

## Niederschrift

über die 19. Sitzung der Gemeindevertretung Wittdün auf Amrum am Dienstag, 27. Juli 2021 in der „Öömrang Skuul“, Nebel.

### Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 19:30 Uhr - 21:00 Uhr

#### Gemeindevertreter

Herr Heiko Müller  
Herr Christian Klüssendorf  
Frau Sonja Kotowski  
Herr Horst Schneider  
Herr Thomas Stein  
Herr Stefan Theus  
Herr Günter Wehlan

Bürgermeister

#### Gäste

Herr Dietmar Hansen  
Herr Fin Zimmermann  
Frau Monika Bahlmann  
Herr Frank Timpe

#### Von der Verwaltung

Frau Ina Schumann

Protokollführung

### Entschuldigt fehlen:

#### Gemeindevertreter

Herr Christian Engels  
Frau Carmen Klein  
Herr Holger Lewerentz  
Herr Johann Metzker

## Tagesordnung:

### **Öffentlicher Teil**

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten
4. Feststellung der Niederschrift über die 18. Sitzung am 06.07.2021 (öffentlicher Teil)
5. Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil der 18. Sitzung gefassten Beschlüsse gem. § 35 (3) GO
6. Bericht des Bürgermeisters
7. Bericht der Ausschussvorsitzenden
8. Einwohnerfragestunde
9. Zustimmung zur Wahl des Wehrführers der Freiwilligen Feuerwehr Wittdün  
Vorlage: Witt/000138

10. Zustimmung zur Wahl des stellvertretenden Wehrführers der Freiwilligen Feuerwehr Wittdün; Vorlage: Witt/000137
11. 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“; hier:
  - a) Befassung mit den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
  - b) Satzungsbeschluss
 Vorlage: Witt/000109/1
12. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum, hier:
  - a) Befassung mit den Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes und der Begründung
  - b) Befassung mit zwischenzeitlich zum Entwurf vom 16.06.2020 vorgetragene Anregungen
  - c) Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 Vorlage: Witt/000122/1
13. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Campingplatz an der Inselstraße“ für den Bereich der bestehenden Versorgungsbäude und Stellplatzanlagen; Vorlage: Witt/000135
14. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Insel Amrum“ der Gemeinden Norddorf auf Amrum, Nebel und Wittdün auf Amrum; Vorlage: Witt/000136
15. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Sport- und Spielstrand an der Unteren Wandelbahn“; Vorlage: Witt/000139
16. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Insel Amrum“ der Gemeinden Norddorf auf Amrum, Nebel und Wittdün auf Amrum; Vorlage: Witt/000140

#### **Nichtöffentlicher Teil**

17. Feststellung der Niederschrift über die 18. Sitzung am 06.07.2021 (nichtöffentlicher Teil)
18. Bericht des Bürgermeisters
19. Personalangelegenheiten
20. Bau- und Grundstücksangelegenheiten
21. Finanzangelegenheiten
22. Vertragsangelegenheiten

#### **Öffentlicher Teil**

##### **1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Bürgermeister Müller begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

##### **2. Anträge zur Tagesordnung**

Es werden keine Anträge gestellt.

##### **3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten**

Die TOP 17. bis 22. werden nichtöffentlich beraten.

##### **4. Feststellung der Niederschrift über die 18. Sitzung am 06.07.2021 (öffentlicher Teil)**

Es werden keine Einwendungen erhoben. Die Niederschrift wird festgestellt.

**5. Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil der 18. Sitzung gefassten Beschlüsse gem. § 35 (3) GO**

Der Bürgermeister gibt die entsprechenden Beschlüsse bekannt.

**6. Bericht des Bürgermeisters**

Da die letzte Sitzung erst am 06.07.2021 stattfand, hat der Bürgermeister keine neuen Informationen.

**7. Bericht der Ausschussvorsitzenden**

Ausschusssitzungen haben nicht stattgefunden.

**8. Einwohnerfragestunde**

Frau Georgine Schwab und Frau Freia Paulsen bemängeln, dass die Jahreskarten für das Badeland abgeschafft wurden. Es entsteht eine Diskussion mit dem Bürgermeister und einigen Gemeindevertretern zu diesem Thema.

GV Horst Schneider berichtet über die doch noch recht hohe Zahl von Personen, die sich testen lassen.

GV Christian Klüssendorf bringt die Fahrradfahrer, die auf der Oberen Wandelbahn fahren, zur Sprache. Er ist der Meinung, dass sich hier viele Gäste von Google Maps in die Irre führen lassen.

Herr Lars Hansen fragt nach dem fehlenden „Bürgersteigschild“ im Köhn's Übergang. Der Bürgermeister entgegnet, dass das Schild bestellt ist.

Herr Ralf Hoffmann fragt nach dem fehlenden TOP „Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung am 06.07.2021 gefassten Beschlüsse gem. § 35 (3) GO“. Dieser TOP wird nachträglich eingefügt.

Weiterhin fragt er nach den Kühlwagen, die über Nacht auf dem Fähranleger stehen. Hier sind nach Auskunft des Bürgermeisters die Lieferanten in der Pflicht.

**9. Zustimmung zur Wahl des Wehrführers der Freiwilligen Feuerwehr Wittdün;  
Vorlage: Witt/000138**

**Sachdarstellung mit Begründung:**

In der Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Wittdün am 25.06.2021 wurde Herr Dietmar Hansen für sechs Jahre zum Wehrführer wiedergewählt. Herr Hansen erfüllt die brandschutzrechtlichen Voraussetzungen für das Amt.

Gemäß § 11 Abs. 3 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) vom 10.02.1996 bedarf die Wahl des Gemeindeführers der Zustimmung des Trägers der Feuerwehr. Der Gewählte ist außerdem durch die Aushändigung einer Urkunde für die Dauer von sechs Jahren zum

Ehrenbeamten der Gemeinde Wittdün auf Amrum zu ernennen.

