

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Personen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr im Rahmen der 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12. 01. 2012 und der 2. öffentlichen Auslegung vom 23. 01. 2012 bis zum 27. 02. 2012
- Landesplanerische Abstimmung gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Wasserbeschaffungsverband Föhr Am Wasserwerk 1 25938 Wrixum sowie Deich- und Sielverband Föhr Am Wasserwerk 1 25938 Wrixum	1	20.01.2012	Im Hinblick auf die geplante 2. Änderung des B-Plans 13 besteht von Seiten WBV Föhr und DSV Föhr keine Bedenken.	
Wehrbereichsverwaltung Nord Postfach 1161 24100 Kiel	2	23.01.2012 24.01.2012	Durch die im Betreff aufgeführten Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.	
Forstamt Nordfriesland Untere Forstbehörde Postfach 1226 25818 Bredstedt	3	23.01.2012 24.01.2012	Zu der o.a. Planung besteht aus Sicht der von der unteren Forstbehörde wahrzunehmenden öffentlichen Belange kein Bedenken.	

**Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag zur 2. Auslegung und 2. TÖB - Beteiligung / 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
Stand 12. April 2012
Anlage zur Vorlage Nr. 1840/4**

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein Zweigniederlassung Flensburg Postfach 2141 24911 Flensburg	4	26.01.2012 31.01.2012	Die mir zugesandten Planungsunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	
Landesamt für Landwirtschaft, Umweltschutz und ländliche Räume des Landes Schleswig Holstein (LLUR) Bahnhofstr. 38 24937 Flensburg	5	09.02.2012	- keine Bedenken -	
Archäologisches Landesamt Schloss Annettenhöf Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig	6	24.02.2012	Anregung und Bedenken werden nicht vorgebracht.	
Kreis Nordfriesland Bau- und Umweltamt Postfach 1140 25801 Husum	7	21.02.2012 22.02.2012	<u>1. Firsthöhe</u> Die Festsetzung zur Firsthöhe bezieht sich auf die OKF-EG. Ohne eine zusätzliche Festsetzung der Sockelhöhe (oder der Festsetzung eines anderen Bezugspunktes, z. B. Geländeoberfläche) ist die Höhe baulicher Anlagen damit nur eingeschränkt begrenzt. <u>2. Gauben unter Reet</u> Bei mit Reet gedeckten Gebäuden sollen Ausnahmen von den Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachüberständen zugelassen werden können. Je nach dem, wie die Dachaufbauten bei den mit Reet	<u>Zu 1.</u> Diese Festsetzung ist im Ursprungsplan enthalten gewesen und war Grundlage aller bisherigen Baugenehmigungen. Da die Bebauung des Plangebiets abgeschlossen ist, sind weitere Festlegungen dieser Art nicht erforderlich. <u>Zu 2.</u> Da es sich ohnehin um eine Ausnahmeregelung handelt, bleibt es der Stadt anheimgestellt bei gestalterisch fragwürdigen Lösungen die Ausnahme zu versagen.

		gedeckten Häusern gemessen werden, bedeutet das Dachaufbauten, die mehr als 1/3 der Traufenlänge der Gebäude einnehmen, was gestalterisch fragwürdig wäre. <u>3. Dachflächenfenster</u> Die Festsetzungen zu Dachflächenfenstern beziehen sich auf Gebäude bzw. Doppelhaushälften. Es wird keine Festsetzung zu Hausgruppen getroffen (im Sinne der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung). <u>4. Außentreppen</u> Von der Festsetzung zu Außentreppen sollten Kellertreppen ausgeschlossen werden. <u>5. Begründung</u> a) Auf Seite 6, 1. Absatz, muss es heißen „in Form einer GF oder GFZ“ statt „GR oder GFZ“ b) Auf Seite 8 Ziffer 4 letzter Absatz zu den Dachflächenfenstern sollten die Worte „und nutzungsbezogenen“ gestrichen werden. Es ist nicht zulässig, Mittel der Baugestaltung in erster Linie dafür einzusetzen, um städtebauliche Zielvorstellungen zu erreichen.	<u>Zu 3.</u> Grundregel sollte auch im Sinne der Gleichbehandlung sein, dass zwei Dachflächenfenster je Gebäude zulässig werden. Bei Haushälften ergibt das dann vier. Da Hausgruppen nicht zulässig sind, ist eine solche Regelung nicht erforderlich. Die Zulässigkeit im baulichen Bestand kann nur bei den wenigen Gebäuden mit drei Hausscheiben zu sechs Fenstern führen. <u>Zu 4.</u> Die Festsetzung wird geändert, so dass Kellertreppen ausgeschlossen werden. <u>Zu 5.a)</u> Der Schreibfehler wird berichtigt. <u>Zu 5.b)</u> Die Worte werden gestrichen, um den gestalterischen Charakter der Festsetzung zu betonen.
--	--	--	---

**Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag zur 2. Auslegung und 2. TÖB - Beteiligung / 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
Stand 12. April 2012**

Anlage zur Vorlage Nr. 1840/4

			c) Auf Seite 8, Ziffer 6 zu Treppenanlagen kann der erste Satz zu Missverständnissen führen.	<u>Zu 5.c)</u> Die Ziffer 6 erhält die folgenden Fassung: Außentreppen sowie Treppenanlagen auf den Dachflächen sind im Hinblick auf das Ortsbild nicht als gestalterisch vorteilhaft zu bewerten, insbesondere, weil sie bei den überwiegend freistehenden Baukörper um den Nordseekurpark herum gut wahrnehmbar sein werden. Die Möglichkeit eines zweiten Rettungsweges für den Spitzbodenbereich besteht außerdem über die Giebelseiten bzw. über die künftig in den Krüppelwalmdächern zulässigen Dachflächenfenster, so das für diesen Zweck Außentreppen nicht erforderlich sind. Kellertreppen als Außentreppen sind weiterhin zulässig, weil sie das Erscheinungsbild der Gebäude nicht nachteilig beeinflussen. Damit wird eine Teil der Stellungnahme berücksichtigt und ein Teil nicht berücksichtigt.
AG-29 Burgstraße 4 24103 Kiel	8	23.02.2012 24.02.2012	Die Ag-29 wird zu den vorgelegten Planungsunterlagen keine Stellungnahme abgeben. Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden.	

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag zur 2. Auslegung und 2. TÖB - Beteiligung / 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
Stand 12. April 2012
Anlage zur Vorlage Nr. 1840/4

Landesbetrieb für Küsten- schutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig- Holstein Postfach 14 20 25804 Husum	9	07.03.2012 08.03.2012	Aus Sicht des Küstenschutzes bestehen keine Bedenken. Auf die Bau- und Nutzungsverbote nach Landeswassergesetz wird hingewiesen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

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

Einsender	Stellungnahme	Antwort
Bürger 1 02.01.2012	Sehr geehrte Damen und Herren, wir vertreten bekanntlich die Eheleute. bereits unter dem 31.08.2011 zu der seinerzeit ausliegenden Entwurfsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr eine Stellungnahme abgegeben. Zwischenzeitlich sich die Stadt Wyk auf Föhr mit den Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind, auseinandergesetzt und – soweit bekannt – eine erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 13, 2. Änderung, beschlossen. Namens und im Auftrage unserer Mandanten wiederholen wir unsere Stellungnahme vom 31.08.2011 und machen die dortigen Ausführungen auch zum Gegenstand unseres neuerlichen Vorbringens, soweit nicht bereits den Anregungen aus dem Schreiben vom 31.08.2011 Folge geleistet wurde und diese in die Bebauungsplansatzung aufgenommen wurden. Wir bitten insbesondere die beabsichtigten Festsetzungen im Hinblick auf Dachaufbauten bzw. Dachöffnungen nochmals zu überdenken in dem Sinne, wie bereits mit Schreiben vom 31.08.2011 vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen Rechtsanwalt	Der Stellungnahme vom 05.09.2011 (Datum vom 31.08.2011 ist unzutreffend) ist in der Mehrzahl der Punkte entsprochen worden. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachflächenfenster werden dahingehend geändert, dass auch im Spitzbodenbereich Dachflächenfenster bis zu 1 m² Größe zugelassen werden. Die Anzahl von 4 Dachflächenfenster je Dachseite (Längsseite) eines Einzelhauses bzw. 2 je genehmigter Doppelhaushälfte bleibt. In den Krüppelwalmdächern sind in Zukunft Dachflächenfenster zulässig in einer Größe, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen.

	Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Frage, ob ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus im Sinne des § 22 BauNVO vorliegt, nicht auf der Grundlage katasterrechtlicher Gegebenheiten bestimmt wird. Es liegt auf der Hand, dass auch mehrere im Liegenschaftskataster verzeichnete Flurstücke ein Grundstück im grundbuchlichen Sinne und damit ein Baugrundstück darstellen. Die gewählte Formulierung erweckt den Eindruck, es solle der im Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigte Bestand nur dann als zulässig angesehen werden, wenn jedes der Gebäude, die als Doppelhaushälfte gemeinsam ein Doppelhaus bilden auf einem Flurstück je Gebäude/Haushälfte stehen müssen. Das würde in Ansehung des Grundstückes unserer Mandanten dazu führen, dass das Einzelhaus, bestehend aus zwei Gebäuden, dass derzeit auf einem Flurstück steht, künftig auf den Bestandsschutz gesetzt ist und auch nicht wiedererrichtet werden darf, weil es an einer Flurstücksgrenze fehlt. Es macht bauplanungsrechtlich überhaupt keinen Sinn, hier eine katasterliche Zerlegung des Flurstückes, das zugleich auch das Grundstück im grundbuchlichen Sinne darstellt, zu verlangen. Im vorliegenden Fall macht dies auch deshalb keinen Sinn, weil am Grundstück unserer Mandanten Wohnungs- und Teileigentum nach dem WEG begründet wurde. Daher bedarf die Formulierung unter Ziffer 2 Text-Teil B einer Präzisierung. b) Nach Ziffer 8 des Textes Teil B soll künftig für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 die BauNVO 1990 zur Anwendung kommen. Dabei wird geregelt, dass die Festsetzung zur Geschossfläche (GF/GFZ) in den Planbereichen mit zulässiger eingeschossiger Bebauung aufgehoben werden. In den Planbereichen mit zulässiger 2-geschossiger Bebauung werde die Festsetzung zur Geschossfläche (GF/GFZ) beibehalten. Aus dem hier vorliegenden Auszug aus der Planzeichnung ist nicht hinreichend zu entnehmen, ob für die Gebäude entlang des Glnsterweges überhaupt eine Geschossigkeit festgesetzt ist. Sollte letzteres nicht der Fall sein, wäre eine Präzisierung angezeigt, denn soweit ersichtlich, wollte der Satzungsgeber offenbar insbesondere auch der Stellungnahme unserer Mandantschaft Rechnung tragen, dadurch dass er den Bebauungsplan Nr. 13 auf die BauNVO 1990 „umstellt“ und von den Regelungsmöglichkeiten insbesondere des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 keinen Gebrauch machen will.
	Das in Rede stehende Gebäude der Mandantschaft ist jedoch seiner Zeit als Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten genehmigt. Aus der bisherigen Baugenehmigung ist daher kein Anspruch auf ein „Doppelhaus“ abzuleiten, auch wenn die Konzeption und Ausführung des Gebäudes das Erscheinungsbild eines Doppelhauses bzw. von zwei Haushälften vermittelt, welche sich auf einem Flurstück befinden. Die Festsetzung des Einzelhauses trägt somit auch diesem genehmigten Bestand Rechnung. Zugleich wird damit ausgeschlossen, dass durch weitere Grundstücksteilungen zu einem durch eine Flurstücksgrenze geteilten Gebäude eine Ausnutzungserhöhung ermöglicht wird. Zu 2.b) Die von der 2. Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 gelten weiterhin fort. Für den Bereich um den Glnsterweg ist in der Planzeichnung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zur 2. Änderung des Bebauungsplane Nr. 13 gibt es keine Planzeichnung sondern nur einen Übersichtsplan mit der Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung. Die weiteren Festsetzungen sind der Planzeichnung des Ursprungsplanes zu entnehmen.

