

Stellungnahmen privater Einsender (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Einsender Abgabe / Eingang	Stellungnahme	Antwort
<p>Bürger 1 05.08.11 - 09.09.11</p>	<p>Die Festsetzung der Dacheindeckung ist unverhältnismäßig, weil in der Nachbarschaft bereits andere Dacheindeckungen genehmigt sind.</p> <p>Die Bebauung des östlichen Nachbargrundstücks wird gerügt, weil damit der Gebietscharakter negativ verändert wird und eine massive Entwertung des Eigentums entsteht.</p> <p>Wir wehren uns gegen die negative Änderung des reinen Wohngebietes in ein Sondergebiet, damit wird unsere Erholungsmöglichkeit erheblich beeinträchtigt aufgrund der damit verbundenen allgemeinen Emission.</p> <p>Wir hoffen sehr ,dass unsere Einwände bei der B-Plan Änderung berücksichtigt werden.</p>	<p>Am Eulenkamp Nr. 13 ist eine Dacheindeckung in Grün auf dem Befreiungsweg als einzige Abweichung vom Bebauungsplan N. 13 genehmigt worden. Dies wird aus heutiger Sicht als städtebauliche Fehlentscheidung angesehen. Ein Anspruch auf Wiederholung einer als falsch erkannten Entscheidung besteht nicht.</p> <p>Das geplante Hotelprojekt auf dem Nachbargrundstück entspricht der touristischen Ausrichtung des Ortsteiles Südstrand. Die Änderung des „Reinen Wohngebietes“ zum Sondergebiet für „Wohnen und Touristenbeherbergung“ im B-Plan Nr. 13 entspricht diesem bereits vorhandenen Nutzungscharakter und stellt somit keine Schlechterstellung gegenüber den bestehenden Verhältnissen dar.</p> <p>Die Eingabe wird somit zurückgewiesen.</p>
<p>Bürger 2 18.08.11 - 22.08.11</p>	<p>Wir regen an, Punkt 1 Dachgestaltung (§ 22 BauNVO) folgender Maßen zu ändern:</p> <p><i>Dachaufbauten (Gauben) dürfen ½ der Traufenlänge nicht überschreiten. Damit übergroße Gauben vermieden werden, sind diese auf eine Größe von 1,60 m zu begrenzen.</i></p>	<p>Die geplante Umstellung der Bezugsgröße vom First zur Traufe erlaubt bereits größere Dachgauben insbesondere bei Krüppelwalmdächern. Eine weitere Vergrößerung entspräche nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, die auch in anderen Stadtbereichen mit einer entsprechenden Festsetzung zur Begrenzung von Gaubengrößen verfolgt wird.</p>

<p>Bürger 3 17.08.11 - 19.08.11</p>	<p>In der Spitzbodenebene bzw. in der Kellerebene wäre beim Festhalten an der Geschossflächenzahl in ihrer jetzigen Größe eine Nutzung der Ebenen zu Aufenthaltszwecken nicht mehr möglich, so dass die Räume auch nicht mehr als Schlafräume genutzt werden könnten. Dieses wiederum würde die Vermietbarkeit der Objekte massiv beeinträchtigen.</p> <p>Der geänderte Bebauungsplan soll gerade dem Ziel dienen, die im Bebauungsplangebiet bereits teilweise seit Jahren erfolgende Nutzung zu Vermietungszwecken zu legalisieren. Dieses impliziert jedoch auch, dass die Objekte zu einer Vermietung überhaupt geeignet sind. Insofern halten wir es für widersprüchlich, einerseits die Nutzungsart „Vermietung“ zu legalisieren, andererseits jedoch das Maß der baulichen Nutzung der Objekte nicht entsprechend anzupassen.</p> <p>Nach unserem Dafürhalten sprechen auch keine vernünftigen und sachlichen einleuchtenden Gründe für ein Festhalten an der bisherigen Geschossflächenzahl. Die Gemeinde Wyk auf Föhr ist eine Fremdenverkehrsgemeinde. Das bisherige Maß der Nutzung, auch wenn die Nutzung teilweise nicht auf der Grundlage entsprechender Baugenehmigungen erfolgte, konnte durch die vorhanden Infrastruktur ohne weiteres bewältigt werden. Gem. § 1 Abs. 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sind nach Abs. 3 aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sollen die Bauleitpläne gem. Abs. 5 eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und dann untereinander gerecht abzuwägen. Die privaten Belange der Eigentümer sprechen eindeutig für eine Anhebung der Geschossflächenzahl, zwingende öffentliche Belange stehen dem – wie bereits vorstehend erwähnt – nach unserem Dafürhalten nicht entgegen.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es der Gemeinde als Fremdenverkehrsgemeinde daran gelegen sein sollte, den vorhandenen Bestand an Bebauung sowie die teils seit Jahren erfolgende Nutzung zu sichern.</p>	<p>Inwieweit Aufenthaltsräume genehmigungsfähig sind, ergibt sich nicht allein aus dem Planungsrecht, sondern maßgeblich aus dem Bauordnungsrecht.</p> <p>Im Rahmen der geplanten 2. Änderung wird der Bebauungsplan auf die BauNVO 1990 umgestellt. Demnach ermittelt sich die Geschossfläche in Zukunft nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Die bisherige Festsetzung zur Geschossfläche auf ein bestimmtes Maß wird somit aufgehoben.</p> <p>Inwieweit Flächen in anderen Geschossen (z. B. Spitzbodenebene und/oder Kellerebene) als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, bestimmt sich dann nach den Anforderungen des Bauordnungsrechtes.</p> <p>Damit wird den Erfordernissen der vorhandenen touristischen Nutzung Rechnung getragen.</p> <p>Die Eingabe wird somit berücksichtigt.</p>
--	---	---

<p>Bürger 4 30.08.11 - 31.08.11</p>	<p>Wir uns ersparen hätten, wenn wir sie auch nur hätten erlangen können. Die Situation stellt sich für uns wie folgt dar (da wir auf dem Gebiet des Baurechts Laien sind, wollen Sie bitte „ nicht fachmännische“ Ausdrücke entschuldigen):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mit der Änderung des B- Plans Nr. 13 will die Gemeinde beschließen, dass das betr. Gebiet auch touristisch genutzt werden darf; dies ist sicherlich positiv zu werten. 2. Daraus schließen wir jedoch, dass diese Nutzung bisher nicht zulässig war. Die Gemeinde hat folglich über 30 Jahre lang eine intensive touristische Vermarktung sehenden Auges toleriert. Sie hat dadurch beträchtliche Einnahmen erzielt, u.a. über die Erhebung der Kurtaxe. Viele Föhrer Geschäftsleute haben davon profitiert, angefangen bei der WDR usw. 3. Ein großer Teil dieser Einnahmen ist auch darauf zurückzuführen, dass Spitzboden und Keller ebenfalls vermietet wurden, vermutlich nicht in Unkenntnis der Gemeinde. 4. Dem unter 3. genannten Sachverhalt soll nun ein Riegel vorgeschoben werden. Dabei weiß jedermann, dass diese Praxis seit Generationen an Deutschlands Küsten und in anderen Kurorten üblich war und vermutlich noch ist. Der Eigentümer vermietet seine „ gute Stube“ während der Saison an Kurgäste und wohnt vorübergehend selbst im Keller oder im Spitzboden. Dass dies auch auf Föhr praktiziert wurde, ist bekannt, und vermutlich ist es auch heute noch der Fall. 5. Vor diesem Hintergrund bitte ich den Bauausschuss der Stadt bzw. das zuständige Gremium <ul style="list-style-type: none"> - mit Augenmaß und Toleranz die Nutzung dieser Räume auch weiterhin zuzulassen. - und keine Hürden aufzubauen durch eine Begrenzung der GFZ bzw. GR, der Größe bzw. der Positionierung der Dachflächenfenster. Sollte dies geschehen, dürfte es vermutlich auch in anderen Teilen der Stadt gleiche oder ähnliche Probleme wie im Gebiet des B – Plans 13 geben. <p>Lassen Sie mich bitte abschließend betonen, dass eine Beachtung der baupolizeilichen bzw. bauordnungsrechtlichen Vorschriften für uns selbstverständlich ist. Vorschriften bezügl. der Fluchtwege, der Höhe der Räume usw. sollten auch nach unserem Verständnis natürlich beachtet werden. Unsere Bitte geht lediglich dahin, dort wo Ermessen möglich ist, dieses großzügig auszulegen und keine Vorschriften zu erlassen, die nicht nur das Gebiet des B – Plans 13 belasten sondern vermutlich auch Auswirkungen auf andere Gebiete der Stadt hätten. Anderenfalls wären u.E. erhebliche negative Auswirkungen auf den Tourismus auf der schönen Insel Föhr zu befürchten.</p>	<p><u>Zu Ziffer 1 - 3</u> Der touristischen Entwicklung aus der Vergangenheit in diesem Bereich des Südstrandes wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Rechnung getragen</p> <p><u>Zu Ziffern 3 – 5</u> Inwieweit Flächen in anderen Geschossen (z. B. Spitzboden und/oder Keller) als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, bestimmt sich nach den Anforderungen des Planungsrechtes (Maß der Nutzung) und des Bauordnungsrechtes.</p> <p>Im Rahmen der geplanten 2. Änderung wird der Bebauungsplan auf die BauNVO 1990 umgestellt. Demnach ermittelt sich die Geschossfläche in Zukunft nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Die bisherige Festsetzung zur Geschossfläche auf ein bestimmtes Maß wird somit aufgehoben. Es bleiben jedoch die Vorgaben des Bauordnungsrechtes hinsichtlich der Nutzung von Spitzböden und Kellern maßgebend.</p> <p>Auch die Regelungen zu den Dachflächenfenstern nach Anzahl und Größe erlaubt in Zukunft 4 Dachflächenfenster je Dachseite bis zu einer Größe von jeweils 1,4 m².</p> <p>Damit wird den Erfordernissen der vorhandenen touristischen Nutzung Rechnung getragen.</p> <p>Die Eingabe wird somit berücksichtigt.</p>
--	--	--

