

Inselgemeinden von Amrum und Gemeinde Wittdün auf Amrum

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB zur 8. FNP-Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Inselgemeinden Nebel, Norddorf und Wittdün auf Amrum sowie zum Bebauungsplan Nr. 12 „Campingplatz an der Inselstraße“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 12

Anlass der Planaufstellung ist die planungsrechtliche Absicherung der Bestandsgebäude auf dem Areal des bestehenden Campingplatzes der Gemeinde Wittdün auf der Insel Amrum. Die vorhandenen Gebäude sollen teilweise saniert und somit in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden, um eine zukunftsorientierte Platzbewirtschaftung zu gewährleisten. Darüber hinaus dient die bisweilen bestehende Campingplatzgenehmigung als Grundlage für die Flächenaufteilung und Festsetzung der Anzahl zulässiger Standplätze, die über den vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls gesichert werden sollen.

Das Areal wurde bereits seit Anfang der 1960er Jahre als Zeltplatz genutzt. Durch stark wachsenden Zuspruch dieser Art des Urlaubes und den dadurch entstandenen Bedarf an Sanitäreinrichtungen wurden gemeindeseitig 1962 erste Wirtschaftsgebäude errichtet. Im Jahr 1965 wurde das Gelände im Flächennutzungsplan der Inselgemeinden von Amrum als Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dargestellt, um die Nutzungsabsicht in diesem Teilbereich der Dünenlandschaft zu legitimieren. Im Laufe der Zeit entwickelte sich die Zeltplatznutzung zu einem professionell betriebenen Campingplatz weiter, der im Jahr 1984 seine erste Genehmigung gemäß Landes-Zeltplatzverordnung inklusive des damaligen Neubaus der heutigen Bestandsgebäude erfuhr.

Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Aufgrund der Darstellung der Fläche im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ besteht nur für einen Teilbereich der Fläche vorbereitendes Planungsrecht gemäß aktuellem Flächennutzungsplan. In weiten Teilen des Änderungsbereichs geht die Nutzung jedoch über die eines Zeltplatzes hinaus und entspricht einem Campingplatz mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen sowie Nebenanlagen, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Im Rahmen einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1985 wurden im Dachgeschoss des bestehenden Versorgungsgebäudes zwei betriebsbezogene Wohnungen genehmigt. Diese bestehenden Wohnungen entsprechen in Hinblick auf ihre Größe und den Wärmeschutz nicht den heutigen Anforderungen. Sie sollen daher saniert und energetisch sowie brandschutztechnisch in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden. Das Dachgeschoss soll hierfür grundlegend erneuert werden. Dadurch ändern sich die Abmessungen des Gebäudeumrisses nicht. Die entstehenden Wohnungen sollen ausschließlich betriebsbezogen genutzt werden.

Darüber hinaus soll das bereits bestehende Versorgungsgebäude auf dem Gelände des Campingplatzes erneuert werden. Ein bestehender Lagerplatz soll erweitert und für benötigte Kühlungsanlagen nutzbar gemacht werden.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird einerseits Planrecht geschaffen, andererseits werden die baulichen Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs auch begrenzt. Hierdurch wird ermöglicht die Entwicklung des sensiblen Standortes, welcher sich im Spannungsfeld zwischen Naturschutz und touristischer Nutzung befindet, konkret zu steuern. Der Bebauungsplan gewährleistet so ein Beitrag zur Bestandssicherung sowie zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des touristischen Standortes.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan schafft die Voraussetzungen für die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans Nr. 12. Er dient gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Grundsätzlich werden mit der 8. FNP-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Sicherung und Förderung einer stabilen und langfristigen touristischen Entwicklung in der Region und damit der Wirtschaft,
- Erhalt, Sicherung und Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen.

