

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE WITTDÜN AUF AMRUM

6. ÄNDERUNG

Ortslage Mitte - West

BEGRÜNDUNG

Anlage b

Geltungsbereich und Planungserfordernis

Das Gebiet des seit dem 29.01.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 liegt etwa in der Mitte der bebauten Ortslage von Wittdün und umfasst Flächen an nachfolgend aufgeführten Straßen: mittlere Inselstraße, Achtern Strand, Strandstraße und mittlere Mittelstraße sowie der mittleren Oberen Wandelbahn; weiterhin sind im Norden und Süden Strandbereiche bis zur jeweiligen Mittel-tidehochwasserlinie einbezogen.

Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2008 beschlossen, eine Neufassung dieses Bebauungsplanes aufzustellen, da der Ursprungsplan zwecks Anpassung an die veränderten planerischen Zielsetzungen zwischenzeitlich 5-mal geändert worden und deshalb nur noch schwer lesbar ist. Als Planungsziele für die Neufassung des Bebauungsplanes wurden - neben der Sicherung des Bestandes sowie einer geordneten Entwicklung unter Anpassung an zwischenzeitliche Veränderungen, Sicherung der Fremdenverkehrssituation sowie der Wohnfunktion für die einheimische Bevölkerung und Anpassung der Maße der Nutzung auf bisher gering ausgenutzten Grundstücken an zeitgemäße Wohnungsgrößen - insbesondere die Entwicklung von Dauerwohnungen im Bereich der gemeindlichen Flächen nördlich der Mittelstraße benannt. Frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und § 3 Abs.1 BauGB wurden bereits durchgeführt. Aufgrund der derzeit noch nicht abschließend geklärten Rechtslage bzgl. der Einordnung von vermieteten Ferienwohnungen und Dauerwohnungen in ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung, muss das Verfahren zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorerst zurückgestellt werden.

Um zeitnah die Voraussetzungen für die Nutzung des gemeindeeigenen Grundstückes nördlich der Mittelstraße - dessen frühere Nutzung als Verwaltungsgebäude im südlichen Teilbereich zwischenzeitlich aufgegeben und als bauliche Substanz beseitigt wurde sowie dessen Aufgabe der Nutzung als Veranstaltungshalle und Bauhof im nördlichen Teilbereich einschließlich Beseitigung der baulichen Anlagen dafür unmittelbar bevorsteht - für Dauerwohnungen entsprechend dem gemeindlichen und insularen Bedarf zu schaffen, wird nunmehr eine weitere Änderung des Ursprungsplanes durchgeführt (Anlage a - Übersichtskarte). Die anlässlich der eingeleiteten Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 3 für diese Fläche in Aussicht genommene Zielplanung wird nicht verändert.

Die auf dem Grundstück bisher vorhandenen Räume für die touristische Information, Räume für gemeindliche Gremien und naturschutzfachliche Ausstellungen, saisonale Unterbringung von Mitarbeitern naturschutzfachlicher Verbände sowie der Bauhof der Gemeinde sind auf der Grundlage des zwischen den Inselgemeinden abgestimmten Infrastrukturentwicklungskonzeptes für Amrum verlegt worden bzw. sollen mittelfristig in das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortslage West“ zwischen der Oberen und der Unteren Wandelbahn festgesetzte Sondergebiet für Strandversorgung und touristische Infrastruktur oder andere geeignete Standorte verlegt werden. Eine weitere Nutzung der Fläche durch ein Veranstaltungsgebäude verbietet sich schon wegen der davon ausgehenden Belastungen der umgebenden Wohnbebauung durch Lärmemissionen und verstärktes Verkehrsaufkommen zu Ruhezeiten.

Die Gemeinde Wittdün liegt gemäß Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Eine Entwicklung von Bauflächen außerhalb der derzeit bebauten Ortslage ist wegen entgegenstehender öffentlicher Belange (Landschaftsschutz, Überschwemmungsgebiet) nicht möglich. Derzeit besteht kein ausreichendes Angebot an qualitativ angemessenem und bezahlbarem Mietwohnraum;

weiterhin ist eine Eigentumsbildung im Wohnbereich aufgrund des erreichten Preisniveaus für den Großteil der Amrumer Bevölkerung nicht möglich. Die Gemeinde muss somit bestrebt sein, auf einer innerörtlichen Fläche in ihrem Eigentum den Ansatz von zeitgemäßem Dauerwohnraum auf einem angemessenen Preisniveau zu ermöglichen und zu sichern sowie für die Nutzung durch diejenige Amrumer Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, ohne die eine Aufrechterhaltung der notwendigen Wirtschaftskraft und der erforderlichen Einrichtungen auf der Insel nicht möglich ist. Da diese Zielsetzung mit Mitteln des Bauplanungsrechts nicht umfassend gesichert werden kann, wird die Gemeinde dies zusätzlich im Rahmen eines noch abzuschließenden Erbbaupachtvertrages sowie eines Kooperationsvertrages zwischen ihr und einer Wohnungsgenossenschaft festschreiben. Eine Fremdvermietung von Wohnungen zu touristischen Zwecken sowie eine saisonale Nutzung als Ferienwohnungen soll ausdrücklich ausgeschlossen werden. Es sollen Mehrfamilienhäuser für generationenübergreifendes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und barrierearmen Zugänglichkeiten entstehen, die sich bzgl. Einzelgrundflächen und Höhenentwicklung an die angrenzend vorhandene verdichtete Bebauung westlich der Strandstraße anlehnen.

