

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.05.2018
- Landesplanerische Abstimmung gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	1	16.05.2018	<p>Die Einwender können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben sie keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.</p> <p>Sie verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Hinweise informiert und um Beachtung gebeten.</p> <p>Die Hinweise zur Lage des Vorhabengebiets innerhalb eines archäologischen Interessensgebiets, zur Beteiligung des archäologischen Landesamts sowie zum Umgang mit Kulturdenkmälern werden in den Text der Begründung sowie als Anhang an die Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Hinweis übernommen.</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Anlage: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme</p>	
				
Deutsche Telekom Technik	2	24.05.2018	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gegen die o.a. Planung haben die Einwender</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Hinweise informiert und um Beachtung gebeten.</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten sie aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten sie aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der 	

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: <p>Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck</p> <p>Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	
Handwerkskammer Flensburg	3	22.05.2018	Anregungen und Bedenken werden nach Einsicht in die Pläne nicht vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Untere Forstbehörde	4	17.05.2018	Aus Sicht der unteren Forstbehörde bestehen keine Bedenken zu dem Vorhaben. Bei den südlich des Plangebiets befindlichen Vorhabens befindlichen Gehölzflächen handelt es sich nicht um Wald iSdG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Forstwirtschaft	5	22.05.2018	Die überreichten Unterlagen werden in der Anlage zurückgegeben. Die Angelegenheit fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	6	11.06.2018	Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Kreis Nordfriesland Der Landrat Untere Naturschutzbehörde	7	14.06.2018	Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben:	Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine entsprechende artenschutzrechtliche

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 (3) des BauGB entfällt mithin die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Unberührt von der Regelung im § 13 (3) BauGB bleiben jedoch die Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sowie die Vorgaben des § 44 BNatSchG (Artenschutz). Hierzu sind Aussagen zu treffen. Eine Fehlanzeige bei Nichtbetroffenheit gesetzlich geschützter Biotope sowie artenschutzrechtlicher Belange ist erforderlich.</p> <p>Sind gesetzlich geschützte Biotope betroffen, bedarf es im Bauleitplanverfahren der Inaus-sichtstellung einer Befreiung nach § 67 (1) BNatSchG. Sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sind, sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG beachtlich. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Gebäude vor den Umbaumaßnahmen auf Vorkommen von Tieren, wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>	<p>Potentialanalyse wurde durchgeführt und wird dem Verfahren beigegeben. Aus der Untersuchung ergeben sich erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität. Diese Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und so vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wyk auf Föhr gesichert. Über den Durchführungsvertrag werden diese Maßnahmen vertraglich mit dem Vorhabenträger gesichert. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 BNatSchG wird nicht erforderlich.</p> <p>In den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen (Teil B) wird unter Punkt 4. auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hingewiesen:</p> <p>„Sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sein können, sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Gemäß § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor Abriss von Gebäudeteilen diese auf Vorkommen von Tieren wie z.B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen.“</p> <p>Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Hinweise informiert und um Beachtung gebeten.</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Kreis Nordfriesland Der Landrat FD Bauen und Planen, Planung			<ul style="list-style-type: none"> Zu den Themen Dauerwohnen und Ferienwohnen verweise ich auf die Ergebnisse des Abstimmungsgespräches mit der Landesplanung beim Kreis Nordfriesland am 01.06.2017. 	