 1 heißt es, dass bei der Festlegung der Baugebietsgrenzen die Bauflächenausweisung im aktuellen Landschaftsplan berücksichtigt werden sollen.</p> |
| 8.3 | <p>Dabei ist aber zu beachten, dass die Gemeinde Witsum keine zentralörtliche Funktion oder besondere Funktion wahrnimmt, so dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen gemäß Kapitel 3.6.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021 Anwendung findet. Zu dem Stichtag 31.12.2020 hatte die Gemeinde einen Wohnungsbestand in Höhe von 41 Wohneinheiten (WE). Jedoch ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 beträgt der Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen 40%. Damit sind an Dauerwohnungen 25 WE zu berücksichtigen, der wohnbauliche Entwicklungsrahmen liegt bei 3 WE bis 2036.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 8.4 | <p>Vorgesehen ist, im Bestand ein neues Baufenster zu schaffen sowie zwei bislang unbebaute Grundstücke in den Plangeltungsbereich einzubeziehen. Dabei lässt die Begrün-</p> | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | <p>dung offen, in welchem Umfang neue WE entstehen können. Die Begründung ist zu ergänzen.</p> | <p>Das Baufenster im Bestand (Traumstraße 19) wird aufgrund der Stellungnahme vom 10.11.2022 gestrichen und das Grundstück Eelenböög 6 in die Planung einbezogen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig ist (eine Ausnahmeregelung für den genehmigten Bestand darüber hinaus ist im B-Plan vorgesehen). Zusammen mit den beiden neu geschaffenen Baugrundstücken südlich von Eelenböög 6 ist somit die Errichtung von drei Wohneinheiten möglich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> |
| 8.5 | <p>Dabei ist auch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass nördlich der bislang unbebauten Grundstücke eine Baulücke zu dem an der Straße Eelenböög (Hausnummer 8) gelegenen Gebäude entstehen könnte, so dass hier Baurechte gemäß § 34 BauGB geschaffen würde. Insofern kann derzeit nicht beurteilt werden, ob der wohnbauliche Entwicklungsrahmen eingehalten wird.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück Eelenböög 6 wird in die Planung einbezogen. Siehe auch Nr. 8.4.</p> |
| 8.6 | <p>Auf Kapitel 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 wird hingewiesen. Demnach hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Gemäß Begründung sind in der Gemeinde Witsum Potentiale der Innenentwicklung nicht erkennbar. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 8.7 | <p>Darüber hinaus ist zu beachten, dass eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar ist (vgl. Ziffer 4.1 Nr. 7 RPI V). Der Wohnungsneubau soll nur noch den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken (vgl. Ziffer 6.4.2 Nr. 7 RPI V). Insofern ist eine Sicherung des Dauerwohnens erforderlich.</p> <p>Hierzu hat die Gemeinde entsprechende textliche Festsetzungen für das Dauer- und Ferienwohnen vorgesehen. Zudem möchte die Gemeinde die beiden bislang unbebauten Grundstücke erwerben und durch weitere Sicherungsinstrumente wie Eintragungen von Grunddienstbarkeiten oder privatrechtliche Regelungen zwischen der Gemeinde als Verkäufer und dem Erwerber sicherstellen, dass „eine anschließende Weiterveräußerung, soweit rechtlich umsetzbar, ausgeschlossen wird“. Zusätzlich sollen die zur Vergabe stehenden Baugrundstücke vorrangig der Deckung des örtlichen Wohneigenbedarfs für Bauwillige dienen. Bei der Vergabe von Baugrundstücken soll daher der örtliche</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet Nebenwohnungen nicht zulässig sind. Gemäß dem Regionalplan 2002 darf der künftige Wohnungsneubau erst realisiert werden, wenn jeweils sichergestellt ist, dass keine Umnutzungen zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und anderen Tourismusangeboten erfolgen (RP SH Nord 2002, Ziffer 6.4.2 Nr. 7). Dies wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausschluss von Nebenwohnungen und Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnun-</p> |

