BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE WITTDÜN AUF AMRUM

Ortslage Mitte - West

BEGRÜNDUNG

Anlage b

1. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt etwa in der Mitte der bebauten Ortslage von Wittdün zwischen den Straßen Strandstraße und Achtern Strand sowie zwischen der nördlichen und der Unteren Wandelbahn und wird begrenzt

im Norden - durch die nördlichen Grenzen des Grundstücks Inselstraße Nr. 44 und der nördlichen Wandelbahn,

im Osten - durch die östlichen Grenzen des Grundstücks Inselstraße Nr. 30 und der Strandstraße, die nördlichen Grenzen der Grundstücke Obere Wandelbahn Nr. 16 und Nr. 15 sowie die östliche Grenze des Grundstücks Obere Wandelbahn Nr. 15,

im Süden - durch die südliche Grenze der Unteren Wandelbahn,

im Westen - durch die östliche Grenze des Übergangs zum Strand in südlicher Verlängerung der Straße Achtern Strand, die östliche Grenze der Straße Achtern Strand sowie die westliche Grenze des Grundstücks Inselstraße Nr. 44

(Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 6,583 ha;
von diesen entfallen auf	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,319 ha,
Mischgebiet	ca. 0,247 ha,
Sondergebiete	ca. 4,083 ha,
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,066 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,890 ha,
Grünflächen	ca. 0,978 ha.

Die am 29.01.1987 in Kraft getretene Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist zwecks Anpassung an veränderte planerische Zielsetzungen der Gemeinde zwischenzeitlich 6-mal geändert worden und deshalb nur noch schwer lesbar. Diese Planfassungen werden durch diese Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ bzw. durch ein gesondertes Verfahren für die Bereiche zwischen dem jetzigen Plangebiet und der damaligen Mitteltidehochwasserlinie im Norden und im Süden nach deren Rechtskraft aufgehoben.

Mit Ausnahme der Flurstücke 169/4 (in Aussicht genommenes Grundstück „11“ - nach Abgang der früheren Bebauung durch Brand), 295 (in Aussicht genommenes Grundstück „13“ - infolge zwischenzeitlich erfolgter Teilung), 185 (in Aussicht genommenes Grundstück „27“) sowie 251 (in Aussicht genommenes Grundstück „35“) sind alle Grundstücke im Plangebiet bebaut.

Die Grün- und Verkehrsflächen sind vorhanden, bedürfen aber teilweise Verbesserungen bzgl. ihrer Gestaltung bzw. ihres derzeitigen Ausbauzustandes.

Gemäß der Naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 14.07.2011 / 04.05.2020, erarbeitet durch die UAG Umweltplanung und -audit GmbH in Kiel, sind auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „29 bis 32“ und „35 bis 37“ südlich der Mittelstraße östlich des Übergangs zum Strand in südlicher Verlängerung der Straße Achtern Strand sowie „34“, „40“ bzw. „42“ nördlich der Oberen Wandelbahn und im Bereich der Schutzanpflanzungen südlich der Oberen Wandelbahn geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein vorhanden.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bestandes

unter Anpassung an dessen zwischenzeitlich erfolgte Veränderungen sowie

unter Anpassung der Maße der baulichen Nutzung auf bisher gering ausgenutzten Grundstücken an zeitgemäße Wohnungsgrößen;

Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion einschließlich der Kur- und Erholungseinrichtungen sowie insbesondere der Wohnfunktion für die einheimische Bevölkerung

auch durch Festschreibung der Nutzung ausschließlich durch Dauerwohnungen auf dem gemeindlichen Grundstück (Flurstück 262) nördlich der Mittelstraße - das einer Genossenschaft mit dieser Zielsetzung unter ausdrücklichem Ausschluss von anderen Wohnformen oder gewerblichen Nutzungen wie touristisches Wohnen in Form von Ferienwohnungen, Zweitwohnungen oder Hotels per Erbbaurechtsvertrag überlassen worden ist - sowie

als Voraussetzung für die erforderliche Schaffung und Sicherung von weiteren Dauerwohnungen für den insularen Bedarf;

Berücksichtigung der Belange des Verkehrs sowie ergänzender Maßnahmen zur Erschließung und Übernahme der Wandelbahnen entsprechend dem zwischenzeitlichen Ausbau;

Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen;

Anpassung der gestalterischen Festsetzungen an den zwischenzeitlichen Bestand

zwecks Einfügung der Neubebauung auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken bzw. Flurstücksteilen oder bei Abgang vorhandener Gebäude in die jeweilige städtebauliche Situation.

Im Plangebiet sind Hauptgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 10 270 qm vorhanden; weitere Flächenanteile werden durch Nebenanlagen, Stellplatzanlagen und Zufahrten überdeckt oder versiegelt.

Für die Grundstücke werden Entwicklungsmöglichkeiten unter Anpassung der Ausnutzung auf unbebauten bzw. bisher gering ausgenutzten Grundstücken entsprechend den Kriterien des § 34 BauGB zugelassen, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt und einschließlich des Bestandes - jedoch ohne anzurechnende Anteile gemäß § 19 Abs.4 BauGB - maximal Grundflächen von insgesamt ca. 14 440 qm erreicht werden können. Der Zuwachs unterschreitet die für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne besondere Vorprüfung zulässige Grundfläche von 20 000 qm bei weitem; ein nicht unerheblicher Anteil an den baulichen Entwicklungen ist bereits auf Grund der Festsetzungen im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung seiner 6. Änderung möglich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem diesbezüglichen Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, wird aufgrund der in Aussicht genommenen Festsetzung der Baugebiete nicht begründet.

Für das Plangebiet besteht - wie für den überwiegenden Teil der bebauten Ortslage - eine separate Satzung gemäß § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. Diese soll kurzfristig auf die am 20.07.2017 in Kraft getretene geänderte Fassung des Baugesetzbuches umgestellt werden, weil durch die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz die vorhandene und weiterhin vorgesehene Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden könnten. In Fremdenverkehrsgebieten führt die Begründung von Wohnungseigentum regelmäßig zur Zweitwohnungsnutzung mit der negativen Folge, dass diese Wohnungen nicht oder nur in geringem Umfang einem wechselnden Personenkreis zu Ferienzwecken und auch nicht der einheimischen Bevölkerung als Dauerwohnung zur Verfügung stehen. Die geringe Zeit der Zweitwohnungsnutzung führt außerdem zu einer geringen Inanspruchnahme der gemeindlichen Fremdenverkehrseinrichtungen und damit zur nachhaltigen Schwächung der Fremdenverkehrsstruktur; außerdem ist eine Verödung von Straßenzügen zu befürchten.

