

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Norddorf auf Amrum

	Behörde bzw. Name der Institution / Privatperson, die eine Stellungnahme vorgebracht hat:	Eingang / Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein Staatskanzlei Abt. Landesplanung (StK 3) Düsternbrooker Weg 104 24105 Kiel	04.05.2015	Keine grundsätzlichen Bedenken. Mit Blick auf die auch auf der Insel Amrum bestehende Problematik der unkontrollierten Zunahme von Zweitwohnsitzen zu Lasten des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung (siehe dazu ebenfalls Ziffern 4.1 Abs. 7 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V) empfehle ich, die zulässigen Personalwohnungen als solche nachhaltig zu sichern. Außerdem sollte m.E. der Umfang der Personalwohnungen nach Anzahl und/oder beanspruchter Fläche in den Festsetzungen festgelegt werden.	- Die von der Planung betroffenen Flächen und Gebäude gehören der Rehasan-Gruppe, die hier Kureinrichtungen betreibt. Die Einrichtungen der Rehasan-Gruppe umfassen nicht nur diese, sondern viele weitere Gebäuden in der Gemeinde Norddorf auf Amrum. Innerhalb dieser Strukturen ist es in der Vergangenheit in Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen des Öfteren dazu gekommen, dass die Nutzungen räumlich anders verteilt wurden. Das gilt auch für Personalwohnungen und soll auch zukünftig weiterhin so gehandhabt werden können. Eine genaue Festsetzung der Anzahl oder Fläche für Personalwohnungen im Rahmen des Bebauungsplans ist daher nicht zielführend.
2.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel			
3.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr Abt. Verkehr Postfach 7128 24171 Kiel <u>über</u>			

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Norddorf auf Amrum

	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr – SH Postfach 2753 24917 Flensburg			
4.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig- Holstein Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Nord, Landwirtschaft Bahnhofstraße 38 24937 Flensburg Untere Forstbehörde Bahnhofstraße 38 24937 Flensburg	20.04.2015 18.03.2014	Keine Bedenken. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans 5b ist der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG (30 m) zu beach- ten. Wie in der Anlage gekennzeichnet, befindet sich nördlich des Plangebietes eine Waldfläche. Die diese Waldfläche betreffende Brandgefahr ist vergleichs- weise gering und auch bedingt durch die dort zu er- wartenden sehr geringen maximalen Baumhöhen kann der erforderliche Waldabstand deutlich reduziert werden. Ein Waldabstand von 15 m ist in diesem Fall ausreichend.	- Der Waldabstand von 15 m wird nach- richtlich in der Planzeichnung dargestellt und in der Begründung erläutert.
5.	Archäologisches Landesamt Schloß Annettenhöh Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig	18.03.2015	Keine Bedenken. Der südliche Bereich des Sondergebietes 2 befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessenge- biet, einem Bereich in dem mit bisher unentdeckter im Boden erhaltener archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen ist. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Ver-	- Wurde als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Norddorf auf Amrum

			pflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	
6.	Deutsche Post Immobilienservice GmbH Kaufmännischer Service Kiel Werftstraße 201 24143 Kiel			
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH Kronshagener Weg 105 24116 Kiel	21.04.2015	Belange werden nicht berührt.	-
8.	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR Gartenstraße 6 24103 Kiel			
9.	Industrie- und Handelskammer Bauleitplanung @flensburg.ihk.de	19.03.2015	Keine Bedenken.	-

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Norddorf auf Amrum

10.	Handwerkskammer Flensburg Postfach 17 38 24907 Flensburg			
11.	Schleswig-Holstein Netz AG Schleswag-Heingas-Platz 1 25450 Quickborn	14.04.2015	Keine Bedenken.	-
12.	E.ON Hansen Wärme GmbH Harald-Striewski-Straße 22 24787 Fockbek			
13.	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben Direktion Rostock – Sparte Facilitymanagement Bleicheufer 21 19053 Schwerin			
14.	Deich- und Hauptsielverband Südwesthörn-Bongsiel Heie-Juuler-Wai 1 25920 Risum-Lindholm			
15.	Amt Föhr-Amrum für die Nachbargemeinde Ne- bel	23.03.2015	Kenntnis genommen.	-
16.	Amrum Versorgungsbetriebe Amrum Strunwai 5 25946 Nebel auf Amrum			
17.	Kreis Nordfriesland a) Bauaufsicht 604	09.03.2015	Keine Bedenken.	-
	Brandschutz	13.03.2015	Keine Bedenken.	-
	Archäologischer Denkmal- schutz 604.51	09.03.2015	Kenntnis genommen.	-

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Norddorf auf Amrum

	b) untere Denkmalschutzbehörde 603	20.03.2015	Keine Bedenken.	-
	c) untere Naturschutzbehörde 605	30.03.2015	Keine Bedenken.	-
	d) untere Wasserbehörde 606	15.04.2015	Keine Bedenken.	-
	e) Kommunalaufsichtsabteilung 120	10.03.2015	Kenntnis genommen.	.
	f) Verkehrsabteilung 202	10.03.2015	Kenntnis genommen.	-
18.	privat	30.03.2015	Sehr geehrte Damen und Herren, in dieser Sache zeigen wir an, dass uns die REHASAN Vermögens- Verwaltung Amrum GmbH sowie die REHASAN Mutter und Kind Klinik GmbH mit der Wahrnehmung ihrer Interessen, beauftragt haben. 1. Die REHASAN Vermögens —Verwaltung Amrum GmbH ist Eigentümerin der Grundstücke in der Gemeinde Norddorf auf Amrum, auf denen die REHASAN Mutter und Kind GmbH die AOK Nordseeklinik betreibt. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5b sind aktuell folgende Häuser betroffen; Haus Saltkrokan und Haus Löwenherz. 2. Mit den vorliegenden Anregungen wenden sich unsere Mandanten grundsätzlich gegen die vorgesehene Planung. Die vorliegende Planung bezieht sich ausschließlich	Die zwei Teilgeltungsbereiche der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5b gehören zu den wenigen bebauten Bereichen innerhalb der Gemeinde Norddorf auf Amrum, die noch nicht verbindlich überplant sind oder sich nicht im Verfahren einer verbindlichen Bauleitplanung befinden. Für fast alle benachbarten Flächen besteht bereits ein verbindlicher Bebauungsplan oder ist ein Bebauungsplan in Aufstellung. Die Gemeinde Norddorf auf Amrum sieht sich mit einem wachsenden Druck auf bestehende Nutzungen, vor allem hinsichtlich einer drohenden unkontrollierten Zunahme von Zweitwohnsitzen, konfrontiert. Diese Problematik teilt sie mit vielen Inselgemeinden vor allem auf den Inseln Amrum, Föhr und Sylt. Eine

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Norddorf auf Amrum

		auf die beiden Grundstücke unserer Mandanten, im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 5b. Für diese beiden Grundstücke wird festgesetzt, dass dort zukünftig nur noch Erholungsheime, Kurheime und Personal Wohnungen zulässig sein sollen, während alle anderen auf den angrenzenden Flächen im Plangebiet zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Dieser Bebauungsplan ist nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 .BauNVO für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Es gibt keinen vernünftigen städtebaulichen Grund für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit den hier in Rede stehenden Inhalten. Der Bebauungsplanentwurf beschränkt sich bezogen auf die Grundstücke unserer Mandanten ausschließlich auf die Sicherung des vorhandenen Bestandes. Dort, wo es weitere Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb der Grundstücke unserer Mandantin gibt, wird nicht die einschränkende Festsetzung eines Sondergebietes gewählt, sondern ein allgemeines Wohngebiet mit deutlich größeren Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt. Er schließt damit ausschließlich, für die Grundstücke unserer Mandanten jegliche andere Nutzung als Erholungsheime, Kurheime und Personal Wohnungen aus. Dies läuft nicht nur dem erklärten Ziel der Gemeinde Norddorf zuwider, die Entwicklung gerade dieser Nutzungen, im Gemeindegebiet eher einzuschränken als fortzuentwickeln und ist auch städtebaulich nicht begründbar. Für unsere Mandanten bedeutet die vorliegende Planung eine erhebliche Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Gestaltungsmöglichkeiten, Denn die Festbeschreibung der Nutzung hat eine deutliche Wertminderung der Flächen für die Finanzierung von Bau-	Sicherung der bestehenden Nutzungen und damit eine Verhinderung der weiteren Zunahme von Zweitwohnungen ist daher das übergeordnete Ziel der Gemeinde und auch Ziel der Raumordnung. Die Sicherung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen ist auch das Ziel der vorliegenden Planung. Die Lage vieler Kur- und Erholungseinrichtungen entlang des Strunwai ist charakteristisch für die Ortslage. Daher finden sich in den dort bereits bestehenden Bebauungsplänen überall vergleichbare Sondergebiete, um die Nutzung an diesen Standorten zu ermöglichen. In keinem in anderen Teilen der Ortslage liegenden Bebauungsplan sind Kur- und Erholungseinrichtungen zulässig. So wird auch zukünftig eine Konzentration von Kur- und Erholungsheimen entlang des Strunwai gesichert. Dass mit der Planung eine Einschränkung der wirtschaftlichen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer einhergeht, gilt auch für andere bestehende oder in Aufstellung befindliche Sondergebiete innerhalb der Gemeinde (so zum Beispiel SO Hotel, SO Standversorgung und touristische Infrastruktur, SO Ausstellungs- und Erlebniszentrum). Die Wahl einer allgemeinen Festsetzung
--	--	---	--

