

- Vorabzug -

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE WITTDÜN AUF AMRUM**

### **1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

Ortslage West

#### **B E G R Ü N D U N G**

Anlage b

Das Gebiet des seit dem 26.02.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 liegt am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Wittdün zwischen den Straßen Achtern Strand und Köhn's Übergang sowie zwischen der nördlichen und der Unteren Wandelbahn.

In dessen südöstlichem Teilbereich südlich der Grundstücke Obere Wandelbahn Nr. 25 bis Nr. 27 war für die bestehende, überwiegend zweigeschossige Strandversorgungseinrichtung eine erhebliche Erweiterungsmöglichkeit - entsprechend dem festgestellten Bedarf aus der damaligen Zielplanung des zwischen den drei Inselgemeinden abgestimmten „Infrastrukturentwicklungskonzeptes Amrum“ - mit einer Grundfläche von bis zu 600 qm und einer Geschossfläche von bis zu 1200 qm vorgesehen. Die Entwicklung sollte einen Anteil von bis zu 580 qm des damaligen Verlaufs der Böschung zwischen den Wandelbahnen in Anspruch nehmen und einen Teilbereich der Unteren Wandelbahn überbauen können. Der verbleibende Böschungsbereich wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Schutzanpflanzung - und dezidierten Bindungen bzgl. Gestaltung und Schutz vor Betretung festgesetzt und durch nachrichtliche Übernahme als Biotop markiert. Die Obere Wandelbahn wurde in ihrem Verlauf als mit Rechten zu belastende Fläche innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, die Untere Wandelbahn sowie die Treppenanlage wurden in ihrem bestehenden Ausbau als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - ausgewiesen.

Wegen der veränderten landschaftlichen Situation durch Versandung der früheren Badebucht südlich der Unteren Wandelbahn bzw. der Verschiebung der Wasserlinie infolge Verbreiterung des vorgelagerten Strandes (Kniepsand) auf einen Abstand von ca. 2 km von der Unteren Wandelbahn sind - abweichend von der bisherigen Planung - Räume für die Überwachung des Strandabschnittes und des Badebetriebs einschließlich der zugehörigen Sozialräume an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Außerdem sollen die Räume für die Betreuung von Kindern und für ein naturkundliches Informationszentrum einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen sowie Lese- und Veranstaltungsräume nunmehr im Bereich des „Amrum Badeland“ untergebracht werden.

Das vorhandene und vor kurzem umgebaute Gebäude aus den 60-er Jahren hat eine Brutto-Grundfläche (BGR) von ca. 160 qm zuzüglich der offenen Treppenanlage zum Obergeschoss sowie eines weiteren ca. 35 qm großen, derzeit nicht ausgebauten (und wegen der Lage in der Böschung wenn überhaupt dann nur als Lager nutzbaren) nordwestlichen Bereichs. Ca. 13 qm der vorhandenen BGR werden von einer behindertengerechten WC-Anlage samt Unterstand sowie ca. 68 qm für die Küche der Strandversorgungseinrichtung samt Getränke- und Leergutlager und einem Kiosk mit Essensausgabe in Anspruch genommen. Im Erdgeschoss steht lediglich eine überdachte und umbaute Nutzfläche für den Aufenthalt und die Bewirtung von Gästen in einer Größenordnung von ca. 40 qm zur Verfügung, die auch als Wegefläche zur Erreichung des Kioskes und des vorhandenen Shops (Nutzfläche von ca. 20 qm) dienen muss und nur mit einigen wenigen Stehtischen bestückt ist. Außerhalb des Gebäudes ist derzeit ein ca. 225 qm großer Flächenanteil der Unteren Wandelbahn zwar mit einem Windschutz aus Glas versehen aber nicht überdeckt und sehr beengt bestuhlt, da die Anfahrbarkeit der Einrichtung und des Strandabschnittes - in einer bisher ebenfalls beengten Breite - freigehalten werden muss.

Im Obergeschoss des vorhandenen Gebäudes sind Personal- und Lagerräume, ein Technikraum

sowie öffentliche sanitäre Anlagen und ein zwar überdachter aber sonst offener Erschließungsgang untergebracht.