Die - auf der Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme zur Naturschutzfachlichen Stellungnahme und deren Überprüfung im Jahre 2020 - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop gemäß Naturschutzrecht werden bei der Planung beachtet. Es bestehen jedoch keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Um-

weltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann deshalb verzichtet werden. Davon unabhängig ist selbstverständlich Ersatz für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop entsprechend dem Biotopstatus und dem Umfang der Beeinträchtigungen zu schaffen.

Da die in Aussicht genommenen Festsetzungen von Sondergebieten für Dauerwohnungen und von Sondergebieten für Dauerwohnungen und Touristenbeherbergung von der Darstellung als Wohnbauflächen in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes „Insel Amrum“ abweichen, wird der vorbereitende Bauleitplan im Wege der Berichtigung anzupassen sein. Die Abweichungen sind städtebaulich verträglich, da die mit der bestehenden Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen für das gesamte Plangebiet verfolgten Zielsetzungen so noch effektiver umgesetzt werden können. Vergleichbares gilt für die veränderte Ausweisung der im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellten Erholungsheime, die nunmehr als zweckbestimmte Sondergebiete festgesetzt werden, sowie die bisher als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereiche des gemeindlichen Grundstücks an der Mittelstraße, der Fläche der ehemaligen Post nördlich der Inselstraße und des südlichen Teil des Kirchengrundstücks sowie die noch als Parkplatz dargestellte Fläche nördlich der Mittelstraße, die sich zwischenzeitlich zum großen Teil in Privatbesitz befindet.

3. Entwicklung des Planes

3.1. Erschließung

Der vorhandene Ausbau der Inselstraße (L 215) als überörtlicher Hauptverkehrsstraße wird entsprechend dem Bestand in die Planung übernommen.

Die Strandstraße sowie der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Mittelstraße sind bereits durch verschiedene Maßnahmen (z. B. Fahrbahneinengungen, Anordnung von Parkplätzen im Erschließungsraum, Beschränkung der Nutzung der Parkplätze auf Anlieger, ansprechende Ausbildung der Oberflächen) vom Fremdverkehr entlastet und zugunsten einer Nutzung durch Anlieger, Fußgänger und Radfahrer umgebaut worden; sie werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - festgesetzt.

Die Fußwege entlang der Inselstraße, die vorhandenen Verkehrsberuhigten Bereiche sowie die als Fußgängerbereiche ausgewiesene nördliche und Untere Wandelbahn bilden gemeinsam mit der durch Eintragung entsprechender Wegerechte zu sichernden Verbindung über das Grundstück „42“ bzw. die öffentliche Grünfläche - Schutzanpflanzung - der Oberen Wandelbahn ein fußläufiges System, welches - nach Süden über den Fußgängerbereich in südlicher Verlängerung der Strandstraße und den westlich angrenzenden Fußgängerbereich in südlicher Verlängerung der Straße Achtern Strand bzw. nach Norden sowohl über den Weg in der westlich gelegenen öffentlichen Grünfläche als auch über die mit Wegerechten zu belastenden Flächen auf den Grundstücken „7“ und „8“ - an die Promenaden entlang der Küste um die Ortslage herum anbindet.

Die Fußgängerbereiche der nördlichen und der Unteren Wandelbahn dienen außerdem als Zufahrten für Rettungseinsätze sowie für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der Strandabschnitte bzw. der Hochwasserschutzanlagen; die Zufahrt von Fahrzeugen muss zu den vorgenannten Zwecken deshalb jederzeit gewährleistet sein.

Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung der bestehenden Erschließungen der Grundstücke südlich Inselstraße Nr. 57 (Flurstück 295), Strandstraße Nr. 2a (Flurstück 186) sowie Obere Wandelbahn Nr. 23 (Flurstück 253), Nr. 22 (Flurstück 214/4), Nr. 21 (Flurstück 290), Nr. 20 und Nr. 19 (Flurstücke 216/1 und 217/10) bzw. Nr. 17 - 18 (Flurstück 219/19) und zur Vorbereitung einer ordnungsgemäßen Erschließung für die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung des südlichen Teils des Kirchengrundstücks Inselstraße Nr. 55 werden entsprechende mit Rechten zu belastende Flächen festgesetzt.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Wittdün liegt gemäß Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Bereich der Ortslage ist überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt. Die bauliche Entwicklung in Wittdün ist flächenmäßig begrenzt, so dass die Gemeinde bestrebt sein muss, den Ansatz von langfristigen Fremdenverkehrsnutzungen und von Dauerwohnungen innerhalb der bebauten Ortslage nicht nur zu fördern sondern auch zu sichern.

Die zulässige Art der Nutzung bei der Bebauung im Mischgebiet (MI) auf den Grundstücken „7“ und „8“ nördlich der Inselstraße bleibt - wie bisher - differenziert festgesetzt, um im Erdgeschoss der Vordergebäude den Ansatz von Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zwecks Stärkung der Infrastruktur in der Gemeinde zu erreichen bzw. zu sichern. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke widersprechen dieser Zielsetzung genauso wie Vergnügungsstätten; sie werden deshalb weiterhin nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen waren bereits bei der ursprünglichen Planung als an dieser Stelle nicht verträglich ausgeschlossen worden; dies wird unverändert beibehalten. Im Erdgeschoss sollen weiterhin Einrichtungen für Post und Telekommunikationswesen als Sonderform sonstiger Gewerbebetriebe zulässig sein, um den diesbezüglichen Bedarf in zentraler Ortslage decken zu können. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Inselstraße (L 215) bleiben Wohnungen und Beherbergungsbetriebe im Erdgeschoss nur in rückwärtigen Gebäudeteilen möglich. Die Ober- und Dachgeschosse sollen vorwiegend für den Ansatz von Wohnungen für die Gewerbetreibenden und deren Mitarbeiter genutzt werden; aufgrund der zentralen Lage im Anschluss an die östlich angrenzende Geschäftsbebauung beiderseits der Inselstraße werden auch Nutzungen durch Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen nicht ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe werden als Ausnahme zugelassen, um im Einzelfall deren Verträglichkeit in Bezug auf Emissionen sowohl durch den Verkehr als auch durch die Anlieferung der Geschäfte prüfen zu können.

