

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Witsum

für das Gebiet des Ortskerns, umgrenzt durch die Dorfstraße und die Traumstraße, sowie des Bereichs nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs in einer Tiefe von ca. 60 m ab dem Ellenbogenweg und ca. 90 m ab der Traumstraße

Begründung

Teil I – Städtebauliche Aspekte

1. Örtliche Verhältnisse, Lage und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Witsum, Kreis Nordfriesland im Bereich des Ortskerns sowie nordöstlich der Kreuzung Traumstraße / Ellenbogenweg.

Es ist heute im Bereich des Dorfkerns im allgemeinen durch Wohngebäude und ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Dorfstraße 8) geprägt. Der Bereich nordöstlich der Kreuzung „Traumstraße / Ellenbogenweg“ stellt sich als Plateau dar, welches sich oberhalb der Kreisstraße befindet und als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt wird.

Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich weitere, mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke, auf denen sich teilweise umfangreiche und ortsbildprägende Gehölzbestände befinden, und die eine für hiesige Verhältnisse stark bewegte Topographie aufweisen.

Die übrigen Flächen, südlich und östlich des Plangebiets, werden landwirtschaftlich genutzt und grenzen im Süden an das FFH-Gebiet „Godelniederung“.

2. Anlass und Ziele der Planung, Planungserfordernis

Die Gemeinde Witsum beabsichtigt, anlässlich der geplanten Aussiedlung des landwirtschaftlichen Hofes Dorfstraße 8 die städtebauliche Entwicklung des Dorfkerns und der östlich angrenzenden Flächen zu steuern, das konfliktträchtige Nebeneinander von landwirtschaftlichem Betrieb und Wohnen zu entschärfen sowie einheimischen Bauwilligen den Erwerb von kostengünstigem Bauland zu ermöglichen. Die neuen Bauplätze sollen einerseits im Bereich des heutigen landwirtschaftlichen Hofes Dorfstraße 8, andererseits auf den nordöstlich der Kreuzung Ellenbogenweg / Traumstraße befindlichen Flächen ausgewiesen werden. Der Ist-Zustand im Dorfkern soll im übrigen festgeschrieben werden; geringfügige Erweiterungen sowie ein Umbau des Bestandes sollen ermöglicht werden.

Die Ortslage Witsum stellt sich planungsrechtlich insgesamt als Splittersiedlung im Außenbereich dar. Die Zulässigkeit von Vorhaben war daher bislang nach § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund dieser Tatsache und dem Planungsziel der Gemeinde, die vorhandene Gemengelage neu zu ordnen sowie Bauplätze für die ortsansässige Bevölkerung auszuweisen, ergibt sich das Erfordernis, einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der gültige Regionalplan - Planungsraum V - in der Neufassung vom 11.10.2002 stellt für den Bereich des Plangebiets „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ (Text: Ziffer 4.1 (1)) dar. Südwestlich des Plangebiets ist die Godelniederung als Vorranggebiet für den Naturschutz (Text: Ziffer 5.3 (6)) dargestellt.

Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 15.09.2010 wurde seitens des Innenministeriums bestätigt, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planungsansatz bestehen und dem Bebauungsplan Nr. 1 keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten werden.

Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Insel Föhr in der gültigen Fassung vom 18.12.2001, zuletzt geändert am 18.03.2008, wird der Dorfkern in der „Maßnahmen- und Entwicklungskarte“ als „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt, innerhalb des Dorfkerns ist ein Teilbereich als „Wohnbaufläche, konfliktarme Erweiterungsfläche 1. Priorität“ ausgewiesen. Die Fläche nordöstlich der Kreuzung Traumstraße / Ellenbogenweg wird als „Wohnbaufläche, Erweiterungsfläche 2. Priorität, konfliktarmer Suchraum für Siedlungserweiterung“ dargestellt.

Das Umfeld des Plangebiets ist heterogen strukturiert, nördlich befinden sich „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ sowie „Wald, Gehölz; Bestand“ und „gesetzlich geschützte Biotope“. Östlich liegt ein „konfliktarmer Bereich für Bodenabbau“. Für die übrigen, umgrenzenden Flächen werden das Entwicklungsziel „Erhöhung der Dichte hochwertiger Kleingewässer im Defizitgebiet“ sowie zahlreiche Knicks dargestellt.