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Zuge der Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Plangeberin wurde das Thema Dauerwohnen und Ferienwohnen konkretisiert, was sich einerseits in der Begründung und den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs niederschlägt und andererseits zu weiteren Regelungen im Durchführungsvertrag führen wird. Eine Zusammenfassung der planerisch relevanten Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages wurde in der Begründung unter „II Durchführung“ ergänzt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag sollte auch das Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnung beschrieben und festgesetzt werden. Auch, wenn der Durchführungsvertrag nicht Teil der Planunterlagen ist, müssen in der Begründung die planerischen Inhalte wiedergegeben werden, damit sich Öffentlichkeit und Behörden ein Bild vom abwägungsrelevanten Planungsumfang machen können. 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Das Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnungen wird über den Durchführungsvertrag geregelt. Außerdem wird die maximal zulässige Anzahl an Dauerwohnungen und Ferienwohnungen in den textlichen Festsetzungen (vgl. Festsetzung 1.2) und der Begründung ergänzt. Demnach sind von den insgesamt bis zu 75 Wohneinheiten bis zu 24 Wohneinheiten als teilweise barrierefrei nutzbare Ferienwohnungen zu errichten und aus einer Hand zu betreiben. Es wird weiterhin vereinbart, dass die Ferienwohnungen im westlich gelegenen Neubau errichtet werden. Über den Durchführungsvertrag werden außerdem Nutzungsbindungen für die Dauerwohnungen und Ferienwohnungen geregelt. Eine Zusammenfassung der Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags wurde in der Begründung unter Punkt „II Durchführung“ ergänzt.</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<ul style="list-style-type: none"> • Aus dem Zusammenspiel der Festsetzung der Art der Nutzung und den Ausführungen in der Begründung wird nicht deutlich, welchen Stellenwert betreutes Wohnen, Servicewohnen und Seniorenwohnen haben sollen. Gegebenenfalls wären diese Nutzungsarten in die Zweckbestimmung des Sondergebietes aufzunehmen und in der Aufzählung der zulässigen Arten der Nutzung zu konkretisieren. 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>In Verbindung mit den barrierefrei nutzbaren Dauer- und Ferienwohnungen sollen optional je nach Bedarf weitere Servicedienstleistungen für die Bewohner und Feriengäste angeboten werden. In einer Kooperation mit einem lokalen, ambulanten Pflegedienst und/oder mit eigenem Betreuungs- und Pflegepersonal könnten Senioren oder andere Personen mit Betreuungs- und/oder Pflegebedarf optional weitergehend unterstützt und betreut werden. Die Nutzungen „Seniorenwohnen, Servicewohnen und betreutes Wohnen“ werden in den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter der Festsetzung Nr. 1.2 in der Aufzählung der zulässigen Arten der Nutzung ergänzt. Die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets wird angepasst zu „Generationsübergreifendes Dauerwohnen und Ferienwohnen“.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> • Des Weiteren verweise ich auf § 12 (3a) Satz 1 BauGB: Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wie hier durch Festsetzung eines 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Folgende Festsetzung wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter der Festsetzung Nr. 1.1 ergänzt:</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Baugebietes auf Grundlage der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>	<p><i>„Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“</i></p>
			<ul style="list-style-type: none"> Gemäß Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht empfehlen wir, für Berichtigungen des Flächennutzungsplans fortlaufende Nummern zu vergeben. Wir bitten darum, uns diese Nummern dann mitzuteilen, wenn Sie uns erstmals am Verfahren beteiligen. <p>Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht.</p> <p>Eine Kopie meiner Stellungnahme werde ich an das Innenministerium in Kiel zur Kenntnisnahme senden</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Anschluss an das Aufstellungsverfahren des B-Plans, also nach dem Satzungsbeschluss. Für die betreffende Berichtigung des Flächennutzungsplans wird im Laufe des Verfahrens eine Nummer vergeben. Der Hinweis wird beachtet.</p>
