

# Begründung Zum Bebauungsplan Nr. 4a

Gemeinde Norddorf auf Amrum



## Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB

## **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.0. Vorbemerkung**

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

### **1.1. Grundlagen der Planung**

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Norddorf auf Amrum über den Bebauungsplan Nr. 4a:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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)

### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a liegt im Nordwesten der Ortslage der Gemeinde Norddorf auf Amrum. Er wird begrenzt von Strunwai im Nordosten, Madelwai im Südwesten, Fleegamwai im Südosten sowie den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 411, 62/37 und 62/35 der Flur 3.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,35 ha.

### **1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele**

Das charakteristische vorhandene Nebeneinander von Kurbetrieben, Hotels und Einzelhandelseinrichtungen entlang des Strunwai setzt sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fort und wird mit dessen Aufstellung nun bestandsabbildend weitergeführt und damit planungsrechtlich gesichert.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit Kureinrichtungen und den dazugehörigen Personalwohnungen bebaut.

Südöstlich schließen sich bestehende Wohngebäude der Wobau Eiderstedt sowie eine noch freie Baufläche an, die sich in Besitz der Gemeinde befindet und von dieser als Bauflächenreserve für Wohnbebauung vorgehalten wird. Auch diese Flächen werden überplant und damit planungsrechtlich festgeschrieben.

## **1.4. 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 innerhalb der Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Insel Amrum.

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

Der Flächennutzungsplan der Insel Amrum stellt im Bereich die Gemeinde Norddorf auf Amrum für die zwei Teilbereiche des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Somit widerspricht die aktuelle Planung teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Er wird für die entsprechende Bereiche daher gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt werden entlang des Strunwai Sondergebiete Kur, die der Unterbringung von Erholungseinrichtungen dienen. Solche Sondergebiete werden auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5b festgesetzt. Zulässig sind demnach Erholungsheime, Kurheime sowie Personalwohnungen.

Für die am Madelwai liegende Wohnbebauung und die zukünftig für weitere Wohnbebauung vorgesehene Fläche werden reine Wohngebiete festgesetzt.

Diese unbebauten Flächen sind im Besitz der Gemeinde Norddorf auf Amrum. Wie die benachbarten, als reine Wohngebiete festgesetzten Flächen, sollen sie von der Wohnungsbau-Genossenschaft WoBau Eiderstedt mit Mietwohnungen bebaut werden. Die Gemeinde hat bei der Belegung der bestehenden Wohnungen, die ausschließlich Dauerwohnungen sind, ein Mitspracherecht.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dabei werden Bereiche gebildet, in denen die GRZ jeweils bestandsbezogen gewählt wird. Die bisher unbebaute Fläche wird im Sinne einer lockeren Bebauung der niedrigsten im Gebiet vorhandenen GRZ entsprechend festgesetzt.

Zusätzlich wird die Geschossigkeit durch eine maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen von ein oder zwei Geschossen festgesetzt. Auch hier orientiert sich die Festsetzung am vorhandenen Bestand bzw. auf der freien Baufläche an dem niedrigeren Maß.

### **2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Überall im Plangebiet herrscht eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung vor, so dass diese auch festgesetzt wird.

Die Baugrenzen orientieren sich am baulichen Bestand, wobei mindestens ein bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstand von 3 m zu benachbarten bebauten Flurstücken eingehalten wird. Erweiterungen der Gebäude sind nicht geplant und aufgrund der bestandsabbildenden Grundflächenzahl auch nur begrenzt möglich.

Für die noch zu bebauende Grundstücke werden die Baugrenzen großzügiger festgesetzt, um für die Stellung der Gebäude einen Spielraum zu lassen.

## **2.4. Örtliche Bauvorschriften**

Über örtliche Bauvorschriften wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in den reinen Wohngebieten, die an weitere Wohnbebauung angrenzen, in Dachform und –neigung, -eindeckung und –farbe, sowie in Fassadenmaterial und-farbe an die örtlich vorherrschenden Gegebenheiten anpassen.

## **3. Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die im Plangebiet befindlichen Straßen erschlossen. Da es sich um eine Überplanung von Bestand handelt, liegen alle erforderlichen Anschlüsse an die technische Infrastruktur vor.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten sind nicht betroffen. Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna- Flora- Habitat – und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Durch Anwendung des § 13a Baugesetzbuch entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

### **4.2. Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten der Gemeinde sind nicht erkennbar.

## **5. Hinweise**

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze/Denkmale bekannt. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Norddorf auf Amrum, den .....

---

Bürgermeister

**Planverfasser:**



Kreis Nordfriesland  
Bau- und Planungsabteilung  
Marktstr. 6  
25813 Husum