4. Alternative Standorte

Im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren vorangegangenen Abstimmungen mit dem Kreis Nordfriesland sowie mit dem Innenministerium, Abteilung Landesplanung, wurden alternative Standorte für neue Bauplätze für die Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs geprüft und bewertet. Neben dem ausgewählten Bereich im Dorfkern sowie nordöstlich der Kreuzung Traumstraße / Ellenbogenweg wurden folgende Standorte geprüft:

Bereich Dorfstraße, westlich des Ortskerns

In Anlehnung an eine frühere bauliche Entwicklung ca. 300 m westlich des Dorfkerns wurde mit Planungsanzeige vom 10.04.2008 eine Bebauung des Flurstücks 45 der Flur 1 an der Dorfstraße angefragt. Sowohl seitens des Kreises Nordfriesland als auch seitens des Innenministeriums wurde diese Fläche aufgrund der Tatsache, dass sie deutlich abgesetzt vom Ortskern liegt, für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen.

Bereich südöstlich Dorfstraße / Traumstraße

Mit Planungsanzeige vom 20.07.2005 wurde eine Bebauung der Flurstücke 20 und 21 der Flur 2 angefragt, diese wurde aber im folgenden Verfahren nicht weiter verfolgt. Den nunmehr ausgewählten Standorten wurde der Vorzug gegeben, da sie einer organischen Siedlungsentwicklung besser Rechnung tragen und vorhandene Strukturen ergänzen bzw. zur Innenentwicklung beitragen.

5. Langfristige Sicherung der Dauerwohnnutzung, Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung (örtlicher Wohnraumbedarf) werden insgesamt 4 neue Bauplätze für Eigenheime im Plangebiet ausgewiesen. Um die Vergabe an die einheimische Bevölkerung sicherzustellen, erwirbt die Gemeinde Witsum gemäß Abstimmung mit der Landesplanung drei der vier Bauplätze. Im weiteren Verfahren sollen die Grundstücke im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens vergeben werden. Die Vergabe soll dabei an Personen erfolgen, welche noch kein Wohneigentum auf der Insel Föhr haben, und deren Lebensmittelpunkt bereits seit mehreren Jahren auf der Insel Föhr liegt.

Durch geeignete Sicherungsinstrumente (Eintragungen von Grunddienstbarkeiten, privatrechtliche Regelungen zwischen der Gemeinde als Verkäufer und dem Erwerber) soll sichergestellt werden, dass eine anschließende Weiterveräußerung, soweit rechtlich umsetzbar, ausgeschlossen wird.

Ferner wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes – Dauerwohnen und Touristenbeherbergung – die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte. Eine Teilung bspw. von Wohngebäuden mit einer Wohneinheit und einer untergeordneten Ferienwohnung in zwei unabhängige Wohneinheiten gemäß WEG mit anschließender Veräußerung, welche zur Entstehung von Zweitwohnungen und der Zweckentfremdung der Ferienwohnungen führen könnte, wird somit verhindert.

Einer der vier Bauplätze soll unter Bezug auf den Erlass des Innenministeriums vom 05.06.2008 ohne Bindungen zur Sicherung der Dauerwohnnutzung veräußert werden, um die Finanzierung der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes Dorfstraße 8 zu ermöglichen und somit die unter Kapitel 2 beschriebenen Ziele umzusetzen.

6. Zeitliche Streckung der Planumsetzung

Gemäß Abstimmung mit der Landesplanung und dem Kreis Nordfriesland sollen in einem ersten Bauabschnitt die beiden Bauplätze im Dorfkern veräußert werden. Die Bebauung auf den beiden Bauplätzen nordöstlich der Kreuzung Traumstraße / Ellenbogenweg soll mit einem deutlichen, zeitlichen Versatz umgesetzt werden.

Um dies sicherzustellen, wird der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche unterteilt, von denen der erste – Dorfkern – unmittelbar nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in Kraft gesetzt werden soll, der zweite Bereich – nordwestlich der Kreuzung Traumstraße / Ellenbogenweg – soll so in Kraft gesetzt werden, dass die Bebauung der Bauplätze über den Planungszeitraum gestreckt wird. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde, entsprechende Beschlüsse fassen, in denen sie sich an diese Form der Umsetzung bindet. Das beschriebene Vorgehen wurde im Vorfeld des Planverfahrens mit der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein abgestimmt.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet – Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Das Sondergebiet dient dem Wohnen. Es sollen vorrangig Dauerwohnungen entstehen bzw. erhalten werden, daher sind lediglich Wohngebäude für Dauerwohnungen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe, wenn diese je Gebäude 30% der Geschossfläche nicht überschreiten. Hierdurch soll z.B. der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit eröffnet werden, in untergeordnetem Maße Ferienwohnungen zu vermieten u.a. zur Refinanzierung des eigenen Wohngebäudes.

