Bürger 7	1. Herr ist – wie bereits erwähnt – Miteigentümer des Grundstückes Ginsterweg 1 a/1 b, Gemarkung Wyk, Flur 12, Flurstück 152, in Wyk auf Föhr. Das Grundstück ist mit einem Einzelhaus bebaut, das aus zwei Gebäuden besteht. Das Gebäude Ginsterweg 1 a steht im Eigentum eines anderen Miteigentümers, das Gebäude Ginsterweg 1 b im Eigentum des Herrn . Letzterer und sein Hausnachbar bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem WEG. Beide Gebäude, also das Gebäude Ginsterweg 1 a und das Gebäude Ginsterweg 1 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 152, 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 Überstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde das Grundstück bebaut. Auf dem Grundstück wurde ein aus zwei Gebäuden bestehendes Einzelhaus errichtet.	Zu 1. Sachverhalt Die Ausführungen zu den bestehenden Sachverhalten werden zur Kenntnis genommen.

Bürger 7	2. 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: a) 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. 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 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. Insoweit besteht Aufklärungs- und Klarstellungsbedarf, denn die fehlerhafte Bekanntmachung des räumlichen Geltungsbereiches eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bleibt nicht ohne Rechtsfolgen.	<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 Bebauungsplane Nr. 13.

Bürger 7	b) 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). 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 der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels nebst 55 Ferienwohnungen	<u>Zu 2.b) Planungserfordernis</u> 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. Zu dieser Entwicklung gehört auch die Planung eines Hotelprojektes auf der östlich des Änderungsgebietes gelegenen Fläche südlich der Gmelinstraße. Hinzu kommt die Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung wonach gewerblich genutzte Ferienwohnungen in einem Reinen Wohngebiet (WR) unzulässig sind. 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.

Bürger 7	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 Gewerbegebetrieben vom Gesetzgeber gleichsam als verträglich angesehen worden.	Die mit dem geplanten Hotelprojekt 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 7	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 seien, wobei maximal zulässig zwei „Einheiten" je Gebäude seien 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	<u>Zu 2.c). Anzahl der Wohneinheiten</u> 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" vermitteln. 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 beabsichtigte 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.

Bürger 7	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 Ferienappartements zu schaffen, für die planungsrechtlichen Grundlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31, 1. Änderung geschaffen werden sollen. Die Schaffung und Erhaltung von Ferienappartements/-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. 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.	

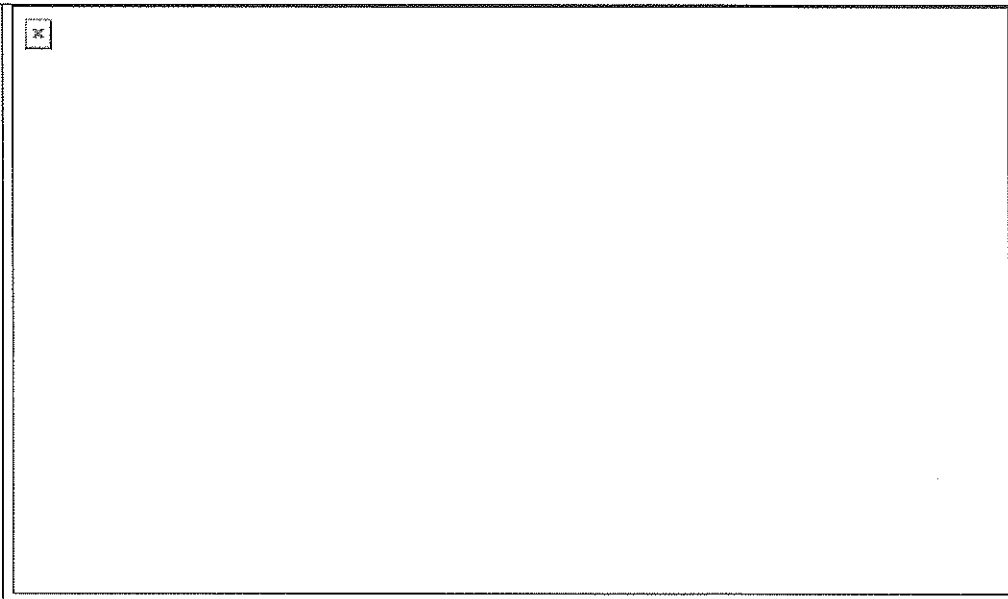
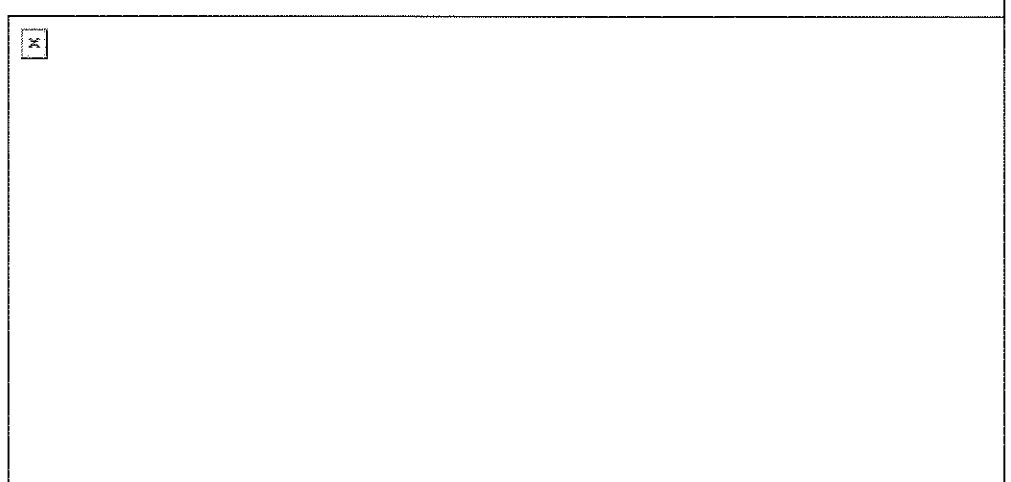
Bürger 7	Soweit der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung für Gebäude zulassen will, die bereits zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit mehr als 2 „Einheiten" genehmigt sind und danach der zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 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. d) 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.	<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.