<p>Bürger 5 05.09.11 - 05.09.11</p>	<p>Das Auslegungsexemplar der geplanten zweiten Änderungen des vorgenannten B-Plans ist meinen Mandanten bekannt gemacht worden. Namens und im Auftrag meiner Mandantin trage ich dazu wie folgt vor:</p> <p>Meinen Mandanten wenden sich gegen diverse Detailregelungen, die nach diesseitigen Auffassung zu einer nicht unerheblichen Verschlechterung der baulichen Auslastung und darüber hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Eigentums meiner Mandantin führen.</p> <p>1.</p> <p>Die grundsätzliche Zielsetzung der Änderungen, der tatsächlichen Entwicklung in dem betreffenden Baugebiet Rechnung zu tragen, ist auch nach diesseitiger Auffassung grundsätzlich der richtige Weg. Abgesehen von eher nebensächlichen Anpassungen wie die Regelungen zu Schaukästen enthält der ausgelegte Entwurf jedoch nur eine wesentliche Anpassung, die der tatsächlichen Entwicklung Rechnung trägt. Das betrifft die Regelung zur Ausweisung des Nordsee-Kurparks als "Sondergebiet Wohnen und Tourismus". Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass diese Regelung letztlich im Hinblick auf das geplante Luxushotel im benachbarten Baugebiet, das von der Gemeinde unter Beiseiteräumung (Abwägung) aller Bedenken und Widerstände forciert wird, unter Umwelt- und Lärmschutzgesichtspunkten zu einer erheblichen Erleichterung des Vorhabens führt. Insoweit ist ein gehobenes Maß an Eigeninteresse der Gemeinde nicht zu leugnen. Diese Tatsache relativiert das als großzügiges Entgegenkommen dargestellte Verhalten der Gemeinde, indem die angeblich nunmehr überraschend von der Gemeinde festgestellte Vermietungstätigkeit der Anwohner durch die neue Ausweisung im B-Plan legalisiert wird. Die übrigen Regelungen der geplanten Anpassungen im Plangebiet 13 führen dagegen eher zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Ungleichbehandlung der Anwohner und steht im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen und der von der Gemeinde jahrzehntelang geübten Praxis.</p> <p>Im einzelnen:</p>	<p>Anlass der Planänderung sind die tatsächliche erfolgten touristischen Entwicklungen am Ortsteil Südstrand in der Vergangenheit, die Planung eines Hotelprojektes im östlich an das Plangebiet angrenzenden Planbereich sowie die Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung, wonach die Zulässigkeit gewerblich genutzter Ferienwohnungen in Reinen Wohngebieten (WR) strittig ist und solche Ferienwohnungen aus heutiger Sicht ohne rechtliches Risiko nur in einem entsprechenden Sondergebiet zugelassen werden können.</p> <p>Es geht daher nicht um eine „Legalisierung“ vorhandener Nutzungsformen, sondern um eine städtebaulich sachgerechte Festlegung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund des Bestandes und im Hinblick auf die künftige Weiterentwicklung dieses Teilbereiches der Stadt Wyk auf Föhr.</p>
--	---	---

Bürger 5

1.
Der Festsetzung, dass für die jeweiligen Gebäude lediglich zwei Einheiten (Wohnungen und/oder Ferienwohnungen) als maximal zulässige angesehen werden sollen, ist zu widersprechen.

Die Bebauung, die seit mehr als einem Vierteljahrhundert besteht, ist dadurch geprägt, dass es sich bei den Objekten um Doppelhäuser handelt, die je Haushälfte teilweise auch drei Wohnungen beinhalten. Dies liegt darin begründet, dass bekanntermaßen der Flächenbedarf für Ferienwohnungen weit unter jenem von Dauerwohnungen liegt und größere Einheiten sich aufgrund der damit zusammenhängenden höheren Preise auch nur schwer vermieten lassen.

Daraus folgt, dass in zahlreichen Doppelhaushälften auch drei Wohnungen gelegen sind. In der Vergangenheit ist dies im Rahmen der Genehmigungsverfahren nur teilweise berücksichtigt worden. So sind zahlreiche Objekte offiziell planmäßig errichtet worden, wobei lediglich zwei Einheiten je Doppelhaushälfte sich aus den Genehmigungen entnehmen lassen. Dass im Rahmen der Genehmigungspraxis die Vorgaben des Bebauungsplans in der bisherigen Fassung ohnehin nicht in allen Details beachtet worden sind, ergibt sich im übrigen bereits aus der Tatsache, dass trotz der bisherigen Gebietsausweisung nahezu alle dort errichteten Neubauten als Ferienwohnungen errichtet worden sind, was auch schon in den 1980er und 1990er Jahren unter Berücksichtigung der bereits damals bestehenden Rechtsprechung zu den §§ 3 und 4 BauNVO nicht zulässig war. Allerdings war nicht nur die Art der Nutzung, sondern auch die Anzahl der Wohneinheiten der Gemeinde bekannt und von ihr genehmigt. Allein die Verkaufsunterlagen und Werbebroschüren, die auch im Bürgermeisteramt auslagen, gingen in ihren Wirtschaftlichkeitsberechnungen von 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte aus.

Wenn es sodann in der Festsetzung heißen soll:

"Für Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung mit mehr als zwei Einheiten genehmigt sind, gilt ausnahmsweise der zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigte Bestand als maximal zulässige Anzahl von Einheiten",

Zu 1. Anzahl der Wohneinheiten

Es ist festzustellen, dass die Mehrzahl der Gebäude als Einzelhäuser auf ungeteilten Flurstücken genehmigt sind, auch wenn die bauliche Ausführung mit zwei Eingängen, Brandwand usw. den Eindruck von „Doppelhäusern“ vermittelt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Zukunft auf maximal vier Wohneinheiten in Form von Dauerwohnungen und/oder Ferienwohnungen festgesetzt. In Verbindung mit der Einzelhausfestsetzung sind dann Einzelhäuser mit vier Wohneinheiten zulässig. Im Hinblick auf bereits genehmigte Doppelhäuser mit 2 Haushälften auf je einem eigenständigen Flurstück werden zwei Wohneinheiten je Haushälfte festgesetzt. Damit wird der bereits vorhandenen touristischen Nutzung im Plangebiet Rechnung getragen und eine Gleichbehandlung aller Grundstücke herbeigeführt vor dem Hintergrund einer früher bereits einmal beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in Teilbereichen, die jedoch keine Rechtskraft erlangt hatte.

Eine darüber hinausgehende Anzahl von Wohneinheiten war zu keiner Zeit im Plangebiet zulässig. Auf gegebenenfalls im Bestand vorhandene jedoch nicht genehmigte mehr als vier Nutzungseinheiten besteht kein Anspruch.

