BEBAUUNGSPLAN NR. 2 C DER GEMEINDE WITTDÜN AUF AMRUM

1. ÄNDERUNG

Ortslage Mitte - Südost

BEGRÜNDUNG

Anlage b

Das Gebiet des seit dem 19.04.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 C liegt im Ortszentrum von Wittdün im östlichen Teil der Mittelstraße.

Der Änderungsbereich umfasst das durch eine Jugendherberge einschließlich einer Personalwohnung für den Leiter der Einrichtung sowie Unterkünfte für Mitarbeiter baulich genutzte Grundstück „16“ (Anlage a - Übersichtskarte).

Die bisherige Festsetzung bzgl. der zulässigen Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung auf eine Anlage für soziale Zwecke - Jugendherberge - wird im Grundsatz beibehalten und nur um den Zusatz, dass entsprechend dem Bestand auch eine Wohnung für den Leiter der Einrichtung und Unterkünfte für Mitarbeiter zulässig sind, ergänzt.

Die damals festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst den bestehenden Baukörper. Aus brandschutztechnischen Gründen ist nunmehr die Anordnung einer Außentreppe als zweitem Rettungsweg erforderlich, die aufgrund der Gebäudesubstanz nur nördlich zur Mittelstraße hin angebaut werden kann. Deshalb wird die überbaubare Grundstücksfläche im betreffenden Bereich entsprechend vergrößert.

Die bisherigen Festsetzungen bzgl. der Bebauung in offener Bauweise sowie das zulässige Maß der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ sowie GFZ einschließlich Anrechnung von Flächen in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein anzusehen sind) werden unverändert beibehalten. Die zur Verbesserung der bestehenden Übernachtungsmöglichkeiten durch größere und zeitgemäß ausgestattete Zimmer sowie zugeordnete Sanitärräume vorgesehenen Umbaumaßnahmen sollen sich im Rahmen des bestehenden Baukörpers bewegen.

Die Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung für den nördlichen Teil des Baukörpers ab einer Tiefe von 16,0 m ab dem südlichen Fahrbahnrand der Mittelstraße werden an den tatsächlichen Gebäudebestand angepasst und für den übrigen Grundstücksbereich unverändert übernommen; gleiches gilt für die Höhenentwicklung von Nebenanlagen. Um dem Erfordernis nach ausreichender Belichtung von Räumen im Dachgeschoss - insbesondere aufgrund der vorgenannten Zielsetzung zur Verbesserung des Raumangebotes - Rechnung tragen zu können, werden die bisherigen Bindungen bzgl. des Abstandes von Dachgauben zu den seitlichen Dachkanten um 0,75 m reduziert sowie das Verhältnis des Anteils von Dachgauben zur jeweiligen Trauflänge um 16 % angehoben. Die Bindung, dass Gauben nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind, bleibt bestehen. Der bisher mögliche zusätzliche Versiegelungsanteil von 50 % der zulässigen Grundfläche muss aufgrund der schon bestehenden umfangreichen befestigten Hof-, Spiel- und Freiflächen für die Jugendherberge sowie den Verlauf der Oberen Wandelbahn auf 70 % der Grundstücksfläche angehoben werden; der gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Maximalwert von 80 % wird somit weiterhin unterschritten. Angepasst an die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung für übrige Bereiche der bebauten Ortslage beträgt die zulässige Einzelgröße für Nebenanlagen nunmehr 50 cbm; sie bleiben aber weiterhin auf eine Anordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt.

Die Vorgaben für die Gestaltung baulicher Anlagen werden um die Zulassung von Putzflächen für Außenwände sowie Abweichungen für die Gestaltung von Wintergärten - entsprechend den Festsetzungen in angrenzenden Bebauungsplänen - erweitert; vergleichbares gilt für Einfriedigungen.

Alle übrigen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 C werden unverändert übernommen; dies gilt insbesondere für die Führung der Oberen Wandelbahn über den südlichen Teil des Grundstücks und die Sicherung von Schutzanpflanzungen im Böschungsbereich zur Unteren Wandelbahn.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 C „Ortslage Mitte - Südost“ wird ein Grundstück der bebauten Ortslage geringfügig anders als bisher rechtsverbindlich überplant; von umweltrelevanten Veränderungen oder Auswirkungen ist somit nicht auszugehen. Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird die Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie auf Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird deshalb verzichtet.

Durch die veränderte Planung bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein (LNatSchG) und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die unverändert übernommene Erschließung und Grundflächenzahl sowie die Vorgabe eines maximal möglichen Versiegelungsanteils, der dem derzeitigen Bestand entspricht, wird kein zusätzlicher Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen.

Durch die 1. Änderung fallen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 2 C keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten an.

Für die Planaufstellung einschließlich der Nebenkosten entstehen der Gemeinde Wittdün aufgrund eines mit dem Eigentümer des Grundstücks im Änderungsbereich geschlossenen städtebaulichen Vertrages keine Kosten.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 C wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Wittdün auf Amrum, den

Gemeinde Wittdün auf Amrum

- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde