

**Stellungnahmen privater Personen nach § 3 (2) BauGB zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr im Rahmen der 3. öffentlichen Auslegung im Dezember 2012 /Januar 2013**

**Stellungnahmen der privaten Eigentümer**

01	<p><b>Bürger 1</b></p> <p>Es wird angeregt, dass keine Veranstaltungen um Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 stattfinden sollten.</p>	04.12.2012	<p>Die Genehmigung von (Groß-) Veranstaltungen ist nicht Gegenstand des Planungsrechtes nach BauGB sondern unterliegt dem Ordnungsrecht.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 befinden sich keine Flächen, die sich für Veranstaltungen eignen. Veranstaltungen auf den offenen Flächen im Gelände des Nordseekurparks widersprechen dem Charakter der Parkanlagen und wären mit der Denkmalbehörde abzustimmen wegen des Denkmalschutzes für das Parkgelände.</p> <p>Die Eingabe wird nicht berücksichtigt.</p>
02	<p><b>Bürger 2</b></p> <p>Sehr geehrter Herr .....,</p> <p>Ihr Schreiben vom 27.11.2012 habe ich dankend zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit meinen Mandanten ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die eingearbeiteten Änderungen im Rahmen der jetzigen Fassung des Entwurfs im Vergleich zu der Fassung vom Januar 2012 nicht weitreichend genug sind. Daher bleibt die diesseitige Stellungnahme vom 27.02.2012, soweit dieser nicht nachgegangen ist, weiterhin vollumfänglich aufrecht erhalten.</p> <p>Zu den Ihrerseits im Schreiben vom 27.11.2012 erwähnten Punkte ist ergänzend auf folgendes hinzuweisen:</p> <p><u>1. Anzahl der Wohneinheiten</u> Soweit Sie ausführen, in jedem der bislang bestehenden Gebäude seien lediglich vier</p>	08.01.2013	<p>Die in der Stellungnahme vom 27.11.2012 genannten Begründungen, welche die Argumente in der Stellungnahme der Eingabe vom 27.02.2012 zurückweisen, werden aufrechterhalten und bestätigt.</p> <p>Zu den ergänzend vorgetragenen Punkten wird die nachfolgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><u>Zu 1. Anzahl der Wohneinheiten</u> In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 13 sind zwei</p>

<p>Wohneinheiten zulässig gewesen, so dass aus Gründen der Gleichbehandlung dies nunmehr festgeschrieben werde, ohne dass dadurch Bestandsschutz verletzt werde, beruht dies offensichtlich allein auf den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen des derzeit (noch) geltenden Bebauungsplanes Nr. 13. Dieser Argumentation kann mit Blick darauf, dass —wie diesseits bereits mehrfach ausgeführt worden ist— der Bebauungsplan Nr. 13 aufgrund der davon abweichenden tatsächlichen Entwicklung innerhalb der letzten Jahre obsolet geworden ist, jedoch nicht gefolgt werden.</p> <p>Fakt ist, dass seit den 1990er Jahren in vielen der dort neu errichteten Doppelhaushälften drei Wohneinheiten errichtet worden sind. Dieser nicht wegzu diskutierende Ist-Zustand ist von der Verwaltung auch nicht zum Anlass etwaigen Vorgehens gemacht worden, so dass allein dadurch insoweit Bestandsschutz eingetreten ist.</p> <p>Das jetzige bauplanungsrechtliche Verfahren kann jedoch keinesfalls dazu führen, dass nachträglich eine über Jahre und Jahrzehnte hinweg durch die Verwaltung geduldete Situation als widerrechtlich beurteilt würde. Dem steht vielmehr der auch im Rahmen des Bauplanungsrechts zu beachtende und von dem Grundgesetz vorgegebene Eigentumschutz entgegen. Das Grundrecht auf Eigentum ist als wesentlicher Belang auch bei der jetzt angestrebten Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen mit der Folge, dass eine Festlegung von "nur" zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nicht zulässig ist.</p> <p>Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in dem Planungsgebiet diverse Gebäude belegen sind, die schon jetzt mehr Wohneinheiten aufweisen, wobei dies auch - zumindest nach diesseitigem Kenntnisstand - genehmigt ist. Insoweit gebietet es auch der Grundsatz der Gleichbehandlung, von einer Festsetzung wie der hier geplanten Abstand zu nehmen.</p> <p><u>2.a. Dachflächenfenster</u> Betreffend der Festsetzung einer Maximalgröße bzw. der Anordnung von</p>	<p>Wohneinheiten je Gebäude sowie Einzelhäuser zulässig gewesen. Auf dieser Grundlage sind Baugenehmigungen erteilt worden auch für die Liegenschaft des Eingabeführers. Der Bebauungsplan Nr. 13 ist aus Sicht der Stadt rechtskräftig.</p> <p>Vor dem Hintergrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen wird durch die geplante Änderung nun diese zulässige Anzahl auf vier Wohn- bzw. Ferienwohneinheiten erhöht.</p> <p>Dass in Wohngebäuden mehr als die zulässige Anzahl von Wohneinheiten errichtet worden sind, war unzulässig. Durch Zeitablauf werden widerrechtliche Nutzungen jedoch nicht zulässig, auch dann nicht, wenn ordnungsbehördlich noch nicht dagegen vorgegangen worden ist.</p> <p>Die vom Grundgesetz gegebene Eigentumsgarantie bezieht sich nicht auf den Schutz baurechtlich rechtswidriger Verhältnisse.</p> <p>Mit der geplanten Verdoppelung der zulässigen Anzahl von Wohn- bzw. Ferienwohneinheiten wird den privaten Belangen sowie dem Grundrecht auf Eigentum Rechnung getragen.</p> <p>Im Plangebiet sind einige Häuser mit vier Wohneinheiten genehmigt (siehe frühere Stellungnahme). Dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgend werden nunmehr diese vier Wohneinheiten bzw. zwei je Doppelhaushälfte im gesamten Plangebiet zulässig.</p> <p><u>Zu 2a Dachflächenfenster</u> Auch für die Anordnung (nur für Nebenräume) und die Größe (1 m<sup>2</sup>)</p>
--	--

