

Gemeinde Wittdün auf Amrum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Witt/000135 vom 01.07.2021 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Campingplatz an der Inselstraße“ für den Bereich der bestehenden Versorgungsgebäude und Stellplatzanlagen	Genehmigungsvermerk vom: 14.07.2021 Der Amtsdirektor Sachbearbeitung durch: Herr Koblun

Sachdarstellung mit Begründung:

Im Bereich des Campingplatzes an der Inselstraße gibt es keinen Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dargestellt. Der Bereich wird jedoch seit langem nicht mehr nur als Zeltplatz sondern als Campingplatz mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen und Nebenanlagen genutzt.

Der Campingplatz soll weder erweitert noch in seiner derzeitigen Ausdehnung verändert werden. Es sollen jedoch die vorhandenen und zum Teil seit mehr als 35 Jahren bestehenden Gebäude in einen zeitgemäßen Ausbauzustand versetzt werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Umbaumaßnahmen sollen die Bestandsgebäude durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert werden.

Umbau des vorhandenen Versorgungsgebäudes

Laut Campingplatzverordnung muss der Betreiber oder die Platzleitung ständig erreichbar und auch nachts anwesend sein. Das setzt entsprechende Wohnungen vor Ort in zeitgemäßer und familiengerechter Größe voraus.

Gemäß einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1985 sind im Dachgeschoss des bestehenden Versorgungsgebäudes zwei betriebsbezogene Wohnungen genehmigt. Diese entsprechen weder den heutigen Ansprüchen an Wohnungen in familiengerechter Größe noch den Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Wärmeschutz. Sie sollen saniert sowie konstruktiv und brandschutztechnisch optimiert werden. Dazu soll das bisherige Dachgeschoss abgebrochen und ab der Oberkante der Betondecke über dem - in seinen Abmessungen unver-

ändert bleibenden - Erdgeschoss durch einen Neubau ersetzt werden. Die Höhe des bisherigen mittleren Gebäudeteils wird dabei nicht überschritten.

Die drei geplanten Wohnungen sollen ausschließlich betriebsbezogen durch die Familie des Pächters, einen dauernden Mitarbeiter sowie eine Saisonkraft genutzt werden. Diese Nutzung könnte durch eine grundbuchliche Sicherung oder entsprechende Baulast gesichert werden.

Umbau eines Lagerschuppens und Lagerplatzes

Der nördlich des Versorgungsgebäudes ebenfalls seit mehreren Jahren vorhandene Lagerschuppen ist in der bestehenden Größe (5,5 m x 12,75 m) für den Betrieb der bestehenden Versorgungseinrichtungen zwingend erforderlich. Im Wirtschaftsgebäude stehen weder anderweitige Lagerflächen zur Verfügung noch könnten sie dort eingerichtet werden. Als Lager für den auf dem Campingplatz bestehenden Laden und ein Bistro, dient der Schuppen der Versorgung der Campingplatznutzer mit Gütern des täglichen Bedarfs. Es ist geplant, den Zustand bzw. das Aussehen des Lagerschuppens zu optimieren.

Ein an den Baukörper des Versorgungsgebäudes angebauter Lagerplatz mit Flachdach (nicht gedämmte Holzkonstruktion) soll umbaut und für dringend benötigte Kühlungsanlagen genutzt werden.

Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hat empfohlen, zunächst für den Gebäudeausbau einen Bebauungsplan aufzustellen. Naturschutzrechtliche und baurechtliche Bedenken werden - vorbehaltlich der Prüfung der noch zu erstellenden Unterlagen zum Bauleitverfahren - für diesen kleinen Geltungsbereich zunächst nicht erwartet, da es dabei vor allem um die Bestandssicherung geht und für die Einrichtung der Baustelle außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopflächen ausreichend Parkplatzflächen vorhanden sind.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Campingplatz wird es aus Sicht der UNB sicherlich noch einige Fragen zu klären geben (Naturschutzgebietsgrenze, genehmigter Bestand, Biotope etc.). Die Erfahrung aus anderen Bauleitverfahren ähnlicher Campingplatzstandorte im Kreis Nordfriesland haben gem. der UNB gezeigt, dass es hier ratsam ist, etwas mehr Zeit einzuplanen. (Nachricht von Frau Riewerts vom 25.06.2021)

Änderung des Flächennutzungsplanes

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans Amrum aufgestellt.

Beschlussempfehlung:

1. Für den Bereich der bestehenden Versorgungsgebäude und Stellplatzanlagen des Campingplatzes (Dünencamping Amrum) südlich der Inselstraße (Inselstraße 125) und westlich der Wohnbebauung am Passatweg und dem Dünenweg sowie des Meerwasserhallenbades „Badeland“ und dem Kurtmittelhaus am östlichen Ortsrand, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- a. Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gem. § 10 der Baunutzungsverordnung.
 - b. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des vorhandenen Versorgungsgebäudes und eines Lagerschuppens sowie Lagerplatzes.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll ein Planungsbüro beauftragt werden. Das Bau- und Planungsamt wird beauftragt, drei Vergleichsangebote einzuholen.
 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
 5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie folgt durchgeführt werden: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes und Einstellen ins Internet mit einer Frist von einem Monat (30 Tage).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine/ folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Anlagen:

- 1) Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 12 „Campingplatz an der Inselstraße“

Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 12
„Campingplatz an der Inselstraße“