**Beschluss:**

Der Wahl von Dietmar Hansen zum Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Wittdün sowie seiner Ernennung zum Ehrenbeamten der Gemeinde Wittdün auf Amrum für die Dauer von sechs Jahren wird gemäß § 11 Abs. 3 des Brandschutzgesetzes einstimmig zugestimmt.

Im Anschluss wird Herr Dietmar Hansen von Bürgermeister Müller vereidigt; ihm wird die Ernennungsurkunde ausgehändigt.

**10. Zustimmung zur Wahl des stellvertretenden Wehrführers der Freiwilligen Feuerwehr Wittdün; Vorlage: Witt/000137**

**Sachdarstellung mit Begründung:**

In der Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Wittdün am 25.06.2021 wurde Herr Fin Zimmermann für sechs Jahre zum stellvertretenden Wehrführer gewählt. Herr Zimmermann hat sich zum Besuch der erforderlichen Lehrgänge an der Landesfeuerwehrschule in Harrislee verpflichtet.

Gemäß § 11 Abs. 3 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) vom 10.02.1996 bedarf die Wahl der Stellvertretung des Gemeindeführers der Zustimmung des Trägers der Feuerwehr. Der Gewählte ist außerdem durch die Aushändigung einer Urkunde für die Dauer von sechs Jahren zum Ehrenbeamten der Gemeinde Wittdün auf Amrum zu ernennen.

**Beschluss:**

Der Wahl von Fin Zimmermann zum stellvertretenden Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Wittdün sowie seiner Ernennung zum Ehrenbeamten der Gemeinde Wittdün auf Amrum für die Dauer von sechs Jahren wird gemäß § 11 Abs. 3 des Brandschutzgesetzes mit 6 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

Im Anschluss wird Herr Fin Zimmermann von Bürgermeister Müller vereidigt; ihm wird die Ernennungsurkunde ausgehändigt.

**11. 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“;  
hier:  
a) Befassung mit den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen,  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: Witt/000109/1**

**Sachdarstellung mit Begründung:**

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 war für die bestehende Strandversorgungseinrichtung eine erhebliche Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt worden. Aufgrund der veränderten landschaftlichen Situation durch Versandung der früheren Badebucht und Verschiebung der Wasserlinie infolge Verbreiterung der vorgelagerten Strandfläche des

Kniepsandes auf einen Abstand von ca. 2 km von der Unteren Wandelbahn sind Räume für die Überwachung des Strandabschnittes und des Badebetriebs an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Außerdem sollen die dort ehemals vorgesehenen Räume für die Betreuung von Kindern und für ein naturkundliches Informationszentrum sowie Lese- und Veranstaltungsräume nunmehr im Bereich des „Amrum Badeland“ untergebracht werden.

Die im Strandversorgungsgebäude „Seehund“ vorhandenen Flächen für die Bewirtung von Gästen sowie die derzeit bestuhnten Flächen auf der Unteren Wandelbahn sind zum einen nicht ausreichend groß und zu beengt angeordnet sowie zum anderen für die touristische Bedeutung des Übergangs zum konzessionierten Hauptaktivitätsstrand der Gemeinde nicht attraktiv genug. Dies soll durch die Überbauung des Deckwerks und eines kleinen Teils des Meeresstrandes südlich der Unteren Wandelbahn für eine Aussichtsterrasse mit Bewirtung verbessert werden; die mögliche Entwicklung nördlich der Unteren Wandelbahn soll an die veränderte gemeindliche Zielplanung angepasst werden.

Die Gemeindevertretung hat am 22.10.2019 sowohl den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ gefasst als auch den vorgelegten Entwurf gebilligt sowie zur Auslegung bzw. zur Abstimmung mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bestimmt.

Da der Landesbetrieb für Küstenschutz - LKN - nicht bereit war, seine in der Stellungnahme zur Planung vorgetragene Bedenken zu relativieren, obwohl zuvor ein Abstimmungsgespräch mit positivem Ergebnis vor Ort geführt worden war und sich mehrfache Versuche, eine vertragliche Vereinbarung mit einem für die Gemeinde akzeptablem Inhalt zu erreichen, übermäßig verzögert hatten, musste die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens ausgesetzt werden. Zwischenzeitlich wurde sowohl die Baugenehmigung für die Strand- und Aussichtsterrasse durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland erteilt - ohne Widerspruch seitens des LKN - als auch die Überbauung des Deckwerks fertig gestellt, sodass die in der Stellungnahme vom 05.02.2020 vorgetragene entgegenstehende Belange des Küstenschutzes als obsolet anzusehen sind.

Beide Beteiligungsverfahren werden somit als abgeschlossen angesehen, so dass das Verfahren nunmehr durch Abwägung der in den eingegangenen Stellungnahmen vorgetragene Anregungen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden kann.

### **Beschlussempfehlung:**

#### **a) Befassung mit den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

##### **1.) Befassung mit dem Ergebnis der Anpassung an Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.1 Landesplanungsgesetz**

###### Sachverhalt:

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde - ist zeitgleich mit dem formellen Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Planungsabsichten der Gemeinde Wittdün auf Amrum informiert worden; eine Stellungnahme dazu wurde nicht abgegeben.

#### Vorschlag zur Beschlussfassung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde - keine Stellungnahme zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ abgegeben hat. Daraus kann geschlossen werden, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

### **2.) Befassung mit dem Ergebnis der Abstimmung mit benachbarten Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

#### Sachverhalt:

Die Gemeinden Nebel und Norddorf auf Amrum haben keine Anregungen zur vorgelegten Planung vorgetragen.