Die auf den Grundstücken „2 bis 6“ nördlich der Inselstraße und „21“ westlich der Strandstraße vorhandenen Nutzungen durch kleine Geschäfte, Gaststätten sowie Dienstleistungs- und Beherbergungseinrichtungen bleiben zwecks Erhaltung und Stärkung der Infrastruktur in der Gemeinde sowie gemäß der Zielplanung des Flächennutzungsplanes „Insel Amrum“ als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke fügen sich genauso wie Gartenbetriebe und Tankstellen nicht in die Gebietsstruktur ein, sind in anderen Bereichen der Gemeinde Wittdün bzw. der Insel Amrum verträglicher untergebracht oder anzusetzen und werden deshalb in diesem für den Fremdenverkehr und dessen Versorgungseinrichtungen attraktiven Bereich ausgeschlossen. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können gebietsverträglich sein; infolge der Zulässigkeit als Ausnahme bleibt dies im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Da die Gebiete westlich an die Geschäftsbebauung entlang der Inselstraße anschließen, bleiben auch Läden möglich, soweit diese eine Verkaufsfläche von 100 qm nicht überschreiten. Die auf dem Grundstück „21“ vorhandenen Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 135 qm unterliegen dem Bestandsschutz und können von daher bei Nutzungsänderungen und Änderungen nach § 29 BauGB unter die im Abschnitt „2.“ des Textes formulierte Ausnahme fallen; sie sollen aber nicht Maßstab für die Entwicklung weiterer Läden in dieser Größenordnung sein. Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe sind hier genauso gebietsverträglich wie nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe; deren Ansatz wird deshalb allgemein zugelassen. Wohnungen als Dauerwohnungen und Ferienappartements sollen in diesem Teil der Ortslage ohne weitere Begrenzungen bzgl. Größe und Anzahl möglich bleiben, da eine Veränderung der bisherigen Struktur nicht zu befürchten ist.

Die Festsetzung der Kur- und Erholungseinrichtungen auf den Grundstücken „1“ und „16“ als zweckbestimmte Sondergebiete (SO) resultiert sowohl aus der vorhandenen Nutzung dieser Grundstücke als auch aus der Besonderheit, dass Heime mit entsprechenden Einrichtungen, die nicht isoliert in Rand- oder Außenbereichen liegen sondern von Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzungen umgeben in die Ortslage eingebunden sind, zur Funktion und Struktur des Erholungsortes Wittdün gehören. Hier sollen weiterhin Einrichtungen und Anlagen für Präventions- und Rehabilitationsmaßnahmen ihren Standort finden, die außer Räumen und Appartements zur Unterbringung der Patienten bzw. von Begleitpersonen auch Einrichtungen zur Kinderbetreuung, zur Therapie und zur medizinischen Behandlung umfassen. Räume für Verwaltungsaufgaben und zur Versorgung der Nutzer

sind eingeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Personal können in untergeordnetem Umfang für den Betrieb der Einrichtungen erforderlich sein und werden deshalb als Ausnahme zugelassen.

Der nördliche Teil des der Kirchengemeinde Nebel gehörenden Flurstücks 173/2 bleibt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kirchen und kirchliche Einrichtungen ausgewiesen (in Aussicht genommenes Grundstück „14“). Der südliche Teil (in Aussicht genommenes Grundstück „15“) wird zur Verbesserung der bestehenden Nutzung durch ein Wohnhaus einem Sondergebiet - Dauerwohnen - zugeordnet; dies schließt Unterbringungsmöglichkeiten für kirchliches Personal bzw. Saisonkräfte mit ein.

Das Grundstück „28“, für das - im Zuge der Umsetzung der Zielplanung aus der 6. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes - ein Erbbaurechts- und Kooperationsvertrag (zwischen der Gemeinde und einer Genossenschaft, die das ausdrückliche Ziel verfolgt, preiswerten und bedarfsgerechten Wohnraum für die einheimische bzw. dauerhaft ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, die sich aufgrund ihrer Einkommens- sowie Vermögensverhältnisse auf Amrum nicht eigenständig auf dem Wohnungsmarkt versorgen kann oder in nicht angemessenen Wohnverhältnissen lebt) besteht und das zwischenzeitlich bereits entsprechend genutzt wird, wird zwecks Absicherung der Zielsetzung nunmehr als Sondergebiet (SO) - Dauerwohnen - festgesetzt. Die Genossenschaft ist vertraglich verpflichtet, Wohnungen ausschließlich an Personen zu vergeben, die während der Nutzung der Wohnung ihren alleinigen Wohnsitz in dem Wohnprojekt der Genossenschaft haben und ihren Lebensunterhalt kontinuierlich auf der Insel Amrum erzielen sowie geförderte Wohnungen erst nach Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines zu vermieten. Außerdem ist sicherzustellen, dass die Wohnungen nicht zum Ferienwohnen oder Zweitwohnen genutzt werden.

Die in Aussicht genommenen Grundstücke „10 bis 13“, „15“ und „27“, deren überwiegend als Dauerwohnungen genutzte Bausubstanz als abgängig anzusehen ist oder die derzeit in zentraler Ortslage unbebaut sind bzw. an das vorhergehend beschriebenen Grundstück mit ausschließlicher dauerwohnlicher Nutzung angrenzen, werden ebenfalls Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen zugeordnet. Hier sollen - bei gleichzeitig erheblicher Anhebung der bisher zulässigen Geschossflächenzahlen - Wohngebäude entstehen, die von privaten Anbietern **bis zu zwei Drittel** als Dauerwohnungen und bis zu einem Drittel auch für die Touristenbeherbergung genutzt werden können. Für die Wohnungsgrößen bestehen die gleichen Anforderungen wie im nächsten Abschnitt (für die Sondergebiete - Dauerwohnungen und Touristenbeherbergung -) ausgeführt. Um evtl. erforderlich werdende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke einrichten bzw. ergänzen zu können, wird dies ausnahmsweise in einem Rahmen entsprechend § 4 BauNVO zugelassen; **der für die Touristenbeherbergung mögliche Anteil an der Bruttogeschossfläche (BGF) bleibt davon unberührt.**

Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden als Sondergebiete (SO) für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt. Diese Grundstücke sind nicht dem Geschäfts- und Dienstleistungsbereich zuzuordnen; auf nahezu allen bebauten Grundstücken wird bereits Fremdenbeherbergung gewerblicher oder privater Art betrieben.