	c) Nach Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „Dachgestaltung“ soll es bei der Firsthöhe eingeschossiger Gebäude von 8,50 m verbleiben. Insoweit erlauben wir uns zunächst den Hinweis, dass die Festsetzungen über die Gestaltung der Dächer kaum auf § 22 BauNVO gestützt werden können, da diese Vorschrift lediglich Festsetzungen im Hinblick auf die Bauweise trifft. Die Festsetzung der Firsthöhe könnte ungeachtet des Umstandes, dass sie nach diesseitiger Auffassung nicht zu den baugestalterischen Festsetzungen gehören, wohl allenfalls auf § 18 BauNVO gestützt werden, wobei dann die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Die Begrenzung der Firsthöhe reicht nicht aus. Wir regen erneut an, die Firsthöhe auf mindestens 9 m festzusetzen. Seine Ursache hat dies darin, dass insbesondere im Rahmen energetischer Sanierungen 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 ohne Firsthöhe von 8,50 m einhalten, energetische Sanierungsmaßnahmen unmöglich macht, was wiederum zur Folge hat, dass die Stadt die Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB unberücksichtigt lässt. d) Im Hinblick auf die Dachaufbauten bzw. Dachöffnungen ist erneut auf folgendes hinzuweisen: In den beiden Gebäudeteilen des Einzelhauses auf dem Grundstück unserer Mandanten sind seinerzeit Dachflächenfenster auch im Spitzbodenbereich bauaufsichtlich zugelassen worden. Seinerzeit war das Gebäude noch mit harter Eindeckung geplant und genehmigt worden. Es wurde jedoch eine Reetbedachung ausgeführt. Im Rahmen dieser Ausführung Zu 2.c) Die Angabe zur Rechtsgrundlage wird berichtet. Zur Firsthöhe wird auf die Abwägung vom 15.12.2011 verwiesen. 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. Somit kann den in § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB genannten Belangen Rechnung getragen werden. Zu 2.d) Gemäß der 1. Nachtragsbaugenehmigung vom 29. Mai 1984 unter dem Aktenzeichen 41-2762/83 ist nach der städtischen Bauakte die Reetdacheindeckung nur mit zwei Gauben in den Krüppelwalmflächen genehmigt worden. Die weitere Gauben im Spitzbodenbereich in der nach Süden gelegenen Dachfläche sind nicht Bestandteil dieser Genehmigung. Der Fortfall des Ausschlusses von Gauben und Dachflächenfenstern im Spitzbodenbereich in Verbindung mit der für Reetdächer vorgesehenen Ausnahmemöglichkeit schafft auch für die oben genannten Gauben eine Zulässigkeitsgrundlage.
--	---

	wurden sodann im Krüppelwalm die Giebel im Spitzbodenbereich Ochsenaugen zugelassen. Die Dachflächenfenster wurden als Gauben ausgebildet, was insbesondere unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht nur wünschenswert sondern sinnvoll ist, da Dachflächenfenster bei Restdächern verunstaltend wirken. Die geplanten Festsetzungen tragen dem nicht in vollem Umfange Rechnung. Zwar will der Satzungsgeber bei mit reetgedeckten Gebäuden Ausnahmen von den Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachüberständen zulassen. Andererseits heißt es aber auch, dass Gauben und Dachflächenfenster unzulässig seien oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses und in Spitzböden. In Krüppelwalmflächen seien Gauben zulässig zur Belüftung des Spitzbodens. Diese Festsetzungen würden allen allen auch künftig die Zulässigkeit der im Spitzbodenbereich in den Krüppelwalmflächen vorhandenen Ochsenaugen gewährleisten und sicherstellen, nicht jedoch den Bestand im Hinblick auf die vorhandenen Gauben im Spitzbodenbereich der traufseitigen Dachflächen erfassen. Wenn und soweit der Satzungsgeber die Formulierung „bei mit reetgedeckten Gebäuden können Ausnahmen von den Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachüberständen zugelassen werden“, so verstanden wissen will, dass damit auch künftig die Zulässigkeit der ausgeführten Dachgauben im Spitzbodenbereich in den traufseitigen Dachflächen zulässig bleibt, hätte es damit sein Bewenden. Wenn ein solches gewollt wäre, machte es allerdings Sinn, den Satz „bei mit reetgedeckten Gebäuden können Ausnahmen von den Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachüberständen zugelassen werden“ an der jetzigen Stelle zu streichen und im Anschluss an den Satz „in Krüppelwalmflächen sind Gauben zulässig zur Belüftung des Spitzbodens“ anzufügen. Es wird deutlicher gemacht, dass der Satzungsgeber den vorhandenen Bestand an Dachöffnungen, insbesondere im Spitzbodenbereich, schützen und wahren wollte und auch eine Beibehaltung des Zustandes im Falle beispielsweise der Neueindeckung des Gebäudes zuließe. Gestalterische Aspekte, die dazu nötigen würden, die Dachaufbauten bzw. Dachöffnungen im Spitzbodenbereich zu verändern, mößten unabhängig davon vermutlich schon wegen des übergeordneten Zieles Küstennahe Bereiche der touristischen Nutzung vorzubehalten und damit die Attraktivität dieses Bereiches zu stärken, was notwendigerweise auch Ausblicksmöglichkeiten eröffnen muss, Rechnung getragen. Wäre in den gestalterischen Absichten indes der Versuch der Stadt zu erblicken, denkbare Aufenthaltsnutzungen im Spitzbodenbereich von vornherein auszuschließen, weil die Belüftungs- und Belüftungsverhältnisse dies nicht zuließen, wäre eine solche Festsetzung ohnehin nicht erforderlich, weil die Aufenthaltsnutzung überdies nur dann zulässig wäre, wenn die bauordnungsrechtlichen Anforderungen im übrigen, insbesondere im
	Die nunmehr geplanten Festsetzungen erlauben auch weiterhin die Ochsenaugen im Krüppelwalm. Wie oben bereits beschrieben ermöglicht der Wegfall des Ausschlusses von Gauben und Dachflächenfenstern im Spitzbodenbereich auch Gauben in diesem Bereich. Von daher trägt die Festsetzung dem genehmigten Bestand auch im Hinblick auf die Zukunft Rechnung. Die Aufenthaltsnutzung in Spitzbodenbereichen bleibt unabhängig von diesen planungsrechtlichen Regelungen von der Einhaltung des Bauordnungsrechtes abhängig

	Hinblick auf die Deckenhöhe gewahrt sind. Wenn und soweit also dem Anliegen unserer Mandanten entsprochen würde, bedeutete dies nicht zwangsläufig, dass künftig in den Spitzbodenbereichen Aufenthaltsnutzung ohne weiteres zulässig wäre. Abschließend regen wir 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 Planbeteiligten als auch der Nachbarn wie auch der Stadt Wyk auf Föhr gerecht würde. Mit freundlichen Grüßen	Vor dem oben geschilderten Hintergrund wird die Eingabe teilweise berücksichtigt und teilweise nicht berücksichtigt.
Bürger 2 23.02.2012	Sehr geehrte Damen und Herren, in der im Betreff genannten Angelegenheit vertreten wir die rechtlichen Interessen der Eheleute _____ und _____, sowie der Eheleute _____, Eheleute _____. sind Eigentümer eines Teils der Haushälfte <i>Eulerkamp</i> unseren Mandanten Eheleute _____ gehört zu Eigentum ein Teil der Haushälfte Eulerkamp, jeweils belegen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 13. Zunächst möchten unsere Mandanten Ihnen mitteilen, dass die bereits vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 13 begrüßt werden. Im Hinblick auf die beabsichtigte gestalterische Festsetzung zu den Dachflächenfenstern bitten unsere Mandanten jedoch um eine Festsetzung, welche die Nutzung auch der Dachgeschossflächen zu Wohnzwecken erlaubt: Problematisch sind für unsere Mandanten insbesondere die Festsetzungen zur Dachgestaltung. Je Dachseite eines Gebäudes (Längsseite) sind nach dem Entwurf maximal vier Dachflächenfenster zugelassen bzw. maximal zwei je genehmigter Doppelhaushälfte. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von jeweils 1,40 m² nicht überschreiten und müssen stehende Formate haben. Giebel- und Dachflächenfenster sind unzulässig oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses und in Spitzböden. Diese Festsetzung bedeutet für die Objekte unserer Mandanten, dass es praktisch nicht möglich sein wird, einen zweiten Kettengeweg für den Spitzbodenbereich zu schaffen, da dort nach den beabsichtigten Festsetzungen keine Dachflächenfenster zulässig sind. Unsere Mandanten bitten als Eigentümer von Objekten mit vorhandenen Dachgeschosswohnungen, Innen- und den anderen Eigentümern von Objekten im Plangebiet nicht durch die im Entwurf formulierte Festsetzung die Möglichkeit der legalen Nutzung der Dachgeschossebene zu verwehren. Gestaltungsregeln beziehen grundsätzlich sowohl öffentliche als auch private Interessen ein und sollen somit den Bauherren Gestaltungsspielräume bei der individuellen Planung und Ausführung belassen und deren Interessen berücksichtigen. Die Nutzung von Spitzböden als Wohnraum ist seit vielen Jahren auf der Insel Föhr und im betroffenen B-Plan-Gebiet toleriert worden. Viele der Grundstückseigentümer haben die Objekte in dem guten Glauben erworben, dass die von den Vorgesagten über Jahren betriebene Nutzung der Dachgeschossflächen zu Wohnzwecken legal war und entsprechend disponiert. Nach unserem Dafürhalten sprechen Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes dafür, die Wohnnutzung in der Dachgeschossebene zu legalisieren, zumal andererseits eine Reihe von zivilrechtlichen Auseinandersetzungen	Durch die bisher vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes hat die Stadt Wyk auf Föhr in erheblichem Umfang planungsrechtliche Hemmnisse für die künftige Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet beseitigt (Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Fenstergrößen). Gleichwohl bleiben für die Nutzung der Spitzbodenbereiche weiterhin die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu beachten (Belichtung, Deckenhöhen, zweiter Fluchtweg usw.). Es sind durch die geplanten Änderungen u. a. künftig erheblich größere Öffnungen in den Dachflächen zulässig sowohl durch den Bezug der Gaubengrößen auf nunmehr 1/3 der Traufenlänge (statt bisher Firstlänge) als auch durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern für Aufenthaltsräume (bisher für Nebenräume). Ferner wird die Größe der Dachflächenfenster von 1 m² auf jeweils 1,4 m² erhöht, um die Belichtungs- und Aussichtsmöglichkeiten in den Dachgeschossen zu verbessern. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachflächenfenster werden dahingehend geändert, dass auch im Spitzbodenbereich Dachflächenfenster bis zu 1 m² Größe zugelassen werden. Die Anzahl von 4 Dachflächenfenster je Dachseite (Längsseite) eines Einzelhauses bzw. 2 je genehmigter Doppelhaushälfte bleibt.

	nur einmal zwei je genehmigter Doppelhaushälfte. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von jeweils 1,40 m² nicht überschreiten und müssen stehende Formate haben. Giebeln und Dachflächenfenster sind unzulässig oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses und in Spitzböden. Diese Festsetzung bedeutet für die Objekte unserer Mandanten, dass es praktisch nicht möglich sein wird, einen zweiten Rettungsweg für den Spitzbodenbereich zu schaffen, da dort nach den beabsichtigten Festsetzungen keine Dachflächenfenster zulässig sind. Unsere Mandanten bitten als Eigentümer von Objekten mit vorhandenen Dachgeschosswohnungen, Innen- und den anderen Eigentümern von Objekten im Plangebiet nicht durch die im Entwurf formulierte Festsetzung die Möglichkeit der legalen Nutzung der Dachgeschossebene zu verwehren. Gestaltungssetzungen beziehen grundsätzlich sowohl öffentliche als auch private Interessen ein und sollen somit den Bauherren Gestaltungsspielräume bei der individuellen Planung und Ausführung belassen und deren Interessen berücksichtigen. Die Nutzung von Spitzböden als Wohnraum ist seit vielen Jahren auf der Insel Föhr und im betroffenen B-Plan-Gebiet toleriert worden. Viele der Grundstückseigentümer haben die Objekte in dem guten Glauben erworben, dass die von den Voreigentümern über Jahre betriebene Nutzung der Dachgeschosseflächen zu Wohnzwecken legal war und entsprechend disponiert. Nach unserem Dafürhalten sprechen Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes dafür, die Wohnnutzung in der Dachgeschossebene zu legalisieren, zumal andererseits eine Reihe von zivilrechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Erwerbern der Objekte und den Veräußerern anstünde, in denen es um die Frage ginge, ob Schadensersatzverpflichtungen wegen der nun nicht mehr möglichen Wohnnutzung auf Dachgeschossebene bestehen. Nach Auffassung unserer Mandanten würde das Inkrafttreten der jetzt beabsichtigten Regelung negative Auswirkungen auf dem Tourismus und Investoren haben. Von daher bitten wir im Namen unserer Mandanten um gestalterische Festsetzungen, welche das Einbringen von Dachflächenfenstern mit einem lichten Maß von 90 x 120 cm in die Dachflächen erlauben und die als Notausstieg genutzt werden können. Mit freundlichem Gruß Rechtsanwalt	In den Krüppelwalmflächen sind in Zukunft Dachflächenfenster zulässig in einer Größe, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen. Unabhängig von der Prüfung einer bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist die Nutzung des Spitzbodens für Aufenthaltszwecke bisher nicht baurechtlich genehmigt gewesen. Von daher kann nicht von einem genehmigten Bestand, der allein einen Vertrauensschutz rechtfertigt, ausgegangen werden, auch wenn die tatsächliche Nutzung widerrechtlich so erfolgt ist. Neben den nunmehr geänderten planungsrechtlichen Regelungen bleiben die Anforderungen des Bauordnungsrechtes einzuhalten, um Aufenthaltsräume im Spitzboden genehmigt zu bekommen Wie oben geschildert wird die Eingabe berücksichtigt.
Bürger 3 23.02.2012	Sehr geehrte Damen und Herren, wir vertreten nach wie vor die Eheleute und Holger sowie Die Eheleute sowie sind Eigentümer des Grundstückes Ginsterweg 4 a/4 b, Gemarkung Wyk, Flur 12, Flurstück 157. Sie haben uns als Planbetroffene gebeten, im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu der in Auslegung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr wie folgt Stellung zu nehmen: 1. Die Stellungnahme vom 05.09.2011 bleibt aufrechterhalten, soweit ihre nicht bereits durch die Änderungen der planerischen Festsetzungen, so wie sie sich jetzt mit auslegendem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr Berücksichtigung gefunden haben, Rechnung getragen wurde. 2. Ergänzend zu unserem Schreiben vom 05.09.2011 geben wir folgende Stellungnahme ab:	Zu 1. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachflächenfenster werden dahingehend geändert, dass auch im Spitzbodenbereich Dachflächenfenster bis zu 1 m² Größe zugelassen werden. Die Anzahl von 4 Dachflächenfenster je Dachseite (Längsseite) eines Einzelhauses bzw. 2 je genehmigter Doppelhaushälfte bleibt.