| | | |
|----------|---|--|
| | <p>Bezug der Bauwilligen zur Gemeinde Witsum besonders berücksichtigt werden.</p> <p>Grundsätzlich werden die Regelungen zur Sicherung des Dauerwohnens begrüßt, jedoch sollte die Gemeinde prüfen, ob diese Regelungen hinreichend sind, da Ausnahmemöglichkeiten geschaffen werden („soweit rechtlich umsetzbar“, „vorrangig“, „der örtliche Bezug besonders zu berücksichtigen“).</p> <p>Aus hiesiger Sicht ist es empfehlenswert, wenn die Gemeinde die neu entstehenden Baugrundstücke im gemeindlichen Eigentum beließe und dann mittels Erbbauverträgen eine langfristige Sicherung ermöglichen würde.</p> <p>Auch sollten für das im Bestand neu entstehende Baufenster über die Festsetzung hinausgehende Sicherungsinstrumente zur Anwendung kommen. Die Entscheidung über die zur Anwendung kommenden Sicherungsinstrumente sollte vor Abschluss des Verfahrens im Rahmen der Abwägung zu Stande kommen.</p> | <p>gen), die Vergabekriterien der Gemeinde Witsum und durch vorgesehene Vereinbarungen im Kaufvertrag (Sperrfrist und Konventionalstraße) sichergestellt. Das Baugrundstück Eelenböög ist nicht Eigentum der Gemeinde.</p> <p>In der Sitzung der Gemeindeversammlung am 10.06.2021 wurde beschlossen, dass die beiden Neubaugrundstücke nicht in Erbpacht vergeben sondern verkauft werden sollen.</p> |
| 9 | <p>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Verkehr, Luftfahrtbehörde und Eisenbahnbehörde über den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein</p> <p>Stellungnahme vom 31.01.2022</p> | |
| 9.1 | Gegen den B-Plan Nr. 1 (Aufstellung) der Gemeinde Witsum bestehen von hier keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 9.2 | Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden. Die Erschließung hat über die vorhandenen Gemeindestraßen zu erfolgen. | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der beabsichtigten Baugrundstücke nördlich der Traumstraße ist durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten in der Planzeichnung sichergestellt, dass Ein- oder Ausfahrten zur Traumstraße (K 122) nicht zulässig sind.</p> |
| 9.3 | Beim Aufstellen des Schaltkastens innerhalb der Anbauverbotszone der K 122 ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Abstand zwischen der Versorgungsfläche und der Straßenverkehrsfläche beträgt etwa 2,7 m und zum Fahrbahnrand (graphisch ermittelt) etwa 4,2 m.</p> |
| 9.4 | Die Ortsdurchfahrtsgrenze der Gemeinde Witsum wurde von mir entsprechend dem aktuellen Stand in Rot eingetragen (s. Anlage) und ist in den B-Plan zu übernehmen. | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> |
| 9.5 | Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der K 122 | Der Hinweis wird berücksichtigt. |

| | | |
|-----------|--|---|
| | berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. | In der Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein von 2015 ist die Kreisstraße 122 (Traumstraße) nicht aufgeführt, jedoch die nördlich von der K 122 liegende L 214. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Traumstraße hinsichtlich der Verkehrsmenge überörtlich eine untergeordnete Bedeutung hat und demzufolge der Verkehrslärm einen für den ländlichen Raum typischen Rahmen nicht überschreitet. |
| 10 | Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee Stellungnahme vom 18.01.2022 | |
| 10.1 | Die Baustellenbeleuchtung ist blendfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| 10.2 | An der Anlage dürfen außer den nach den schiffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis wird als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| 11 | Kreis Nordfriesland Stellungnahme vom 10.02.2022 | |
| | Untere Naturschutzbehörde | |
| 11.1 | Zur vorgelegten Planung habe ich keine Bedenken. Dabei gehe ich davon aus, dass geschützte Biotop im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 21 Landesnaturschutzgesetz) von den Planungen und darauffolgenden Eingriffen nicht berührt sind. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Büro Olaf, Wester-Ohrstedt hat eine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß den Aussagen im Umweltbericht befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop. |
| 11.2 | Auf die Beachtung des gesetzlichen Biotopschutzes nach o. g. Gesetzen wird hingewiesen. Die in der Begründung benannte Eingriffsregelung bezieht sich allein auf die Regelungen nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 14, 15 und 18 BNatSchG. Der gesetzliche Biotopschutz nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 21 Landesnaturschutzgesetz) ist gesondert zu betrachten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Büro Olaf, Wester-Ohrstedt hat eine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß den Aussagen im Umweltbericht befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop. |