Entwicklung der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Das als Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungen und Fremdenverkehrseinrichtungen - nicht mehr benötigte und für eine Bebauung mit Dauerwohnungen zur Verfügung stehende Grundstück Mittelstraße 34 (Flurstück 262) wird nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die abweichende Darstellung im Flächennutzungsplan „Insel Amrum“ wird im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Zur Erreichung der planerischen Zielsetzung sind Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Soweit mit der Konzeption des geplanten generationenübergreifenden Wohnens vereinbar, können ausnahmsweise auch nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind in diesem Teil der Ortslage nicht vorhanden, fügen sich insbesondere wegen des dann entstehenden Fremdverkehrs mit Auswirkungen auf die umgebende Bebauung nicht ein und sollen weiterhin hauptsächlich auf Bereiche entlang der Inselstraße beschränkt bleiben. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie für Verwaltungen bzw. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen an dieser Stelle von vornherein der Zielsetzung der Gemeinde und würden ebenfalls ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben; sie sind an anderen Stellen der Ortslage vorhanden bzw. können dort oder an anderen Standorten auf der Insel ergänzt werden und werden deshalb ausgeschlossen. Zur Sicherung der Dauerwohnungen wird - neben einer zusätzlichen privatrechtlichen Absicherung - auch mit Mitteln des Bauplanungsrechts eine Vermietung zum Zwecke der Beherbergung oder als Ferienwohnungen durch die ausdrückliche Unzulässigkeit von Beherbergungsbetrieben sowie von nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Zur Optimierung der wenigen für Dauerwohnungen für den gemeindlichen und insularen Bedarf in Wittdün zur Verfügung stehenden Grundstücke wird die zulässige Ausnutzung dem Bestand auf den östlich gelegenen Grundstücken im westlichen Bereich der Strandstraße mit einer max. dreigeschossigen Bebauung und vergleichbarer Höhenentwicklung angepasst. Auch die zugelassene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,00 entsprechen dem Maß der Nutzung dieser vorhandenen Bebauung.

Die Vorgabe der Geschossflächenzahl ist zur städtebaulich eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung des Grundstücks erforderlich. Deshalb wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume auch in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie weitere anrechenbare Bauteile bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind, da sie einen nicht unerheblichen Anteil der baulichen Nutzung umfassen können. Nicht angerechnet werden sollen hingegen Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche, da diese eine Reduzierung des Versiegelungsanteils und der Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge haben würden.

Durch die festgesetzte Beibehaltung der Höhenlage des Baugrundstücks wird eine Anpassung der Bebauung an die topographische Situation erfolgen. Abgrabungen sind unzulässig, da sie das Ortsbild und die natürliche Geländeformation beeinträchtigen würden.

Eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird nicht für erforderlich gehalten; die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen treffen hierfür ausreichende Regelungen.

Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks selbst dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die ausreichende Abstände zu den angrenzenden Grundstücken von vornherein freihält und für die Anordnung der Hauptbaukörper größtmögliche Variationsmöglichkeiten ermöglicht, zulässig.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über Höhenentwicklung, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer für Hauptgebäude und Nebenanlagen vorgegeben. Die Anpassung der Bebauung an den westlich angrenzenden Bestand wird überwiegend durch die maximale Höhenentwicklung der Hauptgebäude geprägt; diese kann - unabhängig von der Länge und Tiefe der Gebäude - durch die freigestellte Wahl der Dachform und Dachneigung erreicht werden. Da das Erscheinungsbild der Bebauung auch wesentlich von den Dachflächen bestimmt wird, wird eine Ausbildung von Dachgauben oberhalb des dritten Vollgeschosses ausgeschlossen; eine ausreichende Belichtung von Räumen im Dachgeschoss kann durch Dachflächenfenster erfolgen. Die Anordnung von Energie-Gewinnungsanlagen ist unter Berücksichtigung bestimmter Bindungen zulässig; insbesondere dürfen von ihnen keine Blend- und Spiegelwirkungen für die Schifffahrt ausgehen. Ansonsten kann die Gestaltung der baulichen Anlagen relativ individuell unter Verwendung von Materialien, die in der Ortslage typischerweise vorkommen, erfolgen.

Durch die Beschränkung der möglichen Einfriedigung zur Mittelstraße auf Anpflanzungen mit inseltypischen Pflanzen- und Gehölzarten - bei für deren Entwicklung ausreichendem Abstand zu den befestigten Flächen - bzw. Erd-Sodenwälle oder bepflanzte Steinwälle werden die Gestaltungskriterien wie für die angrenzende Bebauung übernommen; gleiches gilt für zusätzliche Holzzäune innerhalb von Anpflanzungen

Umweltrelevante Belange

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird ein innerhalb der bebauten Ortslage gelegenes Grundstück anders als bisher rechtsverbindlich überplant. Durch die veränderte Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein (LNatSchG) und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind im Änderungsbereich gemäß der erfolgten landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme nicht vorhanden.

Das Flurstück 262 hat eine Größe von 3 560 qm und war bisher mit zwei Gebäuden mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 1 040 qm bebaut sowie durch Wege, Zufahrten, Stellplätze und befestigte Hofflächen mit einer Gesamtfläche von weiteren ca. 1 300 qm befestigt. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von ca. 66 % der Grundstücksfläche. Da die nunmehr zulässige Gesamtversiegelung diesen Wert nicht überschreitet, ist auch nicht von umweltrelevanten Veränderungen oder Auswirkungen auszugehen. Durch die in Aussicht genommene Wohnbebauung wird weiterhin keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem diesbezüglichen Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie 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.

Kosten

Durch die 6. Änderung fallen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten an.

Die Kosten für die Planaufstellung einschließlich der Nebenkosten werden seitens der Gemeinde Wittdün auf Amrum übernommen.

