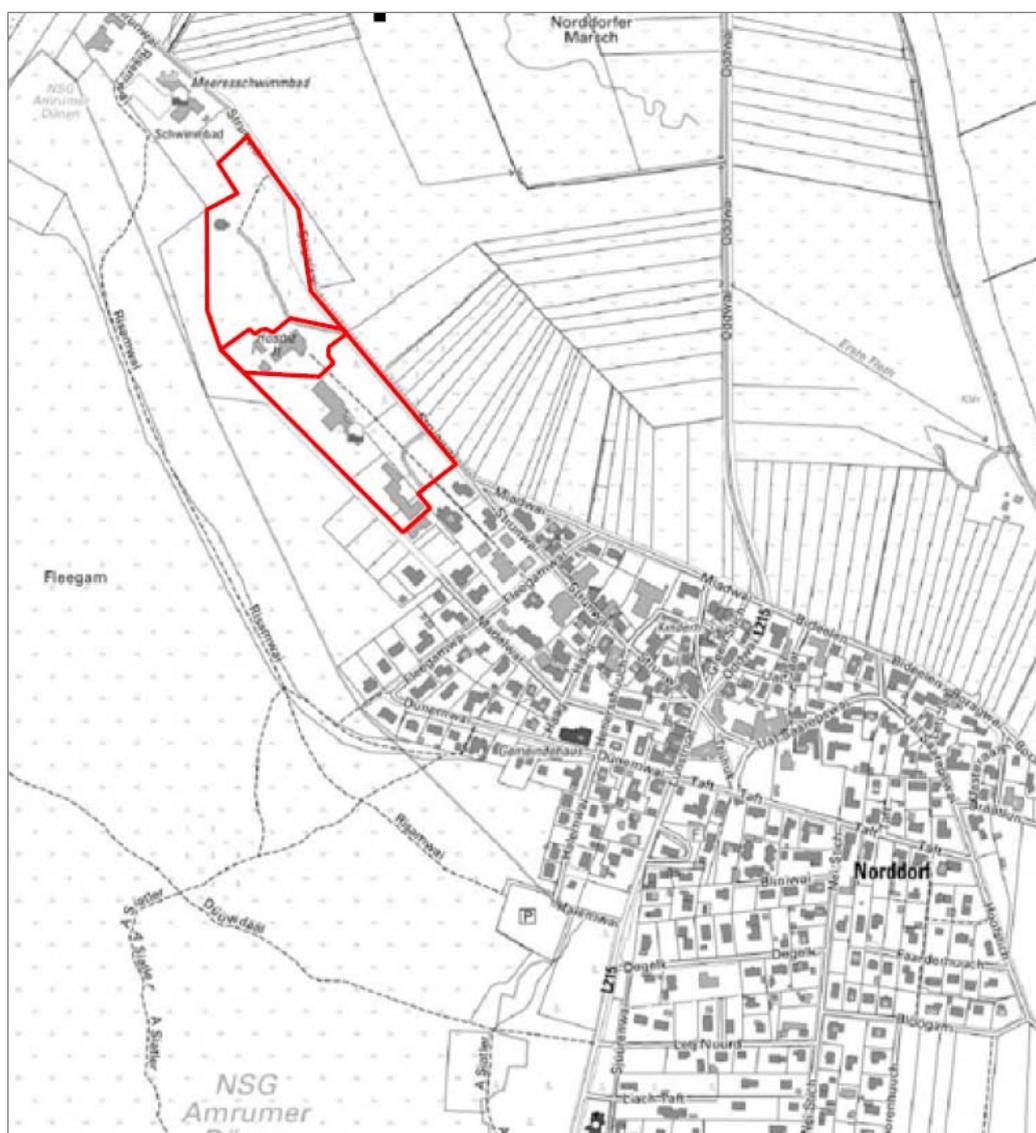


# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

Gemeinde Norddorf auf Amrum



## Teil I

<b>1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>	<b>2</b>
1.1. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2. Grundlagen der Planung	2
1.3. Übergeordnete Planungsebenen	2
<b>2. Planungsanlass und Entwicklungsziel</b>	<b>2</b>
<b>3. Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung	3
3.2. Maß der baulichen Nutzung	3
3.3. überbaubare Grundstücksflächen	4
<b>4. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>4</b>
<b>5. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
<b>6. Hinweis</b>	

## Teil II

### Umweltbericht

## Teil I

### 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

#### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 und seiner 1. Änderung liegt im äußersten Nordwesten der Ortslage der Gemeinde Norddorf auf Amrum. Er erstreckt sich zwischen den Straßen „Strunwai“ und „Madelwai“ sowie zwischen dem „Fleegamwai“ und dem Schwimmbad und dem Schullandheim „Banhorn“.

Teilbereich 1 (zeichnerische und textliche Änderung) umfasst ca. 0,55 ha, Teilbereich 2 (textliche Änderung) den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (inklusive Teilbereich 1), ca. 4,85 ha.

#### 1.2. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Norddorf auf Amrum:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 945)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

#### 1.3. Übergeordnete Planungsebenen

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 wird die Gemeinde Norddorf auf Amrum dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung zugeordnet. Das Plangebiet liegt dabei nicht innerhalb der Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Insel Amrum, sondern innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Norddorf auf Amrum wird, wie ganz Nordfriesland, dem ländlichen Raum zugeordnet.