Ferner können der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden

- die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude (in Anlehnung an den genehmigten Bestand)
- die zulässige Zahl des Vollgeschosse mit einem (1) und
- die maximale Gebäudehöhe mit 9 m

festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bezieht sich dabei jeweils auf das Baufenster, in dem die Festsetzung gemacht wird. Falls innerhalb eines Baufensters mehrere Gebäude errichtet werden, so darf die festgesetzte Grundfläche durch alle Gebäude gemeinsam nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die „festgelegte Geländeoberfläche“, d.h. entweder die bereits in einer Baugenehmigung vorgegebene Geländehöhe oder das anstehende, natürliche Gelände.

Bauweise und überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird im Plangebiet offene Bauweise festgesetzt. Bestandsorientiert wird dies durch die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ bzw. „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ ergänzt. Für die neu ausgewiesenen Bauplätze wird „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt, um eine ungewollte bauliche Verdichtung zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, welche sogenannte „Baufenster“ bilden. (Wohn-)Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen, außerhalb der Baugrenzen sind lediglich die nach BauNVO § 14 aufgeführten Nebenanlagen zulässig. Es kann zugelassen werden, dass Gebäudeteile die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaße überschreiten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Um eine ungewollte nachträgliche Verdichtung des Wohnungsbestands in Witsum zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf den jeweils genehmigten Bestand begrenzt. Bei Neubauten wird eine Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird jeweils für das gesamte Baufenster festgesetzt, in dem die Festsetzung eingetragen ist. Falls innerhalb eines Baufensters mehrere Gebäude errichtet werden, so darf die Summe der Wohneinheiten in allen Gebäuden zusammengenommen die festgesetzte Höchstgrenze nicht überschreiten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bestand festgesetzt. Die Verkehrsflächen umfassen die Traumstraße (K122), die Dorfstraße sowie den Ellenbogenweg jeweils in den heutigen Ausdehnungen der zugehörigen Flurstücke.

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)

Im Norden des Plangebiets wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Gemeinde hat im Vorfeld versucht, diese Fläche zu erwerben, um diese ebenfalls als

Bauplatz für die einheimische Bevölkerung mit entsprechenden Bindungen für Dauerwohnnutzung auszuweisen. Da die Eigentümer jedoch grundsätzlich nicht bereit waren, die Flächen zu verkaufen, werden diese dem heutigen Bestand entsprechend festgesetzt. Eine Ausweisung der Fläche als Bauplatz ohne Bindungen (örtlicher Wohnraumbedarf) kommt gemäß Erlass des Innenministeriums vom 25.05.2009 nicht in Betracht.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Im Osten des Plangebietes wird zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere zum Ausgleich des durch die nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs vorgesehene Bebauung verursachten Eingriffs in das Landschaftsbild, eine Gehölzanpflanzung festgesetzt. Die textliche Festsetzung regelt dabei Pflanzdichte und -qualität der Anpflanzung und macht Vorschläge aus einer nicht abschließenden Liste von geeigneten Gehölzen.

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet – Dauerwohnen und Touristenbeherbergung – wird festgesetzt, um hier ein Baugebiet zu sichern, welches dem Wohnen und der Touristenbeherbergung dient. Dies setzt voraus, dass die entstehenden Ferienwohnungen bzw. Beherbergungsbetriebe dauerhaft für den Fremdenverkehr zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung gemäß § 22 BauGB soll verhindern, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt und als Zweitwohnungen genutzt werden, die dann dem Fremdenverkehr, d.h. einem wechselnden Personenkreis zu Ferienzwecken, nicht mehr im vorgesehenen Umfang zur Verfügung stehen.

Durch die Bildung von Wohnungseigentum wird die Nutzung als Zweitwohnung vorbereitet. Zweitwohnungen stehen in der Regel aber nicht mehr bzw. in einem geringeren Umfang dem Fremdenverkehr zur Verfügung. Durch die Zunahme oder gar ein Überhandnehmen von Zweitwohnungen könnte die Fremdenverkehrsfunktion des Gebiets beeinträchtigt werden.

Die Bildung von Wohnungseigentum für Zweitwohnsitze lässt auch eine „Verödung“ von Straßenzügen bzw. Ortsteilen befürchten, da diese Wohnungen dem Fremdenverkehr nicht mehr oder nur in geringerem Maße zur Verfügung stehen und meist lediglich während der Hauptsaisonzeiten bewohnt werden. Während der übrigen Jahreszeit sind diese Wohnungen oft unbewohnt. Die geringe Zweitwohnungsnutzung führt außerdem zu einer geringeren Inanspruchnahme der gemeindlichen Fremdenverkehrseinrichtungen und damit zur nachhaltigen Schwächung der gemeindlichen Fremdenverkehrsstruktur.

