6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum

1. Ergebnis der Anpassung an Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.1 Landesplanungsgesetz

Sachverhalt:
Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei / Abteilung Landesplanung - hat mit Schreiben vom 16.02.2015 bestätigt, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planungsvorhaben bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung nicht erkennbar entgegen. Das von der Gemeinde beabsichtigte Vorgehen, die geplante Wohnbebauung auf Erbbaurechtsbasis in Kooperation mit einer Wohnungsbaugenossenschaft zu realisieren, wird als geeignetes Instrument zur langfristigen Sicherung des Dauerwohnraums eingeschätzt.

Anregungen:
a.
Zur weitergehenden Steuerung der Dauerwohnnutzung sollten in das Vertragswerk zwischen Gemeinde und Wohnungsbaugenossenschaft auch Regelungen hinsichtlich
- der Zielgruppen, insbesondere durch Beschränkung der Wohnnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt bzw. Erwerbstätigkeit auf der Insel Amrum,
- eines Belegungs-(Vorschlags-)rechts der Gemeinde Wittdün und - über diese - ggf. auch der anderen Inselgemeinden,
- einer Mietpreisbindung,
- ggf. einer Inanspruchnahme von Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein und
- der Konsequenzen / Sanktionen bei nicht vertragsgemäßer Nutzung / Inanspruchnahme der Wohnungen

aufgenommen werden.
b.
Außerdem sollten die Planunterlagen um Aussagen zur Zahl der Wohneinheiten der geplanten Bebauung ergänzt werden.

Vorschlag zur Beschlussfassung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei / Abteilung Landesplanung - keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu den mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum verfolgten Planungsabsichten mitgeteilt hat.
a.
Die vorgetragenen Anregungen zur weitergehenden Steuerung der Dauerwohnnutzung in dem Vertragswerk zwischen Gemeinde und Wohnungsbauunternehmen betreffen nicht das Verfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes. Sie sind jedoch Gegenstand des zwischen der Gemeinde und der Wohngenossenschaft „Üüs Aran eG i. G.“ geschlossenen Kooperations- und Erbbaurechtsvertrages. Beide Verträge werden zur Information bzw. Kenntnisnahme übersandt.
b.
In der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten, nämlich 32, angegeben.

2. Ergebnis der Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB

Sachverhalt:
Die Nachbargemeinde Norddorf auf Amrum hat sich bisher nicht zu den übersandten Planunterlagen geäußert. Die Gemeinde Nebel hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.01.2015 Kenntnis genommen.

Vorschlag zur Beschlussfassung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Nachbargemeinden Norddorf auf Amrum und Nebel keine entgegenstehenden gemeindlichen Belange bzgl. der mit der der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ verfolgten Planung vorgetragen worden sind.

3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Sachverhalt:
Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 11.11.2014 zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ in der Zeit vom 02.01.2015 bis einschließlich 02.02.2015 und der - aufgrund eines Formfehlers bei der ortsüblichen Bekanntmachung - durchgeführten erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschließlich 10.03.2015 sind nachfolgend aufgeführte Anregungen und Hinweise und zur Planung vorgetragen worden:

<u>Einwender 1 mit Schreiben vom 11.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
a.
Hinweis auf die im Schreiben vom 06.10.2014 vorgebrachten Einsprüche.
b.
Bedenken gegen die fehlenden Regelungen für den privaten ruhenden Verkehr in der Bauleitplanung. Aus der Bauplanung ist zu ersehen, dass für 30 Wohnungen nur 15 Parkplätze vorgesehen sind; dies entspricht nicht der heutigen Realität, da pro Wohnung mit einem oder mehr Pkw gerechnet werden muss.
c.
Hinweis, dass das Verkehrsaufkommen sich durch die hinzukommenden Wohneinheiten erheblich erhöhen wird und dies den Charakter der verkehrsberuhigten und als Spielstraße ausgewiesenen Mittelstraße erheblich beeinträchtigen wird, zumal jetzt in der Hauptsaison eine starke Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Autos erfolgt.
d.
Es wird für nicht vertretbar gehalten, dass für die Höhenbemessung der Neubebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 auch die Wohnanlage Mittelstraße 17/19 herangezogen wurde, da der höhere Teil dieser Wohnanlage auf einem höheren Geländeniveau liegt. Drei Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 13,75 m für die Neubebauung werden für zu hoch gehalten.

Vorschlag zur Abwägung:
a.
Bei der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt; Einsprüche oder Widersprüche im formellen Sinn sind somit nicht möglich. Die Gemeinde Wittdün auf Amrum hat das Schreiben deshalb als Anregung im Sinne des § 3 BauGB gewertet und ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt.
Mit den im Schreiben vom 06.10.2014 vorgetragenen Anregungen und Hinweisen zur Planung der Neubebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 hat sich die Gemeindevertretung befasst und dazu in ihrer Sitzung am 11.11.2014 entsprechende Beschlüsse gefasst. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Eine erneute Beratung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich; die getroffene Abwägung wird bestätigt.
b.
Wie bereits anlässlich der Beschlussfassung am 11.11.2014 ausgeführt, handelt es sich bei den auf dem Grundstück Mittelstraße 34 vorgesehenen Abstellflächen für Pkw um private Stellplätze für die Nutzung durch die Mieter bzw. Eigentümer der Wohnungen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus

dem so genannten Stellplatzerlass als Verwaltungsvorschrift des Landes Schleswig-Holstein zur Landesbauordnung, bedarf keiner Regelung durch die Bauleitplanung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen. Die in der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ dazu getroffenen Aussagen sind somit zutreffend und nicht zu beanstanden.
Der zwischenzeitlich erarbeitete Bauantrag für das Vorhaben weist für die beantragten 32 Wohnungen sowohl die Unterbringung von 32 Stellplätzen für Pkw als auch von 32 Fahrradstandplätzen auf dem Grundstück aus; diese werden auch Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sein.
c.
Wie bereits anlässlich der Beschlussfassung am 11.11.2014 ausgeführt, hat das gemeindeeigene Flurstück der Mittelstraße eine Breite von ca. 9 m und ist somit z. T. wesentlich breiter als die derzeitige Befestigung für die befahrbare Fläche einschl. der öffentlichen Parkplätze. Der entsprechend ausgebaute Teil der Mittelstraße zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand ist ein Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung und setzt - aufgrund der entsprechenden Beschilderung - eine gleichberechtigte Nutzung der gesamten Fläche durch Fußgänger und Fahrzeugführer voraus, wobei der Fahrzeugverkehr - und damit auch der Radfahrer - Schrittgeschwindigkeit einhalten muss. Da diese Zone auch früher infolge der Nutzung der Bestandsgebäude durch Kurverwaltung und Veranstaltungshalle ein vergleichbares „Verkehrsaufkommen“ ohne Probleme aufnehmen konnte, kann nicht nachvollzogen werden, weshalb dies jetzt den Charakter der Straße verändern sollte. Soweit Fahrzeuge (Pkw oder Fahrräder) eine höhere als die zugelassene Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich fahren sollten, kann dies durch ordnungsrechtliche Maßnahmen geregelt werden.
d.
Die Aussagen und Erläuterungen in der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 11.11.2014 bzgl. der vergleichbaren Höhenentwicklung auf angrenzenden Grundstücken sind so nicht richtig interpretiert worden. Bei der Festlegung der Höhenentwicklung wurde die angrenzende Bebauung auf dem Grundstück Strandstraße 6 herangezogen, das an der Seite zur Mittelstraße mit gleichem Geländeniveau wie große Teile des Grundstücks Mittelstraße 34 eine Gesamthöhe von ca. 13,80 m und eine Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von ca. 11,20 m (und damit eine sichtbare Wandhöhe von über 2 m mehr als die geplante Neubebauung) aufweist.
Die Höhen der Bebauung der eigenen Wohnanlage bzw. der an der Oberen Wandelbahn wurden beispielhaft angegeben, damit auch deren Volumen in Relation gesetzt werden kann. Bei der Angabe der Vergleichshöhen wurden die unterschiedlichen topografischen Verhältnisse nicht außer Acht gelassen. Es ist nach den vorliegenden Unterlagen durchaus zutreffend, dass die Bebauung Mittelstraße 17a-c/19a-c Gesamthöhen von bis zu 13,50 m über Niveau der Mittelstraße bzw. des vorhandenen Geländes und die Bebauung Obere Wandelbahn 17-18 Gesamthöhen von bis zu 13,60 m über dem dortigen Gelände aufweist. Außerdem weisen beide Wohnanlagen eine formell zweigeschossige Bebauung mit intensiver Nutzung der Dachgeschosse (große Gauben und Dachflächenfenster in den Bereichen der Spitzböden) auf. In Bezug dazu ist eine formell dreigeschossige Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 mit einem flach geneigten Dach und dort lediglich möglicher Nutzung durch Abstellräume sowie einer max. Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von 9,00 m bzw. eine Gesamthöhe von 13,75 m, jeweils bezogen auf die Höhenlage der Mittelstraße, in Bezug zur Umgebung nicht als Übermaß anzusehen.

