

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplans Nr. 4a 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	<p>Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747).</p> <p>Danach zählt die Insel Amrum zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (bisher: Ordnungsraum für Tourismus und Erholung). Hier gelten im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung aus überörtlichen Gründen besondere Rahmenbedingungen; insbesondere ist dem im Textteil des RPI V dargelegten besonderen Orientierungsrahmen (Ziele und Grundsätze der Raumordnung - siehe Ziffern 4.1 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V sowie Ziffern 3.7.1 und 3.7.3 LEP) Rechnung zu tragen.</p> <p>Aufgrund der Inhalte der beabsichtigten Bebauungsplanänderung und der damit verfolgten Planungsziele gehe ich zunächst davon aus, dass hier eine den vorstehend angerissenen Erfordernissen der Raumordnung entsprechende Entwicklung erfolgen soll. Insoweit bestätige ich schon heute, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planungsvorhaben der Gemeinde Norddorf auf Amrum erhoben werden.</p> <p>Insbesondere werden dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 a der Gemeinde Norddorf auf Amrum Ziele der Raumordnung dann nicht entgegengehalten, wenn der auch auf der Insel Amrum</p>	Die unbebauten Flächen sind im Besitz der Gemeinde Norddorf auf Amrum. Wie die benachbarten, als reine Wohngebiete festgesetzten Flächen, sollen sie von

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Norddorf auf Amrum

		<p>bestehenden Problematik der unkontrollierten Zunahme von Zweitwohnsitzen zu Lasten des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung (siehe dazu Ziffern 4.1 Abs. 7 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V) hinreichend Rechnung getragen wird. Dem entsprechend wird vorausgesetzt (i.S. raumordnerischer Maßgaben), dass eine den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung gerecht werdende Umsetzung der geplanten Neubaufäche (z.B. auf Basis von Erbbau-rechten, ggf. in Kooperation mit einer Wohnungsbau-genossenschaft) und nachhaltige Sicherung der entstehenden Wohnungen als Dauerwohnraum erfolgen wird.</p> <p>Zur weiteren Prüfung ist mir das von der Gemeinde im Hinblick auf die Umsetzung der geplanten Neu-baufäche in Aussicht genommene Vorgehen darzu-legen. Darüber hinaus sind vertiefende Angaben zu Art und Umfang der geplanten Wohnbebauung (ins-besondere Anzahl der Wohneinheiten; Eigentum oder Mietobjekte) erforderlich.</p> <p>Soweit entstehender Dauerwohnraum im Rahmen von ggf. erforderlich werdenden Vertragswerken ge-sichert werden soll, weise ich ergänzend darauf hin, dass in die Verträge auch Regelungen hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Zielgruppen, insbesondere durch Beschrän-kung der Wohnnutzung auf Personen mit Lebens-mittelpunkt bzw. Erwerbstätigkeit auf der Insel Am-rum, • eines Belegungs-(vorschlags-)rechts der Gemeinde Norddorf und - über diese - ggf. auch der anderen Inselgemeinden, • einer Mietpreisbindung, • ggf. einer Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Programm der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein und 	<p>der Wohnungsbau-Genossenschaft WoBau Eiderstedt mit Mietwohnungen bebaut werden. Die Gemeinde hat bei der Belegung der bestehenden Woh-nungen, die ausschließlich Dauerwoh-nungen sind, ein Mitspracherecht. Konkretere Planungen für die bisher un bebauten Flächen liegen noch nicht vor. Auch ist eine Realisierung eher lang- als mittelfristig geplant. Sobald die Planungen konkreter wer-den, wird seitens der Gemeinde Kontakt zur Landesplanung aufgenommen hin-sichtlich der erforderlichen Inhalte der Vertragswerke mit der Wohnungsbau-Genossenschaft.</p>
--	--	--	--

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Norddorf auf Amrum

			<ul style="list-style-type: none"> • der Konsequenzen / Sanktionen bei nicht vertragsgemäßer Nutzung / Inanspruchnahme der Wohnungen aufgenommen werden sollten. <p>Abschließend empfehle ich, die in den Sondergebieten „Kur“ zulässigen Personalwohnungen als solche nachhaltig zu sichern. Außerdem sollte m.E. der Umfang der Personalwohnungen nach Anzahl und / oder beanspruchter Fläche in den Festsetzungen mit festgelegt werden.</p>	<p>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.</p>
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> Landesbetrieb Straßenbau			