<p>Dachflächenfenstern ist erneut darauf hinzuweisen, dass einer solchen der Bestandsschutz und auch die Eigentums-garantie entgegensteht. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Soweit Sie in Ihrer Stellungnahme vom 27.11.2012 nunmehr darauf hinweisen, dass "unterschiedliche Sichtweisen zu architektonischen Fragestellungen (...) auch weiterhin nicht Gegenstand eines Bauleitverfahrens" seien, so wird dies nicht infrage gestellt. Soweit Sie im weiteren jedoch argumentieren, dass der Ausschluss von Dachflächenfenstern bei Reetdächern sich "aus dem historischen Gestaltanspruch dieser Form der Dacheindeckung" herleite und die Einheitlichkeit in Größe und Ausführungsart auf beiden Doppelhaus-hälften gleich zu sein habe, damit "ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild einer Dachfläche gewährleistet" werde, so stellt dies jedoch unwiderlegbar auf architektonische Fragestellungen ab. Die seitens der Verwaltung aufgestellte Begründung widerspricht also eindeutig dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz, dass architektonische Fragen gerade nicht Gegenstand der Bauplanung sind.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es Aufgabe der Bauleitplanung ebenso wenig sein kann, ein gänzlich einheitliches, sprich uniformiertes Erscheinungsbild der im B-Plangebiet belegenen Häuser vorzugeben.</p> <p>Auch innerhalb des § 9 BauGB gilt der in § 1 Abs. 3 BauGB festgeschriebene Grundsatz, dass Festsetzungen nur dann zutreffend sind, wenn und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (so bspw. Ferner in Ferner u.a., BauGB, 2. Aufl. 2008, § 9 Rn. 2). Eine solche "Erforderlichkeit" ist vorliegend jedoch überhaupt nicht zu erkennen, soweit es um die Größe und An-ordnung von Dachflächenfenstern geht. Insoweit führte die Festsetzung in der vorliegend geplanten Fassung zu einem gravierenden Abwägungsfehler, der die Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans auch in der neuen Fassung zur Folge hätte. Dementsprechend ist von der geplanten Festsetzung gänzlich Abstand zu nehmen.</p>	<p>von Dachflächenfenster gelten Zu-lässigkeitenregelungen im Bebauungs-plan, welche durch die geplante Änderung ergänzt und ausgeweitet werden, so dass die privaten Eigentümerbelange berücksichtigt werden.</p> <p>Auch wenn die Bauleitplanung nicht die Aufgabe hat bestimmte architek-tonische Inhalte und Stile zur ver-treten, setzen baurechtliche Regelun-gen einen Rahmen, innerhalb dessen sich bauliche Gestaltung entfalten kann.</p> <p>Diese Rahmensetzungen orientieren sich an den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>Wie einheitlich oder vielfältig dann Gebäude in ihrem Erscheinungsbild sich darstellen, bleibt der Fähigkeit der Bauschaffenden und Bauherren überlassen, mit diesen Rahmen-setzungen angemessen umzugehen.</p> <p>Die Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange „der Baukultur.....und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes...“ zu berücksichtigen und ermächtigt zu entsprechenden Regelungen im § 9 Abs. 4 BauGB, so dass die ge-nannten Regelungen keine Rechts-verstöße oder Abwägungsfehler darstellen.</p>
--	--