Industrie- und Handelskammer	8	18.06.2018	Zum oben genannten Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Wasserbeschaffungsverband Föhr	9	19.06.2018	<p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Laut Erläuterungsbericht ist infolge der geplanten baulichen Erweiterungsmaßen nur ein geringfügiger Mehrbedarf an Trinkwasser im B-Plan-Gebiet zu erwarten. Dieser kann jederzeit über die angrenzende Hauptleitung AZ 200 in der Straße „Am Golfplatz“ gedeckt werden. Zu prüfen wäre ggf. die Dimensionierung der 62 m Anschlussleitung, die mit d = 63 mm (2-Zoll) aber sehr großzügig bemessen ist.</p> <p>Löschwasserversorgung</p> <p>Die Hauptleitung AZ 200 in der Straße „Am Golfplatz“ kann Löschwassermengen ≥ 192 m³/h bereitstellen und genügt damit der höchsten Brandschutzklasse. Im Umkreis von 300 m sind mehrere Hydranten vorhanden. Der Löschwasserbedarf ist individuell zu prüfen. Erfordert der Objektschutz größere Löschwassermengen, so sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr individuelle Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Deich- und Sielverband Föhr</p> <p>Das B-Plan-Gebiet liegt außerhalb des Verbandsgebiets. Die Belange des Deich- und Sielverbandes Föhr sind daher nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt</p> <p>Der Löschwasserbedarf wurde im Zuge des Verfahrens geprüft. Die genannten Löschwassermengen sind für den Objektschutz ausreichend. Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Hinweise informiert und um Beachtung gebeten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Schleswig-Holstein Netz AG	10	19.06.2018	Wir haben gegen das o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Wie die späteren Gebäude und Betriebe an unser Strom- bzw. Erdgasnetz angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.</p> <p>Weitere Auskünfte erteilt die Netzkundenbetreuung unter der E-Mail Adresse joerg.bloecker@sh-netz.com.</p> <p>Außerdem bitten wir Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn eine Leitungsauskunft einzuholen, da im Bereich vom Hauptgebäude des ehemaligen Schullandheims eine Erdgas MD-Leitung verläuft.</p> <p>→ Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen auch Herr Bernd Dittmann (Strom), unter der Telefonnummer 04661/9640-9106 und Herr Holger Nissen (Gas), unter der Telefonnummer 04661/9640-9129 gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Hinweise informiert und um Beachtung gebeten.</p>
Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	11	20.06.2018	<p>Gemäß § 4 (3) DSchG S-H in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. Schl.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden „[...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</p> <p>Gemäß § 4 (3) DSchG S-H in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. Schi.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden "[...] bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange [...] des Denkmalschutzes und der</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird unter der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 folgender Zusatz zur Dacheindeckung ergänzt:</p> <p><i>„Dacheindeckungen mit hochglänzenden Materialien sind unzulässig.“</i></p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Denkmalpflege berühren können, so frühzeitig zu beteiligen, dass die[se] [...]in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können".</p> <p>Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den zu Wohnzwecken dienenden Umbau und Neubau auf dem Grundstück Am Golfplatz 9 betrifft die unmittelbare Umgebung der von Ihnen in der Begründung unter Punkt 7.6 genannten Denkmale. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.</p> <p>Da sich die geplante Neubebauung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zurücknimmt, ist unter den derzeitigen Gesichtspunkten von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der das Gebiet umgebenden Denkmale auszugehen. Allerdings ist bezüglich der gestalterischen Vorgabe "Dachform" eine Eindeckung mit hochglänzenden Materialien auszuschließen. Diese würden sich aufgrund ihrer starken Reflexionswirkung negativ auf das Erscheinungsbild der umgebenden Denkmale auswirken.</p>	
AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein	12	20.06.2018	Aus Sicht der AG-29 bestehen zu dem vorliegenden Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken. Die Abgabe einer naturschutzfachlichen Stellungnahme behalten wir uns für den nächsten	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Für das Plangebiet wurde im Zuge des weiteren Verfahrens ein Baumkataster mit einer Bewertung des Baumbestandes erstellt und wird dem</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			Planungsschritt mit der Vorlage genauerer Informationen zur Umsetzung der Planung, insbesondere der Bewertung des Baumbestandes, vor. Wir bitten Sie daher, die AG-29 im nächsten Verfahrensschritt zu beteiligen.	Verfahren beigegeben. Die geltende Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutze des Baumbestandes ist zu beachten. Ein Antrag zur Fällung der Bäume ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.