<p>Bürger 5</p>	<p>So ergibt sich aus dieser Regelung eine aus Sicht meiner Mandanten nicht hinnehmbare Einschränkung und Ungleichbehandlung der im Plangebiet belegenen Grundstücke und der dort in den letzten Jahrzehnten errichteten Gebäude.</p> <p>Eine der Sachlage gerecht werdende Änderung sollte nach diesseitigen Auffassung dazu führen, dass eine Maximalzahl von Einheiten je Gebäude bzw. bauliche Anlage nicht festgeschrieben wird. Zumindest jedoch sollte die vorgeschriebene Regelung so weit reichen, dass nicht auf den derzeit genehmigten, sondern vielmehr auf den derzeit seit Jahrzehnten faktisch bekanntermaßen bestehenden Wohnungsbestand abgestellt wird. Letzteres würde auch der jetzigen Zielsetzung der Änderung gerecht, nämlich den bestehenden Bebauungsplan an die während seines Bestehens im Wissen der Genehmigungsbehörden faktischen Änderungen anzupassen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Durchführung des Tourismus und das Zusammenleben in dem Plangebiet in den letzten 25 Jahren problemlos funktioniert hat.</p> <p>Die Uneinheitlichkeit der Neuregelung wird umso deutlicher, als dass schon jetzt geplant ist, darüber hinaus Ausnahmeregelungen für "kleine Beherbergungsbetriebe" zuzulassen. Insoweit werden schon wieder Ausnahmen geschaffen, wobei nicht klar ist, warum und für wen diese gelten und unter welchen Voraussetzungen diese erteilt werden sollen.</p> <p>Im Übrigen ist die Begründung zu dem hier fraglichen Punkt inhaltlich nicht nachvollziehbar. So wird auf Seite 4 der Begründung ausgeführt, in den bestehenden Doppelhäusern bestünden teilweise bis zu vier Wohnungen. Dies ist insoweit unrichtig, als dass in nicht wenigen Doppelhäusern fünf, teilweise sogar bis zu sechs Wohnungen belegt sind, was der Verwaltung auch bekannt ist. Für die Vermietung dieser Wohnungen zieht die Stadt Wyk auf Föhr bereits seit Jahrzehnten Kurtaxe ein und erhebt auf die damit verbundenen Einheiten auch Steuern und sonstige Abgaben.</p>	<p>Die Ausnahmeregelung für „kleine Beherbergungsbetriebe“ in einem Gebäude rechtfertigt sich aus dem genehmigten baulichen Bestand, der auch in dieser Form künftig nutzbar bleiben soll, während beim überwiegenden Teil des Plangebietes angesichts des Bestandes von einer Nutzung als Ferienwohnungen auszugehen ist.</p>
------------------------	---	--

<p>Bürger 5</p>	<p>Meinen Mandanten drängt sich betreffend der jetzigen Planung der Verdacht auf, dass - aus welchen Gründen auch immer - bestimmte Gebäude ohne sachlichen Grund anders behandelt werden sollen. Dies würde jedoch - so auch betreffen des Grundstücks meiner Mandanten - im Einzelfall dazu führen, dass seit Jahren und Jahrzehnten bestehende bauliche Anlagen, die über die gesamte Zeit hinweg seitens der Stadtverwaltung faktisch geduldet worden waren, zurückgebaut werden müssten. Dass derartige Eingriffe in das Eigentum meiner Mandanten nicht hingenommen werden können, muss an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt werden.</p> <p>2.</p> <p>Besonders deutlich wird die Tatsache, dass die Gemeinde vorliegend mit zweierlei Maß misst, wenn man das B-Plan-Gebiet 13 mit dem gleich benachbarten Plangebiet (Schöneberger) vergleicht. Dort scheint offensichtlich alles möglich zu sein: es soll offensichtlich nicht nur ein fünfgeschossiger, alles überragender Hotelneubau errichtet werden, sondern darüber hinaus eine Vielzahl von Ferienappartements teilweise auch in relativ kleinvolumigen Gebäuden. Die Teilung der Gebäude ist dort möglich, jede Wohneinheit erhält ihr eigenes Grundbuch, was im hier betroffenen Baugebiet offensichtlich nicht denkbar ist (Teilung der Grundstücke wird abgelehnt).</p> <p>Zudem sind die Ausnutzungsziffern bezüglich der Flächen dort enorm hoch, während man im vorliegenden B-Plan-Gebiet damit vollkommen restriktiv ist. Um diese Ausnutzung auf dem Schöneberger-Gelände realisieren zu können, wurde der entsprechende Regionalplan, der die übergreifenden Ziele festlegt, eigens geändert und für den gesamten Strandbereich des Gebietes Wyk eine intensive touristische Nutzung festgeschrieben. Aus diesem Plan ist der Flächennutzungsplan und daraus der Bebauungsplan abzuleiten. Dieses geschieht hier in Bezug auf das Gebiet des B-Plans 13 allerdings nicht, sondern hier werden offensichtlich ohne sachlichen Grund und entgegen der jahrelangen Handhabung grundsätzlich andere Maßstäbe angelegt. Auf die Anpassung der Planung für das Plangebiet 13 unter den genannten touristischen Gesichtspunkten und Ableitung aus den übergeordneten Plänen und Planzielen wird hier offensichtlich bewusst verzichtet, da man ansonsten zu anderen Ergebnissen kommen würde.</p>	<p><u>Zu 2. Maß der Nutzung</u></p> <p>Im Rahmen der geplanten 2. Änderung wird der Bebauungsplan auf die BauNVO 1990 umgestellt. Demnach ermittelt sich die Geschossfläche in Zukunft nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Die bisherige Festsetzung zur Geschossfläche auf ein bestimmtes Maß wird somit aufgehoben.</p> <p>Inwieweit Flächen in anderen Geschossen (z. B. Spitzbodenebene und/oder Kellerebene) als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, bestimmt sich dann nach den Anforderungen des Bauordnungsrechtes.</p> <p>Damit berücksichtigt die künftige 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht nur die Vorgaben der Landesplanung, welche die küstennahen Bereiche der touristischen Nutzung vorbehalten wissen möchte, d. h. den gesamten Bereich des Südstrandes, sondern auch die Erfordernisse der bereits vorhandenen touristischen Nutzung sowohl was die Art als auch das Maß der Nutzung angeht.</p>
------------------------	---	---

<p>Bürger 5</p>	<p>Und nicht nur die unterschiedliche Handhabung im Vergleich zu dem Hotelneubau wirkt befremdlich. Auch am Strand selbst wird die touristische Nutzung ausgedehnt. Die Strandbars und Surfschulen können ihre Tätigkeit auf viele tausend Quadratmeter ausdehnen. Die Flächen der Gebäude im Plangebiet 13, das sich im Vergleich zu heutiger Bebauung allerdings durch eine eher weitläufige und aufgelockerte Bebauung auszeichnet, wird im Gegensatz dazu allerdings absolut restriktiv gesehen.</p> <p>Die jetzige „Planung“ im Gebiet des B-Plans Nr. 13 führte dementsprechend auch insoweit zu einer Ungleichbehandlung, die aus rechtlichen und planerischen Überlegungen heraus nicht begründet werden könnte.</p> <p>3.</p> <p>a.</p> <p>Ebenfalls nicht hinnehmbar aus Sicht meiner Mandanten ist die nur eingeschränkte Zulassung von Dachflächenfenstern nach Anzahl und Größe.</p> <p>Auch hier ist auf den derzeitigen Zustand abzustellen. So weisen zahlreiche Gebäude schon jetzt mehr als nur zwei Dachflächenfenster auf. Die angestrebte Regelung würde dementsprechend auch in diesen Fällen zur Folge haben, dass nicht unerhebliche Rückbauten vorgenommen werden müssten.</p> <p>Zum anderen ist auch zu berücksichtigen, dass bei der Festlegung der Maximalzahl von Dachflächenfenster offensichtlich nicht darauf abgestellt wird, ob es sich um Einzel- oder Doppelhäuser handelt. Daraus wiederum folgt, dass Einzelhäuser dahingehend bevorzugt würden. Bei diesen dürften auf einer in der Regel viel kleineren Dachfläche zwei Fenster eingebaut werden, wohingegen auch doppelt so große Dachflächen von Doppelhäusern ebenfalls nur zwei Dachflächenfenster aufweisen dürften.</p> <p>Auch ist nicht erkennbar, aufgrund welcher Zielsetzung eine maximale Größe von lediglich 1 m² lediglich genehmigungsfähig sein soll.</p>	<p><u>Zu 3.a) Dachflächenfenster (Anzahl, Größe)</u></p> <p>Sowohl die Anzahl der Dachflächenfenster als auch deren Größe wird künftig erhöht vor dem Hintergrund der teilweise küstennahen Standorte (Meeresblick) und zur besseren Belichtung der Dachgeschossbereiche.</p> <p>Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Bereiches insbesondere zum Strand hin, wird jedoch eine einheitliche Gestaltung der Dachflächenfenster je Gebäude bzw. für 2 Doppelhaushälften ebenso als erforderlich angesehen wie eine Obergrenze für die maximale Größe auf 1,4 m², damit neben den in der Dachfläche ohnehin zulässigen Dachgauben auch noch teilweise geschlossene Dachflächen wahrnehmbar bleiben.</p>
------------------------	---	--