Bürger 7	e) Im Hinblick auf die Zulassung von Schaukästen regt unser Mandant an, diese in einer Größe, wie sie auch die LBO verfahrensfrei zulässt, zuzulassen (vgl. § 63 Abs. 1 Nr. 11 a LBO). 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. ☒	Zu 2.e Schaukästen Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass künftig 1 m² zugelassen werden, was einer Größe entspricht, die nach LBO verfahrensfrei ist. Zu 2.f) Sichtschutzwände Die Festsetzung wird dahingehend vereinfacht, dass künftig individuelle Lösungen entsprechend den Gegebenheiten zugelassen werden. Zu 2.g) Nebenanlagen, Trafostation, Solaranlagen, Antennenanlagen 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 Nebenan-lagen 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 Antennenanlage gilt das für Solaranlagen Gesagte sinngemäß.

Bürger 7	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 vorbeiginge. 	<u>Zu 2.h) Stellplätze</u> Die bisherige Festsetzung entfällt. Die Anzahl der herzustellende Stellplätze richtet sich nach den Anforderungen der LBO.

	☒	Zu 2.i) BauNVO 1990, Geltungsbereich Die Festsetzung betrifft den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.
Bürger 7	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 158 ist beispielsweise zur Zeit eine GRZ von 0,14 realisiert, auf dem benachbarten Flurstück 157 eine solche von 0,13. Die unmittelbare Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO führte hier nicht zu städtebaulichen Unzuträglichkeiten.	Zu 2.j) BauNVO 1990, Terrassen Die Festsetzung ermöglich auch bei einer größeren Anzahl von Wohneinheiten jeder Wohnung eine Terrassenfläche zuzuordnen, wobei zugleich unverhältnismäßig große Terrassenflächen vermieden werden.

	☒ 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.	Zu 2.k) BauNVO 1990, Maß der Nutzung 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. Inwieweit Flächen in anderen Geschossen (z. B. Spitzbodenebene und/oder Kellerebene) als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, bestimmt sich dann nach den Anforderungen des Bauordnungsrechtes. 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 anbelangt.

Bürger 7	 	Zu 2.I) Gebäudehöhe 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.

Bürger 7	die heute die Firsthöhe von 8,50 m einhalten, energetische Sanierungsmaßnahmen nicht möglich wären. Wir regen daher an, die Firsthöhe auf 9 m festzusetzen. m) Der Dachüberstand dürfte – insbesondere mit Blick auf den Umstand -, dass im Baugebiet auch weichgedeckte Gebäude vorhanden sind, auf 1,20 m zu vergrößern sei, da anderenfalls insbesondere weichgedeckte Dächer künftig nicht mehr zulässig wären. 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. 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. 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.	<u>Zu 2.m) Dachüberstände</u> Die Regelung zu Dachüberständen wird neu gefasst und auf die Gebäudelängs- bzw. die Gebäudeschmalseiten bezogen. <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. 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. Da bisher die Spitzbodenbereiche nur als Abstellräume genehmigt und nutzbar gewesen sind, und sich daraus auch bisher die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern abgeleitet hat (*...Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen...),* erfolgt durch die geplante Neuregelung keine Nutzungseinschränkung im Bereich der Spitzböden gegenüber dem bisher genehmigten Bestand. Der Bestandsschutz für genehmigte Dachflächenfenster gilt weiterhin.