Gemeinde Wrixum	13	09.08.2018	<p>Die Bebauung mit 70 Wohnungen erscheint uns sehr kleinteilig. Wünschenswert wären auch Wohnungen für Familien. Der Bedarf an Wohnungen wird von uns gesehen, aber es gibt keinen Hinweis darauf, dass diese dann auch bezahlbar sein werden.</p> <p>Wir befürchten, dass weitere Menschen ihr Haus an „Auswärtige“ veräußern und wir eine weitere Entfremdung in dem Ort bekommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bzgl. der Kleinteiligkeit und der Anzahl der Wohneinheiten ist zu berücksichtigen, dass im Zuge des Umbaus des Bestandsgebäudes der historische Mittelflur erhalten bleiben soll. Aus dieser Rahmenbedingung ergeben sich Grundrisse, die ausschließlich kleine 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen zulassen. Hieraus ergibt sich eine gewisse Kleinteiligkeit. Auf der Insel Föhr besteht ein Bedarf an kleinen Wohnungen zur Wohnraumversorgung kleiner Haushalte, z.B. Senioren, Auszubildene, Saisonarbeitskräfte.</p> <p>Für das Gesamtvorhaben wird ein Mix verschiedener Wohnungen hinsichtlich Größen und Grundrisse vorgesehen, sodass auch Wohnungen realisiert werden, die sich für Familien eignen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird angepasst zu „Generationsübergreifendes Dauerwohnen und Ferienwohnen“.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich über den Durchführungsvertrag dazu, keine eigentumsrechtliche Verselbstständigung einzelner Bestandteile des gegenständlichen Flurstücks oder</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Der Zuzug von Senioren (Rentnern) sichert nicht den Schulstandort.</p> <p>Wir konnten nicht klären, ob es sich um Mietwohnungen oder später um Eigentumswohnungen handeln wird.</p>	<p>eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum, z.B. in Zweitwohnungen, vorzunehmen. Die Dauerwohnungen sind für Personen vorgesehen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben, (Hauptwohnung, alleinige Wohnung) vorgesehen. Die Dauerwohnnutzung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Regelungen des Durchführungsvertrages gesichert. Eine Zusammenfassung der planerisch relevanten Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages wurde in der Begründung unter „II Durchführung“ ergänzt.</p> <p>Sowohl die Dauerwohnungen als auch die Ferienwohnungen im Neubau werden teilweise als barrierefrei nutzbare Wohnungen realisiert. Diese sind nicht ausschließlich Senioren vorbehalten. Die Wohnungen eignen sich aufgrund der Barrierfreiheit ebenso für Einzelpersonen oder Familien mit Mitgliedern mit Behinderungen. Die Dauerwohnungen und Ferienwohnungen eignen sich aber ebenso für Personen und Familien ohne Einschränkungen. Senioren sind nicht die alleinige Zielgruppe des Vorhabens. Es wird eine generationsübergreifende Wohnanlage mit einer Kombination aus Dauerwohnen und Ferienwohnen vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird angepasst zu „Generationsübergreifendes Dauerwohnen- und Ferienwohnen“.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich über den Durchführungsvertrag dazu, keine eigentumsrechtliche Verselbstständigung einzelner</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Wir hätten gerne gesehen, wenn das Objekt durch Föhrer verwirklicht werden würde und nicht der Gewinn von der Insel abgezogen wird.</p>	<p>Bestandteile des gegenständlichen Flurstücks oder eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum, z.B. in Zweitwohnungen, vorzunehmen. Eine Zusammenfassung der planerisch relevanten Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages wurde in der Begründung unter „II Durchführung“ ergänzt.</p> <p>Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen und die Bebauungsplanung basiert auf einer mit der Stadt Wyk auf Föhr abgestimmten Vorhabenplanung. Der Vorhabenträger investiert mit dem Vorhaben in die Stadtentwicklung der Stadt Wyk auf Föhr, ermöglicht die Wiedernutzbarmachung derzeit nicht mehr genutzten Flächen und Gebäuden im Innenbereich und erweitert das touristische Wohnungsangebot sowie das Wohnungsangebot der Stadt Wyk auf Föhr als auch der Insel Föhr.</p>