<u>Einwender 2 mit Schreiben vom 19.01.2015</u>
wort- bzw. inhaltsgleich:
<u>Einwender 3 mit Schreiben vom 21.01.2015</u>
und
<u>Einwender 4 mit Schreiben vom 28.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
a.
Hinweis auf die in den Schreiben vom 08.10.2014, 15.10.2014 bzw. 22.10.2014 vorgebrachten Einsprüche.
b.
Bedenken gegen die fehlenden Regelungen für den privaten ruhenden Verkehr in der Bauleitpla-

nung. Aus der Bauplanung ist zu ersehen, dass für 32 Wohnungen nur 15 Parkplätze vorgesehen sind; dies entspricht nicht den Vorgaben der Landesbauordnung. Für die fehlenden Plätze findet sich weder in der näheren räumlichen Umgebung noch an anderer Stelle in Wittdün eine Ersatzfläche; für die Gemeinde in Kooperation mit der Genossenschaft kann es keine Ausnahme von den gesetzlichen Regelungen geben. Es wird entweder eine Reduzierung der Anzahl der Wohnungen oder die Erstellung ausreichender Parkplätze auf dem Grundstück erwartet.
c.
Hinweis, dass das Verkehrsaufkommen sich durch die hinzukommenden Wohneinheiten erheblich erhöhen wird und dies den Charakter der verkehrsberuhigten und als Spielstraße ausgewiesenen Mittelstraße erheblich beeinträchtigen wird, zumal jetzt in der Hauptsaison eine starke Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Autos erfolgt. Der Charakter der Mittelstraße ändert sich zusehends zu einer Durchgangsstraße; die Gemeinde muss verpflichtet sein, die Spielstraße vollständig zu erhalten.
d.
Es wird für nicht vertretbar gehalten, dass für die Höhenbemessung der Neubebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 auch die Wohnanlage „Seezeichen“ herangezogen wurde, da diese auf einem wesentlich höheren Geländeniveau liegt und nur maximal zweieinhalbgeschossig ist. Außerdem grenzt sie mit gebührendem Abstand und nur mit den schmalen Giebelseiten an die Mittelstraße. Drei Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 13,75 m für die Neubebauung werden für zu hoch gehalten.
e.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass das ursprüngliche Vorhaben „Schaffung bezahlbaren Wohnraumes für Amrumer Bürger“ längst nicht mehr voll erhalten bleibt, da sich inzwischen Interessenten an der Genossenschaft beteiligen, die den genossenschaftlichen Wohnraum finanzieren, ohne ihn zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen.

Vorschlag zur Abwägung:
a.
Bei der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt; Einsprüche oder Widersprüche im formellen Sinn sind somit nicht möglich. Die Gemeinde Wittdün auf Amrum hat das Schreiben deshalb als Anregung im Sinne des § 3 BauGB gewertet und ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt.
Mit den in den Schreiben vom Oktober 2014 vorgetragenen Anregungen und Hinweisen zur Planung der Neubebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 hat sich die Gemeindevertretung befasst und dazu in ihrer Sitzung am 11.11.2014 entsprechende Beschlüsse gefasst. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Eine erneute Beratung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich; die getroffene Abwägung wird bestätigt.
b.
Wie bereits anlässlich der Beschlussfassung am 11.11.2014 ausgeführt, handelt es sich bei den auf dem Grundstück Mittelstraße 34 vorgesehenen Abstellflächen für Pkw um private Stellplätze für die Nutzung durch die Mieter bzw. Eigentümer der Wohnungen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus dem so genannten Stellplatzerlass als Verwaltungsvorschrift des Landes Schleswig-Holstein zur Landesbauordnung, bedarf keiner Regelung durch die Bauleitplanung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen. Die in der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ dazu getroffenen Aussagen sind somit zutreffend und nicht zu beanstanden.
Der zwischenzeitlich erarbeitete Bauantrag für das Vorhaben weist für die beantragten 32 Wohnungen sowohl die Unterbringung von 32 Stellplätzen für Pkw als auch von 32 Fahrradstandplätzen auf dem Grundstück aus; diese werden auch Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sein.
c.
Wie bereits anlässlich der Beschlussfassung am 11.11.2014 ausgeführt, hat das gemeindeeigene Flurstück der Mittelstraße eine Breite von ca. 9 m und ist somit z. T. wesentlich breiter als die derzeitige Befestigung für die befahrbare Fläche einschl. der öffentlichen Parkplätze. Der entsprechend ausgebaute Teil der Mittelstraße zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand ist ein Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung und setzt - aufgrund der entsprechenden Beschilderung - eine gleichberechtigte Nutzung der gesamten Fläche durch Fußgän-

ger und Fahrzeugführer voraus, wobei der Fahrzeugverkehr - und damit auch der Radfahrer - Schrittgeschwindigkeit einhalten muss; eine Änderung ist seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt. Durchgangsverkehr, d. h. im Sprachgebrauch: eine Frequentierung durch Kfz-Verkehr ohne Ortsbezug Wittdün mit einem anderen Zielort auf der Insel, entsteht durch das auf dem Grundstück Mittelstraße 34 geplante Vorhaben nicht; bei Frequentierung durch Ziel- und Quellverkehr aus der Ortslage handelt es sich um Anliegerverkehr, der durchaus über verkehrsberuhigte Bereiche geführt werden kann. Da diese Zone auch früher infolge der Nutzung der Bestandsgebäude durch Kurverwaltung und Veranstaltungshalle ein vergleichbares „Verkehrsaufkommen“ ohne Probleme aufnehmen konnte, kann nicht nachvollzogen werden, weshalb dies jetzt den Charakter der Straße verändern sollte. Soweit Fahrzeuge (Pkw oder Fahrräder) eine höhere als die zugelassene Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich fahren sollten, kann dies durch ordnungsrechtliche Maßnahmen geregelt werden.
d.
Die Aussagen und Erläuterungen in der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 11.11.2014 bzgl. der vergleichbaren Höhenentwicklung auf angrenzenden Grundstücken sind so nicht richtig interpretiert worden. Bei der Festlegung der Höhenentwicklung wurde die angrenzende Bebauung auf dem Grundstück Strandstraße 6 herangezogen, das an der Seite zur Mittelstraße mit gleichem Geländeniveau wie große Teile des Grundstücks Mittelstraße 34 eine Gesamthöhe von ca. 13,80 m und eine Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von ca. 11,20 m (und damit eine sichtbare Wandhöhe von über 2 m mehr als die geplante Neubebauung) aufweist.
Die Höhen der Bebauung der eigenen Wohnanlage bzw. der an der Oberen Wandelbahn wurde beispielhaft angegeben, damit auch deren Volumen in Relation gesetzt werden kann. Bei der Angabe der Vergleichshöhen wurden die unterschiedlichen topografischen Verhältnisse nicht außer Acht gelassen. Es ist nach den vorliegenden Unterlagen durchaus zutreffend, dass die Bebauung Mittelstraße 17a-c/19a-c Gesamthöhen von bis zu 13,50 m über Niveau der Mittelstraße bzw. des vorhandenen Geländes und die Bebauung Obere Wandelbahn 17-18 Gesamthöhen von bis zu 13,60 m über dem dortigen Gelände aufweist. Außerdem weisen beide Wohnanlagen eine formell zweigeschossige Bebauung mit intensiver Nutzung der Dachgeschosse (große Gauben und Dachflächenfenster in den Bereichen der Spitzböden) auf. In Bezug dazu ist eine formell dreigeschossige Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 mit einem flach geneigten Dach und dort lediglich möglicher Nutzung durch Abstellräume sowie einer max. Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von 9,00 m bzw. eine Gesamthöhe von 13,75 m, jeweils bezogen auf die Höhenlage der Mittelstraße, in Bezug zur Umgebung nicht als Übermaß anzusehen.
e.
Ausdrückliche Zielsetzung des zwischen der Gemeinde Wittdün auf Amrum und der Wohngenossenschaft „Üüs Aran eG i. G.“ geschlossenen Kooperationsvertrages ist die Schaffung von preisgünstigen und bedarfsgerechten Dauerwohnungen für die einheimische bzw. dauerhaft ortsansässige Bevölkerung, die sich aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse auf Amrum nicht eigenständig auf dem Wohnungsmarkt versorgen kann oder in nicht angemessenen Wohnverhältnissen lebt. Eine Fremdvermietung von Wohnungen zu touristischen Zwecken sowie eine saisonale Nutzung als Ferienwohnung sind ausdrücklich ausgeschlossen. Zur Unterhaltung und Sicherstellung der Infrastruktur auf der Insel ist darüber hinaus eine erhebliche Personalausstattung erforderlich. Daraus erwächst neben dem Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung ein zusätzlicher Bedarf für das Personal touristischer bzw. infrastruktureller Einrichtungen, den diese Einrichtungen selbst nicht ausreichend abdecken können.
Die Genossenschaft wird Wohnungen unterschiedlicher Größen nach bestimmten Prozentanteilen erstellen und nach festgelegten Belegungsbedingungen vermieten, um zunächst den Wohnraumbedarf der privaten Amrumer Haushalte zu decken; von noch freien Anteilen darf nur eine bestimmte Anzahl an Wohnungen an Arbeitgeber zum Zwecke der Unterbringung ihrer Arbeitnehmer vergeben werden. Die Nutzung geförderter Wohnungen setzt die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines voraus. Die vorgenannten Kriterien sind darüber hinaus durch geeignete rechtliche Steuerungsinstrumente abgesichert worden.