Verfahrensablauf zur 8. FNP-Änderung der Inselgemeinden Wittdün, Nebel und Norddorf

Der Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Inselgemeinden Nebel, Norddorf und Wittdün auf Amrum wurde durch die Gemeindevertretungen am 27.07.2021 / 17.08.2021 / 26.08.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach vorheriger Bekanntmachung vom 23.05.2023 vom 01.06.2023 bis 03.07.2023 durchgeführt.

Der Beschluss der Gemeindevertretungen über den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichts sowie über die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 07.11.2023 / 14.11.2023 / 15.11.2023 gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichts erfolgte vom 20.11.2023 bis 20.12.2023.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung erfolgte vom 17.11.2023 bis 27.11.2023.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichts erfolgte vom 27.11.2023 bis 28.12.2023.

Die Entscheidung über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beschluss über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung erfolgte durch die Gemeindevertretungen am 23.01.2024.

Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Wittdün

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Wittdün wurde durch die Gemeindevertretung am 27.07.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach vorheriger Bekanntmachung vom 23.05.2023 bis 02.06.2023 vom 01.06.2023 bis 03.07.2023 durchgeführt.

Der Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts sowie über die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 14.11.2023 gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 12 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts erfolgte vom 20.11.2023 bis 20.12.2023.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung erfolgte vom 17.11.2023 bis 27.11.2023.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 12 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts erfolgte vom 27.11.2023 bis 28.12.2023.

Die Entscheidung über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung erfolgte am 23.01.2024.

Die Gemeindevertretung Wittdün hat den Bebauungsplans Nr. 12 „Campingplatz an der Inselstraße“ der Insel Amrum, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) am 23.01.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB) zur 8. FNP-Änderung** (vom 24.05.2023 bis zum 26.06.2023)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- 1 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein:

Hinweise zum Ausschluss weiterer direkter Zufahrten und Zugänge zu freien Strecken des überörtlichen Verkehrs und Abstimmung zur Koordinierung von Materialtransporten

Auch wenn bisher für die Planumsetzung keine weiteren Zufahrten zur L 215 vorgesehen sind, wurde der Hinweis, dass während der Planumsetzung erfolgende Materialtransporte im Vorwege mit der Baustellenkoordinierung des LBV abzustimmen sind, zur Kenntnis genommen.

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr.12**
(vom 24.05.2023 bis zum 26.06.2023*)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- 1 Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung
Hinweis auf Lage des Plangebiets in einem Naturschutzgebiet und der Möglichkeit eines Befreiungsantrags von der NSG-Verordnung gem. § 67 BNatSchG, Empfehlung zur Umstellung auf vorhabenbezogenen BP, Forderung nach einer über die Festsetzungen hinausgehenden Maßnahme zur dauerhaften betrieblichen Bindung an die Wohnnutzung mit Hinweis auf die Möglichkeit eines Durchführungsvertrags
- 2 Kreis Nordfriesland - DER LANDRAT
Hinweise zu Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, und zu einer Änderung des LBO, Forderung nach einer Festsetzung zu optisch weniger auffallenden Anlagen zur Energiegewinnung und einem Auslassen aktiver Pflanzungen, Hinweis auf die CWVO (Camping- und Wochenendplatzverordnung) und die Möglichkeit eines Befreiungsantrags von der NSG-Verordnung gem. § 67 BNatSchG
- 3 Untere Forstbehörde
Empfehlungen zu Waldabstandsflächen zur Reduzierung von Gefahren gemäß § 924 LWaldG
- 4 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN)
Hinweise zum Dünenschutz

*Der Bitte um Fristverlängerung des LKN wurde stattgegeben, die entsprechende Stellungnahme ging am 24.08.2023 ein.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zugrunde gelegt und die CWVO in die Planungen mit einbezogen.