In dem als Kurzfassung beigefügten „Tourismuskonzept (TEK) für die Insel Amrum 2019 - 2030“ (Stand: Mai 2019) sowie dem „Strandversorgungskonzept der Gemeinde Wittdün auf Amrum“ (Stand: Juni 2018) ist ausgeführt, dass die Strandversorgungseinrichtung an der Unteren Wandelbahn als vorrangiges Ziel für den Tagesgast, der teilweise in Anbetracht einer kurzen Aufenthaltsperiode nicht über Wittdün hinauskommt, anzusehen ist, weil hier der weiteste Blick über den Kniepsand mit seiner größten Ausdehnung besteht. Ungeachtet des (aufgrund der natürlichen Entwicklung mit hochdynamischen Sandverschiebungen, die auch zu einer Versandung der früheren Badebucht geführt haben) nur in großer fußläufiger Entfernung ohne Versorgungseinrichtungen möglichen Badebetriebs bietet der Bereich der Strandversorgungseinrichtung den zentralen Zugang zum Naturstrand mit nahezu täglichen naturkundlichen und naturgeschichtlichen Führungen sowie kleineren Veranstaltungen im Rahmen der ordnungsrechtlichen Bestimmungen, ist direkt an einen attraktiven Rundwanderweg (Wriakhörn nebst Umland samt Leuchtturm) angebunden und ermöglicht eine verbesserte touristische Nutzung dieses konzessionierten Strandabschnittes als Anlaufpunkt für viele Strandwanderer, versehen auch mit Strandduschen und Strandkorbvermietung in begrenztem Rahmen. Die Verbesserung der gastronomischen Versorgung ist an dieser Stelle zwingend erforderlich und steht aufgrund der großen Entfernungen (zwischen 4 km und mehr als 8 km) auch nicht in direkter Konkurrenz zu anderen Strandversorgungseinrichtungen auf Amrum; vielmehr hat sie aufgrund ihrer Lage in Beziehung zum Hauptaktivitätsstrand in Wittdün eine besondere Bedeutung für die touristische Versorgung und den insularen Tourismus.

Entscheidend dafür ist - nach erfolgter Sanierung und Umstrukturierung des Bestandsgebäudes - die zusätzliche Schaffung einer ausreichend großen Strand- und Aussichtsterrasse südlich der Unteren Wandelbahn durch Überbauung des dortigen Deckwerks sowie die Schaffung eines überdeckten Freisitzes bzw. ergänzender Einrichtungen für den gewerblichen Betrieb wie Kühlräume u. ä. am Gebäude, damit die derzeit beengte Situation für den Aufenthalt von Gästen und die Zufahrt für den gemeindlichen Bauhof zur Strandbewirtschaftung in angemessenem Umfang verbessert wird, zumal die Gemeinde Wittdün in den vergangenen Jahren nicht an die positiven touristischen Entwicklungen der Gemeinden Nebel und Norddorf auf Amrum anknüpfen konnte.

Zur besseren Lesbarkeit der Vorgaben für diesen Bereich umfasst der Text zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes alle relevanten Festsetzungen, auch wenn diese entsprechend der rechtsverbindlichen Planfassung beibehalten werden. Die bisher als in Aussicht genommenes Grundstück „70“ benannte Fläche für die Strandversorgungseinrichtungen und die touristische Infrastruktur wird nunmehr als in Aussicht genommenes Grundstück „70.1“ (mit Gebäuden nördlich der Unteren Wandelbahn) und „70.2“ (Terrasse mit Treppenaufgang ohne Überdachung südlich der Unteren Wandelbahn) bezeichnet.

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „70.1“ werden - wie bisher - Räume für die Strandgastronomie einschließlich zugehöriger Einrichtungen (d. h. Küche, Essenausgabe, Lager- und Kühlräume u. ä.) und ein überdachter Freisitz zugelassen, wobei die Größe des Gastraumes im Gebäude nunmehr mit max. 60 qm bestimmter als bisher vorgegeben und die gastronomische Nutzung für einen überdeckten Freisitz auf weitere 60 qm begrenzt wird. Das reduziert die bisher möglichen bestuhnten Flächen für Gäste (vorher: 120 qm für Strandgastronomie abzüglich Anteil für Küche und sonstigen Nebenräumen entsprechend Bestand von ca. 70 qm zuzüglich 150 qm als möglichen überdeckten Freisitz = 200 qm) an dieser Stelle um ca. 80 qm. Räume für einen Kiosk bzw. für naturkundliche Informationen und für öffentliche sanitäre Einrichtungen bleiben weiterhin zulässig. **Die dezidierte Definition der hier zulässigen Nutzungen stellt klar, dass alle anderen Nutzungen (auch wie bisher Wohnungen oder Beherbergungseinrichtungen) aufgrund der Zweckbestimmung des Sondergebietes, seiner exponierten Lage in einem Bereich, in dem besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, und auf der in großen Teilen mit Dünen gras bewachsene Fläche weiterhin unzulässig und ausgeschlossen bleiben.**