<u>Einwender 5 mit Schreiben vom 21.01.2015</u>

Sachverhalt:
Das Schreiben ist mit dem Datum 21.01.2014 versehen; es wird davon ausgegangen, dass es sich

hier um einen offensichtlichen Schreibfehler handelt, zumal es gemäß Eingangsstempel am 28.01.2015 beim Amt Föhr-Amrum eingegangen ist. Weiterhin wird im Bezug auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 C angegeben, obwohl dazu keine Anregungen vorgetragen werden; es wird davon ausgegangen, dass dieser Bezug auf der zeitgleichen öffentlichen Auslegung der Änderungen beider Bebauungspläne basiert.

Abwägungsrelevanter Inhalt:
a.
Hinweis, dass z. T. ein erheblicher Höhenunterschied zwischen dem Grundstück Mittelstraße 34 und dem östlich angrenzenden Flurstück 185 besteht, der im Falle der Bebauung auf dem gemeindlichen Grundstück und der Anordnung von Stellplätzen bzw. deren Zufahrt unmittelbar an der Grenze durch bauliche Maßnahmen, z. B. gegen Erdrutsch, Erosion o. ä. abgesichert werden muss.
b.
Es wird mitgeteilt, dass in absehbarer Zeit auf dem Flurstück 185 ein alten- bzw. behindertengerechtes Haus erstellt werden soll. Dieses Flurstück ist derzeit nur an der Ostseite über die Einfahrt des Hauses Strandstraße 6 an die Mittelstraße angebunden, da an der südlichen Grundstücksgrenze von der Gemeinde Parkplätze im Zuge des Ausbaus der Mittelstraße als Verkehrsberuhigter Bereich errichtet worden sind. Für das geplante Bauvorhaben muss eine eigene Zufahrt über die Mittelstraße gewährleistet sein.

Vorschlag zur Abwägung:
a.
Da die auf dem Grundstück Mittelstraße 34 geplante Zufahrt zu den dort erforderlichen Stellplätzen gemäß Lageplan zum eingereichten Bauantrag nur einen Abstand von ca. 1 m zur östlichen Grundstücksgrenze einhalten wird, sind im Zuge der dortigen Baumaßnahmen Sicherungen, z. B. durch die Errichtung von Stützmauern o. ä. vorzunehmen; dies gilt im Übrigen auch für Teilbereiche entlang der nördlichen Grenze zu den Flurstücken 249, 182/1 und 260, soweit hier aufgrund des größeren Abstandes keine Böschungen mit entsprechenden Bepflanzungen angelegt werden können oder sollen. Das Amt Föhr-Amrum wird die Wohngenossenschaft „Üüs Aran eG i. G.“ schriftlich darauf hinweisen.
b.
Die Lage einer Zufahrt zum Flurstück 185 berührt nicht das Verfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“; der Hinweis wird jedoch seitens der Gemeinde Wittdün auf Amrum zur Kenntnis genommen. In diesem Bereich ist ohnehin eine katastermäßige Vermessung und Klärung der Eigentumsverhältnisse unumgänglich - auch um festzustellen, welche Flächenanteile der gemeindeeigenen Flurstücke der Mittelstraße und der Strandstraße zwischenzeitlich erkennbar in das Grundstück Strandstraße 6 einbezogen worden sind. In diesem Zuge wird sicherlich eine einvernehmliche Regelung bzgl. der Lage von Grundstückszufahrten getroffen werden können.

<u>Einwender 6 mit Schreiben vom 21.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
a.
Erneute Darlegung der in den Schreiben vom 20.05.2014 und 13.10.2014 erhobenen Einsprüche.
b.
Anregung, den angeblich fehlenden qualitativ angemessenen und bezahlbaren Wohnraum auf Amrum zu belegen; die auf dem Grundstück Mittelstraße 34 vorgesehene Anzahl an Wohnungen erscheint - im Hinblick auf die Vermarktung - als zu hoch. Es bestehen Bedenken, dass dann andere Wohnungen auf Amrum leer stehen werden, was besonders in Nebel zur Verödung des Dorfes im Winter beitragen wird. Die in der vorhergehenden Abwägung benannten Personen vom Festland oder Ruheständler werden die angeblich zu hohen Mietkosten auch nicht tragen können.
c.
Bedenken gegen die fehlenden Regelungen für den privaten ruhenden Verkehr in der Bauleitplanung. Aus der Bauplanung ist zu ersehen, dass für 32 Wohnungen nur 15 Parkplätze vorgesehen sind; dies entspricht nicht den Vorgaben der Landesbauordnung. Für die fehlenden Plätze findet sich weder in der näheren räumlichen Umgebung noch an anderer Stelle in Wittdün eine Ersatzfläche; für die Gemeinde in Kooperation mit der Genossenschaft kann es keine Ausnahme von den

gesetzlichen Regelungen geben. Car-sharing kann die fehlenden Plätze nicht ersetzen.
d.
Hinweis, dass die Mittelstraße als Spielstraße nicht mehr Autoverkehr als bis jetzt schon vorhanden aufnehmen kann; für Fußgänger, Kinderwagenschieber und Radfahrer wäre sie dann keine ruhige Alternative zur Inselstraße mehr. Der Vorschlag des Amtes, dass diese Personen auf die Nordwandelbahn ausweichen könnten, ist nicht hilfreich, da diese schon genug ausgelastet ist. Eine Vielzahl an weiteren Wohnungen und damit Belastung der Mittelstraße ist gegenüber den Gästen sehr kontraproduktiv.
e.
Bedenken, dass die geplanten Ausmaße der drei Häuser das Straßenbild erheblich beeinträchtigen werden. Die Häuser der Wohnanlage Mittelstraße 17/19 haben nur 2 ½-Geschosse und stehen auf einem natürlichen Abhang. Hier ist die Bebauung zwar auch stark verdichtet, jedoch sind die Wohnungen relativ klein und wenig bewohnt, so dass weder der Fußgänger- noch der Autoverkehr dieser Bewohner die Mittelstraße stark belasten. Den vorhergehenden Fehler einer stark verdichteten Bebauung sollte man nicht wiederholen sondern den Gästen einen angenehmen Aufenthalt mit touristischen Einrichtungen und keine überdimensionierte Wohnanlage als Attraktion bieten.
f.
Bedenken, dass die Ruhe- und Erholungsfunktion des Kurparks verloren geht.
g.
Die Aussage des Amtes, dass auf dem Gelände Mittelstraße 34 keinesfalls eine touristische Bebauung wegen dann entstehender Lärmimmissionen und verstärktem Verkehrsaufkommen erfolgen kann, wird angezweifelt; dies wurde von der Einwenderin noch nie als störend empfunden.
h.
Die angeblich positive Ökobilanz des Bauvorhabens, weil die Versiegelungsfläche dann kleinere Ausmaße haben wird, wird angezweifelt. Dies könnte im Übrigen auch bei einer touristischen Bebauung erreicht werden.