| | | |
|------|--|--|
| 11.3 | Ich gehe davon aus, dass eine vorausgehende Prüfung erfolgt ist. Ist dies nicht der Fall, muss diese nachgeholt und bei Betroffenheit geschützter Biotope die gesetzliche Regelung nach § 30 des BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG beachtet werden. Meine erneute Beteiligung ist dann erforderlich. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Büro Olaf, Wester-Ohrstedt hat eine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß den Aussagen im Umweltbericht befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope. |
| 11.4 | Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann gefolgt werden. Der Eingrünung der zwei Grundstücke in der Traumstraße gen Osten zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird zugestimmt. Eine weitere Kompensation wird nicht erforderlich. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | Untere Denkmalschutzbehörde | |
| 11.5 | Im historischen Ortskern von Witsum befinden sich, auf Nachfrage beim Landesamt für Denkmalpflege, zum heutigen Zeitpunkt ein Kulturdenkmal (Ban Taarep 4) und zwei Objekte zur Kontrolle (Ban Taarep 6 und Traumstraße 9). | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß einer erneuten Nachfrage beim Kreis Nordfriesland (Stand 13.06.2022) sind in der Denkmalliste des Kreises Nordfriesland keine Kulturdenkmäler in Witsum aufgeführt. |
| 11.6 | Das Kulturdenkmal Ban Taarep 4 muss mit der Baulinie eng umfahren und entsprechend nachrichtlich als Kulturdenkmal gekennzeichnet werden. Für die zwei Gebäude die zur Kontrolle vorgesehen sind sollten ebenfalls die Baulinien eng um die Baukörper gelegt werden. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Gemäß der Anregung des Brandschutzes (Nr. 11.11) wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gebäude- teile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen, auch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig. Daher wurden die Gebäudeabgrenzungen, insbesondere zur Berücksichtigung des Dachüberstandes, anhand einer graphischen Luftbildauswertung geprüft und die Baugrenzen entsprechend festgesetzt. |
| 11.7 | Für das Gebäude Traumstraße 19 wäre nach Feststellung der Denkmaleigenschaft ein Abbruch nur noch schwer möglich, so dass die Planung mit zwei Baufenstern nicht umgesetzt werden könnte. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um die von der Landesplanungsbehörde befürchtete Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu vermeiden, wird die Planung dahingehend angepasst, dass das zweite Baufenster auf dem Grundstück Traumstraße 19 zurückgenommen wird - unabhängig davon, ob eine Umsetzung als wahrscheinlich oder nicht angesehen wird. |

| | | |
|-------|---|---|
| 11.8 | Es sollte auch als Hinweis auf den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass entsprechend des § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Denkmalschutzgesetz (in der Fassung vom 30.12.2014) Genehmigungspflichten nicht nur für das Denkmal sondern auch im Umgebungsschutzbereich bestehen. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen. |
| | Fachdienst Bauen und Planen | |
| 11.9 | Textliche Festsetzung Nr. 5: Über § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können nur Flächen festgesetzt werden, aber keine Maßnahmen. Die beabsichtigten Maßnahmen lassen sich eventuell über § 9 Abs. 1 Nr. 20 regeln. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde Witsum verfügt über eine Abwasserbeseitigungssatzung in der die Abwasserbeseitigung geregelt wird. Die beabsichtigte Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird daher im Bebauungsplan gestrichen. |
| | Brandschutz | |
| 11.10 | Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Witsum entsprechend den hier vorliegenden Planunterlagen. Auf die nachfolgenden Punkte weise ich jedoch hin: | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 11.11 | Zu den Baugrenzen: Für die Abstände von Weichdächern gelten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nach § 33 LBO. Die Abstände müssen von der Außenkante des Daches eingehalten werden. Es wird daher der Zusatz eines konkretisierenden Hinweises für erforderlich gehalten, dass Gebäudeteile - wie u. a. Dachüberstände - die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Diese Anforderung muss zumindest für die festgelegten Baugrenzen der beiden neu erschlossenen Grundstücke „Eelenböög 2 u. 4“ und des überplanten Grundstücks „Traumstraße 19“ festgeschrieben werden. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Abweichend von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird folgende textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen: <i>„Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, auch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig. Die Bestands-schützenden Festsetzungen nach Ziffer 6 bleiben hiervon unberührt.“ (Text Ziffer 4 Abs. 1)</i> |
| 11.12 | Zudem gilt nach dem Bauordnungsrecht der hier festgelegte Mindestabstand von 6 m zur Grundstücksgrenze nur für Wohn- und Ferienwohngebäude der GK 1. Das hier angegebene mögliche Nutzungsspektrum erstreckt sich jedoch darüber hinaus. Gebäude des genehmigten Bestandes weichen gegebenenfalls von den vorgenannten Vorgaben ab. Dies setzt jedoch eine die Abweichungen betreffende Baugenehmigung und gesonderte Beurteilung voraus. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren von zukünftigen Bauvorhaben obliegt der Genehmigungsbehörde. |
| 11.13 | Zur Löschwasserversorgung: | Der Hinweis wird berücksichtigt. |