<p>Bürger 5</p>	<p>Das Thema „Dachfenster“ hat bei der Bauverwaltung in Wyk offensichtlich ein besonderen Stellenwert. Wie sich in Gesprächen herausgestellt hat, steht hier der Begriff der „Architektur“ eines Daches im Vordergrund: ein Dach ist nur vollkommen, wenn es eine geschlossene, nicht unterbrochene Fläche darstellt. Es wird insoweit die Auffassung vertreten, dass es nicht darauf ankommt, wie die Wirkung im Inneren des Gebäudes sei, also wenn man von innen nach außen sieht, entscheidend sei vielmehr, wie sich die Sicht von außen auf das Gebäude darstelle. Dachflächenfenster werden insoweit als störend empfunden. Abgesehen davon, dass dieses eine subjektive Empfindung ist, wird Architektur hier auch offensichtlich zum Selbstzweck erhoben: Architektur dient also nicht den Bedürfnissen der Menschen, die sich in den Gebäuden aufhalten, sondern dient lediglich dazu, dass sie von außen schön anzusehen sind. Nach dieser Auffassung hat Architektur jedoch den Menschen zu dienen und die moderne Technik (z.B. auch Dachfenster) stellt die Umsetzungsmöglichkeiten diesbezüglich zur Verfügung. Jeder weiß, dass Dunkelheit aufs Gemüt schlägt. Vor diesem Hintergrund kann doch nicht geleugnet werden, dass Friesenhäuser, wie sie vor hundert Jahren errichtet wurden, nicht mehr gebaut werden. Alte Friesenhäuser sind sicherlich äußerlich niedrig anzuschauen, aber niedrig und dunkel. Moderne Häuser, auch Reetdachhäuser, sehen heutzutage insbesondere auch auf die Belichtung anders aus. Insoweit kann es auch nicht im Interesse der Gemeinde Wyk sein, auf der einen Seite mit Begriffen wie „Friesische Karibik“ zu werben, und auf der anderen Seite die Gäste in dunkle Häuser und Wohnungen verfrachtet zu sehen. Der Hinweis der Verwaltung auf „Architektur“ als der wahre Wert beim Hausbau kann insoweit relativiert werden, dass die einfachen, Urlaub machenden Besucher sich nicht wegen eines Dachfensters über ein unansehnliches Haus beschweren, sondern sich über gut belichtete Wohnungen mit einem herrlichen Ausblick ausschließlich positiv äußern. Wenn der Einbau von Dachfenstern speziell auf den Standort bezogen der Gemeinde ein Dorn im Auge ist, dürfte es sich insoweit eher um ein unsachliches Argument handeln, denn letztlich wird damit den Wyker Gästen Urlaubsqualität genommen. Verständnis dafür, dass Dachfenster nicht zulässig sein sollen, wird von den Gästen in keiner Weise aufgebracht. Die Kommentierungen der Gäste hierzu werden an dieser Stelle deshalb nicht wiedergegeben.</p>	<p>Die Grundsatzüberlegungen zum „Thema Architektur“ werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p>
------------------------	--	--

<p>Bürger5</p>	<p>Neben dem Hinweis auf „Architektur“ wird von der Verwaltung auch gerne auf den frieseischen Stil und das „typische Friesenhaus“ Bezug genommen. Hier kann man allerdings nicht allen Ernstes der Meinung sein, dass im B-Plan Gebiet 13 ein friesisches Musterdorf erhalten werden müsse, in dem es keine Dachflächenfenster gäbe. Vielleicht findet man vereinzelt an den Häusern friesische Elemente. Die Häuser, um die es vorliegend jedoch geht, sind Standardhäuser der 80er Jahre und über die gesamte Bundesrepublik verteilt viele tausend mal von der Stange errichtet worden. Wie auch der Verwaltung bekannt, wurden in dem B-Plan Gebiet 13 im Wege von Bauherrenmodellen Häuser errichtet und als Investitionsobjekte mit maximaler Ausnutzung in Kenntnis der Verwaltung (sogar mit deren Förderung) errichtet und vermarktet.</p> <p>Was die gestalterische, architektonische Komponente anbelangt, wird man sich zukünftig ohne Hin mit einer Änderung der Dachflächenansicht abfinden müssen. Die energiepolitischen Notwendigkeiten werden es unverzichtbar machen, auf Solarenergie zuzugreifen. Damit ist die reine Lehre von einer geschlossenen Dachansicht nicht mehr haltbar und man wird sich gezwungenermaßen an veränderte Gestaltungen gewöhnen müssen (wie es aus gleichen Gründen schon mit den Windkraftanlagen in der schleswig-holsteinischen Landschaft der Fall ist). Soweit unterscheiden sich Dachflächenfenster von der äußeren Ansicht in keinsten Weise von Solarkollektoren. Die Zahl der Kollektoren kann dabei auch aus gestalterischen Gründen nicht beschränkt werden, da – insbesondere nach der derzeit hochaktuellen Diskussion um das Atomdesaster in Japan – die energiepolitischen Anforderungen den gestalterischen Vorstellungen oder dem individuellen Geschmack der Gemeindeverwaltung vorgehen dürfen.</p> <p>Soweit die Verwaltung darauf abstellen sollte, der Bebauung im Nordsee-Kurpark einen einheitlichen Charakter zu verleihen, wird dies nach diesseitigem Dafürhalten nicht als Begründung herangezogen werden können, derart restriktive bauordnungsrechtliche Vorgaben festzuschreiben zu können.</p> <p>Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang nochmals darauf, dass die Zielsetzungen der Landesplanung darauf abstellen, den ufernahen Bereich der Stadt Wyk auf Föhr beginnend am Hafen und endend an der westlichen Gemeindegrenzen nach Nieblum Hin als Gebiet einzustufen, das dem Tourismus dienen soll. Nach diesseitiger Auffassung führt dies auch dazu, dass Feriengästen diesbezüglich attraktive Unterkünfte geboten werden müssen, die sich gerade im Bereich des hiesigen Bebauungsplans anbieten. Solch dadurch auszeichnen, dass ein Blick über das Wattenmeer bis zu den Halligen ermöglicht wird.</p>	
-----------------------	---	--

<p>Bürger 5</p>	<p>In diesem Zusammenhang wird sicherlich nicht darauf abgestellt werden können, dass durch den Einbau mehrerer und/oder größerer Dachflächenfenster das Ortsbild in einer nicht hinnehmbaren Weise beeinträchtigt würde, insbesondere wenn nebenan unmittelbar ein riesiger Hotelneubau mit Apartmenthäusern entsteht und die sich daran anschließende Bebauung auch nicht als einheitlich und schon gar nicht friesisch darstellt. Insbesondere im Bereich des Südstrands ist zu berücksichtigen, dass der dortige Gebäudebestand bereits zu erheblichen Eingriffen in die historischen Gegebenheiten geführt hat ("Bi de Wyk") bzw. noch führen wird.</p> <p>Die Festschreibung einer Maximalgröße der jeweiligen Dachflächenfenster ist insgesamt zu verwerfen.</p> <p>b.</p> <p>Letztendlich ist auch nicht erkennbar, aus welchen Gründen oberhalb der ausgebauten Dachgeschosses Dachflächenfenster insgesamt unzulässig werden sollen. Hier ist darauf abzustellen, dass die dortigen Spitzbodenbereiche als Abstellflächen und Stauräume genutzt werden können. Dies ist jedoch auch nur dadurch möglich, wenn dort eine ordnungsgemäße Belüftung sowie Be- und Entlüftung ermöglicht wird. Die zukünftige Nichtzulassung von Dachflächenfenster in derartigen Bereichen würde dementsprechend dazu führen, dass es zu Nutzungseinschränkungen käme, die zu einer enteignenden Wirkung führten. Dementsprechend ist bereits aus Gründen der Eigentumsgarantie die vorgeschriebene Einschränkung nicht hinnehmbar.</p> <p>Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie die Umsetzung derartiger Regelungen erfolgen soll, denn die Dachfenster in Nebenräumen und Spitzböden sind nach der jetzigen Festsetzung des Bebauungsplanes zulässig und insoweit genehmigt. Schlussendlich wird durch die Neuregelung letztlich wieder eine Situation geschaffen, wonach Gebäude im Plangebiet einen Zustand aufweisen, der letztlich nicht der Neufestsetzung entsprechen wird. So dass auf den ersten Blick nicht nachvollziehbar ist, ob die entsprechenden Dachflächenfenster zugelassen sind oder nicht. Soweit die Gemeinde über die allgemeine Regelung über den Bebauungsplan Einzelfälle entscheiden will, dürfte dieses allerdings nicht sachgerecht und aus vorgenannten Gründen nicht der sachgerechte Weg sein. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Bebauung im genannten Gebiet abgeschlossen und der dort vorhandene Bestand insoweit vorhanden ist, macht nach diesseitiger Sicht die vorliegende Regelung, die bestehen</p>	<p><u>Zu 3.b) Dachflächenfenster (Spitzboden)</u> Da die Spitzbodennutzung für Aufenthaltsräume bereits aus bauordnungsrechtlichen Gründen in der Regel nicht genehmigungsfähig ist, wird für die Spitzbodenbereiche keine Belichtung über Dachflächenfenster zugelassen. Diese Regelung entspricht den gleichlautenden Festsetzungen in anderen Bebauungsplangebieten.</p> <p>Für die zulässige Abstellraumnutzung der Spitzböden ist künftig eine Belüftungs-/Belichtungsmöglichkeit über die Giebel- und Krüppelwalmflächen möglich. Dabei werden aus gestalterischen Gründen Gaubenlösungen zugelassen. Da bisher diese Bereiche auch nur als Abstellräume genehmigt und nutzbar gewesen sind, und sich daraus auch bisher die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern abgeleitet hat (<i>...Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen...</i>), erfolgt durch die geplante Neuregelung keine Nutzungseinschränkung im Bereich der Spitzböden gegenüber dem bisher genehmigten Bestand. Der Bestandsschutz für genehmigte Dachflächenfenster gilt weiterhin.</p>
------------------------	---	---