	1. Die Stellungnahme vom 05.09.2011 bleibt aufrechterhalten, soweit ihre nicht bereits durch die Änderungen der planerischen Festsetzungen, so wie sie sich jetzt mit ausliegendem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr Berücksichtigung gefunden haben, Rechnung getragen wurde. 2. Ergänzend zu unserem Schreiben vom 05.09.2011 geben wir folgende Stellungnahme ab: a) Unter Ziffer 2 Text-Teil B der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden Festsetzungen im Hinblick auf die Bauweise (§ 22 BauNVO) getroffen. Dort heißt es nun, dass für Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung als Doppelhäuser auf jeweils einem Flurstück je Haushälfte genehmigt seien, ausnahmsweise der zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigte Bestand als zulässig gelte. Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Frage, ob ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus im Sinne des § 22 BauNVO vorliegt, nicht auf der Grundlage katasterrechtlicher Gegebenheiten bestimmt wird. Es liegt auf der Hand, dass auch mehrere im Liegenschaftskataster verzeichnete Flurstücke ein Grundstück im grundbuchlichen Sinne und damit ein Baugrundstück darstellen. Die gewählte Formulierung erweckt den Eindruck, es solle der im Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigte Bestand nur dann als zulässig angesehen werden, wenn jedes der Gebäude, die als Doppelhaus- bzw. dann als Doppelhaus bilden auf einem Flurstück je Gebäude/Haushälfte stehen, gemeinsam ein Doppelhaus bilden auf einem Flurstück je Gebäude/Haushälfte stehen müssen. Das würde in Ansehung des Grundstückes unserer Mandanten dazu führen, dass das Einzelhaus, bestehend aus zwei Gebäuden, dass derzeit auf einem Flurstück steht, konförmig auf den Bestandsschutz gesetzt ist und auch nicht widerrechtlich werden darf, weil es an einer Flurstücksgrenze fehlt. Es macht bauplanungsrechtlich überhaupt keinen Sinn, hier eine katasterliche Zerlegung des Flurstückes, das zugleich auch das Grundstück im grundbuchlichen Sinne darstellt, zu verlangen. Im vorliegenden Fall macht dies auch deshalb keinen Sinn, weil am Grundstück unserer Mandanten Wohnungs- und Teileigentum nach dem WEG begründet wurde. b) Nach Ziffer 6 des Textes Teil B soll künftig für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 die BauNVO 1990 zur Anwendung kommen. Dabei wird geregelt, dass die Festsetzung zur Geschossfläche (GF/GFZ) in den Planbereichen mit zulässiger eingeschossiger Bebauung aufgehoben werden. In den Planbereichen mit zulässiger 2-geschossiger Bebauung werde die Festsetzung zur Geschossfläche (GF/GFZ) beibehalten. Aus dem hier vorliegenden Auszug aus der Planzeichnung ist nicht hinreichend zu entnehmen, ob für die Gebäude entlang des Glinsterweges überhaupt eine Geschossigkeit festgesetzt ist. Sollte letzteres nicht der Fall sein, wäre eine Präzisierung angezeigt, denn soweit erichtlich, wollte der Satzungsgeber offenbar insbesondere auch der Stellungnahme unserer Mandatschaft Rechnung tragen, dadurch dass er den Bebauungsplan Nr. 13 auf die BauNVO 1990 „umstellt“ und von den Regelungsmöglichkeiten insbesondere des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 keinen Gebrauch machen will. c) Nach Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „Dachgestaltung“ soll es bei der Fließhöhe eingeschossiger Gebäude von 8,50 m verbleiben. Insofern erlauben wir uns zu-	In den Krüppelwalmflächen sind in Zukunft Dachflächenfenster zulässig in einer Größe, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen. Zu 2. a) Die genannten Regelung bezieht sich auf diejenigen als Doppelhäuser baurechtlich genehmigten Gebäude, wo jede Haushälfte sich auf einem eigenständigen Flurstück befindet. Denn nur für diese Fallkonstellation trifft der Begriff „Doppelhaus“ im baurechtlichen Sinne zu. Dieser baurechtlich genehmigte Bestand wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt. Das in Rede stehende Gebäude der Mandatschaft ist jedoch seiner Zeit als Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten genehmigt worden. Aus der bisherigen Baugenehmigung ist daher kein Anspruch auf ein „Doppelhaus“ abzuleiten, auch wenn die Konzeption und Ausführung des Gebäudes das Erscheinungsbild eines Doppelhauses bzw. von zwei Haushälften vermittelt, welche sich auf einem ungeteilten Flurstück befinden. Die Festsetzung des Einzelhauses trägt somit auch diesem genehmigten Bestand Rechnung. Zugleich wird damit ausgeschlossen, dass durch weitere Grundstücksteilungen zu einem durch eine Flurstücksgrenze geteilten Gebäude eine Ausnutzungserhöhung ermöglicht wird.
--	--	---

	b) Nach Ziffer 6 des Textes Teil B soll künftig für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 die BauNVO 1990 zur Anwendung kommen. Dabei wird geregelt, dass die Festsetzung zur Geschossfläche (GF/GFZ) in den Planbereichen mit zulässiger eingeschossiger Bebauung aufgehoben werden. In den Planbereichen mit zulässiger 2-geschossiger Bebauung werde die Festsetzung zur Geschossfläche (GF/GFZ) beibehalten. Aus dem hier vorliegenden Auszug aus der Planzeichnung ist nicht hinreichend zu entnehmen, ob für die Gebäude entlang des Ginstenweges überhaupt eine Geschossigkeit festgesetzt ist. Sollte letzteres nicht der Fall sein, wäre eine Präzisierung angezeigt, denn soweit ersichtlich, wollte der Satzungsgeber offenbar insbesondere auch der Stellungnahme unserer Mandatschachtel Rechnung tragen, dadurch dass er den Bebauungsplan Nr. 13 auf die BauNVO 1990 „umstellt“ und von den Regelungsmöglichkeiten insbesondere des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 keinen Gebrauch machen will. c) Nach Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „Dachgestaltung“ soll es bei der Firsthöhe eingeschossiger Gebäude von 8,50 m verbleiben, insoweit erlauben wir uns zunächst den Hinweis, dass die Festsetzungen über die Gestaltung der Dächer kaum auf § 22 BauNVO gestützt werden können, da diese Vorschrift lediglich Festsetzungen im Hinblick auf die Bauweise trifft. Die Festsetzung der Firsthöhe könnte ungeachtet des Umstandes, dass sie nach dlasseliger Auffassung nicht zu den baugestalterischen Festsetzungen gehören, wohl allenfalls auf § 18 BauNVO gestützt werden, wobei dann die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Die Begrenzung der Firsthöhe reicht nicht aus. Wir regen erneut an, die Firsthöhe auf mindestens 9 m festzusetzen. Seine Ursache hat dies darin, dass insbesondere im Rahmen energetischer Sanierungen 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 eine Firsthöhe von 8,50 m einhalten, energetische Sanierungsmaßnahmen unmöglich macht, was wiederum zur Folge hat, dass die Stadt die Planungsleitätze des § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB unberücksichtigt lässt. Abschließend regen wir 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 Plantrassen als auch der Nachbarn wie auch der Stadt Wyk auf Fuß gerecht würde. Mit freundlichen Grüßen Rechtsanwalt	Zu 2.b) Die von der 2. Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 gelten weiterhin fort. Für den Bereich um den Ginstenweg ist in der Planzeichnung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gibt es keine Planzeichnung, sondern nur einen Übersichtsplan mit der Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung. Die weiteren Festsetzungen sind der Planzeichnung des Ursprungsplanes zu entnehmen. Zu 2.c) Die Angabe zur Rechtsgrundlage wird berichtigt. Zur Firsthöhe wird auf die Abwägung vom 15.12.2011 verwiesen. 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. Somit kann den in § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB genannten Belangen Rechnung getragen werden. Vor dem oben beschriebenen Hintergrund wird die Eingabe teilweise berücksichtigt und teilweise nicht berücksichtigt.
--	---	--

Einsender	Stellungnahme	Antwort
Bürger 4 23.02.2012	Sehr geehrte Damen und Herren, wir vertreten nach wie vor Herr ist Mitigentümer des Grundstückes Ginstenweg a/ b, Gemarkung Wyk, Flur , Flurstück Namens und im Auftrag unseres Mandanten geben wir im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem ausliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr folgende Stellungnahme ab: 1. Die Stellungnahme vom 05.09.2011 bleibt aufrechterhalten, soweit Ihre nicht bereits durch die Änderungen der planerischen Festsetzungen, so wie sie sich jetzt mit auslegendem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr Berücksichtigung gefunden haben, Rechnung getragen wurde. 2. Ergänzend zu unserem Schreiben vom 05.09.2011 geben wir folgende Stellungnahme ab: a) Unter Ziffer 2 Text-Teil B der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden Festsetzungen im Hinblick auf die Bauweise (§ 22 BauNVO) getroffen. Dort heißt es nun, dass für Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung als Doppelhäuser auf jeweils einem Flurstück je Haushalte genehmigt seien, ausnahmsweise der zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigte Bestand als zulässig gelte. Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Frage, ob ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus im Sinne des § 22 BauNVO vorliegt, nicht auf der Grundlage katasterrechtlicher Gegebenheiten bestimmt wird. Es liegt auf der Hand, dass auch mehrere im Liegenschaftskataster verzeichnete Flurstücke ein Grundstück im grundbuchlichen Sinne und damit ein Baugrundstück darstellen. Die gewählte Formulierung erweckt den Eindruck, es solle der im Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigte Bestand nur dann als zulässig angesehen werden, wenn jedes der Gebäude, die als Doppelhaushälfte gemeinsam ein Doppelhaus bilden auf einem Flurstück je Gebäude/Haushälfte stehen müssen. Das würde in Ansehung des Grundstückes unserer Mandanten dazu führen, dass das Einzelhaus, bestehend aus zwei Gebäuden, das derzeit auf einem Flurstück steht, künftig auf den Bestandsschutz gesetzt ist und auch nicht wiedererrichtet werden darf, weil es an einer Flurstücksgrenze fehlt. Es macht bauplanungsrechtlich überhaupt keinen Sinn, hier eine katasterliche Ziehung des Flurstückes, das zugleich auch das	Antwort Zu 1. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachflächenfenster werden dahingehend geändert, dass auch im Spitzbodenbereich Dachflächenfenster bis zu 1 m² Größe zugelassen werden. Die Anzahl von 4 Dachflächenfenster je Dachseite (Längsseite) eines Einzelhauses bzw. 2 je genehmigter Doppelhaushälfte bleibt. In den Krüppelwalmflächen sind in Zukunft Dachflächenfenster zulässig in einer Größe, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen. Zu 2. a) Die genannten Regelung bezieht sich auf diejenigen als Doppelhäuser baurechtlich genehmigten Gebäude, wo jede Haushälfte sich auf einem eigenständigen Flurstück befindet. Denn nur für diese Fallkonstellation trifft der Begriff „Doppelhaus“ im baurechtlichen Sinne zu. Dieser baurechtlich genehmigte Bestand wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt. Das in Rede stehende Gebäude der Mandantschaft ist jedoch seiner Zeit als Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten genehmigt. Aus der bisherigen Baugenehmigung ist daher kein Anspruch auf ein „Doppelhaus“ abzuleiten, auch wenn die Konzeption und Ausführung des Gebäudes das Erscheinungsbild eines Doppelhauses bzw. von zwei Haushälften vermittelt, welche sich auf einem Flurstück befinden. Die Festsetzung des Einzelhauses trägt somit auch diesem genehmigten Bestand Rechnung.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Frage, ob ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus im Sinne des § 22 BauNVO vorliegt, nicht auf der Grundlage katasterrechtlicher Gegebenheiten bestimmt wird. Es liegt auf der Hand, dass auch mehrere im Liegenschaftskataster verzeichnete Flurstücke ein Grundstück im grundbuchlichen Sinne und damit ein Baugrundstück darstellen. Die gewählte Formulierung erweckt den Eindruck, es solle der im Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigte Bestand nur dann als zulässig angesehen werden, wenn jedes der Gebäude, die als Doppelhaushälfte gemeinsam ein Doppelhaus bilden auf einem Flurstück je Gebäude/Haushälfte stehen müssen. Das würde in Ansehung des Grundstückes unserer Mandanten dazu führen, dass das Einzelhaus, bestehend aus zwei Gebäuden, das derzeit auf einem Flurstück steht, künftig auf den Bestandsschutz gesetzt ist und auch nicht wiedererrichtet werden darf, weil es an einer Flurstücksgrenze fehlt. Es macht bauplanungsrechtlich überhaupt keinen Sinn, hier eine katasterliche Zerlegung des Flurstückes, das zugleich auch das Grundstück im grundbuchlichen Sinne darstellt, zu verlangen. Im vorliegenden Fall macht dies auch deshalb keinen Sinn, weil am Grundstück unserer Mandanten Wohnungs- und Teileigentum nach dem WEG begründet wurde.	Zugleich wird damit ausgeschlossen, dass durch weitere Grundstücksteilungen zu einem durch eine Flurstücksgrenze geteilten Gebäude eine Ausnutzungserhöhung ermöglicht wird.
Daher bedarf die Formulierung unter Ziffer 2 Text-Teil B einer Präzisierung.	Zu 2.b) Die von der 2. Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 gelten weiterhin fort. Für den Bereich um den Ginsterweg ist in der Planzeichnung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.
b) Nach Ziffer 6 des Textes Teil B soll künftig für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 die BauNVO 1990 zur Anwendung kommen. Dabei wird geregelt, dass die Festsetzung zur Geschossfläche (GF/GFZ) in den Planbereichen mit zulässiger eingeschossiger Bebauung aufgehoben werden. In den Planbereichen mit zulässiger 2-geschossiger Bebauung werde die Festsetzung zur Geschossfläche (GF/GFZ) beibehalten. Aus dem hier vorliegenden Auszug aus der Planzeichnung ist nicht hinreichend zu entnehmen, ob für die Gebäude entlang des Ginsterweges überhaupt eine Geschossigkeit festgesetzt ist. Sollte letzteres nicht der Fall sein, wäre eine Präzisierung angezeigt, denn soweit ersichtlich, wollte der Satzungsgeber offenbar insbesondere auch der Stellungnahme unserer Mandantschaft Rechnung tragen, dadurch dass er den Bebauungsplan Nr. 13 auf die BauNVO 1990 „umstellt“ und von den Regelungsmöglichkeiten insbesondere des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 keinen Gebrauch machen will.	Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 gibt es keine Planzeichnung sondern nur einen Übersichtsplan mit der Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung. Weitere Festsetzungen sind der Planzeichnung des Ursprungsplanes zu entnehmen.
c) Nach Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „Dachgestaltung“ soll es bei der Firsthöhe eingeschossiger Gebäude von 6,50 m verbleiben. Insoweit erlauben wir uns zunächst den Hinweis, dass die Festsetzungen über die Gestaltung der Dächer kaum auf § 22 BauNVO gestützt werden können, da diese Vorschrift lediglich Festsetzungen im Hinblick auf die Bauweise trifft. Die Festsetzung der Firsthöhe könnte ungeschadet das Umstandes, dass sie nach diesseitiger Auffassung nicht zu den baugestalterischen Festsetzungen gehören, wohl allenfalls auf § 18 BauNVO gestützt werden, wobei dann die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind.	Zu 2.c) Die Angabe zur Rechtsgrundlage wird berichtigt.