Vorschlag zur Abwägung:
a.
Bei der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt; Einsprüche oder Widersprüche im formellen Sinn sind somit nicht möglich. Die Gemeinde Wittdün auf Amrum hat das Schreiben deshalb als Anregung im Sinne des § 3 BauGB gewertet und ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt.
Mit den in den früheren Schreiben vorgetragenen Anregungen und Hinweisen zur Planung der Neubebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 hat sich die Gemeindevertretung befasst und dazu in ihrer Sitzung am 11.11.2014 entsprechende Beschlüsse gefasst. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Eine erneute Beratung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich; die getroffene Abwägung wird bestätigt.
b.
Ausdrückliche Zielsetzung des zwischen der Gemeinde Wittdün auf Amrum und der Wohngenossenschaft „Üüs Aran eG i. G.“ geschlossenen Kooperationsvertrages ist die Schaffung von preisgünstigen und bedarfsgerechten Dauerwohnungen für die einheimische bzw. dauerhaft ortsansässige Bevölkerung, die sich aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse auf Amrum nicht eigenständig auf dem Wohnungsmarkt versorgen kann oder in nicht angemessenen Wohnverhältnissen lebt. Eine Fremdvermietung von Wohnungen zu touristischen Zwecken sowie eine saisonale Nutzung als Ferienwohnung sind ausdrücklich ausgeschlossen. Zur Unterhaltung und Sicherstellung der Infrastruktur auf der Insel ist darüber hinaus eine erhebliche Personalausstattung erforderlich. Daraus erwächst neben dem Wohnbedarf für die einheimische Bevölkerung ein zusätzlicher Bedarf für das Personal touristischer bzw. infrastruktureller Einrichtungen, den diese Einrichtungen selbst nicht ausreichend abdecken können.
Die Genossenschaft wird Wohnungen unterschiedlicher Größen nach bestimmten Prozentanteilen erstellen und nach festgelegten Belegungsbedingungen vermieten, um zunächst den Wohnraumbedarf der privaten Amrumer Haushalte zu decken; von noch freien Anteilen darf nur eine bestimmte Anzahl an Wohnungen an Arbeitgeber zum Zwecke der Unterbringung ihrer Arbeitnehmer vergeben werden. Die Nutzung geförderter Wohnungen setzt die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines voraus. Die vorgenannten Kriterien sind darüber hinaus durch geeignete rechtliche Steuerungsinstrumente abgesichert worden.

Die in der Amtsverwaltung geführte Zahl der Wohnungssuchenden 1-4-Personen-Haushalte beträgt derzeit (Datum: 18.12.2014) 44. Die tatsächliche Bedarfszahl dürfte erfahrungsgemäß deutlich höher liegen, da sich nicht jeder wohnungssuchende Haushalt in der Amtsverwaltung meldet. Die Umsetzung des geplanten Wohnungsbauvorhabens wird sich an dem bestehenden Bedarf orientieren und ggf. in Abschnitten erfolgen. Aktuell (Datum: 11.02.2015) - und damit vor Rechtskraft der bauleitplanerischen Voraussetzungen und vor Beginn der Baumaßnahmen - sind von den geplanten 32 Wohnungen bereits 19 durch entsprechende Einlage für die Mitgliedschaft reserviert; bei nahezu der Hälfte davon liegt ein Wohnberechtigungsschein vor. Weitergehende Angaben unterliegen dem Datenschutz.
Die geäußerte Vermutung, dass bei Umsetzung des Vorhabens dann Wohnungen in anderen Inselgemeinden leer stehen würden und dies zu einer Verödung der Orte im Winter führen würde, ist nicht belegbar und damit auch nicht abwägungsrelevant. Belegbar ist aber, dass dies bei Zweitwohnungen der Fall ist - gerade das soll mit dem zwischen der Gemeinde und der Wohngenossenschaft geschlossenen Vertrag ausgeschlossen werden. Die Vertretung der als möglichen entstehenden Problemfall namentlich benannten Gemeinde Nebel hat im Zuge des vorgenommenen Abstimmungsverfahrens keine ihrer Entwicklung entgegenstehenden Belange mitgeteilt.
c.
Wie bereits anlässlich der Beschlussfassung am 11.11.2014 ausgeführt, handelt es sich bei den auf dem Grundstück Mittelstraße 34 vorgesehenen Abstellflächen für Pkw um private Stellplätze für die Nutzung durch die Mieter bzw. Eigentümer der Wohnungen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus dem so genannten Stellplatzerlass als Verwaltungsvorschrift des Landes Schleswig-Holstein zur Landesbauordnung, bedarf keiner Regelung durch die Bauleitplanung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen. Die in der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ dazu getroffenen Aussagen sind somit zutreffend und nicht zu beanstanden.
Der zwischenzeitlich erarbeitete Bauantrag für das Vorhaben weist für die beantragten 32 Wohnungen sowohl die Unterbringung von 32 Stellplätzen für Pkw als auch von 32 Fahrradstandplätzen auf dem Grundstück aus; diese werden auch Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sein. Den vorgetragenen Bedenken ist somit ausreichend Rechnung getragen.
d.
Wie bereits anlässlich der Beschlussfassung am 11.11.2014 ausgeführt, hat das gemeindeeigene Flurstück der Mittelstraße eine Breite von ca. 9 m und ist somit z. T. wesentlich breiter als die derzeitige Befestigung für die befahrbare Fläche einschl. der öffentlichen Parkplätze. Der entsprechend ausgebaute Teil der Mittelstraße zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand ist ein Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung und setzt - aufgrund der entsprechenden Beschilderung - eine gleichberechtigte Nutzung der gesamten Fläche durch Fußgänger und Fahrzeugführer voraus, wobei der Fahrzeugverkehr - und damit auch der Radfahrer - Schrittgeschwindigkeit einhalten muss; eine Änderung ist seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt. Durchgangsverkehr, d. h. im Sprachgebrauch: eine Frequentierung durch Kfz-Verkehr ohne Ortsbezug Wittdün mit einem anderen Zielort auf der Insel, entsteht durch das auf dem Grundstück Mittelstraße 34 geplante Vorhaben nicht; bei Frequentierung durch Ziel- und Quellverkehr aus der Ortslage handelt es sich um Anliegerverkehr, der durchaus über verkehrsberuhigte Bereiche geführt werden kann. Da diese Zone auch früher infolge der Nutzung der Bestandsgebäude durch Kurverwaltung und Veranstaltungshalle ein vergleichbares „Verkehrsaufkommen“ ohne Probleme aufnehmen konnte, kann nicht nachvollzogen werden, weshalb dies jetzt den Charakter der Straße verändern sollte. Soweit Fahrzeuge (Pkw oder Fahrräder) eine höhere als die zugelassene Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich fahren sollten, kann dies durch ordnungsrechtliche Maßnahmen geregelt werden.
e.
Die Aussagen und Erläuterungen in der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 11.11.2014 bzgl. der vergleichbaren Höhenentwicklung auf angrenzenden Grundstücken sind so nicht richtig interpretiert worden. Bei der Festlegung der Höhenentwicklung wurde die angrenzende Bebauung auf dem Grundstück Strandstraße 6 herangezogen, das an der Seite zur Mittelstraße mit gleichem Geländeniveau wie große Teile des Grundstücks Mittelstraße 34 eine Gesamthöhe von ca. 13,80 m und eine Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von ca. 11,20 m (und damit eine sichtbare Wandhöhe von über 2 m mehr als die geplante Neubebauung) aufweist.