<p><u>2.b Aufenthaltsräume in Keller- und Spitzbodenbereichen</u> Auch hinsichtlich der Problematik "Aufenthaltsräume in Keller- und Spitzbodenbereichen" kann Ihrer Argumentation nicht entgegengetreten werden, dass deren Regelung grundsätzlich dem Ordnungsrecht zuzuordnen ist. Andererseits ist es dann jedoch nicht erkennbar, inwieweit überhaupt dahingehende Regelungen durch den Bebauungsplan festgeschrieben werden sollen. Auch hier ist wiederum darauf abzustellen, dass eine "Erforderlichkeit" im Sinne des § 9 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 BauGB überhaupt nicht gegeben ist. Unter Berücksichtigung all dessen wäre auch insoweit jegliche Festsetzung als Folge eines Abwägungsmangels anzusehen, was letztendlich zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führte.</p>	<p><u>Zu 2.b Aufenthaltsräume in Keller- und Spitzbodenbereichen</u> Nach den geplanten Änderungen werden Aufenthaltsräume in Keller- und Spitzbodenbereich nicht ausgeschlossen.</p>
<p><u>2.b einheitliche Größe der Dachflächenfenster</u> Hinsichtlich der Einheitlichkeit der Größe von Dachflächenfenstern wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Insoweit besteht auch hier keine Erforderlichkeit einer Festsetzung in dem bereits vorbeschriebenen Sinne, zumal — worauf seitens der Verwaltung noch zutreffend hingewiesen wird — architektonische Fragen nicht Gegenstand eines Bebauungsplans sein können.</p>	<p>Unabhängig vom Planungsrecht bleiben jedoch die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu beachten.</p> <p>Die Beachtung des Bauordnungsrechtes stellt keinen Abwägungsmangel dar, sondern ist eine rechtliche Notwendigkeit.</p>
<p>Dementsprechend ist im Ergebnis festzuhalten, dass die Festsetzungen betreffend der Größe und Lage von Dachflächenfenstern zumindest in der nunmehr beabsichtigten Form keinesfalls als rechtlich zulässig angesehen werden können. Vielmehr ist nach diesseitigem Dafürhalten von einer Festsetzung gänzlich abzusehen bzw. eine solche nach dem jetzigen Ist-Zustand auszurichten, da anderenfalls eine Umgehung des Eigentumsschutzes gegeben wäre bzw. sein könnte.</p> <p>Andererseits ist es erfreulich festzustellen, dass die Verwaltung offensichtlich ihre frühere Auffassung dahingehend aufgegeben hat, dass Dachflächen durch Fenster nicht unterbrochen werden dürften, um kein "ästhetisches Erscheinungsbild" zu</p>	<p><u>Zu 2.c einheitliche Größe der Dachflächenfenster</u> Nach den zu gestalterischen Regelungen unter Ziffer 2a gemachten Ausführungen sind Festsetzungen zu Größe und Einheitlichkeit von Dachflächenfenstern grundsätzlich zulässig und stehen nicht im Widerspruch zum Eigentumsschutz.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen (Seite 8, Abs. 5): <i>„Zur Vermeidung gestalterischer Fehlentwicklungen wird eine Einheitlichkeit in Größe und Ausführungsart für Dachflächenfenster festgesetzt, um auch bei zwei Doppelhaushälften ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Dachseite eines Baukörpers, seien es ein Einzelhaus, zwei Doppelhaushälften oder mehrere Hausscheiben, für das Ortsbild zu gewährleisten“..</i></p>