Bürger 7	☒ ass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Ver- ehrslage ergeben. Die privaten Interessen darin gesehen, nach Möglichkeit nichts von den ien 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 Umfange zuzulassen, als dies möglich wäre. Ein Plan, der einen beste- henden Zustand lediglich festschreiben soll, ist allerdings unwirksam (vgl. OVG Lüneburg, BRS 22 Nr. 6). 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 abwägungs- fehlerfreier Plan erlassen wird, der sowohl den Interessen der Planinsassen als auch der Nachbarn wie auch der Stadt Wyk auf Föhr gerecht würde.	Zu 3. Abwägung privater/öffentlicher Belange Der Abwägung privater Interessen und öffentlicher Belange tragen die oben dargestellten Änderung der Planfestsetzungen angemessen Rechung insbesondere auch im Hinblick auf die Weiterentwicklung der touristischen Nutzung. 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 Rahmensetzungen bleibt wie oben ausgeführt. Die Eingabe wird somit teilweise berücksichtigt und teilweise nicht berücksichtigt.

Bürger 8 05.09.11 - 05.09.11	1. Die Eheleute und Frau sind – wie bereits erwähnt – Eigentümer des Grundstückes 2 a/2 b, Gemarkung Wyk, Flur 12, Flurstück 158, in Wyk auf Föhr. Das Grundstück ist mit einem Einzelhaus bebaut, das aus zwei Gebäuden besteht. Das Gebäude Ginsterweg 2 a steht im Eigentum der Eheleute , das Gebäude Ginsterweg 2 b im Eigentum der Frau . Die Eheleute und Frau bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem WEG. Beide Gebäude, also das Gebäude Ginsterweg 2 a und das Gebäude Ginsterweg 2 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 158, 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 Überstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde das Grundstück bebaut. Auf dem Grundstück wurde ein aus zwei Gebäuden bestehendes Einzelhaus errichtet.	Zu 1. Sachverhalt Die Ausführungen zu den bestehenden Sachverhalten werden zur Kenntnis genommen.

Bürger 8	2. 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: a) 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. 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 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. Insoweit besteht Aufklärungs- und Klarstellungsbedarf, denn die fehlerhafte Bekanntmachung des räumlichen Geltungsbereiches eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bleibt nicht ohne Rechtsfolgen.	<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 Bebauungsplane Nr. 13.

Bürger 8	b) 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 die Gemeinden 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). 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	<u>Zu 2.b) Planungserfordernis</u> 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. Zu dieser Entwicklung gehört auch die Planung eines Hotelprojektes auf der östlich des Änderungsgebietes gelegenen Fläche südlich der Gmelinstraße. Hinzu kommt die Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung wonach gewerblich genutzte Ferienwohnungen in einem Reinen Wohngebiet (WR) unzulässig sind. 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.

Bürger 8	- 4 - 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 Gewerbegebetrieben vom Gesetzgeber gleichsam als verträglich angesehen worden.	Die mit der Hotelplanung 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 8	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 seien, wobei maximal zulässig zwei „Einheiten" je Gebäude seien 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.	<u>Zu 2.c). Anzahl der Wohneinheiten</u> 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" vermitteln. 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 beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in Teilbereichen, die jedoch keine Rechtskraft erlangt hatte.	

	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 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 Ferienappartements zu schaffen, für die planungsrechtlichen Grundlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31, 1. Änderung geschaffen werden sollen. Die Schaffung und Erhaltung von Ferienappartements/-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.	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.	

Bürger 8	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. 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.	

Bürger 8	d) 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.	Zu 2.d) Nebenanlagen, Müllschränke usw. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass künftig 4 m² zugelassen werden, um dem Bedarf durch die größeren Müllgefäße zu entsprechen.
	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).	Zu 2.e Schaukästen Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass künftig 1 m² zugelassen werden, was einer Größe entspricht, die nach LBO verfahrensfrei ist.
	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.	Zu 2.f) Sichtschutzwände Die Festsetzung wird dahingehend vereinfacht, dass künftig individuelle Lösungen entsprechend den Gegebenheiten zugelassen werden.