Aussagen zum Naturschutzgebiet, FHH-Gebiet und Biotopschutz wurden entsprechend der Darstellung der eingegangenen Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde sowie der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert und inhaltlich im Umweltbericht und im Grünordnerischen Fachbeitrag angeglichen. Auch von den Maßnahmen zur aktiven Pflanzung von Gehölzen und Strandhafer wurde abgesehen und die Festsetzungen durch gestalterische Vorgaben für eine reflektionsarme und farbneutrale Ausführung von Anlagen zur Energiegewinnung ergänzt.

Da es im westlichen Teil des Plangebiets zu einer teilweisen Überlagerung mit dem Vorranggebiet für den Naturschutz kommt, wurde auf Basis der Hinweise des Kreises Nordfriesland sowie der Landesplanung ein Antrag auf Befreiung von der Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Amrumer Dünen“ gestellt.

Da die Gemeinde Wittdün auf Amrum Eigentümerin und Verpächterin des Campingplatzareals ist, kann weder das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch das des Durchführungsvertrages im Zuge der vorliegenden Planung in Betracht gezogen werden.

Durch eine Konkretisierung der Festsetzungen wurde die ausschließliche Nutzung der Wohnungen durch Campingplatzpersonal sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und -leiter zur Sicherstellung des Platzbetriebes sichergestellt und eine Nutzung zu Ferienwohnzwecken ausgeschlossen.

Das Planverfahren bedeutete keine Erhöhung der genehmigten Anzahl an Standplätzen, sondern eine planungsrechtliche Sicherung des bislang genehmigten Bestands an Besucherzahlen. Dieser bezieht sich auf die Zeltplatzverordnung und ist zudem im Pachtvertrag der Gemeinde mit dem Betreiber festgeschrieben. Eventuelle ungenehmigte Überschreitungen des genehmigten Umfangs waren nicht Gegenstand des Verfahrens.

Der Hinweis zu Waldabstandsflächen zur Reduzierung von Gefahren gemäß § 924 LWaldG wurde auf die Planzeichnung sowie als Erläuterung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und mit der Bitte um Beachtung an den Campingplatzbetreiber übermittelt.

Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 81 Absatz 1 LWG wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gestellt. Auf Ebene der Bauleitplanung bestand dahingehend kein Handlungserfordernis.

Die Rechtsgrundlage für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß LBO wurde in den Unterlagen zum Bebauungsplan entsprechend aktualisiert.

- **Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) zur 8. FNP-Änderung**
(vom 20.11.2023 bis zum 20.12.2023)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- 1 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein:
Hinweise zum Ausschluss weiterer direkter Zufahrten und Zugänge zu freien Strecken des überörtlichen Verkehrs und Abstimmung zur Koordinierung von Materialtransporten
- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan Nr.12**
(vom 20.11.2023 bis zum 20.12.2023)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- 1 Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung:
Hinweise zu Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Empfehlung zur Umstellung auf vorhabenbezogenen BP
- 2 Kreis Nordfriesland - DER LANDRAT:
Hinweise zu einer Änderung des LBO und zur Sicherung der Löschwasserversorgung
- 3 Kreis Nordfriesland - DER LANDRAT:
Genehmigung des Befreiungsantrags von den Verboten der Naturschutzgebietsverordnung gem. § 67 BNatSchG, Empfehlung einer Abstimmung zur Sicherung der Löschwasserversorgung
- 5 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Hinweis auf § 15 DSchG zu Mitteilung von Funden von Kulturdenkmälern
- 6 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein
Hinweise zum Dünenschutz

Hinweise zum Dünenschutz und zur Mitteilung von Funden von Kulturdenkmälern wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen.