Anlage zur Vorlage Nr. 1840/6

<p>begründen, sondern sich der diesseitigen Auffassung angeschlossen hat, dass nämlich Dachflächenfenster zu einer gehobenen Wohnsituation führen, dass nunmehr auch seitens der Verwaltung unterstützt wird.</p> <p>An dieser Stelle sei jedoch auch der Hinweis erlaubt, dass die vorliegenden Anregungen zur Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs nicht damit abgewickelt werden können, ein Bebauungsplan könne im Vergleich zu der geplanten nachbarlichen Hotelbebauung keinen Konkurrenzschutz gewähren. Dass das Bauplanungsrecht im Grundsatz nicht geeignet ist, Konkurrenzschutz zu wirken, ist unbestritten. Dies wird jedoch seitens meines Mandanten auch überhaupt nicht begehrt. Vielmehr geht es letztendlich darum, dass er sich — wie auch die übrigen Eigentümer der Plan betroffenen Grundstücke — auf den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG) berufen kann. Daraus folgt, dass ein Abwägungsfehler immer dann gegeben ist, wenn eine bestimmte Bebauung innerhalb eines benachbarten Gebietes als zulässig angesehen wird, vorliegend jedoch untersagt werden soll, sofern keine darüberhinausgehenden sachlichen Gründe vorliegen.</p> <p>Wenn als etwaiger sachlicher Grund nunmehr auch im Rahmen Ihrer Stellungnahme vom 27.11.2012 ausgeführt wird, die Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplan gingen auf Vorgaben des dortigen Investors zurück, so ergibt sich dadurch, dass eine Ungleichbehandlung vorliegt, die offensichtlich auf einen Tatbestand zurückzuführen ist, der zu einer rechtlich nicht begründbaren Bindung der Verwaltung führt.</p> <p>Im Übrigen ist der Gleichheitsgrundsatz auch dadurch verletzt, dass Solar Kollektoren zwar im Hausdächern als genehmigungsfähig angesehen werden, auf richterlichen jedoch als nicht zulässig beurteilt werden sollen. Auch hier ist kein sachlicher Grund erkennbar, der eine Ungleichbehandlung der Grundstücke bzw. Gebäude rechtfertigt, zumal nicht einsehbar ist, das Eigentümer, die sich für eine</p>		<p>Unterschiedliche Festsetzungen in benachbarten Bebauungsplangebietten leiten sich ab aus den städtebaulichen Gründen, die zu der jeweiligen Planung geführt haben. Diese unterscheiden sich denn auch, wenn es einerseits um ein vergleichsweise großmaßstäbliches Hotelprojekt und andererseits um eine kleinteilige Bebauung in der Umgebung eines Parkgeländes geht.</p> <p>Es bleibt festzustellen, dass die Verwirklichung eines Hotelprojektes auf dem Gelände des östlich benachbarten Plangebiets ein städtebauliches Ziel der Stadt Wyk auf Föhr ist, und der Investor sich um die Umsetzung dieses Zieles bemüht. Daraus leiten sich die Eckpunkte der Planung ab.</p> <p>Eine Ungleichbehandlung gegenüber dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ergibt sich daraus nicht, zumal durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gerade auch eine touristische Nutzung in diesem Bereich ermöglicht wird, die bisher unzulässig war.</p> <p><u>Hinweis:</u> Dieser Absatz der Eingabe ist unverständlich.</p> <p>Eine telefonische Nachfrage bei der Kanzlei blieb ohne Rückmeldung und hat bis heute zu keiner Klarstellung geführt.</p>
---	--	---