Gemeinde Nieblum	14	24.07.2018	Keine Anregungen oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde	15	27.11.2018	<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>Gemäß § 2 Verordnung zum Zentralörtlichen System vom 08.09.2009 (GVOBl. Schl.-H.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>2009 S. 604), zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 29.08.2014 (GVObI. Schl.-H. 2014 S. 226), ist die Stadt Wyk auf Föhr als Unterzentrum eingestuft. Damit gehört Wyk auf Föhr zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung; insoweit stellt die Stadt aus landes- und regionalplanerischer Sicht einen geeigneten Standort u.a. für die wohnbauliche Entwicklung dar (siehe Ziffern 2.2 und 2.6 LEP sowie Ziffer 6.1 Abs. 2 RPI V).</p> <p>Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes bzw. seines Siedlungs- und Versorgungskerns wird durch das „baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet“ der zentralörtlich eingestuften Gemeinde bestimmt (siehe Ziffer 2.2 Abs. 2 LEP sowie Karte und Ziffer 6.1 Abs. 2 RPI V). Das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet des Unterzentrums Wyk auf Föhr ist in der Karte des RPI V dargestellt.</p> <p>Der in die vorliegende Planung einbezogene Bereich im Ortsteil Südstrand im südlichen Stadtgebiet liegt innerhalb des regionalplanerisch festgelegten „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes“.</p> <p>Außerdem liegt das Plangebiet auch innerhalb der „Baugebietsgrenzen innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Inseln Sylt, Amrum und Föhr“ (siehe Karte und Ziffer 4.1 Abs. 3 RPI V).</p>	

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Auf dieser Basis bestätige ich im Sinne einer Ersteinschätzung, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planungsvorhaben der Stadt Wyk auf Föhr bestehen. Eine abschließende Beurteilung des vorliegenden Entwurfs der 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 b der Stadt Wyk auf Föhr ist allerdings noch nicht möglich. Zu den Gründen:</p> <p>Die Insel Föhr zählt zu den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung (siehe Karte sowie Ziffern 4.1 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V) bzw. zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (siehe Karte und Ziffer 3.7.1 LEP). Hier gelten im Hinblick auf die weitere Siedlungstätigkeit aus überörtlichen Gründen besondere Rahmenbedingungen. Dabei sind einerseits die in der Karte des RPI V festgelegten „Baugebietsgrenzen innerhalb der Ordnungsräume für Tourismus und Erholung ...“ sowie andererseits der im Textteil des RPI V dargelegte besondere Orientierungsrahmen für die Siedlungsentwicklung der Inselgemeinden von Bedeutung. Bezüglich der im Regionalplan dargestellten Baugebietsgrenzen ergibt sich zwar, wie oben bereits dargelegt, erkennbar kein Konflikt mit den einschlägigen Zielen der Raumordnung. Dies gilt aber nicht im Hinblick auf die weiteren sehr stringenten regionalplanerischen Vorgaben zur</p>	

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Siedlungsentwicklung auf der Insel Föhr (Wohnungsneubau nur noch zur Deckung des tatsächlichen Bedarfs der einheimischen Bevölkerung; nachhaltige Sicherung der Dauerwohnnutzung – siehe Ziffern 4.1 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V). Zu diesen Aspekten fehlt es bislang an tragfähigen Darlegungen, die für die raumordnerische Beurteilung des in Rede stehenden Projekts jedoch unverzichtbar sind.</p> <p>Auch der geplante touristische Nutzungsansatz mit einer begrenzten Anzahl von (barrierefreien) Ferienwohnungen stößt nicht bereits von vornherein auf grundsätzliche Bedenken. Vorbehalte bestehen allerdings für den Fall einer Einzelveräußerung der Ferienwohneinheiten an private Interessenten. Dazu weise ich ausdrücklich auf die in Ziffer 3.7.3 Abs. 4 LEP dargelegten, im Zuge der weiteren Planung und Umsetzung zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu Ferienhäusern und -wohnungen hin. Dies gilt in besonderem Maße hinsichtlich eines nachvollziehbaren und tragfähigen Nutzungs- und Betreiberkonzepts, da Ferienwohnungen ausschließlich für eine gewerblich-touristische Nutzung vorzusehen sind. In der Vergangenheit hat sich vielerorts