| | | |
|-------|---|--|
| | Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m ³ / h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. | Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Gemäß der Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Föhr sind folgende Leitungskapazitäten und Hydranten vorhanden: „Die Hauptleitung AZ 150 im Ortskern (zurzeit 2 Hydranten) kann eine Löschwassermenge > 96 m ³ /h bereitstellen, die Hauptleitung AZ 100 am Ellenbogenweg (zurzeit 3 Hydranten) eine Löschwassermenge > 48 m ³ / h.“ |
| 11.14 | 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. Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Gemäß Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes bestehen im Ortskern derzeit zwei Hydranten und im Bereich des Ellenbogenweg / Eelenböög derzeit drei Hydranten. |
| 11.15 | Sofern die erforderliche Löschwassermenge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann (z. B. aufgrund der Verringerung der Rohrdurchmesser bei Neuanlagen zur Vermeidung stehenden Wassers und der damit verbundenen Verkeimung), ist eine zusätzliche unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, offene Gewässer, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen. Die Einzelheiten des Nachweises und der baulichen Anforderungen, wie z.B. die vorzuhaltende Löschwassermenge und erforderliche Entnahmeeinrichtungen, sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht/Brandschutzdienststelle abzustimmen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. |
| 11.16 | Zum Waldabstand: Die Unterschreitung des erforderlichen Waldabstandes in dem hier geplanten Maß (gepl. Waldabstand: 20 m) kann zugelassen werden, da aufgrund der Lage des Bauvorhabens in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von dem Vorhandensein einer entsprechenden brandschutztechnischen Infrastruktur auszugehen ist und ein Schadenfeuer so rechtzeitig entdeckt, gemeldet und durch die Feuerwehr bekämpft werden kann. Hierzu wird zudem auf die oben genannten Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung verwiesen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. |

| | | |
|-----------|---|---|
| 24 | Deich- und Sielverband Föhr Stellungnahme vom 19.01.2022 | |
| | Von Seiten des Deich- und Sielverbandes Föhr, dessen Verbandsgebiet im Norden an die Ortslage der Gemeinde Witsum grenzt (einige der bebauten Grundstücke liegen bereits im Verbandsgebiet), bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 25 | Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 21.01.2022 | |
| 25.1 | Gegen die Planung haben wir keine Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 25.2 | Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Bau-/ Erschließungsbeginn) mit unserem Bauherrenserservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 26 | Schleswig-Holstein Netz AG Stellungnahme vom 27.01.2022 | |
| | Der Stationsplatz für die Stromversorgung in der Bauverbotszone an der K 122 wird weiterhin benötigt. Dieser sollte ca. 15 m ² groß sein. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Versorgungsfläche hat eine Größe von 21 m ² |
| 27 | Wasserbeschaffungsverband Föhr Stellungnahme vom 19.01.2022 | |
| 27.1 | Die Trinkwasserversorgung im B-Plan-Gebiet ist durch vorhandene Hauptleitungen AZ 100 und AZ 150 gesichert. Durch die zusätzlichen Baugrundstücke ist kein signifikanter Mehrbedarf an Trinkwasser zu erwarten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. |
| 27.2 | Die Hauptleitung AZ 150 im Ortskern (zurzeit 2 Hydranten) kann eine Löschwassermenge > 96 m ³ /h bereitstellen, die Hauptleitung AZ 100 am Ellenbogenweg (zurzeit 3 Hydranten) eine Löschwassermenge > 48 m ³ /h. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. |