<p>regnete. Entscheiden, nicht in den Genuss regenerativer Energien kommen sollen.</p> <p><u>6. Erhöhung des Maßes der Nutzung</u> Soweit auch weiterhin davon Abstand genommen werden soll, das Maß der baulichen Nutzung (GR von 140 m<sup>2</sup>) zu erhöhen, stellt dies nach diesseitigem Dafürhalten einen Abwägungsfehler dar.</p> <p>Es ist bereits mehrfach darauf hingewiesen worden, dass sich die Verwaltung betreffend dieser Festlegung sicherlich nicht auf den Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung zurückziehen kann. Diese B-Plan-Fassung ist insgesamt als nichtig anzusehen. Auf den entsprechenden Gesamtsachverhalt sowie die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen ist bereits mehrfach, auch im Rahmen der verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung — hingewiesen worden.</p> <p>Dementsprechend kann sich die Verwaltung nicht auf den Standpunkt stellen, dass das Überschreiten der "festgeschriebenen" GRZ von 140 m<sup>2</sup> zu einem widerrechtlichen Zustand führte. Vielmehr ist ein vorliegendes Überschreiten dieser baulichen Nutzung im Rahmen des § 34 BauGB gedeckt. Daraus folgt auch, dass sich die Planung zwecks Verwirklichung des Eigentumsschutzes an dem derzeitigen tatsächlichen Zustand zu orientieren hat. Eine Beschränkung der baulichen Nutzung mag daher zumindest insoweit angepasst werden, als dass sich eine Festsetzung an den derzeitigen baulichen Zuständen innerhalb des B-Plan-Gebietes orientiert.</p> <p>Soweit Ihrerseits darauf verwiesen wird, dass Beispiele einer etwaig größer überbauten Fläche vorliegend zu benennen seien, ergibt sich daraus auch, dass seitens der Verwaltung offensichtlich keinerlei Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes vorgenommen worden ist. Insoweit ist auch nicht erkennbar, dass eine geforderte Sachaufklärung erfolgt wäre. Auch dies führte zu einem unvermeidlichen Abwägungsmangel einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung mit der Folge der Gesamtnichtigkeit des (geänderten) Bebauungsplans.</p>	<p><u>Zu 6. Erhöhung des Maßes der Nutzung</u></p> <p>Aus Sicht der Stadt Wyk auf Föhr wird der Bebauungsplan Nr. 13 als rechtskräftig angesehen. Eine gegenteilige Aussage (OVG Entscheidung) liegt nicht vor.</p> <p>Es sind in den städtischen Bauakten keine genehmigungsrechtlichen Vorgänge bekannt, wonach bei einem Gebäude eine größere überbaute Grundfläche als die im Bebauungsplan festgesetzten 140 m<sup>2</sup> genehmigt worden wäre.</p> <p>Aus der Tatsache, dass somit mehr als 30 Häuser mit derselben überbauten Grundfläche genehmigt sind, folgt, dass auch im Falle einer Situation nach § 34 BauGB diese 140 m<sup>2</sup> als Obergrenze des Maßes der zulässigen Nutzung anzusehen wären.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist jede vorhandene Überschreitung dieser Größe von 140 m<sup>2</sup> widerrechtlich erfolgt und unzulässig. Eine Rechtsanspruch auf eine nachträgliche Legalisierung begründet sich daraus nicht und ist auch nicht aus dem wiederholt zitierten Eigentumschutz gerechtfertigt.</p>
---	--

Anlage zur Vorlage Nr. 1840/6

	<p>Unter Berücksichtigung all dessen werden auch die bislang unberücksichtigten Änderungen in den neuerlichen B-Plan-Entwurf einzuarbeiten sein. Anderenfalls ergäben sich neuerliche Abwägungsmängel, die letztendlich zur Nichtigkeit des Bebauungsplans auch in der neuen Fassung führten.</p> <p>Auf die bisherigen Ausführungen wird nochmals vollumfänglich inhaltlich Bezug genommen.</p>	<p>Nach den oben gemachten Ausführungen sind die angesprochenen Abwägungsmängel nicht erkennbar.</p> <p>Hinsichtlich der in dieser Stellungnahme nicht erwähnten und bislang in der Planung nicht berücksichtigten Gesichtspunkte, auf welche der Eingabeführer in seiner erneuten Stellungnahme verweist, wird auf die früheren Abwägungen verwiesen.</p> <p>Nach den oben gemachten Ausführungen wird diese Eingabe nicht berücksichtigt.</p>
		<p><u>Ergebnis der Gesamtabwägung</u></p> <p>Insgesamt ist bei Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange davon auszugehen, dass die Planänderung erforderlich und verhältnismäßig ist. Andere Planungsalternativen bestehen vor dem Hintergrund der angestrebten Planungsziele nicht.</p> <p>Die privaten Belange der Eigentümer werden durch die Planänderung nicht in einer Weise beeinträchtigt, die im Hinblick auf die Planungsziele als unverhältnismäßig anzusehen ist.</p>