Bürger 8	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. Darüber hinaus ist bekannt, dass – um einen qualitativ ausreichenden TV- und Rundfunkempfang zu gewährleisten- auch die Anbringung von Satellitenschüssein 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.	<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 Antennenanlage gilt das für Solaranlagen Gesagte sinngemäß

	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 vorbeiginge.	Zu 2.h) Stellplätze Die bisherige Festsetzung entfällt. Die Anzahl der herzustellende Stellplätze richtet sich nach den Anforderungen der LBO.
	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 Teilfäche 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.	Zu 2.i) BauNVO 1990 Die Festsetzung betrifft den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

	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 158 ist beispielsweise zur Zeit eine GRZ von 0,14 realisiert, auf dem benachbarten Flurstück 157 eine solche von 0,13. Die unmittelbare Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO führte hier nicht zu städtebaulichen Unzuträglichkeiten. 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. 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.	<u>Zu 2.j) BauNVO 1990, Geltungsbereich</u> Die Festsetzung ermöglich auch bei einer größeren Anzahl von Wohneinheiten jeder Wohnung eine Terrassenfläche zuzuordnen, wobei zugleich unverhältnismäßig große Terrassenflächen vermieden werden. <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. Inwieweit Flächen in anderen Geschossen (z. B. Spitzbodenebene und/oder Kellerebene) als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, bestimmt sich dann nach den Anforderungen des Bauordnungsrechtes. 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 anbelangt.

	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. 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. 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.	

	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. m) Der Dachüberstand dürfte – insbesondere mit Blick auf den Umstand -, dass im Baugebiet auch weichgedeckte Gebäude vorhanden sind, 1,20 m zu vergrößern sei, da anderenfalls insbesondere ein weichgedecktes Dach künftig nicht mehr zulässig wäre. 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.	Zu 2.l) Gebäudehöhe 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. Zu 2.m) Dachüberstände Die Festsetzung zu den Dachüberständen wird neu gefasst und auf die Gebäudelängs- bzw. Gebäudeschmalseiten bezogen. Zu 2.n) Dachflächenfenster (Anzahl, Größe) 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. 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.

	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. Konkret sind ja seinerzeit Dachflächenfenster im Haus Ginsterweg 2a/2b auch im Spitzbodenbereich bauaufsichtlich zugelassen worden, die lediglich aus gestalterischen Gründen – das Haus ist bekanntlich reetgedeckt – zu Gauben sowohl auf den traufseitigen Dachflächen wie auch im Krüppelwalm ausgebildet wurden. Gründe dafür, diese Dachöffnungen künftig nur auf den Bestandsschutz zu setzen, sind nicht ersichtlich. Gerade die als Gauben ausgebildeten Dachöffnungen im Haus unserer Mandanten fügen sich harmonisch in die Dachhaut ein und wirken keinesfalls (anders als dies bei Dachflächenfenstern in Reetdächern der Fall wäre) nicht verunstaltend. Wir regen daher an, die Festsetzungen dahingehend zu präzisieren, dass die Dachöffnungen, die bereits bauaufsichtlich zugelassen sind, auch künftig, zumindest ausnahmsweise, zulässig bleiben und dass derartige Dachöffnungen bei reetgedeckten Gebäuden als Gaube ausgebildet werden dürfen. Die Größe der Dachflächenfenster/Gaubenfenster 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.	Da bisher die Spitzbodenbereiche nur als Abstellräume genehmigt und nutzbar gewesen sind, und sich daraus auch bisher die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern abgeleitet hat (*...Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen...*), erfolgt durch die geplante Neuregelung keine Nutzungseinschränkung im Bereich der Spitzböden gegenüber dem bisher genehmigten Bestand. Der Bestandsschutz für genehmigte Dachflächenfenster gilt weiterhin. Die künftige Größe der Dachflächenfenster wird mit 1,4 m² festgesetzt.

Bürger 8	o) Im Hinblick auf das Baufenster auf dem Flurstück 158 regen wir an, dieses so zu legen, dass die Wiedererrichtung eines weichgedeckten Gebäudes auf dem Flurstück 158 im Falle des Verlustes der Bausubstanz möglich wird. Es ist unter Umständen eine geringfügige Verschiebung des Baufensters nach Westen erforderlich. Sollte dies aus übergeordneten Gesichtspunkten nicht möglich sein, regen wir an, auch diesbezüglich für das Grundstück unserer Mandanten eine Ausnahmeregelung zu schaffen, die die Wiedererrichtung eines weichgedeckten Gebäudes auf dem Grundstück jedenfalls in dem bisherigen Umfange wieder ermöglicht. 3. 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,	Zu 2.o) Reetdachgebäude Für mit Reet gedeckte Gebäuden werden Ausnahmeregelungen geschaffen, die Dachaufbauten und Dachüberstände betreffen sowie eine Überschreitung der Baugrenzen erlauben zur Einhaltung der nach LBO erforderlichen Abstandflächen. Zu 3. Abwägung privater/öffentlicher Belange Der Abwägung privater Interessen und öffentlicher Belange tragen die oben dargestellten Änderung der Planfestsetzungen angemessen Rechung insbesondere auch im Hinblick auf die Weiterentwicklung der touristischen Nutzung. 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 Rahmensetzungen bleibt wie oben ausgeführt.