Teil II

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung am 13.12.2022 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Teil III

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

d) Keine Stellungnahmen abgegeben

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

| Nr. | Behörde / TöB / Nachbargemeinde |
|-----|--|
| 9 | Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Verkehr, Luftfahrtbehörde und Eisenbahnbehörde über den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein |
| 10 | Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee |
| 12 | Gemeinde Alkersum |
| 13 | Gemeinde Borgsum |
| 14 | Gemeinde Dunsum |
| 19 | Gemeinde Süderende |
| 20 | Gemeinde Utersum |
| 22 | Stadt Wyk auf Föhr |
| 23 | Abfallwirtschaft Nordfriesland gmbH |
| 24 | Deich- und Sielverband Föhr |
| 27 | Wasserbeschaffungsverband Föhr |
| 28 | Wyker Dampfschiffs-Reederei Föhr-Amrum GmbH |
| 29 | Landwirtschaftskammer S-H |
| 30 | FFW Borgsum-Witsum |

e) Stellungnahmen ohne Einwände, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der sie der Gemeinde mitteilen, dass ihre Belange nicht berührt werden und bzw. oder sie keine Einwände gegen die Planung sowie keine Anregungen und Hinweise vorzutragen haben. Die Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorschlägen nicht gesondert aufgeführt, da sie keine inhaltliche Relevanz haben:

| Nr. | Behörde / TöB / Nachbargemeinde | Datum der Stellungnahme |
|-----|---|-------------------------|
| 1 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | 28.09.2022 |
| 2 | Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denk- | 28.09.2022 |

| | | |
|----|--|------------|
| | malschutzbehörde, Planungskontrolle | |
| 3 | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Nord | 28.10.2022 |
| 6 | Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein - Nationalparkverwaltung | 04.10.2022 |
| 15 | Gemeinde Midlum | 12.10.2022 |
| 16 | Gemeinde Nieblum | 11.10.2022 |
| 17 | Gemeinde Oevenum | 24.10.2022 |
| 18 | Gemeinde Oldsum | 05.10.2022 |
| 25 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 30.09.2022 |
| 31 | Handwerkskammer | 11.10.2022 |
| 32 | IHK Flensburg | 26.10.2022 |

f) Stellungnahmen mit inhaltlichen Belangen, Anregungen und Hinweisen

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) haben eine Stellungnahme abgegeben, in der inhaltliche Belange vorgetragen sowie Anregungen und Hinweise mitgeteilt werden:

| Nr. | Behörde / TöB | Datum der Stellungnahme |
|------------|---|--------------------------------|
| 4 | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde | 28.09.2022 |
| 5 | Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein | 29.09.2022 |
| 7 | Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Referat "Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht", IV 52 | 10.11.2022 |
| 8 | Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6 | 10.11.2022 |
| 11 | Kreis Nordfriesland | 26.10.2022 |
| 21 | Gemeinde Wrixum | 27.10.2022 |
| 26 | Schleswig-Holstein Netz AG | 14.10.2022 |