Die Höhen der Bebauung der eigenen Wohnanlage bzw. der an der Oberen Wandelbahn wurde beispielhaft angegeben, damit auch deren Volumen in Relation gesetzt werden kann. Bei der Angabe der Vergleichshöhen wurden die unterschiedlichen topografischen Verhältnisse nicht außer Acht gelassen. Es ist nach den vorliegenden Unterlagen durchaus zutreffend, dass die Bebauung Mittelstraße 17a-c/19a-c Gesamthöhen von bis zu 13,50 m über Niveau der Mittelstraße bzw. des vorhandenen Geländes und die Bebauung Obere Wandelbahn 17-18 Gesamthöhen von bis zu 13,60 m über dem dortigen Gelände aufweist. Außerdem weisen beide Wohnanlagen eine formell zweigeschossige Bebauung mit intensiver Nutzung der Dachgeschosse (große Gauben und Dachflächenfenster in den Bereichen der Spitzböden) auf. In Bezug dazu ist eine formell dreigeschossige Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 mit einem flach geneigten Dach und dort lediglich möglicher Nutzung durch Abstellräume sowie einer max. Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von 9,00 m bzw. eine Gesamthöhe von 13,75 m, jeweils bezogen auf die Höhenlage der Mittelstraße, in Bezug zur Umgebung nicht als Übermaß anzusehen.
Im Übrigen ist die Anzahl der in der Beschlussfassung vom 11.11.2014 in Relation zueinander gesetzten Wohnungen bezogen auf die jeweiligen Größen der Grundstücke unabhängig von deren Größe und Belegungszeit - auch von deren vermuteten Frequentierung der Mittelstraße.
f.
Der Kurpark wird durch die geplante Neubebauung weder in seiner Größe noch in seiner Erholungsfunktion beeinträchtigt. Auch wird die Ruhezone nicht durch emittierende bauliche Anlagen wie Stellplätze und deren Zufahrten, die davon abgesetzt im südlichen und östlichen Bereich des Grundstücks Mittelstraße 34 angeordnet werden, beeinträchtigt.
g.
Es wurde bereits in der Beschlussfassung vom 11.11.2014 ausgeführt, dass es früher zu Problemen bzgl. der engen räumlichen Beziehung zwischen der ehemaligen „Nordseehalle“ und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung geführt hat. Dass die Einwenderin sich davon - im Gegensatz zu anderen Anwohnern - nicht gestört gefühlt hat, ist erfreulich, aber kein Kriterium für die schalltechnische Beurteilung eines Veranstaltungsgebäudes.
h.
Von einer positiven Ökobilanz des geplanten Vorhabens wurde in der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ nicht gesprochen. Es wurde lediglich unter Angabe der Werte ausgeführt, dass die geplante Versiegelung auf dem Grundstück nicht höher sein wird als sie bisher auch war. Außerdem werden - wie durch die landschaftspflegerische Bestandsaufnahme belegt - keine gesetzlich geschützten Biotope in Anspruch genommen.
Das man dies mit einer Bebauung für touristische Zwecke auch hätte erreichen können, wird nicht in Zweifel gezogen. Einer solchen Nutzung stehen jedoch die unter Punkt g. bzw. in der Beschlussfassung vom 11.11.2014 benannten Kriterien entgegen.

<u>Einwender 7 mit Schreiben vom 25.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
Wiederholung der Einsprüche vom 12.10.2014 gegen die geplante Bebauung des Grundstücks Mittelstraße 34.

Vorschlag zur Abwägung:
Bei der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt; Einsprüche oder Widersprüche im formellen Sinn sind somit nicht möglich. Die Gemeinde Wittdün auf Amrum hat das Schreiben deshalb als Anregung im Sinne des § 3 BauGB gewertet und ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt.
Das Schreiben ist wortgleich mit demjenigen vom 12.10.2014; weitere Gesichtspunkte sind nicht vorgetragen worden. Mit den im vorgenannten Schreiben vorgetragenen Anregungen und Hinweisen zur Planung der Neubebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 hat sich die Gemeindevertretung befasst und dazu in ihrer Sitzung am 11.11.2014 entsprechende Beschlüsse gefasst. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Eine erneute Beratung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich; die getroffene Abwägung wird bestätigt.
Bezüglich der Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr auf dem Grundstück wird weitergehend ausgeführt, dass der zwischenzeitlich erarbeitete Bauantrag für das Vorhaben für die beantragten 32 Wohnungen sowohl die Unterbringung von 32 Stellplätzen für Pkw als auch von 32 Fahrradstandplätzen auf dem Grundstück ausweist; diese werden auch Gegenstand der bauordnungs-

rechtlichen Genehmigung sein.

Einwender 8 mit Schreiben vom 28.01.2015

Abwägungsrelevanter Inhalt:
a.
Es wird Einspruch gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ eingelegt.
b.
Bedenken gegen die fehlenden Regelungen für den privaten ruhenden Verkehr in der Bauleitplanung. Aus der Bauplanung ist zu ersehen, dass für 30/32 Wohnungen nur 15 Stellplätze vorgesehen sind; dies entspricht nicht den Vorgaben der Landesbauordnung. Für die fehlenden Plätze findet sich weder in der näheren räumlichen Umgebung noch an anderer Stelle in Wittdün eine Ersatzfläche; für die Gemeinde in Kooperation mit der Genossenschaft kann es keine Ausnahme von den gesetzlichen Regelungen geben, zumal es sich um einen Neubau handelt, bei dem anders geplant werden könnte. Es wird entweder eine Reduzierung der Anzahl der Wohnungen oder die Erstellung ausreichender Stellplätze auf dem Grundstück erwartet.
c.
Hinweis, dass das Verkehrsaufkommen sich durch die hinzukommenden Wohneinheiten erheblich erhöhen wird und dies den Charakter der verkehrsberuhigten und als Spielstraße ausgewiesenen Mittelstraße erheblich beeinträchtigen wird, zumal jetzt in der Hauptsaison eine starke Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Autos erfolgt. Es sollte überprüft werden, wie viele Wohnungen dem Gebiet gut tun.

Vorschlag zur Abwägung:
a.
Bei der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt; Einsprüche oder Widersprüche im formellen Sinn sind somit nicht möglich. Die Gemeinde Wittdün auf Amrum hat das Schreiben deshalb als Anregung im Sinne des § 3 BauGB gewertet und ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt.
b.
Die erforderliche Anzahl für Stellplätze eines Bauvorhabens ergibt sich aus dem so genannten Stellplatzerlass als Verwaltungsvorschrift des Landes Schleswig-Holstein zur Landesbauordnung, bedarf keiner Regelung durch die Bauleitplanung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen. Die in der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ dazu getroffenen Aussagen sind somit zutreffend und nicht zu beanstanden.
Der zwischenzeitlich erarbeitete Bauantrag für das Vorhaben weist für die beantragten 32 Wohnungen sowohl die Unterbringung von 32 Stellplätzen für Pkw als auch von 32 Fahrradstandplätzen auf dem Grundstück aus; diese werden auch Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sein.
c.
Das gemeindeeigene Flurstück der Mittelstraße eine Breite von ca. 9 m und ist somit z. T. wesentlich breiter als die derzeitige Befestigung für die befahrbare Fläche einschl. der öffentlichen Parkplätze. Der entsprechend ausgebaute Teil der Mittelstraße zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand ist ein Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung und setzt - aufgrund der entsprechenden Beschilderung - eine gleichberechtigte Nutzung der gesamten Fläche durch Fußgänger und Fahrzeugführer voraus, wobei der Fahrzeugverkehr - und damit auch der Radfahrer - Schrittgeschwindigkeit einhalten muss; eine Änderung ist seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt. Da diese Zone auch früher infolge der Nutzung der Bestandsgebäude durch Kurverwaltung und Veranstaltungshalle ein vergleichbares „Verkehrsaufkommen“ ohne Probleme aufnehmen konnte, kann nicht nachvollzogen werden, weshalb dies jetzt den Charakter der Straße verändern sollte. Soweit Fahrzeuge (Pkw oder Fahrräder) eine höhere als die zugelassene Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich fahren sollten, kann dies durch ordnungsrechtliche Maßnahmen geregelt werden.
Die Gemeinde Wittdün liegt gemäß Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Eine Entwicklung von Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage ist wegen entgegenste-

hender öffentlicher Belange (Landschaftsschutz, Überschwemmungsgebiet) nicht möglich. Derzeit besteht kein ausreichendes Angebot an qualitativ angemessenem und bezahlbarem Mietwohnraum; weiterhin ist eine Eigentumsbildung im Wohnbereich aufgrund des erreichten Preisniveaus für den Großteil der Amrumer Bevölkerung nicht möglich. Die Gemeinde muss somit bestrebt sein, auf einer innerörtlichen Fläche in ihrem Eigentum den Ansatz von zeitgemäßem Dauerwohnraum auf einem angemessenen Preisniveau zu ermöglichen und zu sichern sowie für die Nutzung durch diejenige Amrumer Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, ohne die eine Aufrechterhaltung der notwendigen Wirtschaftskraft und der erforderlichen Einrichtungen auf der Insel nicht möglich ist. Eine Fremdvermietung von Wohnungen zu touristischen Zwecken sowie eine saisonale Nutzung als Ferienwohnungen soll ausdrücklich ausgeschlossen werden. Diese Konzeption setzt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks mit einer entsprechenden Anzahl an Wohnungen voraus. Es sollen Mehrfamilienhäuser für generationenübergreifendes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und barrierearmen Zugängigkeiten entstehen, die sich bzgl. Einzelgrundflächen und Höhenentwicklung an die angrenzend vorhandene verdichtete Bebauung westlich der Strandstraße anlehnen. Auf dem 3 560 qm großen Grundstück Mittelstraße 34 sind 32 Wohnungen nach den vorgenannten Kriterien vorgesehen, was nicht als unangemessen hohe Anzahl anzusehen ist - auf dem um ca. 500 qm kleineren Grundstück Mittelstraße 17a-c/19a-c sind 23 Wohnungen und auf dem um ca. 1 420 qm kleineren Grundstück Obere Wandelbahn 17-18 sind 27 Wohnungen vorhanden.