Die Barrierefreiheit der Erstetage ist nicht als eine Maßnahme anerkannt, die die Erstetage aufhebt.

	Die Begrenzung der Firsthöhe reicht nicht aus. Wir regen erneut an, die Firsthöhe auf mindestens 9 m festzusetzen. Seine Ursache hat dies darin, dass insbesondere im Rahmen energetischer Sanierungen 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 eine Firsthöhe von 8,50 m einhalten, energetische Sanierungsmaßnahmen unmöglich macht, was wiederum zur Folge hat, dass die Stadt die Planungsentsätze des § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB unberücksichtigt lässt. Abschließend regen wir an, unserer Stellungnahme zu folgen und die einzelnen genannten Punkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Das bittet die Gewähr, dass ein abwägungsfehlerfreier Plan erlassen wird, der sowohl den Interessen der Planineassen als auch der Nachbarn wie auch der Stadt Wyk auf Föhr gerecht würde. Mit freundlichen Grüßen Rechtsanwalt	Zur Firsthöhe wird auf die Abwägung vom 15.12.2011 verwiesen. 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. Somit kann den in § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB genannten Belangen Rechnung getragen werden. Vor dem oben beschriebenen Hintergrund wird die Eingabe nicht berücksichtigt.
Einsender Bürger 5 27.02.2012	Stellungnahme Sehr geehrter Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schmidt, wir die Eheleute und in BGB-Gesellschaft, wohnhaft sind Eigentümer der Doppelhaushälfte belegen Eulenkamp in 25938 Wyk auf Föhr, eingetragen im Wohnungsgrundbuch des Amlegerische Nebüll von Wyk Blatt Unter Bezugnahme auf das uns vorliegende Auslegungsexemplar der 2. Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr – Text-Teil B – ausgelegt in der Zeit vom 23.01.2012 bis 27.02.2012, beantragen wir hiermit, den uns vorliegenden Text-Teil unter Ziffer 2 – Bauweise (§ 22 Bauordnungsverordnung) - 2. Absatz folgendermaßen zu ändern und neu zu fassen wie folgt: „Für Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt des Entwurfs und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung als Doppelhäuser auf jeweils einem Flurstück je Haushälfte genehmigt sind, gelten ausnahmsweise der zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigte Bestand und die seit mehr als 10 Jahren – hilfsweise mehr als 20 Jahren – unbeanstandet ausgeübten Nutzungen zu Aufenthaltszwecken in den ausgebauten Kellergeschossen und Spitzböden als zulässig.“ <u>Begründung:</u>	Antwort Durch die bisher vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 13 hat die Stadt Wyk auf Föhr in erheblichem Umfang planungsrechtliche Hemmnisse für die künftige Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet beseitigt (Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Fenstergrößen, 2. Fluchtweg durch Dachflächenfenster usw.), um der touristischen Nutzung dieses Teilbereiches des Stadtgebiets Rechnung zu tragen. Gleichwohl bleiben für die Nutzung der Keller- und Spitzbodenbereiche weiterhin neben dem Planungsrecht die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu beachten (Belichtung, Deckenhöhen, zweiter Fluchtweg usw.).

	<u>Begründung:</u> Mit der beantragten Änderung bzw. Ergänzung soll dem tatsächlichen Bestand und dem seit Jahrzehnten unbeanstandeten Maß der tatsächlich ausgeübten Nutzung planungsrechtlich Rechnung getragen werden. Mit dieser Regelung werden gerichtliche Auseinandersetzungen vermieden, wird Rechtsfrieden hergestellt. Eine nachträgliche Untersagung der vorhandenen – möglicherweise rein formal baurechtlich bisher noch nicht genehmigten - Nutzung zu Aufenthaltszwecken zum Beispiel im Bereich Kellerebene und/oder Spitzbodenebene würde einen enteignungsähnlichen Eingriff in die von Artikel 14 Grundgesetz geschützten Eigentumsrechte sowie eine Verletzung der verfassungsmäßigen Rechte der Hauseigentümer gemäß Artikel 2, 3, 6 und 13 Grundgesetz bedeuten und wäre somit rechtswidrig. Es besteht kein schutzwürdiges, den privaten Interessen der Hauseigentümer übergeordnetes öffentliches Interesse, einem Hauseigentümer beispielsweise die Nutzung eines ausgebauten Kellerraumes zu Aufenthaltszwecken zu verbieten, weil die lichte Höhe des Kellerraums statt 2,40 m nur 2,30 m beträgt, die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) als lichte Höhe der Dachgeschossräume ausdrücklich zugelassen sind. Entsprechendes gilt für ausgebaute Spitzböden, welche zwar nicht die nach der LBO vorgeschriebenen Mindesthöhen in allen Bereichen ausweisen, deren Nischen von den betroffenen Hauseigentümern jedoch als ausgesprochen gemütlich und wohnlich empfunden werden. Deswegen sollte der seit vielen, vielen Jahren – in unserem Fall seit 1995 – unbeanstandete tatsächliche Bestand auch hinsichtlich des bisher ausgeübten Maßes der Nutzung im Kellergeschoss und Spitzboden für zulässig erklärt werden. Für künftige Neubauten kann Maß Ia wie bisher vorgesehen die Regelung belassen. Mit freundlichem Gruß	Die Belange des Bauordnungsrechtes sind in der Landesbauordnung geregelt, unterliegen demnach Landesrecht und sind nicht Gegenstand der Entscheidung und Einflussnahme kommunaler Gremien. Daher können dem Bauordnungsrecht widersprechende Sachverhalte nicht durch die Entscheidung der Stadtvertretung rechtlich geheilt werden. Baurechtlich widerrechtliche Nutzungen werden nicht rechtmäßig dadurch, dass sie langjährig unbeanstandet ausgeübt werden. Auch vor dem Hintergrund des Eigentumsschutzes des Grundgesetzes gelten bestehende baurechtliche Regelungen wie z. B. die des Bauordnungsrechtes fort. Vor dem oben beschriebenen Hintergrund kann die Eingabe nicht berücksichtigt werden.
--	---	---

Einsender	Stellungnahme	Antwort
Bürger 6 27.02.2012	Sehr geehrte Damen und Herren, zunächst bedanken wir uns für die von der Stadtvertretung im Auslegungsexemplar beschriebenen und geplanten Änderungen und Ergänzungen des B-Plans 13, was für uns deutlich mehr Rechtssicherheit bringt. Im Rahmen der Offenlage vom 23.01. bis 27.02.2012 möchten wir noch folgende Anregung einbringen mit der Bitte um Prüfung: Eine Nutzung von Räumen in Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist heute die Regel, nicht ausgebauten Dachböden (z.B. Speicher) sind kaum noch zu finden. Selbstverständlich unterliegen diese Räume auch den Anforderungen und Sicherheits-Vorgaben der jeweiligen LBO. Die Nutzung von unbautem Raum zu Wohnzwecken ist unseres Erachtens nach sowohl aus ökologischer als auch ökonomischer Sicht durchaus sinnvoll. Dieser Gedanke ist seinerzeit auch im Wohnbauförderungsgesetz von 1990 aufgegriffen worden. Gerade auf einer Insel (der wir uns seit Jahrzehnten verbunden fühlen und unsere Lebensplanung dementsprechend eingerichtet haben) ist dieser Gesichtspunkt von großer Bedeutung, da die Bodenfläche nur begrenzt zur Verfügung steht. Würde man in letzter Konsequenz die Nutzung von Wohnraum im Dachgeschoss untersagen bzw. die Schaffung eines 2. Fluchtweges erschweren oder unmöglich machen, würde dies zum Verlust einer großen Anzahl an Wohnungen führen bzw. um dies auszugleichen zu einem unnötig hohen „Landschaftsverbrauch“. Auf Grund der aktuellen Sachlage haben wir nun die Dachgeschosswohnung sowohl für die Saison 2012 als auch auf Sicht gesperrt. Davon betroffen sind leider auch langjährige Stammgäste und Föhr-Freunde: Wir wissen von mind. einem unserer Stammgäste, dass der Verlust des lieb gewonnenen Urlaubspartners auf großes Unverständnis stößt und die Familie sich deshalb an die Stadtverwaltung gewandt hat. In dem Antwortschreiben, welches uns inzwischen zugänglich gemacht wurde, schreibt Herr Bürgermeister Lorenzen: „... Zugunsten der Festschreibung in der bisherigen Fassung des B-Plans werden zukünftig keineswegs Aufenthaltsräume in Spitzböden, wenn sie nach den Sicherheits-Vorgaben der LBO als solche zulässig sind, gesperrt.“ ... (§. Anlage) Dieser Aussage steht nach unserer Ansicht aber der Passus im Auslegungsexemplar entgegen, der das Einhalten der Sicherheitsanforderungen unmöglich macht: „Gäuben und Dachflächenfenster sind unzulässig oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses und in Spitzböden. In Krüppelwalmflächen sind Gäuben zulässig zur Belüftung des Spitzbodens.“ Wir bitten deshalb von Seiten der Planungsrechte die Umsetzung der Anforderungen der LBO (2. Fluchtweg über Fenster) zu ermöglichen und regen an, in den Krüppelwalmflächen dafür ausreichend große Flächenfenster zuzulassen. Mit freundlichem Gruß	Durch die bisher vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 13 hat die Stadt Wyk auf Föhr in erheblichem Umfang planungsrechtliche Hemmnisse für die künftige Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet beseitigt (Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Fenstergrößen), um der touristischen Nutzung dieses Teilbereiches des Stadtgebiets Rechnung zu tragen. Gleichwohl bleiben für die Nutzung der Keller- und Spitzbodenbereiche weiterhin neben dem Planungsrecht die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu beachten (Belichtung, Deckenhöhen, zweiter Fluchtweg usw.). Es sind durch die geplanten Änderungen künftig erheblich größere Öffnungen in Dachflächen zulässig sowohl durch den Bezug der Gaubengrößen auf nunmehr 1/3 der Traufenlänge (statt bisher Firstlänge) als auch durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern für Aufenthaltsräume (bisher für Nebenräume). Ferner wird die Größe der Dachflächenfenster von 1 m² auf jeweils 1,4 m² erhöht, um die Belichtungs- und Aussichtsmöglichkeiten in den Dachgeschossen zu verbessern. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachflächenfenster werden dahingehend geändert, dass auch im Spitzbodenbereich Dachflächenfenster bis zu 1 m² Größe zugelassen werden. Die Anzahl von 4 Dachflächenfenster je Dachseite (Längsseite) eines Einzelhauses bzw. 2 je genehmigter Doppelhaushälfte bleibt. In den Krüppelwalmflächen sind in Zukunft Dachflächenfenster zulässig in einer Größe, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen. Vor diesem Hintergrund wird die Eingabe berücksichtigt.