Ein Anteil der Unteren Wandelbahn **wurde bisher** in einer überschläglich ermittelten Flächengröße von ca. 225 qm bestuhlt für die Bewirtung von Gästen genutzt mit der Folge, dass sowohl die Nutzung durch Gäste als auch die für Fußgänger und für erforderliche Fahrzeuge zwecks Anlieferung bzw. Unterhaltung des Strandabschnittes noch zur Verfügung stehende Fläche südlich des Bestandsgebäudes **äußerst beengt waren**. Dies **wird zukünftig** durch Überbauung einer Teilfläche des

bestehenden Deckwerks und eines geringen Anteils am Meeresstrand in einer Länge von bis zu 25 m und einer Tiefe von bis zu 9,5 m durch eine ca. 230 qm große Holzterrasse zuzüglich des Flächenanteils für eine Treppenanlage zum Strand mit einer Größe von max. 20 qm **behoben**. Eine Überdachung dieses Bereiches wird ausdrücklich ausgeschlossen. Zwischen dem Gebäude und dem bestuhlten Bereich für die Bewirtung von Gästen soll nunmehr eine mindestens 6 m breite Zone freigehalten bleiben. Von der Holzterrasse sollen - unter Abzug der Konstruktion - ca. 220 qm und vom südlichen Teil der Unteren Wandelbahn ca. 130 qm (entspricht einer Tiefe von ca. 3,50 m ab deren südlichem Rand) und somit insgesamt maximal 350 qm bestuhlt werden können. Die somit zur Verfügung stehenden Flächen für die Bewirtung von Gästen in einer Gesamtgröße von 470 qm entsprechen dem Bedarf bzw. dem Erfordernis aus der hier angestrebten touristischen Entwicklung und werden für diese einzige Strandversorgungseinrichtung im Ort an touristisch wichtiger Stelle als angemessen und verträglich angesehen. Vergleichsweise stehen in der Nachbargemeinde Nebel - neben einem weiteren, hier nicht näher betrachteten Kiosk auf dem Strand - im Bereich der Strandversorgungseinrichtung „Strandpirat“ im Gebäude ca. 230 qm und im Außenbereich ohne Überdeckung weitere ca. 250 qm bestuhlte Flächen für die Bewirtung von Gästen zur Verfügung. In der Gemeinde Norddorf auf Amrum werden nach Abschluss der Entwicklung im Bereich „Strand 33“ (nach den abgestimmten Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 9 B) entsprechende Flächenanteile von 430 qm in den Gebäuden und 500 qm auf Außenterrassen entwickelt werden können.

Die zulässige Grundfläche auf beiden Grundstücken zusammen wird gegenüber der bisherigen Planung von 600 qm Grundfläche auf nunmehr 680 qm erhöht; die zulässige Geschossfläche wird jedoch um 340 qm reduziert.

Für die Gebäude der Strandversorgungseinrichtungen werden Außenwände in Holz und die Ausbildung von Flachdächern vorgegeben, um das Erscheinungsbild so niedrig wie möglich und in die landschaftliche Umgebung bestmöglich eingefügt zu gestalten. Auch die Außenterrasse und deren Treppe zum Strand soll - mit Ausnahme der konstruktiven Bauteile - in Holz ausgeführt werden sowie für mögliche größere Arbeiten am Deckwerk demontierbar sein. Zum Windschutz sollen die bestuhlten Bereiche an drei Seiten durch gläserne Brüstungen - natürlich mit den erforderlichen konstruktiven Bauteilen aus anderen Materialien - umgeben werden können. Durch die Verwendung von matten bzw. nicht reflektierenden Materialien sollen Blendwirkungen bzw. Beeinträchtigungen sowohl der landschaftlichen Umgebung als auch der Schifffahrt ausgeschlossen werden.