<p>Bürger 5</p>	<p>den Gebäude zu einer Planabweichung werden ...lassen , keinen besonderen Sinn. Durch diese Maßnahme die behauptete, unzulässige Nutzung der Spitzböden zu unterbinden, weil sie anders nicht überwacht werden kann, stellt insoweit einen unzulässigen Zweck als Grundlage für die Regelung bzw. eine unzulässige Maßnahme dar.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nunmehr für das B-Plan Gebiet 13 Regelungen gefasst werden, die einerseits zu Ungleichbehandlungen innerhalb der Eigentümer im Planungsgebiet sowie der Eigentümer im Planungsgebiet wiederum im Verhältnis zu Dritten erheblich benachteiligen. Darüber hinaus werden mit den Regelungen unsachgemäße Ziele verfolgt, die letztlich dem eigenen Anliegen der Stadt Wyk konträr entgegenstehen. Letztlich verfolgt mein Mandant dieselben Interessen wie die Gemeinde Wyk, nämlich den Gästen etwas zu bieten, so dass sie mit einem guten Gefühl nach Hause fahren, die Insel weiterempfehlen und selbst gerne wiederkommen.</p>	<p><u>Ergebnis</u> Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass der Eingabe in den vielen Punkten entsprochen wird zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen, jedoch im Interesse des städtebaulichen Erscheinungsbildes diesen Bereiches der Stadt es auch im Hinblick auf die Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes für den Tourismus bei bestimmten Rahmensetzungen bleibt aus den oben genannten Gründen.</p> <p>Die Eingabe wird somit teilweise berücksichtigt und teilweise nicht berücksichtigt.</p>
------------------------	--	--

Bürger 6
05.09.11 -
05.09.11

Sie haben uns als Planbetroffene mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Namens und im Auftrage unserer Mandanten geben zu dem im Entwurf ausliegenden Bebauungsplan Nr. 13, 2. Änderung, folgende Stellungnahme ab:

1.

Die Eheleute ... und ... – wie bereits erwähnt – Eigentümer des Grundstückes 4 a/4 b, Gemarkung Wyk, Flur 12, Flurstück 157, in Wyk auf Föhr. Das Grundstück ist mit einem Einzelhaus bebaut,

das aus zwei Gebäuden besteht. Das Gebäude Ginsterweg 4 a steht im Eigentum des Herrn ..., das Gebäude Ginsterweg 4 b im Eigentum der Eheleute ... Die Eheleute ... und Herr ... bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem WEG. Beide Gebäude, also das Gebäude Ginsterweg 4 a und das Gebäude Ginsterweg 4 b werden zu privaten Wohnzwecken als auch zu Ferienwohnzwecken genutzt. In beiden Gebäuden findet eine Vermietung an Feriengäste statt. Diese Umstände dürften der Stadt Wyk auf Föhr bekannt sein.

Das Flurstück 157, das ein einheitliches Baugrundstück darstellt, liegt zur Zeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr, der für das Grundstück unserer Mandanten ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO 1977 festsetzt. Des weiteren ist ein Baufenster auf dem Grundstück festgesetzt sowie eine GR = 140 m² sowie eine GF = 224 m². Als Bauweise ist festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Darüber hinaus traf der Bebauungsplan im Text Teil B der Ziffer 6 die Festsetzung, dass im reinen Wohngebiet gemäß § 3 (4) BauNVO (Anmerkung: gemeint ist die BauNVO 1977) Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. In Übereinstimmung mit den Festsetzungen

Zu 1. Sachverhalt
Die Ausführungen zu den bestehenden Sachverhalten werden zur Kenntnis genommen.

<p>Bürger 6</p>	<p>des Bebauungsplanes wurde das Grundstück bebaut. Auf dem Grundstück wurde ein aus zwei Gebäuden bestehendes Einzelhaus errichtet.</p> <p>2.</p> <p>In dieses Planungsgefüge beabsichtigt die Stadt Wyk auf Föhr nunmehr einzugreifen. Die ausliegende Planung weist jedoch Widersprüchlichkeiten und Mängel auf, die im weiteren Planungsverfahren korrigiert werden sollten, um zu einem rechtsbeständigen und abwägungsfehlerfreien Planungsergebnis zu gelangen:</p> <p>a)</p> <p>Zunächst ist nicht recht klar, wie sich der räumliche Geltungsbereich des 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 darstellt. Aus der Plankarte ist nicht ersichtlich, ob die Flächen südwestlich der Strandstraße im Bereich des Spielplatzes bzw. des Grundstücks Strandstraße 60 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden sollen oder nicht. Ähnliches gilt für eine Teilfläche südlich der Gmelinstraße. Auch hier ist nicht erkennbar, ob die Änderung auch diesen Bereich erfassen soll.</p> <p>Darüber hinaus sind offenbar Übersichtspläne im Umlauf, aus denen sich ergibt, dass ein in etwa dreieckiges Grundstück im Bereich der Straße Am Golfplatz/Strandstraße aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes herausgenommen worden ist. Aus</p> <p>der mir anlässlich einer Unterredung beim Kreis Nordfriesland übergebenen Unterlage, die mit „Auslegungsexemplar – ausgelegt vom 03.08.2011-05.09.2011 – (Kopie)“ überschrieben war, ist zu entnehmen, dass jenes Grundstück offenbar doch im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes belegen sein soll.</p> <p>Insoweit besteht Aufklärungs- und Klarstellungsbedarf, denn die fehlerhafte Bekanntmachung des räumlichen Geltungsbereiches eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bleibt nicht ohne Rechtsfolgen.</p>	<p><u>Zu 2.a) Geltungsbereich der Änderung</u> Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 südwestlich der Strandstraße (AOK-Kinderkurheim) und der Bereich südlich der Gmelinstraße (Café Prinzen und August-Endell-Weg) gehören nicht zum Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.</p>
------------------------	--	--

<p>Bürger 6</p>	<p>b)</p> <p>Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass die beabsichtigte Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 2 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Bauleitpläne von einer Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Diese auf der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie beruhende kompetenzrechtliche Regelung wird durch § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB inhaltlich aufgefüllt. Die Gemeinden haben danach Bauleitpläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus ergibt sich für die gemeindliche Entscheidungsbefugnis über die Aufstellung von Bauleitplänen eine gesetzliche Vorgabe in zweierlei Richtung: Die Aufstellung von Bauleitplänen ist einerseits verboten, wenn sie nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Sie ist andererseits geboten, sofern sie unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. „Erforderlich“ ist eine Bauleitplanung aber nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (vgl. OVG Münster, BauR 2006, 1696).</p> <p>Bauleitpläne sind somit nur dann „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Ist die Planung nicht „erforderlich“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB handelt es sich nicht um eine Bauleitplanung im Sinne des Gesetzes. Insbesondere fehlt es einer Gemeinde an der Planungsbefugnis, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur deshalb erfolgt, um dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen. Allenfalls vermag man vorliegend bezogen auf den in Aussicht genommenen Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 noch eine städtebauliche Erforderlichkeit konstruieren können. Äußerer Anlass für die Bebauungsplanänderung ist indes handgreiflich</p>	<p><u>Zu 2.b) Planungserfordernis</u></p> <p>Das Planungserfordernis für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 leitet sich ab aus verschiedenen Anlässen. Die tatsächliche Entwicklung hat deutlich gemacht, dass dieser Bereich des Ortsteiles Südstrand mehr und mehr durch touristische Nutzungen geprägt wird. Dies entspricht auch den heutigen Vorgaben der Landesplanung, wonach küstennahe Standorte der gewerblich touristischen Nutzung vorbehalten bleiben sollen. Dem entspricht auch die Planung eines Hotelprojektes am Südstrand.</p> <p>Hinzu kommt die Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung, wonach die Zulässigkeit gewerblich genutzter Ferienwohnungen in Reinen Wohngebieten (WR) strittig ist und solche Ferienwohnungen aus heutiger Sicht ohne rechtliches Risiko nur in einem entsprechenden Sondergebiet zugelassen werden können.</p> <p>Vor diesem Hintergrund geht es nicht um die nachträgliche „Legalisierung“ der Ergebnisse einer bereits stattgefunden habenden Entwicklung, sondern um die notwendige Schaffung eines sachgerechten und zeitgemäßen planungsrechtlichen Rahmens zur Ordnung und Steuerung der baulichen Verhältnis im Hinblick auf die künftige städtebauliche Entwicklung.</p>
------------------------	---	---

Bürger 6

der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels nebst 55 Ferienwohnungen geschaffen werden sollen (Stichwort: „Wellnessresort Wyk Südstrand“). Soweit ersichtlich, ist im Rahmen der dortigen Bauleitplanung festgestellt worden, dass die von dem Hotel/Appartementprojekt ausgehenden Lärmemissionen mit dem Schutzcharakter und dem Schutzbedürfnis eines reinen Wohngebietes im Sinne von § 3 BauNVO (B-Plan Nr. 13) nicht vereinbar sind. Insbesondere im südöstlichen Bereich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommen, die es offenbar aus Sicht der Stadt „erforderlich“ machen, die Schutzbedürftigkeit der Wohn- und Ferienbebauung herabzuzonen. Dies ist deshalb nicht unbedenklich, weil die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes „Wohnen und Touristenbeherbergung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 11 BauNVO, dazu führt, dass künftig die einschlägigen Immissionsrichtwerte der technischen Regelwerke (beispielsweise der TA Lärm) nicht mehr angewandt werden können. Aus Ziffer 6.1 der TA Lärm ergibt sich nämlich, dass diese Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für Sondergebiete nicht vorsieht.