#### Vorschlag zur Beschlussfassung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der benachbarten Gemeinden Nebel und Norddorf auf Amrum keine entgegenstehenden gemeindlichen Belange bzgl. der mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ verfolgten Änderung der bisherigen Planung vorgetragen worden sind.

### **3.) Befassung mit dem Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

#### Sachverhalt:

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 22.10.2019 zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ in der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 sind keinerlei Anregungen oder Einwendungen zur Planung vorgetragen worden.

#### Vorschlag zur Beschlussfassung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der beteiligten Öffentlichkeit keine Anregungen oder Einwendungen bzgl. der mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ verfolgten Änderung der bisherigen Planung vorgetragen worden sind.

### **4.) Befassung mit dem Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Sachverhalt:

Während der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange anhand des Entwurfes vom 22.10.2019 zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ sind nachfolgend aufgeführte Anregungen bzw. Hinweise zur Planung vorgetragen worden:

#### **4.1) Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein - Nationalparkverwaltung / Schutz- und Entwicklungs-**

## **planung - vom 13.01.2020**

### Abwägungsrelevanter Inhalt:

4.1.1) Hinweis, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in der Nachbarschaft zu dem Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer liegt, der gleichzeitig als FFH- und EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist, und von daher zu überprüfen ist, ob eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt werden muss und ob Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden.

4.1.2) Hinweis, dass die Scheiben der neuen Strandbar auf ihre mögliche Vogelschlaggefährdung hin zu untersuchen sind; bei Bedarf sind sie durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern.

### Vorschlag zur Beschlussfassung:

zu 4.1.1) Vor Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland einvernehmlich abgestimmt, dass die in Aussicht genommene Veränderung der derzeit rechtsverbindlichen Bauleitplanung durch Reduzierung des bisher zulässigen Bauvolumens (Verkleinerung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche für das Strandversorgungsgebäude um ca. 580 qm sowie der bisher zulässigen Geschossfläche um 340 qm) keinerlei Beeinträchtigung des angrenzenden FFH- und EU-Vogelschutzgebietes zur Folge haben kann. Vergleichbares gilt für den Bau einer ebenerdigen Strand- und Aussichtsterrasse aus Holz - zwar mit vorgesehenem Windschutz an drei Seiten aber mit ausdrücklichem Verbot einer Überdachung.

zu 4.1.2) Bei dem kürzlich erfolgten Umbau des seit den 60er Jahren an dieser Stelle vorhandenen Strandversorgungsgebäudes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf die Minimierung einer Gefährdung durch Vogelschlag geachtet worden; gleiches wird auch im Zuge von Genehmigungsverfahren für weitere bauliche Maßnahmen an dieser Stelle erfolgen. Im Bauleitplanverfahren können wegen fehlender Rechtsgrundlagen keine diesbezüglichen Regelungen getroffen werden.

## **4.2) Schreiben des Öömrang Ferian i.f. vom 17.01.2020**

### Abwägungsrelevanter Inhalt:

4.2.1) Hinweis, dass eine verbindliche Lenkung der Besucherströme notwendig wird, wenn das zu erwartende höhere Gästeaufkommen den schutzwürdigen Kniepsandhaken gefährden sollte.

4.2.2) Hinweis, dass einem Aufbau der im Strandversorgungskonzept genannten zusätzlichen dauerhaften Veranstaltungsflächen (Sportarena, Strandkino o. ä.) nicht zugestimmt wird; erhebliche Lärm- und Lichtemissionen sind aufgrund der Nähe zum sensiblen Naturraum Kniephaken naturschutzfachlich nicht akzeptabel.

### Vorschlag zur Beschlussfassung:

zu 4.2.1) Ob sich aufgrund der geplanten Reduzierung des bisher zulässigen Gebäudevolumens und der Schaffung einer größeren bewirtschafteten Strand- und Aussichtsterrasse ohne Überdachung ein höheres Gästeaufkommen entwickeln wird, bleibt abzuwarten. Entscheidend ist, dass die derzeit beengten Verhältnisse für die gastronomische Versorgung behoben und der zentrale Zugang zum Naturstrand auch für die nahezu täglichen naturkundlichen und naturgeschichtlichen Führungen verbessert werden soll. Falls eine Lenkung von Besucherströmen zum Schutz des Kniepsandhakens erforder-

derlich werden sollte, wird die Gemeinde dies - in Abstimmung mit dem Öömrang Ferian i. f. und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland - in die Wege leiten. Das Instrumentarium eines Bebauungsplanes ist für Regelungen außerhalb des Plangebietes nicht geeignet.

zu 4.2.2) Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ sind weitere dauerhaften Veranstaltungsflächen weder geplant noch zulässig. Die Gemeinde Wittdün wird bei einer Überarbeitung ihres Strandversorgungskonzeptes die vorgetragenen Bedenken bzgl. der möglichen Unverträglichkeit von dauerhaften Veranstaltungsflächen in der räumlichen Nähe zum Kniepsandhaken abwägen, beraten und ggf. modifizieren.

### **4.3) Schreiben des Landrates des Kreises Nordfriesland - Fachdienst Bauen und Planen / Hauptsachgebiet Planung - vom 24.01.2020**

#### Abwägungsrelevanter Inhalt:

4.3.1) Hinweis, dass die angegebenen Rechtsgrundlagen auf der Planurkunde zu aktualisieren sind, wenn keine Verfahrensschritte gem. § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt worden sind.

4.3.2) Hinweis, dass es ausreichend ist, in Sondergebieten nach § 11 BauNVO ausschließlich die zulässigen Nutzungen aufzuführen; alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss unzulässig. Falls die in der Festsetzung aufgeführten zulässigen Nutzungen hinsichtlich ihrer inhaltlichen Reichweite einer Erläuterung bedürfen, wäre dafür die Begründung der richtige Ort.