zu c) Stellungnahmen mit inhaltlichen Belangen, Anregungen und Hinweisen

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----|--|--|
| 4 | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde Stellungnahme vom 28.09.2022 | |
| | Aus Sicht der unteren Forstbehörde bestehen keine Bedenken zu der o. a. Planung. Der auf 20 m verminderte Waldabstand gem. § 24 LWaldG zu den nordöstlich gelegenen Waldflächen wurde meiner Stellungnahmen entsprechend berücksichtigt. Voraussetzung ist, dass es seitens des Brandschutzes keine Bedenken gegen die Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes von 30 m zu diesen Waldflächen gibt. | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Seitens des Brandschutzes kann die Unterschreitung zugelassen werden. In der Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 10.02.2022 wird zum Brandschutz folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Die Unterschreitung des erforderlichen Waldabstandes in dem hier geplanten Maß (gepl. Waldabstand: 20 m) kann zugelassen werden, da aufgrund der Lage des Bauvorhabens in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von dem Vorhandensein einer entsprechenden brandschutztechnischen Infrastruktur auszugehen ist und ein Schadenfeuer so rechtzeitig entdeckt, gemeldet und durch die Feuerwehr bekämpft werden kann. Hierzu wird zudem auf die oben genannten Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung verwiesen.“</i></p> <p>Die Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen.</p> |
| 5 | Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 29.09.2022 | |
| 5.1 | Gemäß den derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisikokarten befindet sich das gesamte Plangebiet nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste im Sinne von § 59 Abs. 2 LWG. Eine Betroffenheit von küstenschutzrechtlichen Belangen ist nicht erkennbar. Ein küstenschutzrechtliches Genehmigungserfordernis besteht nicht. | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 5.2 | Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | | |
|----------|---|--|
| 5.3 | Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 5.4 | Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 7 | Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Referat "Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht", IV 52 Stellungnahme vom 10.11.2022 | |
| 7.1 | <p>Lt. Begründung besteht das Planungsziel vorrangig in der Sicherung der bestehenden Dauerwohnnutzungen sowie die „mögliche Teilnutzung der Gebäude als Ferienwohnung“. Dieser Planungswille (Vorrang der Dauerwohnnutzung) kommt auch in den Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung zum Ausdruck.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist das Erfordernis zur Ausweisung eines Sondergebietes „Dauerwohnen und Tourismus“ nicht ersichtlich, da sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO nur für solche Nutzungen festgesetzt werden können, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Darstellung bzw. Festsetzung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes für Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung kommt also nur dann in Betracht, wenn das „Mischverhältnis“ von Wohnen und Tourismusbeherbergung in gleichen Teilen oder sogar zu größeren Teilen in der Tourismusbeherbergung vorgesehen und städtebaulich begründet ist.</p> <p>Soweit dem Ferienwohnen kein das Gebiet wesentlich mitprägender Anteil zukommt, wären diese als kleine Beherbergungsbetriebe daher auch in reinen (WR) oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässig und über diese Baugebietsfestsetzungen umsetzbar.</p> | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Regelungen zur Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen festgesetzt.</p> |
| 7.2 | Im Hinblick auf die unverändert vorgesehene, jedoch unzulässige textliche Festsetzung 1 (5) „In den Sondergebieten ´Dauerwohnen und Touristenbeherbergung´ (SO D+T) sind je Gebäudeeinheit mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen“ wird erneut auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 19.04.22 verwiesen. | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Änderung der Baugebietsfestsetzung (s. Nr. 7.1) entfällt die Rechtsgrundlage (§ 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) für diese Festsetzung. Die Festsetzung wird in der Folge gestrichen.</p> |

| | | |
|-----------------|--|---|
| <p>8</p> | <p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6 Stellungnahme vom 10.11.2022</p> | |
| <p>8.1</p> | <p>Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, <i>GVOBl. Schl.-H. 2021 Seite 1409</i>) – LEP-Fortschreibung 2021 – sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (<i>Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747</i>) – RPI V. Darüber hinaus sind die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 4.5.1 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, <i>GVOBl. Schl.-H. Seite 739</i>) – LEP Wind – sowie die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) vom 29.12.2020 (Regionalplan I-Teilaufstellung-VO, <i>GVOBl. Schl.-H. Seite 1082</i>) – RPI Wind – maßgeblich.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>8.2</p> | <p>Zu dem Planungsvorhaben war mit Schreiben vom 19. April 2022 (Az. IV 624 - 3831/2022) Stellung genommen worden. Dabei blieb offen, ob sich das Vorhaben in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß Kapitel 3.6.1 LEP-Fortschreibung 2021 einfügte. Darüber hinaus sollten die Instrumente zur Sicherung des Dauerwohnraums überprüft werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zu den genannten Punkten wird im Folgenden eingegangen.</p> |
| <p>8.3</p> | <p>Hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens geht die Gemeinde davon aus, dass zwei neue Wohneinheiten sowie jeweils eine Ferienwohnung im Bereich der Grundstücke Eelenböög Nrn. 2 und 4 entstehen werden. Eine Bebauung im zusätzlich festgesetzten Baufenster des Grundstücks Traumstraße Nr. 19 sieht die Gemeinde aufgrund einzuhaltender Abstandsflächen durch das Bestandsgebäude derzeit als nicht wahrscheinlich an. Nicht thematisiert wird die im Rahmen des § 34 BauGB entstehende Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Eelenböög Nr. 6.</p> <p>Aktuell steht der Gemeinde bis 2036 ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen in Höhe von drei Wohneinheiten (WE) zur Verfügung. Nach hiesiger Auffassung ist jedoch zu befürchten, dass dieser durch die vorliegende Planung überschritten würde.</p> <p>Dies wird damit begründet, dass auf dem Grundstück Traumstraße 19 ein weiteres Baurecht geschaffen wird und dieses, unabhängig davon, ob eine Umsetzung als wahrscheinlich oder nicht angesehen wird, im Hinblick auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu berücksichtigen ist.</p> <p>Ähnliches gilt für das Grundstück Eelenböög Nr. 6. Dieses Grundstück wäre durch die</p> | <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Um eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu vermeiden, wird die Planung daher dahingehend angepasst, dass das zweite Baufenster auf dem Grundstück Traumstraße 19 zurückgenommen wird. Gleichzeitig wird das Grundstück Eelenböög 6 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um zum einen das Dauerwohnen auch hier zu sichern und um zum anderen über entsprechende Baugrenzen den Umfang der Entwicklung zu begrenzen.</p> <p>Die durch die Einhaltung des Waldabstand und die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Traumstraße 19 werden durch bestands-</p> |