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Norddorf auf Amrum

		maßnahmen über Grundpfandrechte zur Folge. Hierauf haben wir in zahlreichen Gesprächen ausdrücklich hingewiesen. Bekanntermaßen geht es in diesem Zusammenhang nicht darum, dass unsere Mandanten eine andere als die derzeit ausgeübte Nutzung anstreben, sondern darum, dass die Werthaltigkeit der Flächen gerade für den Sicherheitsfall durch den Ausschluss jeglicher anderer, als der bisher ausgeübten Spezialnutzung, auch deutlich weniger als die Hälfte reduziert wird. Die vorliegende Planung stellt damit eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung unserer Mandanten gegenüber den Eigentümern im benachbarten allgemeinen Wohngebiet dar, denen nach dem Planentwurf eine deutlich größere Entwicklungsmöglichkeit zugestanden wird. Bedenken bestehen auch im Hinblick auf die vorgesehenen Festsetzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Voraussetzungen der Vorschrift liegen, jedenfalls bezogen, auf die Grundstücke unserer Mandanten, nicht vor, Sie lassen sich auch der Planbegründung nicht entnehmen. Hinsichtlich des SO Teilbereich 2 ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass das auf diesem Grundstück aufstehende Gebäude ein Kulturdenkmal darstellt, so dass es auch insoweit einer weitergehenden Einbeziehung in den Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nicht bedarf. 3. Wir regen daher dringend an, auf die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes 5b zu verzichten oder das zulässige Nutzungsspektrum so zu erweitern, dass für den Fall einer Betriebsaufgabe auch andere Nutzungen, die sich in den Rahmen der Umgebung einfügen, genehmigungsfähig sind. Für den Fall, dass der Bebauungsplan in der vorge-	der Art der Nutzung, kann aus den oben genannten Gründen nicht in Frage kommen. Auch ein hinzufügen von weiteren Nutzungen, die weder bereits im Plangebiet bestehen, noch abzusehen sind, steht dem Ziel einer Bestandssicherung entgegen. Nur, wenn in absehbarer Zeit eine konkrete gewünschte Nutzungsänderung anstünde, sähe es die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen für geboten an, die Festsetzungen des Bebauungsplans gegebenenfalls anzupassen. Die Einwendung, es würden außerhalb der Grundstücke der Einwenderin allgemeine Wohngebiete festgesetzt, stimmt nicht. An die in Rede stehenden Flächen schließen sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5b ein Sondergebiet Hotel und Einzelhandel, Sondergebiete Dauerwohnen und Touristenbeherbergung und ein Sondergebiet Kur an. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4a sollen ebenfalls Sondergebiete Kur festgesetzt werden. Aufgrund der unzureichenden Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich des Zweitwohnens, bestehen innerhalb der Gemeinde Norddorf auf Amrum ohnehin kaum noch allgemeine Wohngebiete. Im Falle des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4a wurden
--	--	--	--

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Norddorf auf Amrum

			sehenen Form in Kraft gesetzt wird, sind bereits beauftragt, Normenkontrollklage zu erheben.	reine Wohngebiete (im vorherigen Entwurf allgemeine Wohngebiete) nur festgesetzt, weil sich diese Flächen in Besitz der Gemeinde befinden und durch eine Wohnungsbau-Genossenschaft mit Mietwohnungen bebaut wurden bzw. werden sollen, für die die Gemeinde ein Belegungsrecht hat. Hier ist also auf andere Weise sichergestellt, dass ausschließlich Dauerwohnen stattfinden wird. Die Erhaltungssatzung wurde im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 5b sowie im benachbarten Bebauungsplan Nr. 5a erlassen, um das den Charakter der Gemeinde Norddorf prägende Erscheinungsbild zu wahren, welches sich dadurch ergibt, dass in den Geltungsbereichen mehrere Gebäude liegen, die dem Denkmalschutz unterliegen und zusätzliche etliche Gebäude traditionelle Gestaltungsformen aufweisen, die erhaltenswert sind. Zu den so geprägten Bereichen zählen nicht nur die Gebäude selbst, sondern auch angrenzende Wege, Straßen und Plätze. Die Satzung wurde also gem. § 172 (1) Nr. 1 i.V.m. (3) BauGB erlassen, da im jeweiligen Plangebiet bauliche Anlagen im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen. Die Satzung wurde jeweils für den gesamten Geltungsbereich beider Bebauungspläne erlassen. Dabei ist es unerheblich,
--	--	--	---	---

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Gemeinde Norddorf auf Amrum

				wenn im Gebiet nicht alle Gebäude im Sinne des festgelegten Erhaltungsziels erhaltenswert sind. Da es sich bei den beiden Teilgeltungsbereichen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5b um Flächen handelt, die inmitten des Bebauungsplans Nr. 5b liegen oder ihm in struktureller Hinsicht zugehörig sind, ist es folgerichtig, die Erhaltungssatzung auch auf diese Teilbereiche zu erstrecken. Die Begründung zur vorliegenden Planung wird in diesem Sinne ergänzt.
--	--	--	--	---