<u>Einwender 9 mit Schreiben vom 29.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
a.
Die Zulassung von drei Vollgeschossen auf dem Grundstück Mittelstraße 34 sowie die hohe Grund- und Geschossflächenzahl sind im Vergleich zur umliegenden Bebauung zu massiv und fügen sich nicht in das bestehende Ortsbild ein. Es entsteht ein stark verdichteter Wohnraum mit der Möglichkeit, bis zu 32 Wohnungen u schaffen.
b.
Die Gemeinde sollte im Plangebiet mehr Parkplätze schaffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen derzeit zu wenig öffentliche Abstellplätze für Pkw.
c.
Außerdem ist die Gemeinde gehalten, auf der Schaffung von ausreichenden Stellplätzen auf dem Baugrundstück zu bestehen. Entsprechende Vorgaben sind schon in der Bauleitplanung zu machen. Die Genossenschaft plant ausweislich der veröffentlichten Lagepläne die Schaffung von lediglich 18 oberirdischen Stellplätzen und sieht gleichzeitig die Erstellung von 32 Wohneinheiten vor. Der Mangel an Stellplätzen kann zu unzumutbaren Belastungen der Nachbarschaft führen und einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot darstellen. Die im Bauordnungsrecht geregelten Befreiungs- und Ablösemöglichkeiten genügen schon aus jetziger Perspektive nicht der Stellplatzproblematik; ein Planungskonflikt drängt sich bereits jetzt auf.

Vorschlag zur Abwägung:
a.
Die Gemeinde Wittdün liegt gemäß Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Eine Entwicklung von Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage ist wegen entgegenstehender öffentlicher Belange (Landschaftsschutz, Überschwemmungsgebiet) nicht möglich. Derzeit besteht kein ausreichendes Angebot an qualitativ angemessenem und bezahlbarem Mietwohnraum; weiterhin ist eine Eigentumsbildung im Wohnbereich aufgrund des erreichten Preisniveaus für den Großteil der Amrumer Bevölkerung nicht möglich. Die Gemeinde muss somit bestrebt sein, auf einer innerörtlichen Fläche in ihrem Eigentum den Ansatz von zeitgemäßem Dauerwohnraum auf einem angemessenen Preisniveau zu ermöglichen und zu sichern sowie für die Nutzung durch diejenige Amrumer Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, ohne die eine Aufrechterhaltung der notwendigen Wirtschaftskraft und der erforderlichen Einrichtungen auf der Insel nicht möglich ist. Eine Fremdvermietung von Wohnungen zu touristischen Zwecken sowie eine saisonale Nutzung als Ferienwohnungen soll ausdrücklich ausgeschlossen werden. Diese Konzeption setzt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks mit einer entsprechenden Anzahl an Wohnungen voraus. Es sollen Mehrfamilienhäuser für generationenübergreifendes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und barrierearmen Zugängigkeiten entstehen, die sich bzgl. Einzelgrundflächen und Höhen-

entwicklung an die angrenzend vorhandene verdichtete Bebauung westlich der Strandstraße anlehnen. Auf dem 3 560 qm großen Grundstück Mittelstraße 34 sind 32 Wohnungen nach den vorgenannten Kriterien vorgesehen, was nicht als unangemessen hohe Anzahl anzusehen ist - auf dem um ca. 500 qm kleineren Grundstück Mittelstraße 17a-c/19a-c sind 23 Wohnungen und auf dem um ca. 1 420 qm kleineren Grundstück Obere Wandelbahn 17-18 sind 27 Wohnungen vorhanden.
Bei der Festlegung der Höhenentwicklung wurde die angrenzende Bebauung auf dem Grundstück Strandstraße 6 herangezogen, das an der Seite zur Mittelstraße mit gleichem Geländeniveau wie große Teile des Grundstücks Mittelstraße 34 eine Gesamthöhe von ca. 13,80 m und eine Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von ca. 11,20 m (und damit eine sichtbare Wandhöhe von über 2 m mehr als die geplante Neubebauung) aufweist.
Beispielhaft werden die Höhen der Bebauung der eigenen Wohnanlage bzw. der an der Oberen Wandelbahn sowie weiterer Gebäude in der näheren Umgebung, die für eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB heranzuziehen wären, angegeben, damit auch deren Volumen in Relation gesetzt werden kann. Bei der Angabe der Vergleichshöhen wurden die unterschiedlichen topografischen Verhältnisse nicht außer Acht gelassen. Die Bebauung Mittelstraße 17a-c/19a-c weist Gesamthöhen von bis zu 13,50 m über Niveau der Mittelstraße bzw. des vorhandenen Geländes und die Bebauung Obere Wandelbahn 17-18 Gesamthöhen von bis zu 13,60 m über dem dortigen Gelände auf. Beide Wohnanlagen haben zwar eine formell zweigeschossige Bebauung, jedoch mit intensiver Nutzung der Dachgeschosse (große Gauben und Dachflächenfenster in den Bereichen der Spitzböden). Die Firsthöhe der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 20b beträgt ca. 12,50 m über Gelände (und liegt wegen des höheren Geländeniveaus mindestens 14 m über der Höhe der Mittelstraße); die Firsthöhe der Bebauung Obere Wandelbahn 20 liegt ca. 13 m über Gelände. In Bezug dazu ist eine formell dreigeschossige Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 mit einem flach geneigten Dach und dort lediglich möglicher Nutzung durch Abstellräume sowie einer max. Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von 9,00 m bzw. eine Gesamthöhe von 13,75 m, jeweils bezogen auf die Höhenlage der Mittelstraße, in Bezug zur Umgebung nicht als Übermaß anzusehen.
b.
Das gemeindeeigene Flurstück der Mittelstraße hat eine Breite von ca. 9 m und ist somit z. T. wesentlich breiter als die derzeitige Befestigung für die befahrbare Fläche einschl. der bestehenden öffentlichen Parkplätze. Bei Bedarf wäre eine Ergänzung der öffentlichen Parkflächen innerhalb des Straßenraumes möglich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zum einen keine gesetzlichen Vorgaben oder Richtwerte für eine Schaffung von Parkständen, die dann der Nutzung durch die Allgemeinheit ohne direkten Bezug zur Bebauung in dem Bereich zur Verfügung stehen müssen, gibt - zum anderen würde dann ein unnötiger Fremdverkehr in diesen Bereich hineingezogen werden, da diese Parkstände auch für Besucher der Geschäfte entlang der Inselstraße attraktiv wären.
c.
Da sich die erforderliche Anzahl für Stellplätze eines Bauvorhabens aus dem so genannten Stellplatzerlass als Verwaltungsvorschrift des Landes Schleswig-Holstein zur Landesbauordnung ergibt, bedarf es keiner Regelung durch die Bauleitplanung; dies ist objektbezogen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen. Die in der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ dazu getroffenen Aussagen sind somit zutreffend und nicht zu beanstanden.
Der zwischenzeitlich erarbeitete Bauantrag für das Vorhaben weist für die beantragten 32 Wohnungen sowohl die Unterbringung von 32 Stellplätzen für Pkw als auch von 32 Fahrradstandplätzen auf dem Grundstück aus; diese werden auch Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sein. Den Belangen der Nachbarschaft ist somit ausreichend Rechnung getragen worden; Befreiungs- oder Ablösemöglichkeiten gemäß Bauordnungsrecht werden nicht in Anspruch genommen.