| | | |
|------------|---|---|
| | <p>Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplans dann als ein Bereich nach § 34 BauGB zu werten, so dass hier mindestens ein weiteres Baurecht entstehen würde. Im Ergebnis ist daher von mindestens vier WE auszugehen.</p> <p>Um die befürchtete Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu vermeiden, wäre die Planung dahingehend anzupassen, dass das zweite Baufenster auf dem Grundstück Traumstraße 19 zurückgenommen wird. Gleichzeitig sollte das Grundstück Eelenböög Nr. 6 in den Plangeltungsbereich aufgenommen werden, um zum einen das Dauerwohnen auch hier zu sichern und um zum anderen über entsprechende Baugrenzen den Umfang der Entwicklung zu begrenzen.</p> | <p>schützende Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert.</p> |
| <p>8.4</p> | <p>Darüber hinaus wird der Gemeinde empfohlen, wie im Ursprungsbebauungsplan erfolgt, die Zahl der Wohnungen je Baufenster bzw. Wohngebäude festzusetzen.</p> | <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Zahl der Wohnungen je Baufenster liegt aus Sicht der Gemeinde nicht vor. Es wird daher folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt: „Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Wohnungen zulässig, wenn diese vor Inkrafttreten dieser Satzung genehmigt wurden.“</p> |
| <p>8.5</p> | <p>Im Hinblick auf die erforderliche und dauerhafte Sicherung der Dauerwohnnutzung sollte die Gemeinde das bewährte Mittel der Vergabe von Erbbaurechten wählen. Alle anderen Sicherungsinstrumente haben sich in der Praxis als weniger nachhaltig herausgestellt.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß dem Regionalplan 2002 darf der künftige Wohnungsneubau erst realisiert werden, wenn jeweils sichergestellt ist, dass keine Umnutzungen zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und anderen Tourismusangeboten erfolgen (RP SH Nord 2002, Ziffer 6.4.2 Nr. 7). Dies wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausschluss von Nebenwohnungen und Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen), die Vergabekriterien der Gemeinde Witsum und durch vorgesehene Vereinbarungen im Kaufvertrag (Sperrfrist und Konventionalstraße) sichergestellt. Das Baugrundstück Eelenböög ist nicht Eigentum der Gemeinde.</p> <p>In der Sitzung der Gemeindeversammlung am 10.06.2021 wurde beschlossen, dass die beiden Neubaugrundstücke nicht in Erbpacht vergeben son-</p> |