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

Einsender	Nr.	Stellungnahme	Antwort
Bürger 7 27.02.2012		Unter Bezugnahme auf den bisher geführten Schriftwechsel und insbesondere auch das Informationsschreiben des Amtes Föhr-Amrum vom 17.01.2012 ist hinsichtlich der nunmehr vorliegenden Planung für meine Mandanten wie folgt vorzutragen. 1. Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ist nicht hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar. Hier ergeben sich bereits Unklarheiten, was mit den Begriffen "Gebäude", "Einzelhäuser", "aneinander gebauten Einzelhäuser" oder auch "Doppelhäuser" gemeint ist. Dabei dürfte auch Berücksichtigung finden, dass schon jetzt innerhalb des Baugebietes zahlreiche Häuser seit Jahren und teilweise seit Jahrzehnten bestehen, die die derzeit vorgegebenen Maximaleinheiten bei weitem über steigen. Darüber hinaus dürfte eine Festlegung der Wohneinheiten ohnehin obsolet sein. Nach diesseitigem Dafürhalten liegen keinerlei städtebaurechtlich relevanten Belange vor, die derartige Maximalzahlen als erforderlich erscheinen lassen dürften. Vielmehr ist davon auszugehen, dass allein durch die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sich eine maximale Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke ergibt, zumal es sich bei dem hier in Rede stehenden Gebiet um ein solches handelt, in dem hochwertige Ferienwohnungen angeboten werden, so dass keine Befürchtung bestehen muss, dass ohne entsprechende Festsetzungen lediglich "Kleinstwohnungen" entstünden. Letztendlich wird In diesem Zusammenhang auch nicht darauf verwiesen werden können, dass diejenigen Gebäude, die schon jetzt mehr als die bislang angeblich zulässigen Wohneinheiten aufweisen, gegen geltendes Recht verstießen. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan in seiner noch gültigen Fassung ohnehin obsolet geworden ist, weil die tatsächliche Bebauung von den Vorgaben des B-Plans Nr. 13 längst erheblich abweicht. Letztendlich geht darauf ja auch die Initiative der Verwaltung zurück, den Bebauungsplan an den jetzt vorliegenden Ist-Zustand der Bebauung anzupassen. Entsprechendes wurde ausgelöst durch die Rechtsauffassung des Schleswig-	<u>Zu 1.</u> Die Anzahl der Einheiten von Wohnungen und/oder Ferien- wohnung ist je Gebäude (Begriff des Gebäudes gemäß § 2 Abs.2 der Landesbauordnung) festgelegt. Die Begriffe „Einzelhäuser“ und „Doppelhäuser“ ergeben sich aus § 22 Abs. 2 der BauNVO. Es ist zu berücksichtigen der genehmigte Bestand, nicht aber widerrechtlich errichtete zusätzliche Wohneinheiten. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich sind ursprünglich zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt gewesen und in Teilbereichen des Plangebiets zeitweise vier. Eine darüber hinaus gehende Anzahl von Wohneinheiten war zu keiner Zeit im Plangebiet zulässig. Im Interesse der Rechtssicherheit und der städtebaulichen Ordnung sowie vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird nunmehr die maximale Anzahl der Einheiten auf vier festgesetzt. Das geltende Recht spiegelt sich wieder in dem baurechtlich genehmigten Bestand. Gegebenenfalls vorhandene, jedoch nicht genehmigte Einheiten über diesen genehmigten Bestand hinaus sind widerrechtlich. Auf sie besteht daher kein Anspruch.

	Holsteinischen Verwaltungsgerichts in dem Verfahren, das meine Mandanten gegen den Kreis Nordfriesland angestrengt haben. 2. a. Zu der Thematik der Anzahl und Größe der Dachflächenfenster ist bereits diesseits hinreichend vorgetragen worden. Insoweit verweise ich auf die Ausführungen in meinem Schreiben vom 06.09.2011. Soweit seitens der Verwaltung dazu lapidar ausgeführt wird, die diesseitigen Einwendungen seien "nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens", kann dem nicht gefolgt werden. Die diesseitigen Argumente sind vorgebracht worden, um die jetzt von der Verwaltung offensichtlich geplante Festsetzung der Anzahl als auch der Größe der Dachflächenfenster zu verhindern. Dementsprechend handelt es sich um Ausführungen, die vorliegend von planungsrechtlichem Gewicht sind, da die Verwaltung offensichtlich an Ihrer bisherigen Planung festhält. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Bauplanungsrecht nicht dazu dienen kann, spezifische architektonische Gestaltungen vorzugeben. Dies wäre jedoch Ergebnis einer Festsetzung wie der nunmehr geplanten, der aufgrund dessen bereits vehement widersprochen wird. Es ist für meine Mandanten nachvollziehbar, dass Dachflächenfenster bei reetgedeckten Häusern nicht zulässig sind. Dies ergibt sich jedoch einzig und allein aus dem Umstand, dass Reetdächer als althergebrachte Dacheindeckungen gerade keine Dachflächenfenster zulassen, sondern allenfalls Gauben. Darüber hinaus lässt sich auch aus der geplanten Festsetzung einer etwaigen Uniformität der Dachflächenfenster ohnehin eine genaue Definition nicht entnehmen. So bleibt beispielsweise offen, ob bei "Doppelhäusern" bzw. "aneinander gebauten Einzelhäusern" die jeweiligen "Dreierdachflächen" jeweils identisch, das heißt spiegelbildlich auszuführen sind. Wenn jedoch - was nach dem jetzigen Wortlaut wohl möglich wäre - eine Dachhälfte anders gestaltet wird als die daneben liegende, so wäre auch die verfolgte Zielsetzung einer einheitlichen Dachgestaltung nicht mehr gegeben, so dass die ganze Regelung in sich schlichtweg unschlüssig ist. Unter Berücksichtigung all dessen mag lediglich festgehalten werden, dass bei Hartdächern Dachflächenfenster zulässig sind im Gegensatz zu der Situation bei Reetdächern, weitere Einschränkungen jedoch nicht vorgenommen werden.
<u>Zu 2.a)</u> Unterschiedliche Sichtweisen zu architektonischen Fragestellungen sind auch weiterhin nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Die zuletzt ausgelegte Fassung der Bebauungsplanänderung lässt erheblich größere Öffnungen in Dachflächen zu sowohl durch den Bezug der Gaubengrößen auf nunmehr 1/3 der Traufenlänge (statt bisher Firstlänge) als auch durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern für Aufenthaltsräume (bisher für Nebenräume). Ferner wird die Größe der Dachflächenfenster von 1 m² auf jeweils 1,4 m² erhöht, um die Belichtungs- und Aussichtsmöglichkeiten in den Dachgeschossen zu verbessern. In Zukunft besteht die Möglichkeit Dachflächenfenster bis 1 m² Größe im Spitzbodenbereich anzuordnen sowie in der Krüppelwalmfläche. Somit ist dem Wunsch nach größeren Fenster-/Aussichtsflächen Rechnung getragen worden. Der Anschluss von Dachflächenfenster bei Reetdächern begründet sich aus dem historischen Gestaltungsanspruch dieser Form der Dacheindeckung. Da die „Dachflächenfenster einer Gebäudeseite in Größe und Ausführungsart einheitlich sein müssen, auch wenn es sich um zwei Doppelhaushälften handelt“ ist ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild einer Dachfläche gewährleistet. Dies gilt auch für eine Fensteranordnung, die Dachflächenfenster sowohl im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses als auch im Spitzbodenbereich vorsieht (z. B. 1,4 m² im unteren und 1 m² im oberen Bereich der Dachfläche). Diese Anordnung sollte sich dann bei jeder Doppelhaushälfte von aneinanderggebauten Gebäuden gleichsinnig wiederfinden.	

	b. Ergänzend zu alledem ist darauf hinzuweisen, dass die Regelung betreffend die Dachflächenfenster im Widerspruch dazu steht, dass die Räumlichkeiten in Spitzböden - wie auch im Kellergeschoss - grundsätzlich als Aufenthaltsräume zugelassen werden sollen, sofern dies nach den zwingenden gesetzlichen Vorschriften der Landesbauordnung möglich, das heißt zulässig sei. Eine entsprechende Zulässigkeit der Spitzböden als Aufenthaltsräume - und dementsprechend auch als mögliche Schlafräume - ist jedoch nur dann gegeben, wenn ein Fluchtweg nachgewiesen werden kann. Ein solcher Fluchtweg wäre im Bereich der Spitzböden nur dadurch zu verwirklichen, wenn großflächige Dachflächenfenster bzw. auch Fenster in den Spitzgiebeln zugelassen würden. Die nunmehr offensichtlich vorgesehene Regelung widerspricht alledem jedoch. Dadurch, dass nur kleinflächige Dachflächenfenster zugelassen werden sollen, wird dem Bauherrn die Möglichkeit genommen, die Spitzböden als Aufenthaltsräume zu nutzen - was ja andererseits nach den Vorgaben des jetzigen Bebauungsplanentwurfs ermöglicht werden soll. Es kann nur vermutet werden, dass durch das Zusammenwirken der sich widersprechenden Regelungen im Entwurf letztendlich das Ziel erreicht werden soll, in den bereits vorhandenen bzw. im Bereich des B-Plan-Gebietes noch zu errichtenden Gebäuden die Errichtung von größeren Ferienwohnungen zu verhindern, um etwaigen Investoren von neuen Anlagen, die auf dem Gebiet des bisherigen "Schöneberger" angesiedelt werden sollen, Konkurrenzschutz zu gewähren. So wird nämlich beispielsweise durch das Verbot von großflächigen Dachflächenfenstern den Eigentümern innerhalb des Nordsee-Kurparks die Möglichkeit verwehrt, ihren Gästen einen freien Blick auf das Wattenmeer und die Halligen zu ermöglichen, wohingegen auf dem östlich angrenzenden Grundstück ("Schöneberger") Neubauvorhaben derartige "Extras" werden bereitstellen können, was zu einer gänzlichen einseitigen Konkurrenzsituation führen würde. Den mir vorliegenden Informationen zufolge haben Sie, sehr geehrter Herr Lorenzen, in diesem Zusammenhang im Rahmen der Bauausschuss-sitzung im Dezember 2011 auch darauf hingewiesen, dass aus Ihrer Sicht bzw. der Sicht der örtlichen Verwaltung in Wyk ohnehin "zu viele Ferienwohnungen" vorhanden wären, so dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt werden müsse. Dann jedoch fragt sich, aufgrund welcher übergeordneten Erwägungen heraus einem Investor für ein Hotelbauvorhaben gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet werden soll, auf dem früheren Grundstück des "Schöneberger" nicht nur ein Hotel,	<u>Zu 2.b)</u> Es ist nicht das vorrangige Ziel der Planung Aufenthaltsräume in Keller- und Spitzbodenbereichen zu schaffen. Durch die Änderung der Festsetzungen werden gleichwohl planungsrechtliche Hemmnisse zur Genehmigung solcher Räumlichkeiten beseitigt. Die Genehmigungsfähigkeit solcher Räumlichkeiten zu Aufenthalts-zwecken ist jedoch auch weiterhin von der Einhaltung des Bauordnungsrechtes abhängig. In Zukunft werden große Öffnungen in den Dachgeschossflächen sowie in den Spitzbodenbereichen ermöglicht. Eine kleinere Ausführungsart im Spitzbodenbereich ist aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt, um zumindest einen Teil geschlossener Dachflächen zu erhalten. Zusätzlich sind in Zukunft in der Krüppelwalmfläche Dachflächen-fenstern in einer Größe zulässig, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen. Durch die Änderung der Bezugsgröße für die Dachgauben von der First- zur Traufenlänge sowie durch die künftige Zulässigkeit von vier Dachflächenfenster je Dachseite mit einer Größe von bis zu 1,4 m² werden die Aussichtsverhältnisse erheblich verbessert. Konkurrenzschutz zwischen Vermietern von Ferienwohnungen ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Die Zulassung von 55 Hotelappartements war eine Voraussetzung zur Verwirklichung des Hotelprojektes, zumal dessen Konzeption darauf aufgebaut ist, dass nicht nur Zimmer sondern auch große familiengerechte Ferienwohnungen von mindesten 90 m² Größe für gehobene Ansprüche angeboten werden können.
--	--	---