<u>Einwender 10 mit Schreiben vom 21.01.2015 und 30.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
a.
Es wird Widerspruch gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingelegt.

b.
Es ist auswärtigen Eigentümern nicht möglich, die Bekanntmachungen des Amtes und den Inhalt öffentlich ausgelegter Pläne zu Öffnungszeiten des Amtes für den Publikumsverkehr wahrzunehmen; es sollte - genauso wie für Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen und dem nachfolgenden Protokoll - auch eine entsprechende Veröffentlichung im Internet erfolgen.
c.
Bedenken, weil die Wiederaufnahme des Verfahrens den aufgrund eines Rechtsschutzbedürfnisses Beteiligten nicht mitgeteilt worden ist.
d.
Es wird angezweifelt, dass eine qualitative Abwägung bzgl. der Zurückweisung der mit Schreiben vom 19.05.2014 vorgetragenen Einwände erfolgt ist; der Zeitrahmen und der Umfang der Tagesordnung vom 11.1.14 lässt lediglich eine formelle Behandlung von Einwänden und keine inhaltliche Auseinandersetzung damit erkennen.
e.
Eine Einschränkung von Themen im Sinne von „abwägungsrelevant“ vorzunehmen widerspricht dem Grundsatz der Vollständigkeit. Es wird beanstandet, dass die Einwände nicht konkret und vollständig geprüft worden sind und den 16 Punkten im Schreiben vom 19.05.2014 nur 6 Hauptpunkte der Abwägung gegenüberstehen. Eine Verquickung in der Gemeindevorlage mit anderen Punkten und Zusammenhängen ist fehlerhaft.
f.
Es wird unter Punkt a. der Beschlussfassung vom 11.11.2014 nicht deutlich, welche Kriterien einzuhalten gewesen sind, um ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Die Baumaßnahme hat sehr wohl umweltverträgliche Bezüge (z. B. Bezüge des Wasserhaushaltes). Die Versiegelung zusätzlicher Flächen führt zu Belastungen der umliegenden Gebäude und der öffentlichen Siele; es ist somit eine gutachterliche Prüfung vorzunehmen.
g.
In der Abwägung vorgetragene Argumente wie „es gibt keine belegbare Begründung“ werden als unsachlich angesehen. Es ist z. B. mit gesundem Menschenverstand nachzuvollziehen dass es Konfliktpotential geben kann, wenn Grundstücksgrenzen und gegenüberliegende Zufahrten zusammengebracht werden. Auch die zunehmende Verkehrsdichte und fehlende Parkplätze wurden bagatellisiert.
h.
Aussage, dass der B-Plan sehr wohl im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Baugenehmigung und den dort notwendigen Ausnahmen steht; besonders bezogen auf die geplanten 32 Wohneinheiten und die fehlenden Parkplatzmöglichkeiten je Wohneinheit. Außerdem liegen die Aussagen bzgl. der genutzten Parkfläche des Bauhofes neben der Sache, denn es gab aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit in Wittdün kaum private Anfahrten zur Nordseehalle. Da es sich hier um Wohnungen handelt, wird dies anders sein; Aussagen wie „auf Grundstücken mit Wohnbebauung ist nur mit einer geringen Frequenz des Fahrverkehrs (anders als bei Geschäften) zu rechnen“ werden als Vermutung angesehen.
i.
Die Ausführungen zur Umleitung des Radverkehrs oder die Nutzung der Mittelstraße durch verschiedene Verkehrsteilnehmer sind allgemein und unzutreffend; der Charakter der Mittelstraße als Nebenstraße wird verändert. Der ausgewiesene sichere Fahrradweg zum Anleger als Alternativstrecke entfällt somit zukünftig - ein Erreichen des Anlegers ist dann nur noch durch Schieben der Fahrräder auf einer der beiden Promenaden Wittdüns möglich.
j.
Die in der Beschlussfassung getroffenen Ausführungen bzgl. zu erwartender Miet- und Vermögensverluste widersprechen allgemeiner Lebenserfahrung. Es sind Rückgänge bei der Vermietung wahrscheinlich aufgrund der vernachlässigten Infrastrukturmaßnahmen Wittdüns zugunsten einer Maßnahme „Wohnen (nur) für uns Amrumer“ - und das nicht nur aufgrund der alternativlos entfallenden Veranstaltungshalle; auch die Übernachtungszahlen werden das belegen.

Vorschlag zur Abwägung:
a.
Bei der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt; Einsprüche oder Widersprüche im formellen Sinn sind somit nicht mög-

lich. Die Gemeinde Wittdün auf Amrum hat das Schreiben deshalb als Anregung im Sinne des § 3 BauGB gewertet und ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt.
b.
Die Bekanntmachungen des Amtes Föhr-Amrum entsprechen der auf den Vorgaben der Landesverordnung über die örtliche Bekanntmachung und Veröffentlichung (Bekanntmachungsverordnung) des Landes Schleswig-Holstein basierenden Hauptsatzung der Gemeinde sowie den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Bereitstellung der Planunterlagen zur Einsichtnahme an den in der Bekanntmachung angegebenen Orten und zu den Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr ist rechtlich ebenfalls nicht zu beanstanden.
Die Anregung, Bekanntmachungen bzw. Planunterlagen zukünftig auch im Internet zu veröffentlichen, wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Verfahrens zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ in den Gremien der Gemeinde beraten werden. Einzelpunkte und Rückfragen bzgl. der Bekanntmachungen aus dem Schreiben vom 21.01.2015 sind bereits durch Schreiben des Amtes Föhr-Amrum beantwortet worden.
c.
Es besteht keine - weder auf Bundes- noch auf Landesrecht - basierende Verpflichtung, die Durchführung einzelner Verfahrensschritte einer Bauleitplanung den Eigentümern betroffener oder angrenzender Grundstücke mitzuteilen.
Im Übrigen ist in der mitgeteilten Abwägungsentscheidung vom 11.11.2014 ausgeführt worden, weshalb das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorerst zurückgestellt und nunmehr eine weitere Änderung des Ursprungsplanes durchgeführt wird.
d.
Die Behauptung, dass anlässlich der Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen zur Planung keine ordnungsgemäße Abwägung stattgefunden hätte, wird zurückgewiesen. Die vom Amt vorgelegten Abwägungsvorschläge sind nach vorhergehend erfolgter Vorabstimmung mit den Entscheidungsträgern ausgearbeitet worden und haben diesen frühzeitig vorgelegen; für eine weitere inhaltlich fundierte Auseinandersetzung mit den Einzelpunkten stand somit vor dem Sitzungstermin ausreichend Zeit zur Verfügung. Diskussionen bzw. Rückfragen bei Erläuterungsbedarf über Einzelpunkte waren darüber hinaus - wenn denn ein diesbezüglicher weiterer Bedarf bestanden hätte - anlässlich der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.11.2014 (bei dem in der Einwendung angegebenen abweichenden Datum 11.1.2014 dürfte es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler handeln) - unabhängig vom Umfang der Tagesordnung - möglich.
e.
Es liegt im Ermessen einer Gemeinde, diejenigen Punkte in die Abwägung einzustellen, die sie nach Prüfung und in Kenntnis des Schreibens für relevant hält; darunter fallen nicht solche, die für sie inhaltlich nicht nachvollziehbar sind oder die als Vermutung ohne fundierte Grundlage geäußert werden. Nach Meinung der Gemeinde Wittdün sind alle abwägungsrelevanten Einwendungen, wenn auch im Schreiben vom 19.05.2014 in 16 Einzelpunkte aufgeteilt, in den 6 behandelten Themenschwerpunkten ordnungs- und sachgemäß betrachtet worden.
f.
Das Bundesrecht gibt im § 13a des BauGB diejenigen Kriterien vor, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten; darauf ist in der Beschlussfassung vom 11.11.2014 zu Punkt a. ausreichend deutlich hingewiesen worden. Weitere Kriterien sind in der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ ausgeführt; weitergehender Erläuterungen bedarf es nicht.
Außerdem ist im Abschnitt „Umweltrelevante Belange“ der vorgenannten Begründung ausgeführt, dass im Plangebiet gemäß der erfolgten landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden sind und durch die geplante veränderte Bebauung samt erforderlichen Stellplätzen sowie Wege, Terrassen u. ä. auf dem Grundstück Mittelstraße 34 nicht mehr Flächen befestigt bzw. versiegelt werden als dies bisher auch der Fall war. Insofern muss weder von den im Schreiben in den Raum gestellten Belastungen umliegender Gebäude bzw. der öffentlichen Siele ausgegangen werden noch gibt es eine Veranlassung zu gutachterlichen Prüfungen.
g.
Die unter Punkt c. getroffenen Ausführungen in der Beschlussfassung vom 11.11.2014 sind aus Sicht der Gemeinde Wittdün zutreffend und werden bestätigt. Aufgrund der Lage von etwa gegen-