Zwecks Sicherung der überwiegend noch erhaltenen Gebietsstruktur - bestehend aus Dauerwohnungen, Pensionsbetrieben, Vermietung von Zimmern bzw. Appartements ohne Bildung von Teileigentum - werden diesbezügliche Nutzungen auf den Grundstücken vorrangig zugelassen. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe werden nicht ausgeschlossen, da sie für die Infrastruktur förderlich sein können. Läden sind in diesem Teil der Ortslage nicht vorhanden, fügen sich im Grundsatz insbesondere wegen des dann entstehenden Fremdverkehrs auch nicht ein und sollen weiterhin auf die Bereiche entlang der Inselstraße sowie westlich der Straße Achtern Strand beschränkt werden. Davon abweichend könnten auf den Grundstücken „23 bis 25“ westlich der Strandstraße - in Fortführung des Angebotes an kleinen Läden im Bereich der Einmündung der Strandstraße in die Inselstraße bzw. der Zulässigkeit auf der gegenüberliegenden Seite der Strandstraße im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 B in der Fassung der 2. Änderung - ausnahmsweise kleine Läden gebietsverträglich sein, soweit von ihnen keine unverträglichen Auswirkungen auf die Wohnruhe und Beeinträchtigungen des erschließenden Verkehrsberuhigten Bereichs ausgehen. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in Verbindung mit dauerwohnlichen Nutzungen allgemein zulässig und können in Form von Hotels ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie dem Gebietscharakter entsprechen und keine unzumutbaren Störungen zur Folge haben; vergleichbares gilt bei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Um den bestehenden Dauerwohnraum im Gebiet zu erhalten und die Anzahl der möglichen Ferienwohnungen zu steuern, werden - im Zusammenwirken mit der Begrenzung durch die festgesetzte Geschossfläche - entsprechende Bindungen vorgegeben. **Eine dauerwohnliche Nutzung liegt gemäß ständiger Rechtsprechung vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seinen Hauptwohnsitz begründet hat. Dies ist zur Klarstellung in die textlichen Bindungen aufgenommen worden und unterliegt der Kontrolle durch die Bauordnungsbehörde.**

Bei Gebäuden, deren zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) bis 500 qm beträgt, ist jeweils eine Wohnung in familiengerechter Größe von mindestens 70 qm Netto-Raumfläche anzuordnen; bei Gebäuden mit einer höheren zulässigen BGF sind entsprechend mehr Dauerwohnungen nach dem vorgenannten Anteil einzurichten. Neben den geforderten Dauerwohnungen sind zusätzlich Wohnungen für Touristenbeherbergung in angemessener Größe von mindestens 45 qm BGF zulässig. Die Vorgabe von Netto-Raumflächen (NRF) gemäß **DIN 277-1:2016-01**, die im Amt Föhr-Amrum eingelesen werden kann, bewirkt die gebotene Begrenzung der Anzahl der Wohnungen, da eine weitergehende Umstrukturierung des Plangebietes zu befürchten ist. Alternativen zum gewählten Flächenansatz sowie zur Begrenzung **der Zweitwohnungen sowie des Anteils an Wohnungen für touristische Zwecke** sind zur Erreichung des Planungsziels der Gemeinde **und Umsetzung der Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung** nicht gegeben. Ein Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnungen und Privatvermietung zu Kleinst-Appartements würde in diesem Teil der Ortslage nicht nur die vorhandene Bevölkerungsstruktur zerstören sondern der Wohnbevölkerung auch Wohnraum entziehen, der innerhalb der engen Siedlungsgrenzen des Ortes Wittdün bzw. auf der Insel Amrum nicht durch Neubebauung ausgeglichen werden kann. **Die Baunutzungsverordnung enthält die Ermächtigung, dass - in Anlehnung an § 4a Abs.4 Nr.2 für Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - besondere Festsetzungen der Art der Nutzung (hier insbesondere Bindungen für einen Mindestanteil an Dauerwohnungen und für Wohnungsgrößen) getroffen werden können, die anstatt im Verhältnis von Geschossflächenanteilen zueinander auch auf das Verhältnis von Wohnflächenanteilen zueinander abgestellt werden können.**

Die Festlegung der Mindestgröße der geforderten Dauerwohnung soll gewährleisten, dass familiengerechter Wohnraum auch tatsächlich geschaffen wird. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass die für eine dauerwohnliche Nutzung geforderte Wohnung derart klein hergestellt wird, dass sie dem Anspruch an zeitgemäße Wohnverhältnisse nicht entspricht und dann eine Fehlnutzung als Ferienappartement erfolgt, was der planerischen Zielsetzung zuwider laufen würde. Darüber hinaus würde eine fortschreitende Einrichtung von Kleinst-Wohnungen eine Vielzahl weiterer Stellplätze erfordern, die auf den Grundstücken nicht oder nur unter übermäßiger Versiegelung von Grund und Boden untergebracht werden könnte. Den Grundstückseigentümern verbleiben in vertretbarem Umfang ausreichende Möglichkeiten, unterschiedliche Wohnformen, Wohnungsgrößen sowie Räume zur Beherbergung von Gästen einzurichten; die Möglichkeit, Gebäude ausschließlich durch Dauerwohnungen zu nutzen, bleibt unberührt. Für die Größe von Zimmereinheiten in Hotels wird ein Mindestmaß vorgegeben, das dem heutigen Standard entspricht und für eine Erholungsfunktion angemessen ist.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse - sind aus dem baulichen Bestand sowie den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes in der Fassung seiner 6. Änderung entwickelt, berücksichtigen die z. T. großen Differenzen innerhalb der Teilgebiete und werden so festgesetzt, dass angemessene Entwicklungen für den Bestand auf gering ausgenutzten Grundstücken möglich sind, die ortsbildtypisch stark abweichende Bebauung in aneinandergrenzenden Teilgebieten beibehalten sowie eine Einfügung der Gebäude auf bisher unbebauten Grundstücken bzw. bei Neubebauung in die städtebauliche Situation erreicht wird. Vorhandene Baudichten werden im Wesentlichen nicht weiter verstärkt; die unterschiedliche Höhe der Festsetzungen der Maße der Nutzung entspricht weitgehend dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand sowie der für verträglich gehaltenen Entwicklung - unter angemessener Erhöhung der Ausnutzung auf Grundstücken mit vorgegebener überwiegender Nutzung durch Dauerwohnungen - und ist erforderlich, um die Ausnutzung bei Beachtung der vorgegebenen Zielsetzung für diesen Teilbereich des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung zu regeln.