Dieses Defizit kann der Satzungsgeber eigentlich nur dadurch beheben, dass er im Bebauungsplan Nr. 31 Festsetzungen zum Schallschutz trifft und dadurch die Schutzbedürftigkeit des benachbarten Bebauungsplangebietes regelt und anerkennt. Dem wird man nicht damit begegnen können, dass auch in einem Sondergebiet für „Wohnen und Touristenbeherbergung“ nur Immissionswerte erreicht werden dürfen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Das soll nach der einschlägigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ja dann der Fall sein, wenn und soweit für die Gebiete die Richtwerte gewahrt bleiben, die beispielsweise die TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete vorsieht, weil in jenen Gebieten ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vom Gesetzgeber gleichsam als verträglich angesehen worden.

Zu dieser Thematik der touristischen Entwicklung gehört auch die Planung eines Hotelprojektes auf der östlich des Änderungsgebietes gelegenen Fläche südlich der Gmelinstraße.

Die damit einhergehenden Emissionsfragestellungen sind kein Anlass für diese Planänderung. Denn diese Gesichtspunkte werden auf der Grundlage eines Schallgutachtens über die Festsetzungen der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 abgearbeitet.

Bürger 6

Im vorliegenden Fall würde dies bedeuten, dass der Schutzstandard, den das Baugebiet derzeit genießt, deutlich vermindert würde. Insoweit ist zu bedenken, dass in reinen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) betragen, während sie in Kern-, Dorf- und Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen. Da bereits eine Erhöhung um 3 dB(A) faktisch eine Verdoppelung des Lärms bedeutet, liegt auf der Hand, dass nur ergänzende Festsetzungen zum Schallschutz eine dem Gebietscharakter angemessene Schutzkategorie gewährleisten. Derartiger Festsetzungen bedürfte es nicht, wenn die Stadt Wyk auf Föhr auf die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 31, 1.

Änderung verzichten würde. Insoweit ist die vorliegende Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

c)
Nach Ziffer 1 1. Spiegelstrich des Textes Teil B der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen künftig Gebäude mit Wohnungen und Ferienwohnungen zulässig sein, wobei maximal zulässig zwei „Einheiten“ je Gebäude sein sollen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die Gemeinde allerdings lediglich ermächtigt, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Der Begriff der „Einheit“ findet sich im BauGB nicht, so dass die Festsetzung nicht von der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage gedeckt ist.

Die Stadt Wyk auf Föhr wird sich in diesem Zusammenhang darüber hinaus zu vergegenwärtigen haben, dass der Begriff des Wohngebäudes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht identisch ist mit demjenigen des Einzelhauses im Sinne des § 22 BauNVO. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass eine Festsetzung von Flächen, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind, keine Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung enthält, sondern im Zusammenhang mit der Regelung der Bauweise steht. Diese betrifft allein die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und

Zu 2.c). Anzahl der Wohneinheiten
Es ist festzustellen, dass die Mehrzahl der Gebäude als Einzelhäuser auf ungeteilten Flurstücken genehmigt sind, auch wenn die bauliche Ausführung mit zwei Eingängen, Brandwand usw. den Eindruck von „Doppelhäusern“ vermittelt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Zukunft auf maximal vier Wohneinheiten in Form von Dauerwohnungen und/oder Ferienwohnungen festgesetzt. In Verbindung mit der Einzelhausfestsetzung sind dann Einzelhäuser mit vier Wohneinheiten zulässig. Im Hinblick auf bereits genehmigte Doppelhäuser mit 2 Haushälften auf je einem eigenständigen Flurstück werden zwei Wohneinheiten je Haushälfte festgesetzt. Damit wird der bereits vorhandenen touristischen Nutzung im Plangebiet Rechnung getragen und eine Gleichbehandlung aller Grundstücke herbeigeführt vor dem Hintergrund einer früher bereits einmal beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in Teilbereichen, die jedoch keine Rechtskraft erlangt hatte.

Eine darüber hinausgehende Anzahl von Wohneinheiten war zu keiner Zeit im Plangebiet zulässig. Auf gegebenenfalls im Bestand vorhandene jedoch nicht genehmigte mehr als vier Nutzungseinheiten besteht kein Anspruch.

<p>Bürger 6</p>	<p>dabei insbesondere zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Ein Doppelhaus ist dadurch gekennzeichnet, dass die beiden aneinander gebauten Gebäude durch eine reale Grenze voneinander geschieden sind. Soweit die von der Stadt angestrebte Festsetzung darauf abzielt, im Ergebnis die vorhandene Zahl der in den Wohngebäuden befindlichen Wohnungen zu reduzieren, weil die in den Gebäuden befindlichen Wohnungen (angeblich) entweder bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Anforderungen nicht erfüllen, liegt dem ersichtlich wiederum die Vorstellung zugrunde, damit „Freiräume“ für die 55 Ferienapartements zu schaffen, für die planungsrechtlichen Grundlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31, 1. Änderung geschaffen werden sollen.</p> <p>Die Schaffung und Erhaltung von Ferienapartements/-wohnungen liegt im besonderem Interesse der Stadt Wyk auf Föhr, die nahezu ausschließlich auf den Tourismus angewiesen ist. Nahezu alle Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind unmittelbar oder mittelbar vom Tourismus abhängig, so dass nicht ersichtlich ist, welcher tragende Grund dafür bestehen soll, die Beherbergungskapazitäten zu reduzieren und dann auch noch zu Lasten des hier in Rede stehenden Grundbesitzes unserer Mandanten.</p> <p>Insoweit geben wir zu bedenken, dass die in den Wohngebäuden befindlichen Ferienwohnungen vorwiegend an Familien mit Kindern vermietet werden. Wenn und soweit die Stadt ein „exclusiveres Angebot“ anstrebt, übersieht sie dabei, dass dies zwangsläufig zu Lasten der „touristischen Mittelschicht“ gehen muss, die lediglich bereit und in der Lage ist, sich Ferienwohnungen in einer Größe von 40 – 60 m² mit einem maximalen Preis von rund 100,00 €/Tag zu leisten. Nur bei derartig moderaten Preisen lässt sich eine längere Aufenthaltsdauer für viele Gäste überhaupt noch finanzieren. Insbesondere die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 vorhandenen Wohngebäude unserer Mandanten erweisen sich als attraktiv für alle Generationen. Insgesamt lässt sich hier eine Steigerung der Übernachtungszahlen feststellen.</p>	
------------------------	---	--

<p>Bürger 6</p>	<p>Soweit der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung für Gebäude zulassen will, die bereits zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit mehr als 2 „Einheiten“ genehmigt sind und danach der zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses genehmigte Bestand als maximal zulässige Anzahl der Einheiten gelten soll, geben wir insoweit zunächst zu bedenken, dass von dieser Ausnahme bereits 50 % der Gebäude im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betroffen sind. Diese Ausnahme begünstigt insbesondere die Eigentümer von Grundstücken, die seinerzeit im Geltungsbereich einer zwar bis zum Satzungsbeschluss, letztlich aber nicht rechtskräftig gewordenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 auf der Basis des § 33 eine größere Anzahl von Wohnungen in ihren Gebäuden genehmigt erhielten. Zu jenem Zeitpunkt waren die Grundstücke am Ginsterweg, die hier in Rede stehen, bereits bebaut, so dass diese nicht in den „Genuss“ der intensiveren Nutzbarkeit ihrer Grundstücke kamen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 schickt sich die Stadt Wyk auf Föhr nunmehr an, diese Ungleichbehandlung auf Dauer festzuschreiben. Das ist aus Sicht unserer Mandanten nicht hinnehmbar.</p> <p>d)</p> <p>Im Text-Teil B soll nach Ziffer 3 festgelegt werden, dass Fahrradständer, Müllschränke und Fahnenmasten lediglich bis zu einer Fläche von jeweils 2 m² zulässig seien. Diese Begrenzung reicht nicht aus, um die Eigentümer in die Lage zu versetzen, die ihnen unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten auferlegten Verpflichtungen zu erfüllen. Danach müssen jeweils 4 Mülltonnen vorgehalten werden (Kunststoffmüll/Folien, Kompost, Papier sowie Nass- und Restmüll). Die Tonnen haben üblicherweise ein Fassungsvermögen von 80 Litern. Es handelt sich dabei um 120 Liter-Tonnen, die über ein Einsatz verfügen. Die Müllschränke müssen vor diesem Hintergrund mindestens eine Größe von 4 m² aufweisen, um alle Mülltonnen sachgerecht unterbringen zu können.</p>	<p><u>Zu 2.d) Nebenanlagen, Müllschränke usw.</u> Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass künftig 4 m² zugelassen werden, um dem Bedarf durch die größeren Müllgefäße zu entsprechen.</p>
------------------------	---	--