gezeigt, dass eine gewerblich-touristische Ferienwohnnutzung allein über bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht dauerhaft zu sichern ist. Deshalb muss durch öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Instrumente (z.B. Nutzungs- und Betreiberkonzepte, vertragliche Regelungen,</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine Darlegung zum Bedarf des vorgesehenen Wohnungsneubaus wird in der Begründung unter 6.1 Landesplanung, Regionalplanung ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich über den Durchführungsvertrag dazu, keine eigentumsrechtliche Verselbstständigung einzelner Bestandteile des gegenständlichen Flurstücks oder eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum, z.B. in Zweitwohnungen, vorzunehmen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, die Ferienwohnungen aus einer Hand zu betreiben oder betreiben zu lassen. In der Begründung wird der Punkt 4.1 Nutzungs- und Betreiberkonzept ergänzt. Über den Durchführungsvertrag wird die Nutzung einer als Ferienwohnung vorgesehenen Wohnung als Dauer- oder Zweitwohnung ausgeschlossen. Eine Zusammenfassung der planerisch relevanten Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages wurde in der Begründung unter „II Durchführung“ ergänzt.</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>Baulasten, Grundbucheintragen) die gewerblich-touristische Nutzung nachhaltig gesichert werden. Insbesondere ist der Entstehung von Zweitwohnsitzen und Wochenendnutzungen entgegenzuwirken. Auch zu diesem Punkt bedarf es noch vertiefend aufbereiteter Ausführungen.</p> <p>In der Gesamtschau komme ich daher zu dem Ergebnis, dass die abschließende landesplanerische Stellungnahme zu der geplanten 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 b der Stadt Wyk auf Föhr zunächst zurückzustellen ist. Für einer weiteren Befassung mit dem Planungsvorhaben ist den folgenden Aspekten (im Sinne raumordnerischer Maßgaben) noch Rechnung zu tragen:</p>	
			<p>1. Die zur nachhaltigen Sicherung sowohl der Dauer- als auch der Ferienwohnungen vorgesehenen Instrumente sind im Rahmen der Planunterlagen zweifelsfrei aufzuzeigen. Außerdem sind der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu schließende Durchführungsvertrag sowie das für die ggf. geplanten Ferienwohnungen erforderliche Nutzungs- und Betreiberkonzept zumindest im Entwurf vorzulegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Zur nachhaltigen Sicherung der Dauer- und Ferienwohnungen werden zum einen die Begriffe in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zur zulässigen Nutzung eindeutig definiert. Zum anderen werden über den Durchführungsvertrag Regelungen getroffen, die eine Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferien- oder Zweitwohnungen ausschließt und ebenso eine Umwandlung von Ferienwohnungen in Dauer- oder Zweitwohnungen verhindert. Die abwägungsrelevanten Regelungen des Durchführungsvertrages werden in der Begründung im Kapitel „II Durchführung“ ergänzt.</p> <p>In der Begründung wird unter dem Punkt 4 Vorhabenbeschreibung der Unterpunkt 4.1. Nutzungs- und Betreiberkonzept ergänzt.</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			<p>2. Das Gesamtprojekt bedarf m.E. einer weiteren Konkretisierung hinsichtlich der Art und des Umfangs der tatsächlich geplanten Nutzungen. In Anbetracht der einschlägigen raumordnerischen Rahmenbedingungen wird die hier verfolgte Offenhaltung verschiedener Nutzungsoptionen kritisch gesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die maximal zulässige Anzahl an Dauerwohnungen und Ferienwohnungen wurde in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1. ergänzt. Außerdem wurde die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets angepasst zu „Generationsübergreifendes Dauerwohnen und Ferienwohnen“. Die Erforderlichkeit einer weiteren Konkretisierung wird nicht gesehen, da die Festsetzungen den tatsächlich geplanten Nutzungen entsprechen.</p>