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Norddorf auf Amrum

	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. Keine Bedenken. Die dortige ehemalige Waldfläche wurde mit Be- scheid vom 25.11.2004 umgewandelt	- -
5.	Archäologisches Landesamt Schloß Annettenhöh Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig	18.03.2015	Keine Bedenken. Im Nahbereich sind uns jedoch archäologische Fundplätze/Denkmale bekannt. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. 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- 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,	- Wurde als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Norddorf auf Amrum

			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	26.03.2015	Keine Einwände.	-
9.	Industrie- und Handelskammer Bauleitplanung @flensburg.ihk.de	19.03.2015	Keine Bedenken.	-
10.	Handwerkskammer Flensburg Postfach 17 38 24907 Flensburg			
11.	Schleswig-Holstein Netz AG Schleswig-Heingas-Platz 1 25450 Quickborn	14.04.2015	Keine Bedenken. Wie die späteren Gebäude an unser Strom- bzw. Erdgasnetz angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.	-

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Norddorf auf Amrum

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 Hauptsieverband 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.	-
	b) untere Denkmalschutzbe- hörde 603	20.03.2015	Keine Bedenken.	-
	c) untere Naturschutzbehörde 605	30.03.2015	Keine Bedenken.	-

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Norddorf auf Amrum

	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	<p>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.</p> <p>Die Tatsache unserer Bevollmächtigung ist in Ihrem Hause, jedenfalls bei der Gemeinde Norddorf, aus zahlreichen gemeinsamen. Gesprächen bekannt. Sollten Sie für das vorliegende Verfahren eine gesonderte Vollmacht benötigen, bitten wir höflich um einen, entsprechenden Hinweis.</p> <p>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. 4a sind aktuell folgende Häuser betroffen: Birkenlund, Madita, Ronja, Bullerbü, Kalle Blomquist Pippi Langstrumpf, Lönneberga, Villa Kunterbunt.</p> <p>2. Mit den vorliegenden Anregungen wenden sich unsere Mandanten grundsätzlich gegen, die vorgesehene Planung.</p>	<p>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 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.</p> <p>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 zuläs-</p>

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Norddorf auf Amrum

		<p>Der Bebauungsplan Nr. 4a 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 festsetzt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf schließt damit ausschließlich, für die Grundstücke unserer Mandanten jegliche andere Nutzung als Erholungsheime, Kurheime und Personalwohnungen 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 Baumaßnahmen 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 ausgeüb-</p>	<p>sig. So wird auch zukünftig eine Konzentration von Kur- und Erholungsheimen entlang des Strunwai gesichert.</p> <p>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).</p> <p>Die Wahl einer allgemeinen Festsetzung 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.</p> <p>Aufgrund der unzureichenden Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich des Zweitwohnens, bestehen innerhalb der Gemeinde Norddorf auf Amrum kaum noch allgemeine Wohngebiete. Im Falle der benachbarten Flächen der Einwen-</p>
--	--	---	--

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Norddorf auf Amrum

			<p>ten 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. Dies betrifft im Übrigen nicht nur die beabsichtigte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, sondern auch die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche.</p> <p>3. Wir regen daher dringend an, auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 vorgesehenen Form in Kraft gesetzt wird, sind wir bereits beauftragt, Normenkontrollklage zu erheben.</p>	<p>derin wurden reine Wohngebiete (in vorherigem 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. Hinsichtlich der Baugrenzen konnte für das bisher unbebaute Grundstück ein etwas größerer Spielraum zugestanden werden, da die Gemeinde als Eigentümerin der Fläche selbst entscheiden kann, welche Bebauung hier realisiert wird; eine konkrete Planung zur Gebäudestellung liegt noch nicht vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich aber am unteren Rand der GRZ der umgebenden Flächen, so dass im Bebauungsplan dokumentiert ist, dass dort entstehende Gebäude sich bezüglich der städtebaulichen Dichte im Plangebiet einfügen werden.</p>
--	--	--	--	--