4.3.3) Hinweis, dass - ergänzend zu den gestalterischen Regelungen nach § 84 LBO - ein Hinweis gemäß § 82 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 LBO aufgenommen werden sollte, damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschriften des § 82 Abs.3 LBO zurückgegriffen werden kann.

#### Vorschlag zur Beschlussfassung:

zu 4.3.1) Mit einigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind zwar - vor der Ausarbeitung des Entwurfs zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ - Abstimmungsgespräche geführt worden; eine frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 4 Abs.1 BauGB war nach Abstimmung mit dem Hauptsachgebiet Planung des Kreises Nordfriesland jedoch nicht erforderlich und ist auch nicht erfolgt. Vor Inkrafttreten der Fassung des BauGB von 2017 sind keine Verfahrensschritte durchgeführt worden.

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die auf der Planurkunde angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechend der Anlage 12 des „Verfahrenserlasses zur Bauleitplanung“ vom 05.02.2019 aktualisiert werden.

zu 4.3.2) Dem Hinweis, dass in Sondergebieten nach § 11 der BauNVO ausschließlich die zulässigen Nutzungen aufzuführen sind, weil im Umkehrschluss somit alle nicht aufgeführten Nutzungen unzulässig sind, wird gefolgt. Im Abschnitt „1.“ des Textes entfällt nunmehr die Bindung bzgl. der Unzulässigkeit von Wohnungen und Beherbergungseinrichtungen. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

zu 4.3.3) Die Gemeinde ist Eigentümerin bzw. Nutzungsberechtigte des Strandversorgungsgebäudes sowie der geplanten Strand- und Aussichtsterrasse und somit selbst für die Einhaltung der von ihr getroffenen Gestaltungsvorgaben zuständig. Sie verzichtet daher in diesem Fall darauf, ergänzend zu den gestalterischen Bindungen gemäß § 82 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 LBO einen Hinweis, dass im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschriften des § 82 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, aufzunehmen.

Der Hinweis wird jedoch zukünftig bei anderen Bebauungsplänen mit Grundstücken, die nicht im Eigentum bzw. in der Nutzungsberechtigung der Gemeinde stehen, beachtet werden, um die Voraussetzungen für die Anwendung des Bußgeldrechtes zu schaffen.

#### **4.4) Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meereschutz Schleswig-Holstein - Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, Koordination, Bekämpfung von Meeresverschmutzungen / Betriebssitz Husum - vom 05.02.2020**

##### Abwägungsrelevanter Inhalt:

4.4.1) Das Vorhaben kann zwar unter bestimmten Voraussetzungen mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar gemacht werden - zum jetzigen Zeitpunkt kann eine Zustimmung zur vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht erteilt werden, da wichtige Aspekte des Eigentums und des Küstenschutzes noch nicht ordentlich geregelt sind. Die Belange des Küstenschutzes sind ohne die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen LKN.SH und Gemeinde als erheblich beeinträchtigt anzusehen.

4.4.2) Im Bebauungsplan fehlt die Darstellung der Küstenschutzanlage (schräges Deckwerk mit horizontaler Überschlagesicherung) mit dem Hinweis, dass auf dieser Fläche jegliche Nutzung nur mit Ausnahmegenehmigung der Küstenschutzbehörde zulässig ist.

##### Vorschlag zur Beschlussfassung:

zu 4.4.1) Mit Datum vom 11.05.2020 wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland die Baugenehmigung zur Errichtung einer Strand- und Aussichtsterrasse mit Sitzgelegenheiten und damit eine Genehmigung zur Überbauung des Deckwerks erteilt; dem wurde seitens des LKN nicht widersprochen. Die Terrasse wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Insofern kann die Gemeinde Wittdün auf Amrum berechtigt davon ausgehen, dass entgegenstehende Belange des Küstenschutzes nicht mehr bestehen. Dem LKN wurden sämtliche angeforderte Unterlagen und Vermessungen für die Formulierung der vertraglichen Vereinbarung zugeleitet; deren Abschluss steht seitens der Gemeinde bei Vorlage einer akzeptablen Fassung nichts entgegen.

Zu 4.4.2) Das vorhandene schräge Deckwerk der Küstenschutzanlage war in der Planzeichnung bisher als Darstellung ohne Normencharakter mit der Erläuterung „zukünftig durch bauliche Anlagen überbaute Böschung“ ausgewiesen. Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass stattdessen nunmehr die Erläuterung der zeichnerischen Darstellung in „nur nach erteilter Ausnahme durch die Küstenschutzbehörde durch bauliche Anlagen zu überbauendes Deckwerk“ geändert wird.

Weitergehende Inhalte oder Voraussetzungen von Ausnahmegenehmigungen oder von zugehörigen vertraglichen Vereinbarungen können auf der Grundlage des Baugesetzbuches nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden.

#### **4.5) Schreiben des Landrates des Kreises Nordfriesland - Fachdienst Umwelt / Untere Naturschutzbehörde - vom 26.03.2020**

##### Abwägungsrelevanter Inhalt:

4.5.1) Bei der als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Fläche handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Es ist erforderlich, diesen Schutzstatus auch in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen nachrichtlich zu übernehmen. In die textlichen Festsetzungen sollte aufgenommen werden, dass es sich zum Schutz vor Erosion um einen Bewuchs mit Strandhafer (sofern nicht anders mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt) handeln muss.

4.5.2) Hinweis, dass die nordwestlich verlaufende barrierefreie Zuwegung in die Planung einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt werden sollte.