Bürger 8	bestehende bauliche Zustände weitgehend festzuschreiben und Bauvorhaben nur in einem deutlich geringeren Umfange zuzulassen, als dies möglich wäre. Ein Plan, der einen bestehenden Zustand lediglich festschreiben soll, ist allerdings unwirksam (vgl. OVG Lüneburg, BRS 22 Nr. 6). 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.	Die Eingabe wird somit teilweise berücksichtigt und teilweise nicht berücksichtigt.

Bürger 9 **01.09.2011-** **06.09.2011**	als Hauseigentümer am Südstrand im Gebiet des B-Plans Nr. 13 möchten wir uns heute an Sie wenden und um ein Gespräch über anstehende Probleme bitten. Wie sie wissen ist von der Gemeinde im Rahmen der B-Planänderung für das Hotel auf dem Gelände des „Schöneberger Hauses" auch ein Änderungsverfahren für den angrenzenden Bereich eingeleitet worden. Im Planentwurf wird vorgegeben, bei hier stehenden „ unechten Doppelhäusern" nur eine Wohnung je Haushälfte zuzulassen. Dies entspricht nicht dem Zustand in dem die Häuser errichtet wurden und in dem wir sie erworben haben. Bereits beim Bau wurden die Häuser mit mindestens zwei Wohnungen je Haushälfte zum Teil sogar mit drei Wohnungen im Musterhaus gezeigt und entsprechend verkauft, dies sogar in Kenntnis des damaligen Bürgermeisters. Seit etwa 30 Jahren besteht dieser Zustand, der auch über verschiedene Eigentümerwechsel weitergegeben wurde. Aufgrund einer inzwischen in den achtziger Jahren möglichen Planänderung des aktuellen Bebauungsplanes wurde bei etwa Hälfte der Häuser eine Nutzung mit mehreren Wohnungen je Haushälfte genehmigt, obwohl diese Festsetzung mit Blick auf die Gefahr einer rechtlichen Auseinandersetzung dann nicht mehr weiterverfolgt wurde und der Bebauungsplanentwurf nach Erlangen des Standes gemäss § 33 BBauGesetz wieder zurückgenommen wurde. Auch heute ist es möglich planungsrechtlich je Gebäudeteil zwei Wohneinheiten zuzulassen. Das Gebiet ist durch touristische Nutzung in hochwertiger Ausstattung auf einem angemessenen und keineswegs überzogenen Preisniveau gekennzeichnet. Dies entspricht den Vorstellungen des Landesentwicklungsplanes. Eine Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten würde diese über Jahrzehnte bestehende und von den Gästen in hohem Maße akzeptierte Nutzung unmöglich machen. Die Haushälften wären dann jeweils nur zu erheblich höheren Preisen für eine sehr viel kleinere Klientel zu vermieten. Viele der gegenwärtigen Eigentümer sind zum Erhalt ihrer Häuser auf die aktuelle Vermietungssituation angewiesen. Die jetzigen Eigentümer sind unverschuldet in diese Situation hineingeraten und haben sie nicht zu verantworten, insbesondere vor dem Hintergrund der Ungleichheit dass etwa für die Hälfte der Häuser eine andere Benutzungsart zwischenzeitlich genehmigt wurde.	<u>Zu Anzahl der Wohneinheiten</u> 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" vermitteln. 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 beabsichtigte 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.

Bürger 9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im B- Plan zielen darauf hin, eine Nutzung von Spitzboden und Kellern unmöglich zu machen; diese Situation ist allerdings auf der gesamten Insel und in der Stadt Wyk sehr weit verbreitet anzutreffen und kann gemäß der neuen Landesbauordnung auch ermöglicht werden. Es bedarf nur einer Erhöhung der Geschossflächenzahl im vorliegenden Entwurf der B Plan- Änderung um ca. 10-15% und im Einzelfall Anpassungen an die gültige Landesbauordnung. Es ist nicht beabsichtigt die Grundfläche der bestehenden Häuser zu erhöhen. Als langjährige Gäste auf Föhr - viele sogar über Jahrzehnte seit ihrer eigenen Kindhei und mit den inzwischen heranwachsenden Kindern - besteht unser Ziel nicht darin, die Bausituation zu verdichten und den Charakter des Gebietes mit seiner weiträumigen Bebauung und offenen Bauweise mit geringer Flächenausnutzung zu verändern sondern diese besonderen Merkmale zum Wohle aller zu erhalten. Wir wären Ihnen sehr dankbar wenn wir uns zu diesen Fragen austauschen könnten und stünden Ihnen zu einem persönlichen Gespräch jederzeit gerne zur Verfügung. Ihr Einverständnis vorausgesetzt werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen und einen gemeinsamen Termin vereinbaren.	<u>Zu 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. Inwieweit Flächen in anderen Geschossen (z. B. Spitzbodenebene und/oder Kellerebene) als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, bestimmt sich dann nach den Anforderungen des Bauordnungsrechtes. 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 anbelangt. Es bleibt festzustellen, dass aus den oben genannten Gründen sowie zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen der Eingabe teilweise 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 Rahmensetzungen bleibt wie oben ausgeführt, so dass der Eingabe teilweise nicht entsprochen wird.