Die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenentwicklung der Hauptgebäude entwickeln sich aus dem Bestand und sollen - anschließend an die vorhandene mehrgeschossige Bebauung westlich der Strandstraße und beiderseits des Übergangs zum Strand in südlicher Ver-

längerung der Strandstraße sowie auf dem Grundstück „28“ nördlich der Mittelstraße - durch eine ebenfalls 3-geschossige Bebauung auf dem Grundstück „27“ ergänzt werden. Östlich der Straße Achtern Strand soll eine 2-geschossigen Bebauung entsprechend dem Bestand auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „9“ sowie demjenigen auf der anderen Straßenseite fortgeführt werden können. Hier wurde die zulässige Ausnutzung gegenüber der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplanes auf Werte erhöht, deren Gebäudegrößen eine soziale Wohnraumförderung in Teilbereichen nicht ausschließen.

Die Bebauung auf den bisher unbebauten Grundstücken bzw. rückwärtigen Grundstücksteilen südlich der Inselstraße sowie südlich der westlichen Mittelstraße sollen sich in die dortigen eingeschossigen Gebäudestrukturen einfügen; davon abweichend kann wegen des stark abfallenden Geländes auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „13“ und „15“ eine zweigeschossige Bebauung erreicht werden, die - aufgrund der vorgegebenen Höhenentwicklung - von der Inselstraße als eingeschossig wahrgenommen werden wird.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden unter Berücksichtigung des zwischenzeitlichen Bestandes, der verträglichen Nutzung rückwärtiger Grundstücksteile für eine eingefügte Nachverdichtung und der jeweils max. zulässigen Geschossflächenzahl in Bezug zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Höhenentwicklung bzw. Topographie, die den möglichen Ausbauanteil des Dach- bzw. des Untergeschosses mitbestimmen, vorgegeben.

Durch die vorgesehene größtmögliche Reduzierung der Grundfläche baulicher Anlagen auf den Grundstücken - eingegrenzt durch den genehmigten baulichen Bestand - und durch die auf einzelnen Grundstücken festgesetzten mit Rechten zu belastenden Flächen zwecks Sicherung der Erschließung bzw. der in einem Teilbereich auf dem Privatgrundstück „42“ verlaufenden Oberen Wandelbahn ist es erforderlich, einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zuzulassen als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung des Bodens wird dieser Anteil jedoch mit höchstens 100 % der zulässigen Grundfläche vorgegeben; der Grenzwert von 80 % der Grundstücksfläche wird auch auf den am stärksten verdichteten Grundstücken eingehalten. Eine Überschreitung des zusätzlichen Versiegelungsanteils ist als Ausnahme zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Befestigung oder zum Ersatz für versiegelte Bodenflächen (z. B. Dachbegrünung, Pflasterung mit hohem Fugenanteil, offenporige Befestigung von Flächen) getroffen werden.

Die Vorgabe der Geschossflächenzahl ist zur städtebaulich eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke erforderlich. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie weitere anrechenbare Bauteile können einen nicht unerheblichen Teil der baulichen Nutzung umfassen und sind deshalb bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Nicht angerechnet werden sollen hingegen Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche, da diese eine Reduzierung des Versiegelungsanteils und der Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge haben.

Bei Nutzungsänderungen und Änderungen gemäß § 29 BauGB von zulässigerweise vor dem Aufstellungsbeschluss über die Neufassung dieses Bebauungsplanes errichteten Gebäuden, welche die sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl ergebende zulässige Geschossfläche (auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „4“, „9“, „23“ und „33“ jeweils um bis zu 15 qm sowie auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „40“ um bis zu 35 qm) zu diesem Zeitpunkt bereits überschritten hatten, kann ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Nutzung zugelassen werden, wenn durch die Nutzungsänderung oder die Änderung das Maß der Nutzung nicht weiter als vorhanden erhöht wird. Änderungen gemäß § 29 BauGB umfassen dabei sowohl unwesentliche als auch wesentliche Änderungen. Eine wesentliche Änderung ist auch dann anzunehmen, wenn in die vorhandene Bausubstanz erheblich eingegriffen und das Erscheinungsbild wesentlich beeinflusst wird, durch die Änderungen die Standsicherheit der Anlage berührt wird, so dass die gesamte Anlage statisch nachgerechnet werden muss, oder wenn der Aufwand seiner Qualität nach den eines Neubaus erreicht oder gar übersteigt bzw. wenn die Bausubstanz ausgetauscht wird.

Durch die Beibehaltung der Höhenlage der Baugrundstücke wird eine Anpassung der Bebauung an die topographischen Verhältnisse erfolgen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig, da sie das Ortsbild und die natürliche Geländedeformation beeinträchtigen würden.