<p>Bürger 6</p>	<p>e) Im Hinblick auf die Zulassung von Schaukästen regt unsere Mandantschaft an, diese in einer Größe, wie sie auch die LBO verfahrensfrei zulässt, zuzulassen (vgl. § 63 Abs. 1 Nr. 11 a LBO).</p> <p>f) Wir regen an, im Zusammenhang mit der Festsetzung zu den Sichtschutzwänden, den Klammerzusatz „in Verlängerung der Gebäudetrennlinie“ zu streichen. Die jeweiligen örtlichen Grundstücksgegebenheiten machen es erforderlich, Sichtschutzwände auch an anderen Stellen an der Hauswand anzusetzen als ausschließlich in Verlängerung der Gebäudetrennlinie.</p> <p>g) Die Ziffer 3 des Textes-Teil B sieht den vollständigen Ausschluss von anderen als ausdrücklich in der Ziffer 3 genannten Nebenanlagen und Nebengebäuden vor. Insoweit stellt sich unsere Mandantschaft schon die Frage, welches planungsrechtliche Schicksal die vorhandene Trafostation nehmen soll. Ihr ist das Verhältnis zwischen den gestalterischen Festsetzungen und den Festsetzungen über die Nebenanlagen nicht klar. Einerseits geht der Satzungsgeber offenbar davon aus, dass Solaranlagen zulässig sind, da sie sich in der Farbgebung und Gestaltung der Dachhaut anzupassen haben. Andererseits sind Nebenanlagen generell unzulässig. Hier dürfte eine Synchronisation der Festsetzungen insoweit erforderlich sein, als das auch Solaranlagen als grundsätzlich zulässige Nebenanlage behandelt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist bekannt, dass – um einen qualitativ ausreichenden TV- und Rundfunkempfang zu gewährleisten- auch die Anbringung von Satellitenschüsseln erforderlich ist. Bekanntermaßen sind die Grundstücke am Ginsterweg nicht an ein Kabelnetz angeschlossen, so dass ein adäquater Rundfunk- und Fernsehempfang nur via Satellit gewährleistet ist. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, auch Satellitenanlagen als zulässige Nebenanlagen zu behandeln.</p>	<p><u>Zu 2.e Schaukästen</u> Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass künftig 1 m² zugelassen wird, was einer Größe entspricht, die nach LBO verfahrensfrei ist.</p> <p><u>Zu 2.f) Sichtschutzwände</u> Die Festsetzung wird dahingehend vereinfacht, dass künftig individuelle Lösungen entsprechend den Gegebenheiten zugelassen werden.</p> <p><u>Zu 2.g) Nebenanlagen, Trafostation, Solaranlagen, Antennenanlagen</u> Die Festsetzung sind neu gefasst mit dem Ziel Nebenanlagen einzuschränken, um den parkähnlichen Charakter dieses Bereichs zu erhalten und die Grundstücke nicht mit einer Vielzahl von Nebenanlagen zu verstellen. Die vorhandene Trafostation ist nicht als Nebenanlage anzusehen, die einem Grundstück zugeordnet ist. Es handelt sich hierbei vielmehr um eine Infrastruktureinrichtung, die der Versorgung/Erschließung des Plangebietes mit Energie dient. Solaranlagen werden auf Dachflächen zugelassen, bleiben jedoch als eigenständig auf den Grundstücken errichtete Nebenanlagen aus den oben genannten Gründen unzulässig. Für Antennenanlagen gilt das für Solaranlagen Gesagte sinngemäß.</p>
------------------------	--	---

<p>Bürger 6</p>	<p>h) Im Hinblick auf die geplante textliche Festsetzung unter Ziffer 4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes regen wir an, es hier bei der gesetzlichen Regelung des § 12 Abs. 1 BauNVO zu belassen, die im Übrigen ohnehin durch § 50 LBO ihre „Modellierung“ erhält, (insbesondere im Hinblick auf § 50 Abs. 9 LBO). Ohnehin übersieht die in Rede stehende Festsetzung, dass der Stellplatzbedarf selbst bei nur einer genehmigten oder zulässigen Wohnung höher ist, als vom Satzungsgeber angenommen. Bei einer größeren Wohnung darf davon ausgegangen werden, dass sie – sofern sie der Vermietung unterliegt – von mehr als einer Familie genutzt wird, die üblicherweise getrennt, d. h. mit mindestens zwei Fahrzeugen anreisen. Eine Beschränkung der Zahl der Stellplätze auf einen ist vor diesem Hintergrund weder erforderlich noch sachlich geboten. Sie wäre vielmehr sachwidrig, weil sie an den tatsächlichen Verhältnissen vorbeigeinge.</p> <p>i) Nach Text-Teil B Ziffer 5 soll künftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 gelten. Die textliche Festsetzung erstreckt sich – diese Anmerkung sei erlaubt – von ihrem Wortlaut her offensichtlich auch auf die Teilbereiche des Bebauungsplanes die ausdrücklich von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ausgenommen werden sollen, also ausdrücklich die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie eine Teilfläche südlich der Gmelinstraße. Die textliche Festsetzung gemäß Ziffer 5 kann aber aufgrund des beschränkten räumlichen Geltungsbereiches nur Geltung für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erlangen. Sollte dies nicht gewollt sein, müsste der Geltungsbereich des Bebauungsplanes räumlich geändert werden.</p>	<p><u>Zu 2.h) Stellplätze</u> Die bisherige Festsetzung entfällt. Die Anzahl der herzustellende Stellplätze richtet sich nach den Anforderungen der LBO.</p> <p><u>Zu 2.i) BauNVO 1990</u> Die Festsetzung betrifft den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.</p>
------------------------	---	---

<p>Bürger 6</p>	<p>j) Neben der in der Planzeichnung festgesetzten GR von 140 soll es nunmehr zulässig werden auch Terrassen bis zu einer Größe von maximal 25 m² je Einheit zu errichten. Wir regen insoweit an, es bei der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 zu belassen und zwar einschließlich der darin enthaltenen Kappungsgrenze. Insoweit steht eine erhebliche Zunahme der Versiegelung nicht zu erwarten. Auf dem Flurstück 157 ist beispielsweise zur Zeit eine GRZ von 0,13 realisiert, auf dem benachbarten Flurstück 158 eine solche von 0,14. Die unmittelbare Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO führte hier nicht zu städtebaulichen Unzuträglichkeiten.</p> <p>k) Im Hinblick auf die Geschossfläche regen wir an, es bei der gesetzlichen Grundaussage des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zu belassen, wonach die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Von der Abweichungsregelung, die nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig wäre, sollte kein Gebrauch gemacht werden.</p> <p>Insoweit hat man sich vergegenwärtigen, dass die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 nahezu vollständig bebaut sind und zwar mit vergleichsweise neuen Gebäuden, so dass nicht zu erwarten steht, dass diese kurzfristig abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der GR sowie der Baufenster eine größere Verdichtung nicht ermöglicht, so dass auch die städtebaulichen Ziele, soweit sie sich der Begründung zum ausliegenden Planentwurf entnehmen lassen, gewahrt bleiben.</p>	<p><u>Zu 2.j) BauNVO 1990, Geltungsbereich</u> Die Festsetzung ermöglicht auch bei einer größeren Anzahl von Wohneinheiten jeder Wohnung eine Terrassenfläche zuzuordnen, wobei zugleich unverhältnismäßig große Terrassenflächen vermieden werden.</p> <p><u>Zu 2.k) BauNVO 1990, Maß der Nutzung</u> Im Rahmen der geplanten 2. Änderung wird der Bebauungsplan auf die BauNVO 1990 umgestellt. Demnach ermittelt sich die Geschossfläche in Zukunft nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Die bisherige Festsetzung zur Geschossfläche auf ein bestimmtes Maß wird somit aufgehoben.</p> <p>Inwieweit Flächen in anderen Geschossen (z. B. Spitzbodenebene und/oder Kellerebene) als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, bestimmt sich dann nach den Anforderungen des Bauordnungsrechtes.</p> <p>Damit berücksichtigt die künftige 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht nur die Vorgaben der Landesplanung, welche die küstennahen Bereiche der touristischen Nutzung vorbehalten wissen möchte, d. h. den gesamten Bereich des Südstrandes, sondern auch die Erfordernisse der bereits vorhandenen touristischen Nutzung sowohl was die Art als auch das Maß der Nutzung angeht.</p>
------------------------	---	---