Im **Flächennutzungsplan** der Insel Amrum ist für den Geltungsbereich Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ein Sondergebiet Erholungsheim, Kurmittelhaus dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

## 2. Planungsanlass und Entwicklungsziel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Einrichtungen der Rehasan Gruppe, die in Norddorf auf Amrum eine Mutter-Kind-Klinik betreibt. Die Einrichtung ist über mehrere Standorte in der Gemeinde verteilt, ein Großteil liegt aber innerhalb des Bebauungsplans Nr.4. Die Gemeinde Norddorf auf Amrum und die Rehasan Gruppe haben die zulässige Gesamtanzahl der Appartements zur Unterbringung der Mutter-Kind Patienten innerhalb des Gemeindegebietes in einem städtebaulichen Vertrag abschließend vereinbart.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wird vorgenommen, um Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung des Angebotes der Mutter-Kind-Klinik zu ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches von Teilbereich 1 ist eine bauliche Erweiterung geplant. Die Rehasan beabsichtigt am ‚Haus Sonnenau‘ notwendige Umbau- und Renovierungsarbeiten vorzunehmen. Die Notwendigkeit begründet sich mit der Forderung nach durchgängigem 2-Raum-Appartement-Standoart, welcher als Pflichtprofil im Rahmen des Versorgungsvertrages nach § 111a SGB V an eine Mutter-Kind-Einrichtung gestellt wird. Das Haus Sonnenau verfügt zurzeit über 1-Raum-Appartements, die zu 2-Raum-Appartements umgebaut werden sollen. Das ‚Blockhaus‘ im Nordwesten des Teilbereiches 1, das derzeit zur Kinderbetreuung genutzt wird, wird abgerissen und durch einen Anbau an das Haus Sonnenau mit weiteren 2-Raum-Appartements ersetzt.

Nach Abschluss der Um- und Anbaumaßnahmen am Haus Sonnenau wird sich die Anzahl der im Teilbereich 2 (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4) folgendermaßen verteilen: Im Haus Sonnenau werden 33, im Dünenhaus 39, im Haus Lillebror 4 und im Haus Karlsson 5 Appartements zur Verfügung stehen.

Die Gesamtanzahl von Appartements in der Gemeinde Norddorf (160) auf Amrum ändert sich dadurch, wie vertraglich vereinbart, nicht.

## 3. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Text (Teil) B für den Teilbereich 1 wird dahingehend geändert, dass die Art der Nutzung um die maximal zulässige Anzahl von 33 Appartements ergänzt wird. Die restlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Für den Teilbereich 2, der den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (inklusive Teilbereich 1) umfasst, wird der Text (Teil B) um die innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt maximal zulässige Anzahl von 81 Appartements ergänzt.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um die geplanten Veränderungen innerhalb des Teilbereichs 1 durchführen zu können sind eine Anhebung der GRZ und eine Ausweitung der überbaubaren Flächen notwendig. Durch die Bestandsgebäude wurde bisher eine Grundfläche von ca. 870 m<sup>2</sup> eingenommen. Da entsprach in etwa einer ausgenutzten GRZ von 0,16; 0,15 waren maximal zulässig. Um die Erweiterung des Hauses Sonnenau inklusive neuem Anbau realisieren zu können wird die GRZ zukünftig auf 0,21 festgesetzt. Bei einer Baugebietsgröße von ca. 5525 m<sup>2</sup> ist damit eine Grundfläche von ca. 1160 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich wird gemäß § 19 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 % ermöglicht, um diese bestehenden Anlagen einzufangen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie bisher für einen Gebäudeteil mit III, für die restlichen Gebäude(teile) mit II festgesetzt.

### 3.3. überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden im Teilbereich 1 nach Nordwesten erweitert und damit den aktuellen Planungen angepasst.

### 4. Nachrichtliche Übernahmen

Im Teilbereich 1 werden die bestehenden gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopflächen nachrichtlich dargestellt.

Auf eine Festsetzung wird verzichtet, weil sich die Biotopflächen im Laufe der Zeit theoretisch verändern können. Der Schutzstatus nach BNatSchG für die Flächen bleibt aber, unabhängig von eventuellen Festsetzungen im Bebauungsplan, in jedem Fall erhalten. Durch die Darstellung als nachrichtliche Übernahme wird auf ihr Vorhandensein hingewiesen. Eine Überprüfung des aktuellen Status der Biotope muss aber bei jedem neuen Eingriff stattfinden.

### 5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Teilbereich 1 befinden sich geschützte Biotope nach § 30, Abs. 2, Nr. 3 BNatSchG, die durch die Planung und die damit zusammenhängenden geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Es handelt sich demnach bei dem geplanten Vorhaben um kompensationspflichtige Eingriffe.

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Teilflächen einzuzäunen, so dass sie nicht Befahren und keine Materialien dort gelagert werden können. Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut „Biotope“ wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des konkreten Bauantrages geleistet.

**Ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Genehmigung nach den §§ 30 und 67 BNatSchG für das geplante Vorhaben liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde vor.**

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ ein Ausgleichserfordernis im Umfang von ca. 492 m<sup>2</sup>.

**Da im Zusammenhang mit dem Plangeltungsbereich keine fachlich geeigneten Flächen für die Umsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorhanden sind, soll der erforderliche Ausgleich / Ersatz über externe Kompensationsflächen erfolgen. Der Ausgleich wird gemäß vertraglicher Regelung vollständig vom Planveranlasser, der Rehasan Gruppe, geleistet. Die Sicherung der Fläche und die Übernahme der Kompensationsverpflichtung über eine vertragliche Vereinbarung werden als Nachweis gegenüber der unteren Naturschutzbehörde erbracht.**

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten.

## **6. Hinweis**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.