3.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind überwiegend Einzelhäuser bzw. Hausgruppen in offener Bauweise vorhanden. Durch Festsetzung der offenen Bauweise für den überwiegenden Teil des Plangebietes sowie die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück wird sowohl der Bestand einschließlich seiner differenzierten Entwicklungsmöglichkeiten - soweit das festgesetzte Maß der Nutzung dies zulässt - berücksichtigt als auch die Struktur des Ortes erhalten. Gleichfalls wird so verhindert, dass durch evtl. Zusammenlegung mehrerer Flurstücke weitere sich nicht einfügende, unmaßstäbliche Baukörper oder Riegelbebauungen insbesondere entlang der Oberen Wandelbahn entstehen.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „2 bis 6“, „7 bis 8“ bzw. „23 bis 25“ kann - entsprechend dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand - an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangebaut werden; die Abstände zu den übrigen Grenzen sind jedoch einzuhalten. Die auf den Grundstücken „1“, „39“ und „40“ vorhandene Bebauung erfordert ebenfalls die Festlegung einer abweichenden Bauweise, da der dortige bauliche Bestand Gebäudelängen von 50 m überschreitet.

Eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird nicht für erforderlich gehalten; die Anordnung bleibt den Grundstückseigentümern bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Davon abweichend sind entsprechende Anlagen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „40“ und „42“ nur außerhalb der dort festgesetzten Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig und bedürfen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „29 bis 32“, „34“ und „35 bis 37“ in Bereichen der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Zonen mit Biotopen bezüglich ihrer Anordnung und Gestaltung der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie einer Ausnahmegenehmigung gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Gebietsbezogene untergeordneten Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks oder des Baugebietes selbst dienen, sind im gesamten Plangebiet innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Anschluss an Garagen bzw. überdeckte Stellplätze möglich. Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind nur bestimmte Nebenanlagen bzw. solche mit einem begrenzten Gesamtvolumen zulässig, damit die Freiräume auf den Grundstücken nicht über das vertretbare Maß hinaus eingeschränkt werden. Für die Grundstücke „29 bis 32“, „34“, „35 bis 37“, „40“ und „42“ gelten Bindungen entsprechend denen für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs.

3.5. Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen - einschl. Garagen, überdeckter Stellplätze und Nebenanlagen - werden aus den Gestaltungsmerkmalen der Teilgebiete abgeleitet und zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks und einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Plangebietes sowie zur Einfügung von Neubebauungen in das Ortsbild in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über Höhenentwicklung, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer vorgegeben. Die Maßstäblichkeit der Bebauung wird überwiegend durch die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude geprägt; diese kann - unabhängig von der Tiefe der Gebäude - durch die freigestellte Wahl von Dachform und Dachneigung erreicht werden.

Das bestehende z. T. zweigeschossige Gebäude auf dem Grundstück „31“ unterliegt dem Bestandschutz und soll nicht bestimmend für die bauliche Entwicklung in diesem Teil der Ortslage sein. Hier ist zukünftig zur Einfügung in das Ortsbild eine eingeschossige Bebauung vorzusehen, die der angrenzenden und nach Westen weitergeführten eingeschossigen Bebauungsstruktur entspricht. Es ist auch nicht das Planungsziel der Gemeinde, die gegenüber der umgebenden Bebauung überhöhte - aus den zum Zeitpunkt von deren Errichtung üblichen großen Geschosshöhen resultierende - bestehende Höhenentwicklung auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „21“, „23“, „26“ und „31“ als Maßstab zu übernehmen; auch diese Gebäude haben sich im Falle einer Neubebauung einzufügen. Bei Nutzungsänderungen oder Änderungen gemäß § 29 BauGB der vorgenannten, zulässigerweise vor dem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan errichteten Gebäude, kann

ausnahmsweise eine Überschreitung der nunmehr festgesetzten Höhen baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn diese dem jeweiligen Bestand entspricht.

Da das Erscheinungsbild der Bebauung auch wesentlich von den Dachflächen bestimmt wird, erfolgt eine Begrenzung bzgl. der Anordnung von Dachgauben; die Nutzungsmöglichkeiten von Dachgeschossen werden nicht eingeschränkt, da eine Belichtung von Räumen mittels Dachflächenfenster unbenommen bleibt. Die Anordnung von Energiegewinnungsanlagen ist unter Berücksichtigung bestimmter Bindungen zulässig, insbesondere dürfen von ihnen keine Blend- oder Spiegelwirkungen für die Schifffahrt ausgehen.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen kann relativ individuell unter Verwendung von Materialien, die in der Ortslage typischerweise vorkommen, erfolgen.

Die Beschränkung der möglichen Einfriedigungen von Grundstücke zu den Verkehrsflächen auf Anpflanzungen mit inseltypischen Pflanzen- und Gehölzarten - bei für deren Entwicklung ausreichendem Abstand zu den befestigten Flächen - bzw. Erd-Sodenwälle oder bepflanzte Steinwälle soll aus gestalterischen Gründen zu einer Durchgrünung der Straßenräume beitragen. Durch zusätzliche Holzzäune mit begrenzter Höhe innerhalb von Anpflanzungen kann eine weitergehende Abgrenzung der Grundstücke erreicht werden, ohne die vorgenannte Zielsetzung zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist jedwede Form von Einfriedigungen in Bereichen der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Biotopflächen bzw. der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgrund der damit möglicherweise verbundenen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland abzustimmen.

3.6. Grünflächen, vorhandene Biotope sowie Anpflanzungen

Die als Schutzanpflanzungen ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Böschungsbereich des Meeresufers sollen durch die festgesetzte Art der Pflanzen sowohl dem Küstenschutz dienen als auch den Dünencharakter entlang dem südlichen Ortsrand sicherstellen; zum Schutz vor dem Betreten werden Einfriedigungen gegenüber der intensiv genutzten Wegeverbindung der Oberen Wandelbahn bzw. anderen Nutzungen festgesetzt.

Die vorhandene Parkanlage nördlich der Mittelstraße soll zur Verbesserung der Attraktivität und Nutzung durch die Ruhe suchenden Gäste umgestaltet werden, sobald die dafür erforderlichen finanziellen Mittel bereitgestellt werden können.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind im Rahmen einer Begehung, unterstützt durch die Auswertung von Luftbildern, kartiert und in der Naturschutzfachlichen Stellungnahme - Bestandsdarstellung / Biotoptypen, Fauna-Artenschutz - bewertet worden.