	<p>Eine städtebauliche Begründung für die Begrenzung der Maßfestsetzungen ist ohnehin nicht ersichtlich. Weder werden die Anforderungen an die Erschließung noch an die Ver- und Entsorgung verändert. Es liegt nämlich auf der Hand, dass die Auslastung insbesondere von Entsorgungseinrichtungen nicht ausschließlich von der Zahl der zugelassenen Wohnungen abhängt, sondern überwiegend von der Zahl der Benutzer derartiger Wohnungen.</p> <p>Sollte sich die Stadt Wyk auf Föhr indes bei der Beschränkung der Maßfestsetzungen von der Überlegung leiten lassen, sich ansonsten in Widerspruch zu Vereinbarungen oder Absprachen zu setzen, die im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung um die Nordsee Kurhof AG getroffen wurden - so wie es im Gespräch des Unterzeichners beim Kreis Nordfriesland eines Mitarbeiters der Amtsverwaltung angedeutet wurde -, ist hierin handgreiflich ein eklatanter Abwägungsfehler zu erblicken, weil es sich dann bei den zwischen der Stadt und der Nordsee Kurhof AG getroffenen Absprachen letztlich um Verträge zu Lasten Dritter handeln würde, die nach deutschem Recht unzulässig sind.</p> <p>Wollte sich also die Selbstverwaltung von den Auseinandersetzungen mit der Nordsee Kurhof AG leiten lassen und dieses zum Anlass nehmen, die Festsetzungen wie beabsichtigt zu treffen, würden unsere Mandanten eine Überprüfung des Bebauungsplanes im Normenkontrollverfahren anstrengen.</p>	
--	---	--

	<p>Nach Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude 8,5 m über OKF-EG nicht überschreiten dürfen. Diese Begrenzung der Firsthöhe reicht nicht aus. Wir regen an, die Firsthöhe auf mindestens 9 m festzusetzen. Seine Ursache hat dies darin, dass insbesondere im Rahmen der energetischen Sanierung zusätzliche Sparren erforderlich werden, um die Dämmstoffe aufnehmen zu können. Dies führt zwangsläufig zu einer Erhöhung des Daches um ca. 40 cm, was bei den Gebäuden, die heute die Firsthöhe von 8,50 m einhalten, energetische Sanierungsmaßnahmen nicht möglich wären. Wir regen daher an, die Firsthöhe auf 9 m festzusetzen.</p>	<p><u>Zu 2.l) Gebäudehöhe</u> Die festgesetzte Firsthöhe wird beibehalten zur Steuerung der Ausnutzungsverhältnisse in den Dachgeschossen. Energetische Aufwertungsmaßnahmen werden dadurch nicht verunmöglicht, weil Dämmmaßnahmen auch von Innen durchgeführt werden können bzw. Dämmstoffe mit höheren Dämmwerten Verwendung finden können.</p>
--	---	--

<p>Bürger 6</p>	<p>m) Der künftig zulässige Dachüberstand dürfte – insbesondere mit Blick auf den Umstand -, dass das vorhandene Gebäude bereits einen Dachüberstand von bis zu 1,60 m (im Eingangsbereich) aufweist, auf dieses Maß zu vergrößern sein.</p> <p>n) Im Hinblick auf die Dachöffnungen regen wir an, eine größere Zahl von Dachflächenfenstern pro Einzelhaus, insbesondere auf der Wasserseite, zuzulassen. Es sollte die Möglichkeit geschaffen werden, bis zu 4 Dachflächenfenster pro Einzelhaus einbauen zu dürfen. Dies trägt im übrigen der planerischen Konzeption der Gemeinde Rechnung, insbesondere qualitativ hochwertigen Tourismus zu fördern. Außerdem wäre dies Ausdruck der besonderen Attraktivität des küstennahen Standortes.</p>	<p><u>Zu 2.m) Dachüberstände</u> Die Regelung zu Dachüberständen wird neu gefasst und auf die Gebäudelängs- bzw. Gebäudeschmalseiten bezogen.</p> <p><u>Zu 2.n) Dachflächenfenster (Anzahl, Größe)</u> Sowohl die Anzahl der Dachflächenfenster als auch deren Größe wird künftig erhöht vor dem Hintergrund der teilweise küstennahen Standorte (Meeresblick) und zur besseren Belichtung der Dachgeschossbereiche.</p> <p>Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Bereiches insbesondere zum Strand hin, wird jedoch eine einheitliche Gestaltung der Dachflächenfenster je Gebäude bzw. für 2 Doppelhaushälften ebenso als erforderlich angesehen wie eine Obergrenze für die maximale Größe auf 1,4 m², damit neben den in der Dachfläche ohnehin zulässigen Dachgauben auch noch teilweise geschlossene Dachflächen wahrnehmbar bleiben.</p>
------------------------	---	---

	<p>In diesem Zusammenhang bitten wir zu bedenken, dass die geplanten Festsetzungen dazu führen, dass auch bauaufsichtlich genehmigte und zugelassene Fenster (insbesondere im Spitzbodenbereich) auf den Bestandsschutz verwiesen werden; eine nachvollziehbare (städtebauliche) Begründung dafür ist nicht erkennbar; Um das zu verhindern, sollten diese Dachöffnungen auch künftig als – zumindest ausnahmsweise – zulässig festgesetzt werden.</p> <p>Die Größe der Dachflächenfenster sollte so gewählt werden, dass sie sich auch als zweiter Rettungsweg im Sinne der Vorschriften der Landesbauordnung eignen können. D. h. sie sollten mindestens 1,20 m² groß sein dürfen. Dieser Größenunterschied ist optisch kaum wahrnehmbar, so dass es auch nicht zu gestalterischen „Stilbrüchen“ kommt.</p>	<p>Da bisher die Spitzbodenbereiche nur als Abstellräume genehmigt und nutzbar gewesen sind, und sich daraus auch bisher die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern abgeleitet hat (...<i>Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen...</i>), erfolgt durch die geplante Neuregelung keine Nutzungseinschränkung im Bereich der Spitzböden gegenüber dem bisher genehmigten Bestand. Der Bestandsschutz für genehmigte Dachflächenfenster gilt weiterhin.</p>
--	--	--

<p>Bürger 6</p>	<p>3.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung geben Anlass darauf hinzuweisen, dass die privaten Belangen grundsätzlich im Abwägungsvorgang von wesentlicher Bedeutung sind. Nur eine zutreffende Gewichtung vermag zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu führen. Der Begriff des privaten Belanges ist dabei sehr weit zu fassen. Es gehören zu ihm nicht nur alle Interessen, die sich aus dem Eigentum ergeben. Er ist umfassender als das Interesse an der Erhaltung einer Rechtsposition (vgl. BVerwG BauR 1971, 100 ff.). Er umfasst selbstverständlich das aus dem Eigentum fließende Recht auf bauliche Nutzung, der das durch Artikel 14 Abs. 1 GG gewährleistete (privatnützige) Eigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (vgl. BVerwG DVBl. 1971, 746; BVerwG ZfBR 1988, 91 ff.). Die privaten Belangen umfassen aber auch das nicht im Eigentum wurzelnde Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Verkehrslage ergeben. Die privaten Interessen darin gesehen, nach Möglichkeit nichts von den den Nutzungswert ihrer Grundstücke bestimmenden Vorteilen preiszugeben, die sich aus der bisherigen Lage und dem bisherigen Baugebietscharakter ergeben (vgl. VGH Baden Württemberg, BRS 20 Nr. 4). Vorliegend beabsichtigt der Satzungsgeber offensichtlich, bestehende bauliche Zustände weitgehend festzuschreiben und Bauvorhaben nur in einem deutlich geringeren Umfang zuzulassen, als dies möglich wäre. Ein Plan, der einen bestehenden Zustand lediglich festzuschreiben soll, ist allerdings unwirksam (vgl. OVG Lüneburg, BRS 22 Nr. 6).</p> <p>Wir regen daher an, unserer Stellungnahme zu folgen und die einzelnen genannten Punkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Das böte die Gewähr, dass ein abwägungsfehlerfreier Plan erlassen wird, der sowohl den Interessen der Planinsassen als auch der Nachbarn wie auch der Stadt Wyk auf Föhr gerecht würde.</p>	<p><u>Zu 3. Abwägung privater/öffentlicher Belange</u> Der Abwägung privater Interessen und öffentlicher Belange tragen die oben dargestellten Änderung der Planfestsetzungen angemessen Rechnung insbesondere auch im Hinblick auf die Weiterentwicklung der touristischen Nutzung.</p> <p><u>Ergebnis</u> Es bleibt festzustellen, dass aus diesem Grunde sowie zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen der Eingabe in vielen Punkten entsprochen wird, jedoch im Interesse des städtebaulichen Erscheinungsbildes dieses Teilbereiches der Stadt es auch im Hinblick auf die Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes für den Tourismus bei bestimmten Rahmenseetzungen bleibt wie oben ausgeführt.</p> <p>Die Eingabe wird somit teilweise berücksichtigt und teilweise nicht berücksichtigt.</p>
------------------------	---	--