Bürger 10	nach zahlreichen Urlaubsaufenthalten auf der Insel Föhr haben wir uns 2003 entschlossen, am Farnweg 5b ein Objekt zu erwerben. Zweifelsohne gehört der Südstrand – nicht nur für uns – zu den schönsten Gebieten in der Stadt Wyk und ist daher in besonderer Weise für uns eine „Oase" der Erholung. Als Eigentümer des Hauses Farnweg 5b wollen meine Frau und ich dieses auch anderen Gästen zugänglich machen. Die Vorgehensweise hier behutsam und vorsichtig vorzugehen, unterstützen wir ganz und gar, um auch die Nähe zum alten Kurpark und dessen Besonderheit zu wahren. Wir wissen auch um die langjährigen, leidigen Auseinandersetzungen mit der Nordsee Kurhof AG hinsichtlich der Bebauung des Südstrands und des damit verbundenen Bebauungsplanes Nr. 13. Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung bei unserem Kauf war damals ein Gutachten des Architekten , aus dem Jahr 1993, in dem explizit von drei Wohnungen gesprochen wurde (s. Anlage). Für uns gab es daher keinen Anlass die dort seit 1985 persönlich erlebte Situation hinsichtlich Wohnungen in Frage zu stellen, zumal Herr auch offiziell in der Stadt agierte – nicht nur als Kandidat in der Bürgermeisterwahl 2000. Von der jetzigen Situation, in der es einerseits um bauordnungsrechtliche Grundlagen geht und andererseits um Fragen der Gestaltung des B- Plans sind wir überrascht worden, zumal nach Renovierungen zweier Wohneinheiten und dem Wechsel zu der Vermietung „Freienstein auf Föhr" von uns erheblich investiert wurde – ausschließlich übrigens mit auf der Insel ansässigen Unternehmern. Uns ist bekannt, dass wir keinen Anspruch auf Änderung des Bebauungsplanes haben; im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 13 regen wir aber an, eine einheitliche Regelung für dieses Baugebiet hinsichtlich Anzahl der Wohnungen im Rahmen der Veränderung des B - Plans vorzunehmen. Begründung Seit Anfang an sind in dem Baugebiet das den Bebauungsplan Nr. 13 umfasst touristische Beherbergungen vorgenommen worden. Seither sind unterschiedliche Genehmigungsverfahren in den zurückliegenden 25 Jahren praktiziert worden. Z.T. Einfamilienhäuser mit 2 Wohneinheiten, Doppelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten; in anderen Häusern, wie dem unsrigen, haben wir drei Wohneinheiten vorgefunden, als wir es 2003 übernahmen.	<u>Zu Anzahl der Wohneinheiten</u> 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" vermitteln. 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 beabsichtigte 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. <u>Zu Spitzboden, 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. Inwieweit Flächen in anderen Geschossen (z. B. Spitzbodenebene und/oder Kellerebene) als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, bestimmt sich dann nach den Anforderungen des Bauordnungsrechtes