	sondern zusätzlich noch 55 Ferienwohnungen zu errichten. Offensichtlich besteht ein finanzieller Druck dahingehend, dass ein Investor das angeblich im Allgemeininteresse liegende neue Bauvorhaben für die Errichtung eines Hotels nur dadurch finanzieren kann, dass er gleichzeitig 55 Ferienwohnungen errichtet. Im Ergebnis ist dabei festzuhalten, dass offensichtlich neue Ferienwohnungen in einer nicht unerheblichen Anzahl gelassen werden sollen, wobei deren Konkurrenzsituation dadurch nicht unerheblich gesteigert werden soll, indem die bisherigen Eigentümer von Ferienwohnungen in ihren bestehenden Möglichkeiten erheblich beschnitten werden sollen. Die "Wohltaten" für den Investor werden somit ausschließlich durch ein erhebliches Beschneiden der rechtlichen und somit auch wirtschaftlichen Situation der bisherigen Eigentümer und Ferienwohnungsbetreiber ermöglicht. Dass eine derartige Fehlentwicklung - auch politisch - nicht gewollt und erst recht nicht zugelassen werden kann, wird nicht weiter ausgeführt werden müssen. c. Auf der Grundlage der geplanten Regelung dahingehend, dass alle auf einer Gebäudeseite liegenden Dachflächenfenster (offensichtlich sollen bis zu vier Dachflächenfenster pro Dachlängsseite zugelassen werden) eine einheitliche Größe haben sollen, wird die Errichtung von Dachflächenfenstern ohnehin faktisch nahezu unmöglich gemacht. Zum einen weisen schon jetzt nahezu alle Gebäude nach Süden hin ausgerichtete Gauben auf, so dass schon aus räumlichen Gründen - zumindest auf der Dachgeschossebene - keine Dachflächenfenster mehr errichtet werden können. Zum anderen ergeben sich erhebliche (faktische) Hindernisse bei Gebäuden, die im Mit- bzw. Teileigentum mehrerer Eigentümer stehen. Diesbezüglich wäre auf der Grundlage der geplanten Regelung die Errichtung von Dachflächenfenstern faktisch unmöglich. All dies steht auch im krassen Widerspruch zum gegenwärtigen Ist-Zustand. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass nahezu sämtliche Gebäude bzw. "Gebäudeeinheiten" Dachflächenfenster aufweisen, die jedoch sämtlich eine Größe von lediglich 0,25 m² aufweisen dürften. Sollte nunmehr in einem Gebäude ein großes Dachflächenfenster mit einer Fläche von 1,4 m² in einem Dachgeschoss eingebaut werden, so führte dies - folgte man der nunmehr geplanten Regelung - offenkundig dazu, dass die in Spitzbodenbereichen befindlichen "kleinen" Dachflächenfenster unzulässig würden mit der Folge, dass diese	Konzeption und Ausgestaltung des Hotelprojektes mit 4 bis 5 Sternen sind auf eine Gästeschicht ausgerichtet, die bisher kein angemessenes Quartiersangebot auf der Insel Föhr findet.. Vor diesem Hintergrund ist keine Konkurrenzsituation zwischen dem Hotelprojekt und den Vermietern im Bereich des Nordsee - Kurparks zu erwarten. <u>Zu 2.c)</u> Die bestehenden Gebäude insbesondere entlang der Wasseraseite weisen in etlichen Fällen neben den Gauben im Dachgeschoss Dachflächenfenster auf, die nicht baurechtlich genehmigt und nach dem heutigen Planungsrecht unzulässig sind. Dabei sind oft auch zwei Dachflächenfenster neben einer Dachgaube angeordnet. Das heißt, die als „faktisch unmöglich“ beschriebene Vorgehensweise ist teilweise bereits Wirklichkeit. Auf der Dachgeschossebene können somit Dachflächenfenster offensichtlich errichtet werden. Die privatrechtlichen Verhältnisse zwischen mehreren Eigentümern sind nicht Gegenstand der Regelungen eines Bebauungsplanes. Die vorhandenen überwiegend nicht genehmigten Dachflächenfenster weisen unterschiedliche Größen auf jedoch meistens deutlich über 0,25 m². Die künftig zulässigen großen Dachöffnungen auf der Dachgeschossebene führen zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Aussichtsverhältnisse in diesem Bereich.
--	--	--

	ausgebaut werden müssten. Dies würde jedoch in letzter Konsequenz dazu führen, dass der Bereich des Spitzbodens entgegen der Intention der Verwaltung als Aufenthaltsraum überhaupt nicht mehr genutzt werden könnte. Die Regelungen sind mit Blick darauf derart absurd und in sich widersprüchlich, dass eine endgültige Festsetzung entsprechend der jetzt vorliegenden Planung auch in rechtlicher Hinsicht keinen Bestand haben kann. Im übrigen widersprechen die damit verbundenen Planungen dem Bedürfnis, im Bereich des Wyker Südstrandes attraktive Ferienwohnungen anzubieten. Dadurch zeigt sich jedoch - worauf bereits oben hingewiesen worden ist -, dass die Stadtverwaltung mit der jetzigen Planung offensichtlich den Versuch unternimmt, einem Investor einen erheblichen Wettbewerbsvorteil "zuzuschreiben" und den bisherigen Ferienwohnungsgeheimtümern letztendlich „das Wasser abzugraben“. 3. Insgesamt nicht nachvollziehbar ist ein geplantes "Verbot" der Errichtung von Gauben und Dachflächenfenstern oberhalb ausgebauter Dachgeschosse und in Spitzböden. Nach der Neufassung soll offensichtlich eine Ausnahme für Gauben zugelassen werden, wenn diese auf Krüppelwalmdächern errichtet werden. Als Begründung für eine solche Ausnahme wird eine etwaige Belüftung herangezogen. Es ist jedoch nicht erkennbar, aufgrund welcher Erwägungen Spitzböden von Gebäuden mit einem Krüppelwalmdach belüftet werden müssen, andere Gebäude jedoch auf derartige Belüftungsmöglichkeiten nicht zurückgreifen sollen. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass ein objektiver Grund einer Ungleichbehandlung nicht erkennbar ist. Wenn in der Vergangenheit immer wieder darauf hingewiesen worden ist, die Regelungen zu den Dachflächenfenstern seien dahingehend begründet, dass ein architektonisch harmonisches Bild zu schützen sei, so steht dies in krassem Widerspruch zu der jetzt geplanten Regelung, auch grüne Dacheindeckungen zuzulassen. Bislang wurde ein derartig eingedecktes Gebäude immer wieder exemplarisch herangezogen, um "architektonischen Wildwuchs" auf der Insel zu verhindern. Offensichtlich war lediglich gewünscht worden, dunkle Hartdacheindeckungen bzw. Reetdächer zulassen zu wollen. Wenn schon derartige aus Sicht der Verwaltung untypische Dacheindeckungen zugelassen werden sollen, so ist nicht erkennbar, aufgrund welcher Umstände Dachflächenfenster nur kleinflächig und in bestimmten Dachbereichen eingebaut zulässig sein sollen.	In Zukunft werden Dachflächenfenstern im Spitzbodenbereich zugelassen. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Räumlichkeiten als Aufenthaltsräume ist jedoch weiterhin auch von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Regelungen abhängig. Die Ermöglichung von Aufenthaltsräumen in den Spitzböden ist nicht vorrangiges Ziel der Planung (siehe oben). Auf die vorausgehende Aussage zum „Konkurrenzschutz“ wird verwiesen. Zu 3. Der Satz zum Ausschluss von Gauben und Dachflächenfenstern im Spitzbodenbereich wird in Zukunft gestrichen. Auf die oben gemachten Ausführungen wird verwiesen. In der Krüppelwalmdachfläche sind künftig Gauben und Dachflächenfenster zugelassen, die einen 2. Rettungsweg ermöglichen. Bei anderen Dachformen wie z. B. dem Satteldach erübrigt sich eine solche Regelung, weil in der Giebelwand Fenster ohnehin zulässig sind. Ferner erlauben die künftigen Regelungen auch den Bau von weiteren Giebeln, sofern die Eingeschossigkeit der Gebäude eingehalten bleibt. Eine dunkelgrüne Dacheindeckung ist nur auf dem Ausnahmewege zulässig, wenn damit naturräumlichen Gegebenheiten wie etwa der Nähe zum Park/Wald Rechnung getragen werden soll. Zur Regelung der Dachflächenfenster wird auf die bisherigen Ausführungen verwiesen.
--	---	--

	Insoweit ist nach diesseitigem Dafürhalten die gesamte Regelung betreffend Gauben und Dachflächenfenstern ersatzlos zu streichen. 4. Gänzlich absurd wird die gesamte Diskussion zur Thematik von Dachflächenfenstern, wenn gleichzeitig Außentreppen bzw. Treppenanlagen auf Dachflächen als unzulässig beschrieben werden sollen. So stellt sich auch hier die Frage, wie denn überhaupt das eigentliche "Ziel", nämlich in Spitzböden Aufenthaltsräume zuzulassen, faktisch umgesetzt werden soll, wenn durch die "Hintertür" solche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen, die eine faktische Umsetzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen schlichtweg unmöglich machen. Auch diesbezüglich wird sich die Verwaltung fragen lassen müssen, welche Ziele mit der Bauleitplanung überhaupt verfolgt werden sollen. Unter Zugrundelegung der jetzigen Entwurfsfassung drängt sich der Verdacht auf, dass zunächst den Grundstückseigentümern zahlreiche Möglichkeiten eingeräumt werden sollen, deren Umsetzung durch anderweitige, sich jedoch aus demselben Entwurf ergebende Regelungen faktisch unmöglich gemacht werden. Auch betreffend vorgenannten Punktes wird sich die Verwaltung nicht auf den Standpunkt stellen können, dass großflächige Dachflächen aus optischen bzw. architektonischen Gründen "zu schützen" seien. Zu berücksichtigen ist dabei nämlich der Umstand, dass bereits durch die jetzt gegebenen Möglichkeiten die Dachflächen erheblich "durchbrochen" werden. So sind neben Gauben und Dachflächenfenstern auch Solaranlagen grundsätzlich zulässig mit der Folge, dass optische Beeinträchtigungen durch die Anbringung von Außentreppen auf Dachflächen, die sodann als Rettungswege dienen können, schlichtweg nicht zu befürchten sind. Im Übrigen verweise ich rein vorsorglich nochmals auf meine Ausführungen im Schreiben vom 08.00.2011. Diese machen sich meine Mandanten auch zum jetzigen Zeitpunkt noch zu eigen. 6. Unbedingt erforderlich wird es nach diesseitiger Auffassung sein, die im derzeitigen B-Plan festgeschriebene Grundflächenzahl von 140 m² wesentlich zu erhöhen. Zum einen weisen zahlreiche Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 schon jetzt weitaus größere Grundflächenzahlen aus.	<u>Zu 4.</u> Es ist nicht „Ziel“ der Planung Aufenthaltsräume in Spitzböden zuzulassen. Gleichwohl werden planungsrechtliche Hemmnisse beseitigt und nunmehr in Zukunft auch ein zweiter Rettungsweg über die Krüppelwalmfläche zugelassen. Gleichwohl sind die anderen bauordnungsrechtlichen Regelungen zu beachten. Der Ausschluss von Außentreppen, ausgenommen Keller-treppen, begründet sich aus den gestalterisch nachteiligen Auswirkungen. Zu den Dachöffnungen wird auf die bisherigen Ausführungen verwiesen. Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist zeitgemäß. Die gestalterisch nachteiligen Auswirkungen sind gegenüber der nachhaltigen Energiegewinnung abzuwägen und werden durch entsprechende Regelungen gemindert (z. B. keine aufgeständerten Anlagen). (siehe oben) <u>Zu 6.</u> Es ist nicht Ziel der Planung, das Maß der Nutzung in Gestalt der GR oder GRZ zu erhöhen. Die Umstellung auf die BauNVO 1990 hat bereits die Möglichkeit von Ausnutzungserhöhungen eröffnet, so dass keine Erfordernis für weitergehende Nutzungserhöhungen besteht, wenn ausgingen wird von der Sicherstellung des baulichen Bestandes.
--	---	--

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag zur 2. Auslegung und 2. TÖB - Beteiligung / 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
Stand 12. April 2012