Insbesondere ist darauf zu verweisen, dass in der Vergangenheit bereits ein Gebäude im Plangebiet in fünf Eigentumswohnungen gemäß WEG unterteilt und diese einzeln veräußert wurden. Es ist daher und aufgrund des in den letzten Jahren stetig ansteigenden Investitionsdrucks auf der Insel Föhr zu befürchten, dass sich diese Fehlentwicklung fortsetzt und die Fremdenverkehrsfunktion des Gebietes ohne weitere Festsetzungen dauerhaft nicht gesichert werden könnte.

Es wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte. Eine Teilung bspw. von Wohngebäuden mit einer Wohneinheit und einer untergeordneten Ferienwohnung in zwei unabhängige Wohneinheiten gemäß WEG mit anschließender Veräußerung, welche zur Entstehung von Zweitwohnungen und der Zweckentfremdung der Ferienwohnungen führen könnte, wird somit verhindert.

Gestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

Um bei Bauvorhaben im Plangebiet sicherzustellen, dass die ortstypische Bauweise in den Grundzügen aufgegriffen wird, werden gestalterische Festsetzungen, u.a. in Bezug auf zulässige Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und -fenster, Dacheindeckungen, Traufhöhen, Fassadenmaterialien, Fensteröffnungen und Sockelhöhen getroffen. Das Entstehen von Neubauten, welche sich in das historische Orts- und Landschaftsbild nicht einfügen, soll somit ausgeschlossen werden.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Anbauverbotszone der Kreisstraße K122 (15 m ab befestigtem Fahrbahnrand). Dies betrifft die Fläche nordöstlich der Kreuzung Traumstraße / Ellenbogenweg, der Ortskern befindet sich hingegen innerhalb der Ortsdurchfahrt; dort besteht keine Anbauverbotszone.

Bauvorhaben im Bereich der Anbauverbotszone sind grundsätzlich unzulässig. Abweichungen hiervon sind mit der zuständigen Fachbehörde (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) abzustimmen. Dies betrifft unter anderem auch die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen oder Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäusern.

Direkte Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße auf freier Strecke sind unzulässig. Wenn Grundstücke von der Kreisstraße aus erschlossen werden sollen, insbesondere die Grundstücke nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs, so ist dies vorab mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abzustimmen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Das Gebäude Dorfstraße 4 im Plangebiet ist ein einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG.

9. Erschließung des Plangebiets

Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße K122 (Traumstraße) sowie durch die Gemeindestraßen Dorfstraße und Ellenbogenweg erschlossen.

Wasser / Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt und im Bereich der Traumstraße sowie des Ellenbogenwegs verlegt. Die Gemeinde Witsum verfügt nicht über ein öffentliches Kanalnetz, Abwasser wird grundsätzlich in Kleinkläranlagen eingeleitet. Im Bereich der Traumstraße verläuft eine Druckleitung von Borgsum zur Kläranlage Utersum. Ein Anschluss an diese Druckleitung ist ggfs. in Abstimmung mit der Gemeinde Borgsum realisierbar.

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Energie / Telekommunikation

Die Energieversorgung mit Elektrizität sowie Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet gesichert und ebenfalls im Bereich der Traumstraße, der Dorfstraße und des Ellenbogenwegs verlegt. Eine Anschlussmöglichkeit an das Erdgasnetz ist nicht gegeben.

10. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert. Alle Gemeinden haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken vorgebracht werden.

11. Flächenbilanz

Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“	13.987 m ²
Verkehrsflächen	4.640 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	1.551 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	277 m ²

12. Berücksichtigung der Umweltbelange und Eingriffsregelung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen zu erwarten sind. In Bezug auf das Schutzgut Boden erfolgen zwar geringe Eingriffe durch eine Versiegelung von Flächen, die aber aufgrund der bewirkten größeren Entsiegelung von Flächen im Plangebiet keinen Flächenausgleich erfordern. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können gemäß Umweltbericht durch Anpflanzungen im östlichen Teil des Plangebiets kompensiert werden

Der vorliegende Plan ist das Ergebnis einer gerechten Abwägung der Umweltbelange und der sonstigen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB unter- und gegeneinander und entspricht somit dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. In Bezug auf die Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf Teil II (Umweltbericht) und Teil III (Eingriffsregelung) der Begründung verwiesen.

13. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Witsum entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.