Im Bereich der Böschungen zwischen der Oberen und der Unteren Wandelbahn handelt es sich um Küstenschutzdeckwerk mit Dünenvegetation, das dem Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegt; es ist eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung erfolgt. Südlich der Gebäude auf den Flurstücken 219/19 und 236 (in Aussicht genommene Grundstücke „40“ und „42“) hat sich zwischenzeitlich Trockenrasen entwickelt. Bei den geschützten Landschaftsbestandteilen auf den Grundstücken bzw. auf Teilen der Grundstücke „29 bis 32“, „34“ und „35 bis 37“ handelt es sich um einen für den Naturraum typischen flächigen Bestand einer Dünenvegetation im Siedlungsbereich und / oder das Vorkommen von Gebüsch an trockener Standorte. Die vorgenannten Flächen sind als geschützte Biotope im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetzes anzusprechen und nachrichtlich in die Planung übernommen worden.

Für die gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes in Teilbereichen zugelassene Erhöhung der Grundflächen baulicher Anlagen und die damit verbundene Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist mit zusätzlichen Eingriffen in die geschützten Biotope zu rechnen. Die Beantragung von Befreiungen nach den Naturschutzgesetzen sowie die Leistung des jeweils erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe durch Baumaßnahmen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit gesetzlich geschützten Biotopen seitens der Grundstückseigentümer im Zuge der Bauanzeige oder Bauantragstellung zu erbringen. Um das Eingriffspotential so gering wie möglich zu halten, soll in diesen Bereichen auf Nutzgärten sowie eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen verzichtet werden und von Baumaßnahmen beanspruchte Flächenanteile durch Modellierung dem ursprünglichen Zustand wieder angeglichen werden.

Die im Böschungsbereich südlich der nördlichen Wandelbahn auf den Grundstücken „2 bis 8“ festgesetzten Schutzanpflanzungen dienen - ebenso wie die Schutzanpflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen Oberer und Unterer Wandelbahn - sowohl dem Küstenschutz als auch der Erhaltung der Dünen entlang den Ortsrändern. Auch hier sind nur bestimmte Pflanzenarten zu verwenden bzw. zu erhalten und durch Einfriedigungen zum Schutz vor Betretung gegenüber der intensiv genutzten Wegeverbindung zur nördlichen Wandelbahn zu schützen.

Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

3.7. Fläche für Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Ein nördlicher Teil des Plangebietes liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Deshalb besteht kein Anspruch auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch.

Die Errichtung, Beseitigung oder die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste (seeseitig bis 6 m Wassertiefe oder 200 m Uferlinie und über den Meeresstrand, Dünen und Strandwälle hinaus bis einschließlich des Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante von Steilufeln) bedürfen einer Genehmigung nach § 77 des Landeswassergesetzes von Schleswig-Holstein (LWG). Auf Antrag können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Nutzungsverboten gemäß § 78 des LWG zugelassen werden.

Flächen bzw. Grundstücksteile, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Umfang der Baumaßnahmen oder sonstigen Schutzvorkehrungen wird - insbesondere wegen des vorhandenen baulichen Bestandes - dem jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren bzw. dem Grundstückseigentümer überlassen; Gründungen sollten jedoch erosionssicher gegen Unterspülungen ausgebildet werden.

3.8. Bebauung im Erholungsschutzstreifen

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Erholungsschutzstreifen ab der nördlichen und der südlichen Küstenlinie.

Durch Ausweisung überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem derzeitigen baulichen Bestand kann im nördlichen Teil des Plangebietes die Freihaltung eines Bereiches von mehr als 25 m und im südlichen Teil von mehr als 40 m zur Mitteltide-Hochwasserlinie bewirkt werden; eine weitergehende Freihaltung bis zu einem Abstand von 100 m zum Küstengewässer ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Der Zugang zum Meeresstrand ist durch die geplanten und die vorhandenen Wegeverbindungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

3.9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Baugrundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind zum weit überwiegenden Anteil bereits bebaut. Bestehende Grünzonen sowie Anpflanzungen werden in die Planung übernommen und in ihrem Bestand gesichert. Aufgrund der Neufassung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Bereiche, die unter Biotopschutz stehen, werden durch entsprechende Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend freigehalten. Der Bebauungsplan bereitet auf einzelnen Grundstücken jedoch weitergehende Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope vor; eine diesbezügliche Befreiung vom Verbot des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 des Landesnaturschutzgesetzes im geplanten Umfang wurde seitens des Landrates des Kreises Nordfriesland als Unterer Naturschutzbehörde vorab in einem Abstimmungsgespräch am 23.09.2019 in Aussicht gestellt.

Die Anbindung der bestehenden Bebauung entlang der Oberen Wandelbahn durch Wege zur Mittelstraße (Nutzungsrechte „NR 7“, NR „8“ und „NR 9“) ist zur Sicherung von deren ordnungsgemäßer Erschließung erforderlich und berührt die vorhandenen Biotopstrukturen nur geringfügig und nur in deren Randbereichen.

Die Ermittlung des erforderlich werdenden Ausgleichs ist abhängig von Umfang und Eingriffsgrad

des jeweiligen Vorhabens und kann im Zuge der Bauleitplanung nicht allgemeinverbindlich ermittelt werden. Deshalb ist die Beantragung von Befreiungen sowie die Leistung des jeweils erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope durch Baumaßnahmen, die über den derzeitigen Bestand hinausgehen, in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen objektbezogen seitens der Grundstückseigentümer im Zuge der Bauanzeige oder Bauantragstellung zu erbringen. Soweit der Ausgleichsbedarf die von der Gemeinde Wittdün vorgehaltene, für eine dauerhafte Aufwertung geeignete und gesicherte Fläche auf dem Flurstück 70/1 der Flur 6 in der Gemarkung Nebel übersteigt, sind - nach Festlegung durch die Untere Naturschutzbehörde - Ausgleichsflächen an anderem Ort zu schaffen.