überliegenden Zufahrten auf Grundstücken beiderseits einer öffentlichen Verkehrsfläche kann bei der geringen zulässigen Fahrgeschwindigkeit in einem Verkehrsberuhigten Bereich nicht von einer Konfliktsituation gesprochen werden. Die Verkehrsdichte in der Mittelstraße wurde relativiert, nicht bagatellisiert. Über die Verkehrsberuhigte Bereiche der Mittelstraße und der Strandstraße werden eine Vielzahl von Grundstücken mit z. T. hohem Stellplatzanteil erschlossen (allein bei den Wohnanlagen Mittelstraße 17a-c/19a-c und Obere Wandelbahn 17-18 müssten aus der Anzahl der Wohnungen resultierend mindestens 50 Stellplätze vorhanden sein) - auch auf dem Grundstück Mittelstraße 34 war in den vorhergehenden Jahren mit einer Nutzung durch die Kurverwaltung, Wohnungen für Mitarbeiter naturschutzfachlicher Einrichtungen sowie Bauhof bzw. Nordseehalle ein entsprechendes Stellplatzaufkommen mit daraus resultierendem Fahrverkehr vorhanden, ohne dass dadurch Probleme bzgl. der Belastung der Straße aufgetreten wären. Durch den Fortfall der bisher auf dem Grundstück Mittelstraße 34 vorhandenen Stellplätze und die nunmehr entstehenden 32 Stellplätze für Wohnungen kann keine überhöhte Belastung konstruiert werden.
Durchgangsverkehr, d. h. im Sprachgebrauch: eine Frequentierung durch Kfz-Verkehr ohne Ortsbezug Wittdün mit einem anderen Zielort auf der Insel, entsteht durch das auf dem Grundstück Mittelstraße 34 geplante Vorhaben nicht; bei Frequentierung durch Ziel- und Quellverkehr aus der Ortslage handelt es sich um Anliegerverkehr, der durchaus über verkehrsberuhigte Bereiche geführt werden kann. Soweit Fahrzeuge (Pkw oder Fahrräder) eine höhere als die zugelassene Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich fahren sollten, kann dies durch ordnungsrechtliche Maßnahmen geregelt werden.
Das gemeindeeigene Flurstück der Mittelstraße hat eine Breite von ca. 9 m und ist somit z. T. wesentlich breiter als die derzeitige Befestigung für die befahrbare Fläche einschl. der bestehenden öffentlichen Parkplätze. Bei Bedarf wäre eine Ergänzung der öffentlichen Parkflächen innerhalb des Straßenraumes möglich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es zum einen keine gesetzlichen Vorgaben oder Richtwerte für eine Schaffung von Parkständen, die dann der Nutzung durch die Allgemeinheit ohne direkten Bezug zur Bebauung in dem Bereich zur Verfügung stehen müssen, gibt - zum anderen würde dann ein unnötiger Fremdverkehr in diesen Bereich hineingezogen werden, da diese Parkstände auch für Besucher der Geschäfte entlang der Inselstraße attraktiv wären.
h.
Erforderliche Ausnahmen von den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ sind nicht erkennbar. Wie bereits anlässlich der Beschlussfassung am 11.11.2014 ausgeführt, handelt es sich bei den auf dem Grundstück Mittelstraße 34 vorgesehenen Abstellflächen für Pkw um private Stellplätze für die Nutzung durch die Mieter bzw. Eigentümer der Wohnungen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus dem so genannten Stellplatzerlass als Verwaltungsvorschrift des Landes Schleswig-Holstein zur Landesbauordnung, bedarf keiner Regelung durch die Bauleitplanung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen. Der zwischenzeitlich erarbeitete Bauantrag für das Vorhaben weist für die beantragten 32 Wohnungen sowohl die Unterbringung von 32 Stellplätzen für Pkw als auch von 32 Fahrradstandplätzen auf dem Grundstück aus; diese werden auch Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sein.
Die Aussage, dass bei Geschäften von einem höheren Fahrzeugwechsel auf Stellplatzanlagen als bei Wohnungen auszugehen ist, basiert - neben den jedem objektiv möglichen Wahrnehmungen - u. a. auf den in schalltechnischen Berechnungsmethoden vorgegebenen Werten und ist bzgl. der sich daraus ergebenden Frequenzen durchaus sachgerecht.
i.
Die in der Beschlussfassung vom 11.11.2014 getroffenen Ausführungen zur Führung des Radverkehrs bzw. die Nutzung der Mittelstraße durch verschiedene Verkehrsteilnehmer sind weder allgemein noch unzutreffend sondern entsprechen der Sach- und Rechtslage. Weder entfällt die Radwegeführung zum Anleger über die Mittelstraße noch ist ein Erreichen des Anlegers dann nur noch über die bestehenden Promenaden möglich; alle bisher bestehenden Verbindungen bleiben unverändert erhalten.
j.
Die in der Beschlussfassung vom 11.11.2014 getroffenen Aussagen zum Immobilienwert und zu den hinzunehmenden Baumaßnahmen auf Nachbargrundstücken entsprechen sowohl den gesetzlichen Vorgaben bzw. denjenigen der ständigen Rechtsprechung dazu. Die vom Einwender geltend gemachte allgemeine Lebenserfahrung bzw. der Rückgang von Übernachtungszahlen u. a.

wegen der alternativlos entfallenden Veranstaltungshalle sind Vermutungen, die der Abwägung nicht zugängig sind. Ausführungen bzgl. des insularen Konzeptes der Infrastruktur- und Fremdenverkehrseinrichtungen waren bereits in der mitgeteilten Beschlussfassung vom 11.11.2014 umfänglich enthalten.

4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Sachverhalt:
Anlässlich der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anhand des Entwurfes vom 11.11.2014 zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ sind nachfolgend aufgeführte Anregungen und Hinweise zur Planung vorgetragen worden:

<u>Schreiben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes vom 07.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
Hinweis, dass nur Anlagen und ortsfeste Einrichtungen errichtet werden dürfen, die weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Die Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass die Schifffahrt nicht behindert wird.

Vorschlag zur Abwägung:
Der Hinweis war bereits in wesentlichen Punkten als Nachrichtliche Übernahme in den Text zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ übernommen. Der Abschnitt „Installierung von Beleuchtungs- und Werbeanlagen“ wird noch um den letzten Satz des Hinweises „Die Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass die Schifffahrt nicht behindert wird.“ ergänzt.

<u>Schreiben des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 14.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
Hinweis, dass für den Fall, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist; verantwortlich sind gem. § 14 des Denkmalschutzgesetzes der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Vorschlag zur Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks wird die Wohngenossenschaft „Üüs Aran eG i. G.“ als Träger der Baumaßnahmen informieren, dass für den Fall, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist.

<u>Schreiben des Öömrang Ferian i.F. vom 16.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
Anregung, den Text im Abschnitt „9. Einfriedigungen“ dahingehend zu ergänzen, dass nicht nur inseltypische sondern auch einheimische Pflanzen- und Gehölzarten zu verwenden sind.

Vorschlag zur Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt; der Text wird im Abschnitt „9.“ um den Zusatz „einheimische“ Pflanzen- und Gehölzarten ergänzt.

<u>Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 27.01.2015</u>

Abwägungsrelevanter Inhalt:
Hinweis, dass die Bau- und Nutzungsverbote des Landeswassergesetzes zu beachten sind und eine rechtskräftige Bauleitplanung nicht die für den Einzelfall erforderlichen küstenschutzrechtli-

chen Genehmigungen ersetzt. Weiterhin können keine Ansprüche auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden. Das potentiell signifikante Hochwasserrisiko wurde im Rahmen der Fortschreibung des Generalplans Küstenschutz 2012 sowie der Berichterstattung an die EU-Kommission bekannt gegeben.

Vorschlag zur Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; das Plangebiet liegt allerdings - anders als das in der gleichen Stellungnahme behandelte Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 C „Ortslage Mitte - Südost“ - außerhalb des Küstenbereiches bei dessen Bebauung bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Flensburg vom 30.01.2015

Abwägungsrelevanter Inhalt:
Hinweis auf ein gesondertes Schreiben der Besitzerin einer benachbarten Ferienunterkunft, welche Bedenken hinsichtlich der Übereinstimmung des mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorbereiteten Vorhabens mit dem Bestand und den Zukunftsplänen für ihr Grundstück äußert; Bitte, die dortigen Bedenken im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

Vorschlag zur Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt; die Gemeindevertretung hat sich mit den im Schreiben der Familie Bohn vom 21.01.2015 vorgetragenen Anregungen und Hinweisen befasst.