Bürger 10	Die Planungsziele, im Interesse der Rechtssicherheit Klarheit zu schaffen, die zukünftig auch Bestand haben, können wir ganz und gar unterstreichen. Nicht nur die Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen und Touristenbeherbergung" ist daher sinnvoll, sondern wir regen an, ob nicht für alle Häuser **einheitlich** in diesem Wohngebiet, maximal 2 Wohneinheiten pro Haushälfte genehmigt werden. Damit würde eine einheitliche Linie gegenüber allen Eigentümern gewahrt, die Unterschiedlichkeit aufgehoben und es käme denjenigen Hauseigentümern entgegen, die den Tourismus der Stadt Wyk unterstützen und gleichzeitig Gästen diesen Strandabschnitt mit verschiedenen Wohnungsangeboten zugänglich machen möchten. In einem Baugebiet einheitlich zu verfahren, wäre u.E. eine begründbare Entscheidungsgrundlage gegenüber allen Einwänden. So könnte auch dem Vorwurf entgegnet werden, im nachhinein eine illegale Handlungsweise zu legalisieren und damit Präzedenzfalle zu schaffen. Der Gedanke mag nahe liegen; gleichwohl geben wir zu bedenken, dass es hier nicht um die Entscheidung eines einzelnen und dessen Verstoß gegen einen Bebauungsplan geht, sondern ein ganzes Baugebiet und mit ihr die Stadt selbst über Jahre hinweg wissentlich gewerbliche Vermietung zugelassen hat, die ganz offenkundig dem gültigen B - Plan widersprachen. Was die Nutzung des Spitzbodens anbelangt, möchten wir anregen, dass unter Wahrung des zweiten Rettungsweges und gestalterischer Vorgaben die Nutzung auch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht möglich sein sollte. Uns ist daran gelegen, einvernehmliche Lösungen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde sowie dem Bauamt der Stadt Wyk zu finden und bei allen möglichen Änderungen, die wir auf uns zukommen sehen, die bauordnungsrechtlichen Grundsätze von Seiten der Bauaufsicht zu beachten und auch umzusetzen. Auch gehen wir davon aus, dass bei dem von uns favorisierten Vorschlag maximal 2 Wohneinheiten pro Haushälfte zuzulassen, für uns keine Ausweitung der Bettenzahl und insoweit keine nennenswerte Änderung vorgenommen wird. (Auch bei einem Umbau zu einer Haushälfte würde sich die Bettenzahl nicht verändern.) Eine solche Vorgehensweise des Bau- und Planungsausschusses würde u.E. das Interesse der Bürgerinnen und Bürger und städtisches Handeln gleicher weise achten und könnte etwas zum Frieden beitragen, in dem es sich auch künftig miteinander gut leben lässt. In der Hoffnung mit diesen Gedanken auf Ihr Verständnis zu stoßen verbleiben wir mit freundlichen Grüßen	<u>Zu gestalterischen Regelungen, 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. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Bereiches, 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. Da bisher die Spitzbodenbereiche nur als Abstellräume genehmigt und nutzbar gewesen sind, und sich daraus auch bisher die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern abgeleitet hat (*...Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen...*), erfolgt durch die geplante Neuregelung keine Nutzungseinschränkung im Bereich der Spitzböden gegenüber dem bisher genehmigten Bestand. Der Bestandsschutz für genehmigte Dachflächenfenster gilt weiterhin. <u>Ergebnis</u> Es bleibt festzustellen, dass aus den oben genannten Gründen sowie zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen der Eingabe teilweise 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 Rahmensetzungen bleibt wie oben ausgeführt, so dass der Eingabe teilweise nicht entsprochen wird.

Bürger 11 **31-08.2011-** **06.09.2011**	in Bezug auf die beabsichtigte 2. Änderung des B-Plans 13 möchten wir im Rahmen der Offenlage Bedenken anmelden. Die Haushälfte Ginsterweg 6 b haben wir im Jahre 1988 auf der Basis des von Herrn _ ausgestellten Gutachtens gekauft, damals von der finanzierenden Bank, der Sparkasse Offenbach, angefordert. Darin werden explizit 3 Wohnungen mit ausgebautem Keller beschrieben (Dieses Gutachten wird als Anlage beigefügt). Wir hatten keinen Grund an der Aussage des Gutachters zu zweifeln, zumal dem notariellen Kaufvertrag eine Inventarliste angefügt ist, aus der klar hervorgeht, dass es sich um 3 Wohnungen handelt und der Spitzboden als Schlafraum möbliert ist. Dass nun nach fast 30 Jahren bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Verstöße thematisiert werden, resultiert zwar aus den Vorgaben des B-Plans und hat durchaus eine juristische Grundlage, überrascht aber dennoch. Letztendlich haben nicht die Eigentümer im Laufe der Zeit den B-Plan ausgehöhlt noch geht es um Verstöße einzelner, sondern mit dem Bau der ersten Häuser beginnend wurden wesentliche Teile der Vorgaben ignoriert. Die Bauherrengemeinschaft ‚Park am Südstrand' bot den Interessenten verschiedene Haustypen mit klangvollen Namen (u.a. Käpitänshaus o. Lotsenhaus) mit 2 bis 3 Wohnungen (sogar bis 4 Wohnungen) pro Haushälfte an. Die Häuser wurden als Bauherrenmodell, also als gewerblich genutztes Objekt angeboten. Unter dem Dach der Vermietungsorganisation von Herrn Ehlers und Frau Wetzmüller wurden alle Wohnungen vom ersten Tag an als Ferienwohnungen vermietet. Dies geschah nicht im Verborgenen, sondern wurde offensiv beworben, z.B. ganzseitige Anzeigen im Gastgeberverzeichnis der Kurverwaltung, damals eine Einrichtung der Stadt Wyk. Als repräsentatives Büro diente das alte Caddyhaus. Im Eulenkamp entstand gleichzeitig das kleine Imperium des Hoteliers Walter aus Hamburg mit 7 – 8 Häusern und mehr als 20 Ferienwohnungen nur mit dem einen Ziel : Gewerbliche Vermietung an Urlaubsgäste ! Selbstverständlich haben wir keinen Rechtsanspruch auf Änderung des Bebauungsplans, regen aber im Rahmen der Offenlage nach §3 BauGB an, zu Gunsten einer zukunftsfähigen, einheitlichen Regelung Änderungen vorzunehmen Aufgrund der Tatsache, dass es sich von Anfang an um ein fast ausschließlich touristisch genutztes Gebiet handelte, ist eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten, also die Umwandlung in ein Gebiet „Tourismus und Wohnen" folgerichtig.	<u>Zu Anzahl der Wohneinheiten</u> 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" vermitteln. 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 beabsichtigte 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.