Als Ergebnis der Bestandserhebungen zu den Biotoptypen anlässlich der Aufstellung der Naturschutzfachlichen Stellungnahme und der Auswertung faunistischer Daten wurde festgestellt, dass aufgrund der Lage des Untersuchungsraumes innerhalb der bebauten Ortslage und der Störungen durch Wege und Gäste des Gebietes das Vorkommen gefährdeter, empfindlicher Arten hier unwahrscheinlich ist. Zudem stehen in geringer Entfernung westlich der bebauten Ortslage großräumig geeignetere Flächen zur Verfügung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist somit nicht mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der Tierarten im Planungsraum zu rechnen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke befinden sich - mit Ausnahme des gemeindlichen Grundstücks nördlich der Mittelstraße mit Erbbaurecht zugunsten einer Genossenschaft und des kirchlichen Grundstücks südlich der Inselstraße - in Privatbesitz. Für eine geordnete Nutzung und Erschließung sollen nachfolgend aufgeführte Flurstücke zu zweckmäßig gestalteten Grundstücken zusammengefasst werden, so dass eine sinnvolle bauliche Nutzung ermöglicht wird -

Flurstücke:	Grundstück:
28/4 und 28/2 tlw.	„3“,
28/3 und 28/2 tlw.	„4“,
29/1 und 29/2	„5“,
30/1, 30/2 und 31/1	„6“,
170/4, 170/2 und 169/2	„10“,
217/9, 219/20 und 219/9	„39“.

Weiterhin wird bei dem großen Flurstück 260 eine Teilung in die Grundstücke „19“ und „20“ sowie bei dem Flurstück 173/2 eine Teilung in den Bereich mit kirchlicher und den mit wohnbaulicher Nutzung vorgesehen. Bei den Grundstücken „17 bis 19“ sowie „29“ wird zwar keine Teilung vorgesehen; sie ist aber bei Sicherung der Erschließung rückwärtigen Grundstücksteile infolge der - zwecks Einfügung in die umgebende Struktur aufgeteilten Unterbringung des zulässigen Bauvolumens in zwei Baukörpern - möglich.

Die zu Grundstücken zusammengefassten Flurstücke haben teilweise unterschiedliche Eigentümer. Die Zusammenfassungen sollen im Wege freier Vereinbarungen erfolgen; eine Durchführung von Umlegungsverfahren bei der Bildung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein als Straßenbauverwaltung (Inselstraße / L 215) bzw. als Wasserwirtschaftsverwaltung (nördliche und Untere Wandelbahn) sowie der Gemeinde Wittdün.

Der Erwerb der in unterschiedlichem Privatbesitz befindlichen Flurstücke 56/4, 56/3, 169/5, 172/3, 173/3, 182/2, 261, 188/2, 58 und 193/3 im Bereich der Fußwege beiderseits entlang der Inselstraße, der Flurstücke 32/2, 2/2 und Teile der Flurstücke 32/1 bzw. 2/1 im Bereich der Bushaltestelle nördlich der Inselstraße durch das Land Schleswig-Holstein sowie 256, 254, 252 und 214/3 im Bereich der Mittelstraße durch die Gemeinde Wittdün soll im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden.

Die Flurstücke 171, 174, 175 und 178 der festgesetzte öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sind bereits im Besitz der Gemeinde Wittdün; die öffentlichen Grünflächen - Schutzanpflanzung - im südlichen Teil des Plangebietes sind Eigentum des Landes Schleswig-Holstein als Wasserwirtschaftsverwaltung.

5. Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist gesichert. Ergänzende Maßnahmen werden - sobald und soweit erforderlich - vom Land Schleswig-Holstein in den Bereichen der L 215 und der Wandelbahnen, von der Gemeinde Wittdün in den Verkehrsberuhigten Bereichen und dem Fußgängerbereich zwischen Mittelstraße und Oberer Wandelbahn sowie bei Bedarf von den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

Die Anlieger werden aufgrund der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

5.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke sowie die Strandabschnitte werden durch öffentliche Verkehrsflächen und Wege bzw. durch mit Nutzungsrechten zu belastende Flächen auf einzelnen Grundstücken, deren dingliche Sicherung durch die Begünstigten zu veranlassen ist, erschlossen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

5.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Versorgungsbetriebe Amrum.

5.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der E.ON Hanse AG.

Auf den Grundstücken „16“, „28“ und „41“ sind Elt.-Trafostationen vorhanden. Soweit deren Standorte von den öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sind, wird die dingliche Sicherung bestehender Leitungsführungen auf Privatgrundstücken durch die Festsetzung von mit Rechten zu belastenden Flächen vorbereitet und ist vom Versorgungsträger zu veranlassen.

5.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der E.ON Hanse AG.

5.2.4. Telefon:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

5.2.5. Löschwasser:

Im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen sind Hydranten mit Anschluss an das Netz der Versorgungsbetriebe Amrum vorhanden.

5.2.6. Entwässerung:

Schmutzwasser -

Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem mit vollbiologischer Kläranlage der Gemeinde;

Niederschlagswasser -

Anschluss der Baugrundstücke an eigene Versickerungsanlagen,

Anschluss der Verkehrsflächen an Straßensammler mit Ableitung in das Meer.

5.2.7. Abfallbeseitigung:

Durch privates Unternehmen im Auftrag des Kreises Nordfriesland.

6. Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse

Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes sowie zum Schutz baulicher Anlagen vor Unterspülungen - insbesondere in den Bereichen mit erforderlichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten - werden für notwendig erachtet und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu veranlassen.

7. Kosten und Finanzierung

Eine realistische Angabe der für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstehenden Kosten ist nicht möglich, da sich die aus der Planung ergebenden Maßnahmen über einen längeren Zeitraum erstrecken werden und die Kostenentwicklung nicht zu übersehen ist.

Für Maßnahmen zum Umbau und zur Ergänzung der vorhandenen Verkehrsflächen (einschl. Grunderwerb, Entwässerung, Beleuchtung, Verkehrszeichen und Anpflanzungen) werden die anliegenden Grundstückseigentümer oder dinglich Berechtigten aufgrund des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Ortssatzungen der Gemeinde Wittdün zu Beiträgen veranlagt, sofern es sich hierbei um beitragsrechtliche Maßnahmen handelt.

Unabhängig hiervon sind Kosten für Maßnahmen der Ver- und Entsorgung, welche grundstücksbezogen erhoben werden.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus dem Haushalt der Gemeinde und ggf. aus Zuweisungen des Landes Schleswig-Holstein sowie des Kreises Nordfriesland.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Ortslage Mitte - 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