Die Böschungen zwischen der Oberen und der Unteren Wandelbahn werden in ihrer derzeit bestehenden Ausdehnung und Ausbildung ohne weitere Abgrabungen als öffentliche Grünflächen in die Planung übernommen. Bisher war vorgesehen, davon für den Ausbau der Strandversorgungseinrichtung ca. 580 qm mehr in Anspruch zu nehmen. Im Böschungsbereich zum Meeresufer sollen die vorhandenen und weiterhin zu verwendenden Pflanzen sowohl dem Küstenschutz dienen als auch den Dünencharakter entlang dem südlichen Ortsrand sicherstellen. Zum Schutz vor dem Betreten werden Einfriedigungen gegenüber den Wegeverbindungen bzw. anderen Nutzungen beibehalten. Der vorhandene behindertengerechte Abgang zwischen den Wandelbahnen wird als Weg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche nach seiner - zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit - **zwischenzeitlich erfolgten** Sanierung bestehen bleiben.

Der Böschungsbereich ist als Teil eines für den Naturraum typischen flächigen Bestandes einer Dünenvegetation im Siedlungsbereich zwischen Mittelweg und dem Kniepsand als geschütztes Biotop im Sinne **der Bundes- und Landesnaturschutzgesetze** anzusprechen.

Die Erschließung im Plangebiet bleibt entsprechend den Vorgaben im Ursprungs-Bebauungsplan unverändert; das gilt auch für die im nördlichen Teil der öffentlichen Grünflächen - und in ihrem weiteren westlichen bzw. östlichen Verlauf z. T. über Privatgrundstücke verlaufende - mit Rechten zu belastende Fläche der Oberen Wandelbahn.

Für das Plangebiet besteht kein Anspruch auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse. Grundsätzlich bedürfen die Errichtung, Beseitigung oder die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küsten (seeseitig bis 6 m Wassertiefe oder 200 m Uferlinie und über den Meeresstrand, Dünen und Strandwälle hinaus bis einschließlich des Bereiches von 50 m landeinwärts der oberen Böschungskante von Steilufern) einer Genehmigung nach § 77 des Landeswassergesetzes von Schleswig-Holstein. In diesem Fall ist - da sich die Untere Wandelbahn samt Deckwerk und die Fläche des Meeresstrandes im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein (Wasserwirtschaftsverwaltung) befinden - **eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Lan-**

desbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) und der Gemeinde Wittdün auf Amrum zur Regelung von Modalitäten (Kostenübernahme für die Baumaßnahme bzw. Regelungen bzgl. evtl. Beschädigungen des Deckwerks, Rückbau falls dies aus Gründen des Küstenschutzes erforderlich wird u. ä.) abzuschließen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, bei dessen Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Der Umfang der Baumaßnahmen oder der sonstigen Schutzvorkehrungen wird dem bauaufsichtlichen Verfahren bzw. der Abstimmung mit dem LKN.SH als Vertreter des Grundstückseigentümers überlassen. Weiterhin liegt das Plangebiet im Erholungsschutzstreifen gemäß Landesnaturschutzgesetz. Der Zugang zum Meeresstrand ist durch die vorhandenen Wegeverbindungen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches sichergestellt.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ wird ein etwa 2 250 qm großer Bereich anders als bisher rechtsverbindlich überplant sowie eine daran südlich angrenzende und ca. 250 qm große Fläche, die bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag, durch die Überbauung des bestehenden Deckwerks bzw. einer kleinen Fläche des Meeresstrandes in ein Baugebiet einbezogen; von umweltrelevanten Veränderungen oder Auswirkungen ist jedoch wegen der geringen Größe und der weitgehenden Beibehaltung von bisherigen Bindungen nicht auszugehen. Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt; auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie auf Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird verzichtet. Durch die veränderte Planung bestehen - nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland - auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

Die Überschreitungen des im Flächennutzungsplanes „Insel Amrum“ dargestellten Sondergebietes für Strandversorgung und touristische Infrastruktur um ca. 10 m nach Süden in einer Flächengröße von ca. 250 qm ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass die Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung gegeben ist.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung fallen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten an.

Die Kosten für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes einschließlich der Nebenkosten werden von der Gemeinde Wittdün auf Amrum übernommen.

Die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Wittdün auf Amrum, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Wittdün auf Amrum

- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin                      Eckernförde