#### Vorschlag zur Beschlussfassung:

zu 4.5.1) Die Festsetzung des - im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein stehenden - Böschungsbereiches zwischen der Oberen und der Unteren Wandelbahn als „öffentliche Grünfläche - Schutzanpflanzung -“ mit der ergänzenden Darstellung in der Planzeichnung (Nachrichtliche Übernahme) als „gesetzlich geschütztes Biotop gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz“ entspricht dem Ergebnis früherer Abstimmungen

mit der Abteilung Planung und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland - dies wird unverändert (wie auch in den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Gemeinde) beibehalten.

Die Anregung, die textlichen Bindungen für den Bewuchs auf der vorgenannten Fläche auf „Strandhafer (sofern mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht anders abgestimmt)“ zu ändern, wird für rechtlich problematisch (weil nicht ausreichend bestimmt) gehalten.

Deshalb wird auch hier die seinerzeit abgestimmte Formulierung (wie auch in den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Gemeinde) beibehalten.

zu 4.5.2) In der am 23.09.2019 mit einer Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten Abstimmung wurde dahingehend Übereinkunft erzielt, dass die vorhandene - und nunmehr besser ausgebaute - behindertengerechte Verbindung zwischen den Wandelbahnen als Weg innerhalb einer Grünzone anzusehen ist und bzgl. der Führung keiner planerischen Festlegung bedarf. Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche soll nicht erfolgen.

#### **b) Satzungsbeschluss**

1. Die anlässlich der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung geprüft. Die Vorschläge zur Beschlussfassung in Teil a „Befassung mit den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen“ dieser Vorlage werden beschlossen. Andere Beurteilungskriterien haben sich nicht ergeben. In den Beschlussfassungen sind die jeweiligen abwägungsrelevanten Gesichtspunkte aufgeführt und die Ergebnisse der Prüfung begründet. Weiterhin ist dargelegt, welche Anregungen berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt worden sind.

Der Amtsdirektor wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis der Abwägung mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Der in der Planzeichnung dargestellte Gebäudebestand wird gemäß dem Er-

gebnis der Überprüfung des Katasterbestandes ergänzt bzw. korrigiert; gleiches gilt für offensichtliche Schreibfehler in der Zeichenerklärung.

Die aufgrund der Abwägung vorgenommenen Änderungen in Planzeichnung, Text und Begründung berühren nicht die Grundzüge der Planung bzw. sind allgemeingültige Hinweise oder dienen der Klarstellung und lösen keine Drittbetroffenheit aus. Eine erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist somit nicht erforderlich.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortslage West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche südlich der Grundstücke Obere Wandelbahn Nr. 25 bis 27 mit dem dortigen Teil der Oberen Wandelbahn und der angrenzenden Schutzanpflanzungen sowie die vorhandene Strandversorgungseinrichtung und den dortigen Teil der Unteren Wandelbahn bis ca. 5 m östlich der bestehenden Treppenanlage zwischen den Wandelbahnen.

Der Ergänzungsbereich umfasst eine ca. 230 qm große Fläche über dem bestehenden Deckwerk bzw. südlich davon zuzüglich der Fläche für eine Treppenanlage zum Strand.

3. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Beschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortslage West“ durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse „www.amtfa.de“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	11
davon anwesend:	5
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Stimmenenthaltungen:	0

#### **Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung

anwesend: GV Thomas Stein, GV Stefan Theus.

- 12. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum; hier:**
- a) Befassung mit den Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes und der Begründung**
  - b) Befassung mit zwischenzeitlich zum Entwurf vom 16.06.2020 vorgetragene Anregungen**
  - c) Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
- Vorlage: Witt/000122/1**

Da Bürgermeister Müller befangen ist, übernimmt der 2. stellv. Bürgermeister, Christian Klüssendorf, für diesen TOP den Vorsitz.

#### **Sachdarstellung mit Begründung:**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.08.2008 beschlossen, eine Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“ aufzustellen, da der Ursprungsplan zwecks Anpassung an veränderte planerische Zielsetzungen bis dahin mehrfach geändert wurde und deshalb nur noch schwer lesbar war. Als Planungsziele für die Neufassung des Bebauungsplanes wurden

- die Sicherung des Bestandes sowie einer geordneten Entwicklung unter Anpassung an zwischenzeitliche Veränderungen,
- die Sicherung der Fremdenverkehrssituation sowie der Wohnfunktion für die einheimische Bevölkerung,
- die Anpassung der Maße der Nutzung auf bisher gering ausgenutzten Grundstücken an zeitgemäße Wohnungsgrößen und insbesondere die Entwicklung von Dauerwohnungen

benannt.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB wurden bereits Anfang 2010 und am 20.05.2014 durchgeführt. Aufgrund der damals noch nicht abschließend geklärten Rechtslage bzgl. der Einordnung von vermieteten Ferienwohnungen und Dauerwohnungen in ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung wurde das Verfahren zur Neufassung zurückgestellt und noch eine 6. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes durchgeführt, um zeitnah die Voraussetzungen für die Nutzung des gemeindlichen Grundstücks nördlich der Mittelstraße - dessen frühere Nutzung als Verwaltungsgebäude im südlichen Teilbereich bereits entfallen war sowie dessen Aufgabe als Veranstaltungshalle und Bauhof im nördlichen Teilbereich einschließlich Beseitigung der baulichen Anlagen unmittelbar bevorstand - für Dauerwohnungen entsprechend dem gemeindlichen und insularen Bedarf zu schaffen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.06.2020 den vorgelegten Entwurf zur Neufassung des Bebauungsplanes gebilligt und den Amtsdirektor des Amtes Föhr-Amrum beauftragt, die Verfahren zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung sowie das förmliche Beteiligungsverfahren wurden seitens des Amtes zurückgestellt, da infolge einer Normenkontrollklage zu einem Bebauungsplan auf der Insel Sylt nicht auszuschließen war, dass den im Entwurf zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 getroffenen Festsetzungen bzgl. der Sondergebiete für Dauerwohnungen und Touristenbeherbergung sowie der Wohnungsgrößen bzw. der Anteile für Dauerwohnungen recht-

liche Bedenken entgegenstehen könnten.