Bürger 11	Unter dem gleichen Gesichtspunkt schlagen wir vor, einheitlich zwei Wohnungen pro Haushälfte zuzulassen, da eine ganze Reihe von Häusern nach 1988 ohnehin so genehmigt worden ist. Der Magistrat der Stadt Wyk empfahl bereits im Januar 1984, eine Viererteilung zuzulassen (siehe Inselbote vom 3.01.1984). Es ist im Sinne einer einheitlichen Linie und Gleichbehandlung angezeigt, diese Regelung durchgängig für alle Häuser zu übernehmen. Wohnungsgrößen und Preisgestaltung sprechen insbesondere Urlauber der Mittelschicht an. Unsere Gästestruktur setzt sich zusammen im wesentlichen aus Familien, z.T. auch Alleinerziehenden mit 1 – 3 Kindern mit mittlerem Einkommen (Beamte, Angestellte, Selbständige, in der Vor- und Nachsaison häufig Rentnerpaare), die keine deutlich höheren Tagespreise zu zahlen in der Lage sind, diese wären aber die Folge, wenn nur noch ganze Doppelhaushälften angeboten werden könnten. Ob dies zu einer Familieninsel, wie es jedenfalls Föhr über Jahrzehnte war, passen würde ? Wir bitten zu bedenken, was es für die langjährigen Urlauber im Bereich des Südstrandes bedeuten würde, wenn man mit Gewalt hochpreisige Doppelhaushälften erzwingt. Solch große, exklusive und sehr teure Wohnungen entstehen bereits in mehr als ausreichender Zahl auf dem Areal des angrenzenden Hotelneubaus. Es wäre schade, wenn sich die angesprochenen Mittelschichtfamilien einen Urlaub auf Föhr nicht mehr leisten könnten und veranlasst wären, in andere Urlaubsgebiete (z.B. die attraktiven neuen Ferienorte an der Ostseeküste von Mecklenburg-Vorpommern) abzuwandern.	

	Bezüglich der Geschossflächenzahl wäre ein Anhebung sinnvoll. Sollten Gründe, die sich uns im Moment nicht erschließen dem entgegenstehen, so gibt die BauNVO von 1990, die im Besonderen der Schaffung von Wohnraum nicht entgegensteht, Raum für mögliche Lösungen. So lässt §20 in Absatz 3 auch die Regelung zu: „sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen." Selbstverständlich sind bauordnungsrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Wir hoffen, mit diesen Vorschlägen dazu beizutragen, dass sich die berechtigten Interessen der Stadtvertreter und die der Eigentümer vereinbaren lassen. Obwohl gelegentlich andere Meinungen zu hören sind, können wir nur betonen, dass sich die überwiegende Mehrzahl der nun hier Betroffenen mit Föhr eng verbunden fühlt und durch ihr Engagement für die Vermietung einen Beitrag zum wichtigen Wirtschaftszweig Tourismus leistet. Es wäre sicher im Sinne aller Beteiligten, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.	Zu Maß der Nutzung, BauNVO 1990 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. Inwieweit Flächen in anderen Geschossen (z. B. Spitzboden-ebene und/oder Kellerebene) als Aufenthaltsräume genehmigt werden können, bestimmt sich dann nach den Anforderungen des Bauordnungsrechtes. Ergebnis Es bleibt festzustellen, dass aus den oben genannten Gründen sowie zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen der Eingabe entsprochen wird.