		Zum anderen werden - dies ist auch in rechtlicher Hinsicht von entscheidender Bedeutung - nach der derzeit geltenden Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 im Vergleich zu der vorangegangenen Fassung der Baunutzungsverordnung, die zum Zeitpunkt der Verabschiedung des jetzt noch geltenden Bebauungsplans aktuell war, auch zahlreiche weitere Flächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt. Zu verweisen ist diesbezüglich beispielhaft auf die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten (§ 14 Abs. 4 Ziffer 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27.01.1990). Da Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung zwingend zu errichten sind, ergeben sich unter Berücksichtigung des geltenden Rechts erheblich größere flächenmäßige Auslastungen jedes einzelnen Grundstücks, so dass dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist. Es stellt sich in diesem Zusammenhang auch die Frage, aus welchen Gründen dies nicht schon längst von der Verwaltung im Rahmen der jetzigen Planung Berücksichtigung gefunden hat. Es wird gebeten, die diesseitige Stellungnahme im Rahmen der abschließenden Beschlussfassung dergestalt zu berücksichtigen, dass die diesseits angesprochenen Änderungen in die Endfassung des sodann neuen Bebauungsplans Nr. 13 eingearbeitet werden. Der bisherigen Planung wird diesseits jedoch nicht zugestimmt werden können, Vielmehr ergibt sich aus dieser, dass mit der Änderung offensichtlich nur die Interessen eines außerhalb des B-Plangebietes ansässigen Investors auch in rechtlicher Hinsicht gesichert werden sollen dahingehend, dass für neu zu errichtende Ferienwohnungen eine Konkurrenzsituation soweit wie möglich eingeschränkt wird. Insbesondere nimmt der jetzige B-Plan in vielen Bereichen keine Rücksicht auf die bereits seit teilweise Jahrzehnten vorhandene Bebauung mit der Folge, dass den Interessen der dortigen Eigentümer — und insbesondere auch meiner Mandanten — nicht in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Dies gilt umso mehr, als dass die Änderung in der jetzigen Fassung seitens der Kreisverwaltung keine Genehmigung erhalten dürfte und eine Neuplanung damit unausweichlich wäre, die sodann auch den diesseitigen Bedenken Rechnung zu tragen hätte.	Der bauliche Bestand um den Nordsee-Kurpark ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 13 genehmigt mit einer GR von 140 m². Sollten größere überbauten Fläche vorzufinden sein wäre dies widerrechtlich und ordnungsbehördlich zu verfolgen. Beispiele wären zu benennen. Die genannten Flächen für Stellplätze usw. sind in die Überschreitungsfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einzuberechnen. Für Terrassenflächen ist eine Überschreitungsgröße der GR von bis zu 25 m² je Wohneinheit vorgesehen in den Textfestsetzungen. Den Belangen der Eigentümer ist im Sinne der touristischen Weiterentwicklung sowohl durch die Änderungen zur Art der Nutzung wie zum Maß der Nutzung sehr weitgehend Rechnung getragen worden. Siehe oben Anmerkung zum „Konkurrenzschutz“. Aus den oben dargelegten Gründen wird die Eingabe teilweise berücksichtigt und teilweise nicht berücksichtigt.
--	--	--	--

Bürger 8
08.02.2012

Werbung für den Fremdenverkehr

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
kurz vor dem Jahreswechsel haben wir uns fernmündlich über die
kuriose bzw. für uns unverständliche Situation des Bebauungsplans am
Südstrand von Wyk im Ginstertweg unterhalten.

Nach meiner Einschätzung zeichnete sich nach unserem Telefongespräch ab,
dass die jahrelang geduldete, aber offensichtlich teilweise nicht genehmigte
Nutzung der Ferienwohnungen zu touristischen Vermietungszwecken durch
schnellstmögliche Änderung des Bebauungsplans von der Stadt Wyk
"legalisiert" werden könnte.

Nachdem ich Ihnen die komfortable Situation im Spitzboden der
bisher genutzten Ferienwohnung im Ginstertweg 6 b geschildert hatte, bin ich
davon ausgegangen, dass durch ein schnelles Änderungsverfahren -noch vor
Saisonbeginn- eine nachträgliche Erweiterung der Wohnungen durch Nutzung
des Spitzbodens realisiert wird.

Eine nochmalige Belegungsnachfrage -in der letzten Woche- beim Vermieter
ergab, dass die von uns gewünschte Dachwohnung im Ginstertweg für 2012
leider wegen der "Spitzbodensituation" und Bebauungsplanänderungen nicht
vermietet werden kann und für das Jahr 2013 und später völlig unklar ist, ob
die Belegung in der bisherigen Form durch Nutzung des Spitzbodens
weiterhin möglich ist.

Hierzu möchten wir unseren Unmut und Unverständnis kundtun.

Wir halten es für einen Schildbürgerstreich, wenn komfortabel ausgebaute
Spitzböden, die jahrzehntelang geduldet wurden, nun baurechtlich "gesperrt"
sind und die langjährigen Gäste, die langsam ins Alter kommen, auf
Schlafsofas oder beengten Verhältnissen in der Wohnung ausweichen oder
sich einschränken sollen.

Unsere Familie hat sich deshalb für 2012 definitiv entschlossen, den Urlaub
leider an einem anderen Ort an der Nordsee zu verbringen.

Dies ist uns schwer gefallen, weil wir auch seit über 15 Jahren Mitglied im
Club der FöhrFreunde (Mitglieds-Nr. 325) sind und uns die Insel mit der
Umgebung (und dazu zählt auch der unverbaute schöne Blick vom Spitzboden
der bisherigen Wohnung zur Nordsee) ans Herz gewachsen ist.

Nachdem uns die Gründe für die Nichtbelegung des Spitzbodens in der
Dachwohnung nicht einleuchten, wird um Prüfung und Erläuterung gebeten.

Abwägung Spitzbodennutzung

Die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines Spitz-
bodens zu Aufenthaltszwecken setzen sich zusammen aus
planungsrechtlichen und baurechtsrechtlichen Regelungen. Durch
den Bebauungsplan sind seitens der Gemeinde nur die
planungsrechtlichen Sachverhalte beeinflussbar.

Die Belange des Baurechts sind in der Landesbauordnung
geregelt; unterliegen demnach Landesrecht und sind somit nicht
Gegenstand der Entscheidung kommunaler Gremien. D. h. es gibt
auch keine Ermessen von Seiten der Gemeinde.

Durch die bisher vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes
hat die Stadt Wyk auf Föhr in erheblichem Umfang planungsrecht-
liche Hemmnisse für die künftige Erweiterung der Nutzungsmög-
lichkeiten im Plangebiet beseitigt (Art der Nutzung, Maß der Nutzung,
Fenstergrößen). Gleichwohl bleiben für die Nutzung der Spitzboden-
bereiche weiterhin die baurechtsrechtlichen Regelungen zu
beachten (Belichtung, Deckenhöhen, zweiter Fluchtweg usw.).

Es sind durch die geplanten Änderungen künftig erheblich größere
Öffnungen in Dachflächen zulässig sowohl durch den Bezug der
Gaubengrößen auf nunmehr 1/3 der Traufenlänge (statt bisher
Firstlänge) als auch durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern
für Aufenthaltsräume (bisher für Nebenräume). Ferner wird die
Größe der Dachflächenfenster von 1 m² auf jeweils 1,4 m² erhöht,
um die Belichtungs- und Aussichtsmöglichkeiten in den Dachge-
schossen zu verbessern.

In Zukunft werden große Öffnungen in den Dachgeschossflächen
sowie auch Dachflächenfenster in den Spitzbodenbereichen
ermöglicht. Eine kleinere Ausführungsart im Spitzbodenbereich ist
aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt, um zumindest einen Teil
geschlossener Dachflächen zu erhalten.

Zusätzlich sind in Zukunft in der Krüppelwalmfläche Dachflächen-
fenster in einer Größe zulässig, die sie als zweiten Rettungsweg
nutzbar machen. Gleichwohl sind die weiteren baurechtsrecht-
lichen Regelungen für die Genehmigung von Aufenthaltsräumen zu
beachten.

**Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag zur 2. Auslegung und 2. TÖB - Beteiligung / 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
Stand 12. April 2012**

Anlage zur Vorlage Nr. 1840/4

	Wir hoffen, dass von Seiten der Kommunalpolitik zur bekannten Problematik nicht nur bauordnungsrechtliche Belange im Vordergrund stehen, sondern auch ein Abwägen und Ermessensspielraum stattfindet und insbesondere auch der gesunde Menschenverstand eingesetzt wird. Schließlich müsste Föhr -auch zukünftig- für jeden Urlauber dankbar sein und gerade die langjährigen Dauergäste sind auf Föhr bisher zahlreich vertreten gewesen. Wir sind allerdings positiv eingestellt und hoffen nicht, dass Föhr aus den bekannten Gründen langjährige Dauergäste für immer verlieren möchte.	Den Belangen der touristischen Nutzung wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, jedoch sind bauordnungsrechtliche Regelungen ebenfalls zu beachten sowie die gestalterischen Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Vor diesem Hintergrund wird die Eingabe berücksichtigt im Rahmen der Möglichkeiten des Planungsrechtes.
Bürger 9 15.02.2012 17.02.2012	<u>Einspruch</u> Der Einspruch richtet sich gegen den Abschnitt „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ Ziffer 1 Dachgestaltung (§22 Bau NVO). Die Festsetzung, dass Dachflächenfenster oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses und in Spitzböden unzulässig sind, ist so abzuändern, dass in Spitzböden ein Dachfenster zur Erzielung eines zweiten Fluchtweges zulässig ist. Begründung Die Unzulässigkeit von Dachfenstern in Spitzböden macht deren Nutzung als Wohnraum gemäß derzeitigem Baurecht unmöglich. Die Nutzung des Spitzbodens als Wohnraum ist aber seit vielen Jahren auf der Insel Föhr und auch im Bereich der Gültigkeit des neuen Bebauungsplanes toleriert worden, so dass eine Verjährung des Rechts auf Anschluss dieser Nutzungsart gegeben sein dürfte. Ich werde mich jedenfalls darauf berufen, zumal ich vor etwa 1 1/2 Jahren meine Doppelhaushälfte (Eulenkamp 13) im Vertrauen darauf gekauft habe, dass dessen Spitzboden mit Dachfenster als Wohnraum genutzt werden kann. Ein Rückbau des Dachfensters mit der notwendigen baurechtlichen Folge würde eine nicht unerhebliche Wertminderung meiner Haushälfte ergeben.	<u>Abwägung Spitzbodennutzung</u> In Zukunft werden große Öffnungen in den Dachgeschossflächen (Dachflächenfenster bis zu 1,4 m²) sowie Dachflächenfenster bis zu 1 m² Größe in den Spitzbodenbereichen ermöglicht. Eine kleinere Ausführungsart im Spitzbodenbereich ist aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt, um zumindest einen Teil geschlossener Dachflächen zu erhalten. Zusätzlich sind in Zukunft in der Krüppelwalfläche Dachflächenfenstern in einer Größe zulässig, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen. Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Regelungen sind für die Genehmigung von Aufenthaltsräumen in den Spitzbodenbereichen weitere bauordnungsrechtliche Belange zu beachten (u. a. Deckenhöhen, Belichtung, Treppen). Dieses Bauordnungsrecht ist jedoch durch Entscheidungen kommunaler Gremien nicht beeinflussbar, weil es sich um Landesrecht handelt (Landebauordnung). Den Belangen der touristischen Nutzung wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, jedoch sind bauordnungsrechtliche Regelungen ebenso zu beachten wie die gestalterischen Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Sachverhalte, die den Regelungen des Baurechtes widersprechen, bleiben widerrechtlich, auch wenn eine langjährige tatsächliche Nutzung widerrechtlich ausgeübt worden ist. Ein Rechtsanspruch auf eine nachträgliche Legalisierung erwächst daraus nicht.. Vor diesem Hintergrund wird die Eingabe berücksichtigt im Rahmen der Möglichkeiten des Planungsrechtes.

**Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag zur 2. Auslegung und 2. TÖB - Beteiligung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
Stand 12. April 2012**

Bürger 10 17.02.2012 20.02.2012	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="188 106 252 2134"> betr. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr. <u>Ihr Schreiben vom 17.1.2012</u> Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, Zunächst möchte ich mich dafür bedanken, dass Sie bzw. die zuständigen Gremien der Stadt Wyk einen Teil der Anregungen betroffener Eigentümer zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 berücksichtigt haben. Ich erkenne die Bemühungen, zu einer sachgerechten Lösung zu kommen, die sowohl die Praxis der vergangenen mehr als 30 Jahre als auch die neueren Entwicklungen und Gesichtspunkte berücksichtigt, an. Insoweit herzlichen Dank. Wenn ich mir allerdings die geänderte Fassung des Bebauungsplanes Nr. 13 ansehe, so besteht bei mir als Laie hinsichtlich der Spitzbodennutzung weiterhin Klärungs- bzw. Handlungsbedarf. Einerseits wurde mir mit Schreiben vom 17.1.2012 mitgeteilt, dass meine Eingabe bezügl. der Spitzbodennutzung berücksichtigt wurde. Andererseits sollen Dachflächenfenster im Spitzbodenbereich nicht zulässig sein. Damit würde indirekt eine Nutzung verhindert, da den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezügl. des Fluchtweges nicht entsprochen werden kann. Meine heutige Anregung läuft daher darauf hinaus, die planungsrechtlichen Vorgaben so zu gestalten, dass den Vorschriften des Bauordnungsrechts genügt werden kann. Dies würde erreicht, wenn Dachflächenfenster in Form und Größe erlaubt würden, die den Vorschriften über Fluchtwege genügen. Wie bereits gesagt, hat die Gemeinde die Nutzung der Spitzböden im Bereich Eulenkamp über 30 Jahre lang toleriert. Ich meine, dass ein Eigentümer oder Käufer wie wir (seit 2009) auch Anspruch auf einen gewissen Vertrauensschutz hat. Im übrigen ist die Nutzung von Spitzboden in allen Tourismusgebieten gang und gäbe. Die Gemeinde Wyk würde mit der jetzt vorgesehenen Regelung ein Alleinstellungsmerkmal bekommen, welches vermutlich negative Auswirkungen auf Tourismus und Investoren hätte. Und ich denke, auch innerhalb Wyks würden unterschiedliche Regelungen getroffen, welche schwer zu begründen wären. Daher wiederhole ich nochmals unsere Bitte, mit den planungsrechtlichen Vorgaben soweit wie möglich an die bauordnungsrechtlichen Grenzen, die wir — wie bereits gesagt — im ureigensten Interesse in vollem Umfang erfüllen wollen, heranzugehen. </td><td data-bbox="188 267 252 2134"> <u>Abwägung Spitzbodennutzung</u> Es werden durch die geplanten Änderungen planungsrechtliche Hemmnisse für die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten beseitigt. Gleichwohl bleiben die Vorgaben des Bauordnungsrechtes zu beachten, die dem Landesrecht unterliegen (Landesbauordnung). Es werden künftig erheblich größere Öffnungen in Dachflächen zulässig sowohl durch den Bezug der Gaubengrößen auf nunmehr 1/3 der Traufenlänge (statt bisher Firstlänge) als auch durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern für Aufenthaltsräume (bisher für Nebenräume). Ferner wird die Größe der Dachflächenfenster von 1 m² auf jeweils 1,4 m² erhöht, um die Belichtungs- und Aussichts-möglichkeiten in den Dachgeschossen zu verbessern. In Zukunft werden große Öffnungen in den Dachgeschossenflächen (Dachflächenfenster bis zu 1,4 m²) sowie Dachflächenfenster bis zu 1 m² Größe in den Spitzbodenbereichen ermöglicht. Eine kleinere Ausführungsart im Spitzbodenbereich ist aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt, um zumindest einen Teil geschlossener Dachflächen zu erhalten. Zusätzlich sind in Zukunft in der Krüppelwalmfläche Dachflächenfenstern in einer Größe zulässig, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen. Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Regelungen sind für die Genehmigung von Aufenthaltsräumen in den Spitzbodenbereichen weitere bauordnungsrechtliche Belange zu beachten (u. a. Deckenhöhen, Belichtung, Treppen). Dieses Bauordnungsrecht ist jedoch durch Entscheidungen kommunaler Gremien nicht beeinflussbar, weil es sich um Landesrecht handelt (Landesbauordnung). Den Belangen der touristischen Nutzung wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, jedoch sind bauordnungsrechtliche Regelungen ebenso zu beachten wie die gestalterischen Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Sachverhalte, die den Regelungen des Baurechtes widersprechen, bleiben widerrechtlich, auch wenn eine langjährige tatsächliche Nutzung widerrechtlich ausgeübt worden ist. Ein Rechtsanspruch auf eine nachträgliche Legalisierung erwächst daraus nicht.. Vor diesem Hintergrund wird die Eingabe berücksichtigt im Rahmen der Möglichkeiten des Planungsrechtes. </td></tr> </table>	betr. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr. <u>Ihr Schreiben vom 17.1.2012</u> Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, Zunächst möchte ich mich dafür bedanken, dass Sie bzw. die zuständigen Gremien der Stadt Wyk einen Teil der Anregungen betroffener Eigentümer zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 berücksichtigt haben. Ich erkenne die Bemühungen, zu einer sachgerechten Lösung zu kommen, die sowohl die Praxis der vergangenen mehr als 30 Jahre als auch die neueren Entwicklungen und Gesichtspunkte berücksichtigt, an. Insoweit herzlichen Dank. Wenn ich mir allerdings die geänderte Fassung des Bebauungsplanes Nr. 13 ansehe, so besteht bei mir als Laie hinsichtlich der Spitzbodennutzung weiterhin Klärungs- bzw. Handlungsbedarf. Einerseits wurde mir mit Schreiben vom 17.1.2012 mitgeteilt, dass meine Eingabe bezügl. der Spitzbodennutzung berücksichtigt wurde. Andererseits sollen Dachflächenfenster im Spitzbodenbereich nicht zulässig sein. Damit würde indirekt eine Nutzung verhindert, da den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezügl. des Fluchtweges nicht entsprochen werden kann. Meine heutige Anregung läuft daher darauf hinaus, die planungsrechtlichen Vorgaben so zu gestalten, dass den Vorschriften des Bauordnungsrechts genügt werden kann. Dies würde erreicht, wenn Dachflächenfenster in Form und Größe erlaubt würden, die den Vorschriften über Fluchtwege genügen. Wie bereits gesagt, hat die Gemeinde die Nutzung der Spitzböden im Bereich Eulenkamp über 30 Jahre lang toleriert. Ich meine, dass ein Eigentümer oder Käufer wie wir (seit 2009) auch Anspruch auf einen gewissen Vertrauensschutz hat. Im übrigen ist die Nutzung von Spitzboden in allen Tourismusgebieten gang und gäbe. Die Gemeinde Wyk würde mit der jetzt vorgesehenen Regelung ein Alleinstellungsmerkmal bekommen, welches vermutlich negative Auswirkungen auf Tourismus und Investoren hätte. Und ich denke, auch innerhalb Wyks würden unterschiedliche Regelungen getroffen, welche schwer zu begründen wären. Daher wiederhole ich nochmals unsere Bitte, mit den planungsrechtlichen Vorgaben soweit wie möglich an die bauordnungsrechtlichen Grenzen, die wir — wie bereits gesagt — im ureigensten Interesse in vollem Umfang erfüllen wollen, heranzugehen.	<u>Abwägung Spitzbodennutzung</u> Es werden durch die geplanten Änderungen planungsrechtliche Hemmnisse für die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten beseitigt. Gleichwohl bleiben die Vorgaben des Bauordnungsrechtes zu beachten, die dem Landesrecht unterliegen (Landesbauordnung). Es werden künftig erheblich größere Öffnungen in Dachflächen zulässig sowohl durch den Bezug der Gaubengrößen auf nunmehr 1/3 der Traufenlänge (statt bisher Firstlänge) als auch durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern für Aufenthaltsräume (bisher für Nebenräume). Ferner wird die Größe der Dachflächenfenster von 1 m² auf jeweils 1,4 m² erhöht, um die Belichtungs- und Aussichts-möglichkeiten in den Dachgeschossen zu verbessern. In Zukunft werden große Öffnungen in den Dachgeschossenflächen (Dachflächenfenster bis zu 1,4 m²) sowie Dachflächenfenster bis zu 1 m² Größe in den Spitzbodenbereichen ermöglicht. Eine kleinere Ausführungsart im Spitzbodenbereich ist aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt, um zumindest einen Teil geschlossener Dachflächen zu erhalten. Zusätzlich sind in Zukunft in der Krüppelwalmfläche Dachflächenfenstern in einer Größe zulässig, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen. Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Regelungen sind für die Genehmigung von Aufenthaltsräumen in den Spitzbodenbereichen weitere bauordnungsrechtliche Belange zu beachten (u. a. Deckenhöhen, Belichtung, Treppen). Dieses Bauordnungsrecht ist jedoch durch Entscheidungen kommunaler Gremien nicht beeinflussbar, weil es sich um Landesrecht handelt (Landesbauordnung). Den Belangen der touristischen Nutzung wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, jedoch sind bauordnungsrechtliche Regelungen ebenso zu beachten wie die gestalterischen Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Sachverhalte, die den Regelungen des Baurechtes widersprechen, bleiben widerrechtlich, auch wenn eine langjährige tatsächliche Nutzung widerrechtlich ausgeübt worden ist. Ein Rechtsanspruch auf eine nachträgliche Legalisierung erwächst daraus nicht.. Vor diesem Hintergrund wird die Eingabe berücksichtigt im Rahmen der Möglichkeiten des Planungsrechtes.
betr. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr. <u>Ihr Schreiben vom 17.1.2012</u> Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, Zunächst möchte ich mich dafür bedanken, dass Sie bzw. die zuständigen Gremien der Stadt Wyk einen Teil der Anregungen betroffener Eigentümer zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 berücksichtigt haben. Ich erkenne die Bemühungen, zu einer sachgerechten Lösung zu kommen, die sowohl die Praxis der vergangenen mehr als 30 Jahre als auch die neueren Entwicklungen und Gesichtspunkte berücksichtigt, an. Insoweit herzlichen Dank. Wenn ich mir allerdings die geänderte Fassung des Bebauungsplanes Nr. 13 ansehe, so besteht bei mir als Laie hinsichtlich der Spitzbodennutzung weiterhin Klärungs- bzw. Handlungsbedarf. Einerseits wurde mir mit Schreiben vom 17.1.2012 mitgeteilt, dass meine Eingabe bezügl. der Spitzbodennutzung berücksichtigt wurde. Andererseits sollen Dachflächenfenster im Spitzbodenbereich nicht zulässig sein. Damit würde indirekt eine Nutzung verhindert, da den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezügl. des Fluchtweges nicht entsprochen werden kann. Meine heutige Anregung läuft daher darauf hinaus, die planungsrechtlichen Vorgaben so zu gestalten, dass den Vorschriften des Bauordnungsrechts genügt werden kann. Dies würde erreicht, wenn Dachflächenfenster in Form und Größe erlaubt würden, die den Vorschriften über Fluchtwege genügen. Wie bereits gesagt, hat die Gemeinde die Nutzung der Spitzböden im Bereich Eulenkamp über 30 Jahre lang toleriert. Ich meine, dass ein Eigentümer oder Käufer wie wir (seit 2009) auch Anspruch auf einen gewissen Vertrauensschutz hat. Im übrigen ist die Nutzung von Spitzboden in allen Tourismusgebieten gang und gäbe. Die Gemeinde Wyk würde mit der jetzt vorgesehenen Regelung ein Alleinstellungsmerkmal bekommen, welches vermutlich negative Auswirkungen auf Tourismus und Investoren hätte. Und ich denke, auch innerhalb Wyks würden unterschiedliche Regelungen getroffen, welche schwer zu begründen wären. Daher wiederhole ich nochmals unsere Bitte, mit den planungsrechtlichen Vorgaben soweit wie möglich an die bauordnungsrechtlichen Grenzen, die wir — wie bereits gesagt — im ureigensten Interesse in vollem Umfang erfüllen wollen, heranzugehen.	<u>Abwägung Spitzbodennutzung</u> Es werden durch die geplanten Änderungen planungsrechtliche Hemmnisse für die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten beseitigt. Gleichwohl bleiben die Vorgaben des Bauordnungsrechtes zu beachten, die dem Landesrecht unterliegen (Landesbauordnung). Es werden künftig erheblich größere Öffnungen in Dachflächen zulässig sowohl durch den Bezug der Gaubengrößen auf nunmehr 1/3 der Traufenlänge (statt bisher Firstlänge) als auch durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern für Aufenthaltsräume (bisher für Nebenräume). Ferner wird die Größe der Dachflächenfenster von 1 m² auf jeweils 1,4 m² erhöht, um die Belichtungs- und Aussichts-möglichkeiten in den Dachgeschossen zu verbessern. In Zukunft werden große Öffnungen in den Dachgeschossenflächen (Dachflächenfenster bis zu 1,4 m²) sowie Dachflächenfenster bis zu 1 m² Größe in den Spitzbodenbereichen ermöglicht. Eine kleinere Ausführungsart im Spitzbodenbereich ist aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt, um zumindest einen Teil geschlossener Dachflächen zu erhalten. Zusätzlich sind in Zukunft in der Krüppelwalmfläche Dachflächenfenstern in einer Größe zulässig, die sie als zweiten Rettungsweg nutzbar machen. Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Regelungen sind für die Genehmigung von Aufenthaltsräumen in den Spitzbodenbereichen weitere bauordnungsrechtliche Belange zu beachten (u. a. Deckenhöhen, Belichtung, Treppen). Dieses Bauordnungsrecht ist jedoch durch Entscheidungen kommunaler Gremien nicht beeinflussbar, weil es sich um Landesrecht handelt (Landesbauordnung). Den Belangen der touristischen Nutzung wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, jedoch sind bauordnungsrechtliche Regelungen ebenso zu beachten wie die gestalterischen Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Sachverhalte, die den Regelungen des Baurechtes widersprechen, bleiben widerrechtlich, auch wenn eine langjährige tatsächliche Nutzung widerrechtlich ausgeübt worden ist. Ein Rechtsanspruch auf eine nachträgliche Legalisierung erwächst daraus nicht.. Vor diesem Hintergrund wird die Eingabe berücksichtigt im Rahmen der Möglichkeiten des Planungsrechtes.		