Zwischenzeitlich liegt das ergangene Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Schleswig (OVG) sowie eine juristische Beurteilung durch einen vom Kreis Nordfriesland beauftragten Rechtsbeistand dazu vor. Aus diesem kann entnommen werden, dass den Planungszielen der Gemeinde - bei geringfügigen Veränderungen bzw. Ergänzungen im Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Text - Teil B) und der Begründung - keine erkennbaren rechtlichen Belange entgegenstehen. Die formelle Bestätigung durch ein Urteil des OVG zu einer weiteren anhängigen Normenkontrollklage steht zwar noch aus - seitens des Kreises Nordfriesland wurde aber bestätigt, dass einer Fortführung der anstehenden Beteiligungsverfahren für diesen Bebauungsplan soweit nichts Wesentliches entgegengehalten werden kann.

Auch wenn die nunmehr zur Verbesserung der Rechtssicherheit vorgenommenen Ergänzungen und Klarstellungen die im Entwurf vom 16.06.2020 getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen nicht verändern, wird es für die Fortführung eines ordnungsgemäßen Planaufstellungsverfahrens für erforderlich gehalten, dazu entsprechende Beschlüsse zu fassen.

Weiterhin haben zwei Grundstückseigentümer Anregungen zu einzelnen - im Entwurf vom 16.06.2020 getroffenen - Festsetzungen vorgetragen. Diese Anregungen können bei der erneuten Beschlussfassung zu den vorgenannten Anpassungen bzw. Veränderungen des Entwurfes gleich mit beraten werden, um die Bürger kurzfristig über die Entscheidung der Gemeinde dazu in Kenntnis setzen zu können.

### **Beschlussempfehlung:**

#### **a) Befassung mit den Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes und der Begründung**

1. Für das bei der Ermittlung der festgesetzten Netto-Raumflächen heranzuziehende andere Regelwerk (das im Amt Föhr-Amrum zur Einsicht bereitzuhalten ist) wird zur eindeutigen Festlegung der geltenden Fassung (statische Verweisung) in den Abschnitten „1.4.“ und „1.5.“ des Textes die Bezeichnung „DIN 277-1:2016-01“ eingefügt; die Begründung wird entsprechend ergänzt.
2. Der für Dauerwohnungen bisher verwandte Zusatz „1. Wohnsitz“ wird durch die Formulierung „Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seinen Hauptwohnsitz i. S. v. § 21 Abs.2 i. V. m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat“ ersetzt. Die Begründung wird entsprechend umformuliert und außerdem darauf hingewiesen, dass dies der Kontrolle durch die Bauordnungsbehörde unterliegt.
3. Die im Abschnitt „1.4. Sondergebiete für Dauerwohnen“ des Textes bisher getroffene Aussage, dass „mind. 67 % der zulässigen Bruttogeschossfläche für Dauerwohnen zu nutzen sind“ wird dahingehend klargestellt, dass - unverändert - zwar ein Anteil von 33 % an der auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) durch Wohnungen für Touristenbeherbergung genutzt werden kann, sich daraus im Umkehrschluss aber nicht zwangsläufig ein Anteil von 67 % für Dauerwohnungen ergibt, da in diesem Prozentanteil als Ausnahme auch Flächen von zulässig-

gen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke eingerichtet werden können. Zugleich wird der Zulässigkeitsanteil von 75 % für Restflächen auf die Nettoraumflächen (NRF) umgestellt. Wortlaut nunmehr: „Bleiben bei der Aufteilung der für das jeweilige Grundstück zulässigen BGF in den Höchstanteil an Wohnungen für Touristenbeherbergung sowie die Flächen von zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für den verbleibenden Anteil an Dauerwohnungen Restflächen übrig, so ist die Bildung einer weiteren Wohnung erst dann zulässig, wenn diese Restfläche 75 % von 70 qm NRF übersteigt. Vergleichbares gilt bei dem zulässigen Anteil von Wohnungen für Touristenbeherbergung, wenn die verbleibende Restfläche 75 % von 35 qm NRF übersteigt.“ Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

#### Vorschlag zur Beschlussfassung:

Der Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist gemäß Nr. 1 bis 3 in Teil a) der Beschlussempfehlung zu ändern bzw. zu ergänzen.

#### **b) Befassung mit zwischenzeitlich zum Entwurf vom 16.06.2020 vorgetragenen Anregungen**

1.) Ein Eigentümer, dem drei Flurstücke östlich der Straße Achtern Strand gehören, bittet darum,

- alle drei Flurstücke als „Sondergebiet für Dauerwohnen“ auszuweisen und dies auch für das südlich angrenzende Flurstück 170/3 zu übernehmen,
- für das Flurstück 170/4 auch ein Baufenster auszuweisen sowie
- auf den Flurstücken 170/2 und 169/2, für die das bisher zulässige Maß der Nutzung (ein Vollgeschoss mit einer GRZ von 0,18 und einer GFZ von 0,30) im Entwurf vom 16.06.2021 schon erheblich angehoben worden ist (um Anreize für die Schaffung von mehreren dringend benötigten Dauerwohnungen für den insularen Bedarf an dieser Stelle zu geben - jetzt zwei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,70) eine noch wesentlich höhere Ausnutzung (wie auf dem Grundstück Mittelstraße 34 a bis c - drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,40 und einer GFZ von 1,00) zuzulassen.