| | | |
|-----------|--|---|
| | | dem verkauft werden sollen. |
| 8.6 | Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 11 | Kreis Nordfriesland Stellungnahme vom 26.10.2022 | |
| | Untere Naturschutzbehörde | |
| 11.1 | Den zwischenzeitlich ergänzten Aussagen zum gesetzlichen Biotopschutz sowie zum Artenschutz wird gefolgt. Gesetzlich geschützte Biotope sind mithin nicht betroffen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch Beachtung der Schutzzeiten bei Gehölzrodungen auszuschließen. Wie bereits mit Stellungnahme vom 09.02.2022 dargelegt, bestehen keine weiteren naturschutzrechtlichen oder -fachliche Bedenken zur vorgelegten Bauleitplanung. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | Untere Denkmalschutzbehörde | |
| 11.2 | Bezugnehmend auf die Stellungnahme von meiner Kollegin Ute Watermann vom 09.02.2022 merke ich an, dass die nachrichtliche Kennzeichnung des Kulturdenkmals Dorfstraße 4 (versehentlich als Ban Taarep 4 bezeichnet) gemäß § 2 Abs.2 DSchG im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgte und nachzuholen ist. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Die nachrichtliche Kennzeichnung des Kulturdenkmals wird in der Planzeichnung ergänzt. |
| | Fachdienst Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung, Planung | |
| 11.3 | Textliche Festsetzung Nr. 5: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ist lediglich eine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. a. nicht aber für die in der textlichen Festsetzung unzulässige Abgrabung selbst. Soll das Abgraben aus z. B. gestalterischen Gründen unzulässig sein, ist die Rechtsgrundlage § 86 LBO (Neuste Fassung). Folglich wäre die Festsetzung im Teil B unter II. zu verorten. (dort in der Überschrift sowie unter Punkt 8. noch veraltete Rechtsgrundlage). | Der Hinweis wird berücksichtigt. Die vormals textliche Festsetzung Nr. 5 wird Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften. Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert. |
| | Brandschutz | |
| 11.4 | Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 09.02.2022 und bitte bei den Angaben zur Löschwasserversorgung auch den folgenden Punkt zu berücksichtigen: „Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten PN 16 nach | Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. |

| | | |
|-----------|--|---|
| | 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. Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen.“ | |
| | Untere Wasserbehörde | |
| 11.5 | Durch Änderung gegenüber der für die frühzeitige Beteiligung vorgelegten Planung fehlt jegliche Angabe zur Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist sicherlich problemlos möglich, muss jedoch von der Abwasserbeseitigungspflichtigen gewünscht und entsprechend festgelegt werden. Da dies als Teil der Abwasserbeseitigung Bestandteil der Erschließung ist, muss die Festlegung vor Satzungsbeschluss getroffen werden. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regelungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Witsum (Allgemeine Abwasserbeseitigungssatzung) vom 31.07.2015 zu erfolgen. Die Begründung wird ergänzt. |
| 21 | Gemeinde Wrixum Stellungnahme vom 27.10.2022 | |
| | Es wird Kritik daran geäußert, dass die betroffenen Grundstücke offensichtlich veräußert werden sollen. Es wird die Zulässigkeit dieses Vorgehens hinterfragt. Aufgrund einer entsprechenden Vorgabe des Landes Schleswig-Holstein seien die Gemeinden gehalten, Grundstücke in Form des Erbbaurechts zu vergeben. Die anderen Inselgemeinden hielten sich auch daran. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Regionalplan 2002 darf der künftige Wohnungsneubau erst realisiert werden, wenn jeweils sichergestellt ist, dass keine Umnutzungen zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und anderen Tourismusangeboten erfolgen (RP SH Nord 2002, Ziffer 6.4.2 Nr. 7). Dies wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, die Vergabekriterien der Gemeinde Witsum und durch vorgesehene Vereinbarungen im Kaufvertrag (Sperrfrist und Konventionalstraße) sichergestellt. |
| 26 | Schleswig-Holstein Netz AG Stellungnahme vom 14.10.2022 | |
| 26.1 | Wir haben gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 26.2 | Allerdings benötigen wir in der Bauverbotszone, an der K122, weiterhin den Stationsplatz für die Stromversorgung. Insbesondere wenn die Station erneuert wird, benötigen wir | Der Hinweis wird berücksichtigt. |

| | | |
|--|--|--|
| | einen Stationsplatz in unmittelbarer Nähe - dieser sollte ca. 15 m ² groß sein. | Die Versorgungsfläche hat eine Größe von 21 m ² . |
|--|--|--|

Teil IV

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.