			<p>3. Der Bedarf für die geplanten Nutzungen ist aufzuzeigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Ausführungen zum Bedarf der geplanten Nutzungen werden in der Begründung ergänzt. Unter dem Punkt „6.1 Landesplanung, Regionalplanung“ wird entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung auf der Insel Föhr der Bedarf der geplanten (Wohn-)Nutzungen auf Grundlage der Ergebnisse des „Modellhaften Wohnungsmarktkonzept in Verbindung mit einem Konzept zur energetischen Quartierssanierung auf den Inseln Föhr und Amrum“ (WMK) dargelegt. Ein Wohnraumentwicklungskonzept für die Stadt Wyk befindet sich derzeit in Aufstellung. Daher liegen quantitative Aussagen zum Wohnraumbedarf bezogen auf die Stadt Wyk auf Föhr als Grundlage derzeit nicht vor. Da Wyk auf Föhr als Unterzentrum auf der Insel eine entscheidene Rolle beim Wohnungsneubau zukommt und ein Wohnraummangel auf der Insel Föhr besteht kann jedoch davon ausgegangen, dass der Bedarf für</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
				<p>die geplanten (Wohn-)Nutzungen gegeben ist. Siehe hierzu Punkt 6.1 der Begründung.</p> <p>Bzgl. der Ferienwohnungen wird in der Begründung unter Punkt 3. Planungsanlass dargelegt, dass sich das Plangebiet für eine Ferienwohnnutzung eignet und mit dem Vorhaben keine reine Kapazitätssteigerung verfolgt wird, sondern eine Struktur- und Qualitätsverbesserung des bestehenden Angebots an Ferienwohnungen auf der Insel Föhr angestrebt wird.</p>
			<p>4. Die in der Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 14.06.2018 aufgezeigten Aspekte und die Ergebnisse des Abstimmungstermins vom 01.06.2017 sind im Zuge des weiteren Planverfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Stellungnahme des Kreises Nordfriesland s.o.</p> <p>Die im Rahmen des Abstimmungstermins vom 01.06.2017 aufgezeigten Aspekte wurden in der weiteren Abstimmung des Vorhabens zwischen der Plangeberin und dem Vorhabenträger diskutiert. Soweit erforderlich wurden Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen und entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden mit der vorliegenden Planung beachtet.</p>
			<p>5. Aus meiner Sicht sollte zudem geprüft werden, ob die als „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ umgrenzten Bereiche tatsächlich in das Sondergebiet einzubeziehen sind. M.E. wäre hier die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Zuge des weiteren Planverfahrens wurde ein Baumkataster erstellt, welches den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird. Da der Ausgleich und Ersatz der im Zuge der Realisierung des</p>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			Festsetzung privater Grünflächen eine durchaus geeignete Alternative.	Bauvorhabens wegfallenden Bäume hinreichend über die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Wk auf Föhr geregelt wird, wird von der Festsetzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern abgesehen. Eine Erforderlichkeit der Festsetzung privater Grünflächen wird nicht gesehen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Beschränkung der sonstigen Versiegelungen und die zeichnerische Festsetzung der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten wird hinreichend sichergestellt, dass übrige Bereiche des Plangebietes von Bebauung und sonstiger Versiegelung freigehalten werden.
			6. Des Weiteren halte ich es für erforderlich, die unter Ziffer 4. der Begründung (auf Seite 5 oben) enthaltene Formulierung, wonach ein Teil der Wohnungen – dem geltenden Bebauungsplan Nr. 47 b entsprechend – auch als Ferienwohnungen genutzt werden soll, noch einmal zu überprüfen. Der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 des Ursprungs-Bebauungsplanes ist nämlich zu entnehmen, dass Ferienwohnungen ... unzulässig sind, es sei denn sie stehen in einem Zusammenhang mit den dort genannten zulässigen Einrichtungen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Formulierung wird in der Begründung entsprechend angepasst.
			Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung / vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 47b

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
			Stellungnahme nicht verbunden. Aus Sicht des Referates IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ sind derzeit keine weitergehenden Anmerkungen erforderlich.	