2.) Frage eines Vertreters der Kirchengemeinde Nebel, weshalb die GFZ (Geschossflächenzahl) für das Kirchengrundstück im Vergleich zu den Nachbargrundstücken deutlich niedriger festgesetzt wurde und ob der Bau des seinerzeit vorgestellten Wohnprojektes noch möglich ist.

#### Vorschlag zur Beschlussfassung:

zu 1.) Der Bitte, die drei in gleichem Privateigentum stehenden Flurstücke 170/4, 170/2 und 169/2 dem gleichen Baugebiet, nämlich „Sondergebiet für Dauerwohnen“ zuzuordnen, wird gefolgt.

Das südlich angrenzende Flurstück befindet sich nicht im Eigentum des Einwenders und wird nicht durch Dauerwohnungen genutzt; die Zuweisung zu einem „Sondergebiet für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ entspricht dem dortigen Bestand und wird beibehalten.

Das Flurstück 170/4 ist wegen seiner geringen Breite von ca. 8,0 m unter Einhaltung der erforderlichen seitlichen Grenzabstände nicht selbständig bebaubar. Es kann weiterhin

als Teil der Freifläche auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „10“ oder durch Nebenanlagen / Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr o. ä. für dieses Grundstück genutzt werden.

Die bisher zum großen Teil als Dauerwohnung genutzte Bausubstanz auf den Flurstücken des Einwenders ist nach eigenen Angaben als abgängig anzusehen. Hier wird durch die Planung der Gemeinde nunmehr die Möglichkeit eröffnet - unter Anhebung der zulässigen Ausnutzung um ein weiteres Vollgeschoss sowie Erhöhung der Geschossfläche gegenüber der bisherigen Zulässigkeit um mehr als 133 % - ein Gebäude mit einem Volumen zu erstellen, das sich noch in die Bebauung beiderseits der Straße Achtern Strand einfügt und neben Dauerwohnungen auch zu einem Drittel für die Touristenbeherbergung genutzt werden kann. Es ist wohl unstrittig, dass dies gegenüber der derzeit rechtswirksamen Planfassung eine erhebliche Besserstellung bedeutet.

Der Wunsch nach einer noch weitergehenden Anhebung der Ausnutzbarkeit um ein weiteres Vollgeschoss sowie die Erhöhung der Geschossfläche auf mehr als das Dreifache der bisherigen Zulässigkeit ist nicht nur unangemessen, sondern fügt sich - im Gegensatz zur Bebauung auf dem Grundstück Mittelstraße 34 a bis c mit Bezug zu den dreigeschossigen Gebäuden entlang der Strandstraße - auch nicht in die angrenzende Bebauung ein.

zu 2.) Das für die verbleibende Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen - festgesetzte Maß der Nutzung ( $GRZ = GFZ = 0,30$ ) entspricht dem Bestand und bezieht sich nur auf den nördlichen Teil des Flurstücks 173/2. Für den südlichen Teil des bisherigen Kirchengrundstücks (bezeichnet als in Aussicht genommenes Grundstück „15“), das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, gilt als Festsetzung eine max. zweigeschossige Bebauung in einem Sondergebiet für Dauerwohnen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,60. Das entspricht sowohl den Festsetzungen für die westlich angrenzenden Grundstücke als auch dem seinerzeit abgestimmten Konzept für das dort in Aussicht genommene Bauvorhaben.

### **c) Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

1. Der Entwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortslage Mitte - West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung dazu werden in der vorliegenden, gegenüber dem Entwurf vom 16.06.2020 in Einzelpunkten veränderten bzw. konkretisierten Fassung, gebilligt.

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,

der Strandstraße sowie 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.
2. Der Amtsdirektor des Amtes Föhr-Amrum wird beauftragt, den Entwurf des Planes und die Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu beteiligen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.
  3. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung sowie im Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass die Neufassung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB aufgestellt und von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird und § 4 a BauGB nicht anzuwenden ist.
  4. Der Amtsdirektor des Amtes Föhr-Amrum wird weiterhin beauftragt, die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	11
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Stimmenenthaltungen:	0

#### **Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung war folgender Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; er war weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Bürgermeister Heiko Müller.

**13. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Campingplatz an der Inselstraße“ für den Bereich der bestehenden Versorgungsgebäude und Stellplatzanlagen; Vorlage: Witt/000135**

**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 unverändert 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 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 Kurmittelhaus 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 Ver-

gleichsangebote 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:	11
davon anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	
Stimmenenthaltungen:	

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**14. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Insel Amrum“ der Gemeinden Norddorf auf Amrum, Nebel und Wittdün auf Amrum; Vorlage: Witt/000136**

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Im Bereich des Campingplatzes an der Inselstraße in der Gemeinde Wittdün auf Amrum 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.

Vor dem Hintergrund geplanter Umbaumaßnahmen sollen die Bestandsgebäude durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert werden. Der Campingplatz soll weder erweitert noch in seiner derzeitigen Ausdehnung verändert werden. Es sollen jedoch die vorhandenen und zum Teil mehr als 35 Jahre bestehenden Gebäude zum Teil umgebaut und in einen zeitgemäßen Ausbauzustand versetzt werden. Vorgesehen ist der Umbau des vorhandenen Versorgungsgebäudes, eines Lagerschuppens sowie Lagerplatzes.

Parallel zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Insel Amrum“

gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch plant die Gemeinde Wittdün auf Amrum die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Campingplatz an der Inselstraße“.