Da eine notwendige Löschwasserversorgung von 48 m³/h gemeindeseitig bereits heute sichergestellt werden kann wurde eine darüber hinaus gehende zusätzliche Löschwasserversorgung für die Planungen nicht in Betracht gezogen.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(öffentliche Auslegung vom 01.06.2023 bis zum 03.07.2023)

Es gingen folgende private Stellungnahmen mit Hinweisen beziehungsweise Anregungen ein:

- Private Einwendung Nr. 1
Hinweise zu Saisonzeiten und Stellplatzanzahl und -nutzung

Da die Regelung der Saisonzeiten sowie die konkrete Parkplatznutzung keinen Regelungsgegenstand der Bauleitplanung darstellen, wurden sie in der weiteren Planung nicht berücksichtigt. Auch die Anzahl der Stellplätze für den Campingplatzbetrieb (i.V.m. Gastronomie) sind in der Platzgenehmigung zugrunde gelegt und müssen dementsprechend dort nachgewiesen werden.

- **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(öffentliche Auslegung vom 20.11.2023 bis 20. 12.2023)

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorgang

Die relevanten Belange wurden eingehend untersucht und sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Drucksache zur öffentlichen Auslegung und der Drucksache zur Satzung ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde der Fachplan Küstenschutz (2015), der Grünordnerische Fachbeitrag und die für die Umweltbelange des Bebauungsplans notwendigen Fachgesetze in die Planungen miteinbezogen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse dieser in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Die Planung führt nicht zu einem Ausgleichserfordernis, da gegenüber dem genehmigten Status Quo keine weiteren Beeinträchtigungen entstehen werden.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und Schutzgebiete ist zu beachten, dass die Nutzung Campingplatz bereits seit ca. 1960 besteht und damit lange bevor die entsprechenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen existierten.

Seither wurden zu verschiedenen Zeiten die für das Gebiet relevanten Schutzgebiete ausgewiesen, sodass eine Grenzziehung der verschiedenen Schutzbestimmungen und -gebiete zu verschiedenen Zeiten und auf verschiedenen Planungsebenen erfolgte. Dadurch sind diese vielfach nicht deckungsgleich.

Ursprünglich nicht geschützte Biotopflächen wie vor allem die Dünen sind bereits unter der Nutzung als Campingplatz entstanden und fallen inzwischen unter den Biotopschutz.

Da der Bestand genehmigt ist, wird kein Ausgleich erforderlich.

Es erfolgen durch die Planung keine Eingriffe in Naturhaushalt und durch die den Umbau des Gebäudes nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Planungsalternativen

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine Nutzungsalternativen.

Standortalternativen ergeben sich ebenfalls nicht, da die Nutzung am Standort bereits im Bestand vorhanden ist. Zugunsten des Naturschutzes sollte zudem keine neue Dünenfläche, die im Bestand noch nicht als Campingplatz genutzt wird, dieser Nutzung zukommen. Das Plangebiet trägt zur Stärkung des Tourismus auf Amrum bei und orientiert sich an den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans in dem folgendes festgehalten wurde: *„In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden.*

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.“

Hierbei wird auch ein deutlicher Schwerpunkt auf die Entwicklung des Bestandes – wie in dem vorliegenden Fall des Campingplatzes – gelegt. Im Regionalplan heißt es weiter: *„In allen Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen in der Regel keine neuen Zelt- und Campingplätze sowie Wochenend- und Ferienhausgebiete mehr ausgewiesen werden“.* Demensprechend ergeben sich keine Standortalternativen für den Campingplatz.

Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs

Durch die Planung wird die bestehende Bebauung im Geltungsbereich gesichert. Es werden lediglich geringe Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Inselgemeinden und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Campingplatz an der Inselstraße“ keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. In großen Teilen des Plangebiets dienen beide Pläne dazu, die Landschaft von Bebauung freizuhalten und tragen somit zum Umwelt- und Naturschutz bei.

Die 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Inselgemeinden Nebel, Norddorf und Wittdün auf Amrum wurde in den Gemeindevertretungen am 23.01.2024 abschließend beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Campingplatz an der Inselstraße“ wurde in der Gemeindevertretung am 23.01.2024 beschlossen (Satzungsbeschluss).

Wittdün auf Amrum, den

Siegel-
abdruck

Der Bürgermeister