**Beschlussempfehlung:**

1. Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan wird für das Gebiet der bestehenden Versorgungsgebäude und Stellplatzanlagen des Campingplatzes in Wittdün auf Amrum (Dünencamping Amrum) südlich der Inselstraße (Inselstraße 125) und westlich der Wohnbebauung am Passatweg und dem Dünenweg sowie des Meerwasserhallenbades „Badeland“ und dem Kurmittelhaus am östlichen Ortsrand die 8. Änderung aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - a. Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gem. § 10 Baunutzungsverordnung.
  - b. Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude des Campingplatzes sowie zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Umbau des vorhandenen Versorgungsgebäudes, 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:

11
7
7
0

Stimmenenthaltungen:

0

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**15. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Sport- und Spielstrand an der Unteren Wandelbahn“; Vorlage: Witt/000139**

**Sachdarstellung mit Begründung:**

An der sogenannten „Unteren Wandelbahn“ in Wittdün auf Amrum (Höhe Strandbar) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Strandzugang ein abgängiges und nicht mehr zeitgemäßes Holzspielschiff auf dem Kniepstrand. An dieser Stelle präsentiert sich der Kniepsand in seiner breitesten Ausdehnung mit über 2 km auf Amrum, weswegen dieser Standort mit der bereits abgeschlossenen Neugestaltung der „Strandbar“ und einer im Bau befindlichen Holzterrasse (200 qm) nochmals deutlich aufgewertet werden soll. Im seitlich vorgelagerten Bereich soll zur synergetischen Angebotserweiterung und aktivem Naturerleben auf dem „Kniep“ ein Sport- und Spielstrand mit einem neu gestalteten und möglichst thematisch ausgerichteten Spielschiff (z. B. Kutter) mit barrierefreien Elementen, einer Wasserspielanlage, Spieltoren für Fußball oder Handball, Ringtennisanlagen bzw. Beach-Badminton und Volleyballfeld und gesamtinsularer Strahlkraft errichtet werden.

Das Angebot soll sich insbesondere - auch im Zusammenhang mit dem Standort Strandbar – zielgruppenorientiert an Familien, Jugend- und Kindergruppen Amrums und Tagesgäste richten. Es soll zudem ortsbezogen die Angebotsstruktur der in unmittelbarer Nähe befindlichen Einrichtungen (Jugendherberge, Landschulheim Berlin Wilmersdorf, DRK Mutter-Kind-Kurheim) unterstützen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Flächennutzungsplan „Insel Amrum“ wird die Fläche zum Teil als Naturstrand und Grünfläche mit Schutzpflanzung dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans Amrum aufgestellt.

**Beschlussempfehlung:**

1. Für das Gebiet südlich der Oberen Wandelbahn, westlich der Strandbar „Seehund“, in unmittelbarer Nähe zum Strandzugang, im Bereich des bestehenden Holzspielschiffes auf dem Kniepstrand wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es werden fol-

gende Planungsziele verfolgt:

- a) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sport- und Spielplatzes am Kniepstrand.
  - b) Schaffung neuer (Natur-) Erlebnisbereiche.
  - c) Erweiterung der touristischen Angebotsstruktur i. V. m. dem insularen touristischen Entwicklungskonzept.
  - d) Steigerung der Attraktivität und Qualität der Freizeitangebote in der Gemeinde.
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:	11
davon anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Stimmenenthaltungen:	0

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

16. **Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Insel Amrum“ der Gemeinden Norddorf auf Amrum, Nebel und Wittdün auf Amrum; Vorlage: Witt/000140**

### **Sachdarstellung mit Begründung:**

An der sogenannten „Unteren Wandelbahn“ in Wittdün auf Amrum (Höhe Strandbar) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Strandzugang ein abgängiges und nicht mehr zeitgemäßes Holzspielschiff auf dem Kniepstrand. An dieser Stelle präsentiert sich der Kniepsand in seiner breitesten Ausdehnung mit über 2 km auf Amrum, weswegen dieser Standort mit der bereits abgeschlossenen Neugestaltung der „Strandbar“ und einer im Bau befindlichen Holzterrasse (200 qm) nochmals deutlich aufgewertet werden soll. Im seitlich vorgelagerten Bereich soll zur synergetischen Angebotsverbreiterung und aktivem Naturerleben auf dem „Kniep“ ein Sport- und Spielstrand mit einem neu gestalteten und möglichst thematisch ausgerichteten Spielschiff (z. B. Kutter) mit barrierefreien Elementen, einer Wasserspielanlage, Spieltoren für Fußball oder Handball, Ringtennisanlagen bzw. Beach-Badminton und Volleyballfeld und gesamtinsularer Strahlkraft errichtet werden.

Das Angebot soll sich insbesondere - auch im Zusammenhang mit dem Standort Strandbar – zielgruppenorientiert an Familien, Jugend- und Kindergruppen Amrums und Tagesgäste richten. Es soll zudem ortsbezogen die Angebotsstruktur der in unmittelbarer Nähe befindlichen Einrichtungen (Jugendherberge, Landschulheim Berlin Wilmersdorf, DRK Mutter-Kind-Kurheim) unterstützen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, plant die Gemeinde Wittdün auf Amrum die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Flächennutzungsplan „Insel Amrum“ wird die Fläche zum Teil als Naturstrand und Grünfläche mit Schutzpflanzung dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll daher gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans Amrum aufgestellt werden.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan wird für das Gebiet südlich der Oberen Wandelbahn, westlich der Strandbar „Seehund“, in unmittelbarer Nähe zum Strandzugang, im Bereich des bestehenden Holzspielschiffes auf dem Kniepstrand die 9. Änderung aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - a. Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sport- und Spielplatzes am Kniepstrand.
  - b. Schaffung neuer (Natur-) Erlebnisbereiche.
  - c. Erweiterung der touristischen Angebotsstruktur i. V. m. dem insularen touristischen Entwicklungskonzept.
  - d. Steigerung der Attraktivität und Qualität der Freizeitangebote in der Gemeinde.
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:	11
davon anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Stimmenenthaltungen:	0

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Protokollführung