

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

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 Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Teil I

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1. Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2. Grundlagen der Planung	1
1.3. Übergeordnete Planungsebenen	1
2. Planungsanlass und Entwicklungsziel	2
3. Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans	2
4. Nachrichtliche Übernahmen	2
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	2
6. Hinweis	3

Teil II

Umweltbericht

Teil I

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 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“.

Mit der 1. Änderung wird ein Teilbereich für das ‚Haus Sonnenau‘ geändert. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 0,54 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 Teilebereich 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. Demnach sind im gesamten Gemeindegebiet 160 Appartements mit 445 Betten zulässig.

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

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.

3. Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans

Um die geplanten Veränderungen durchführen zu können sind eine Anhebung der GRZ notwendig. Durch die Bestandsgebäude wurde bisher eine Grundfläche von ca. 870 m² eingenommen. Da entsprach in etwa einer ausgenutzten GRZ von 0,16; 0,15 waren maximal zulässig. Um die Erweiterung des Hauses Sonnenau realisieren zu können wird die GRZ zukünftig auf 0,18 festgesetzt. Bei einer Baugebietsgröße von ca. 5385 m² ist damit eine Grundfläche von ca. 970 m² zulässig.

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

Die Baugrenzen werden kaum verändert. Lediglich nordwestlich des Hauses Nr. 27a werden sie in einem kleinen Bereich zurückgenommen, um bestehende und bisher unbeeinträchtigte Biotopflächen aus dem Baufenster herauszunehmen.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Die bestehenden gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopflächen werden 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 Geltungsbereich der Änderung befinden sich geschützte Biotope nach § 30, Abs. 2, Nr. 3 BNatSchG, die durch die Erhöhung der GRZ innerhalb der bestehenden Baufenster aber nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Teilflächen einzuzäunen, so dass sie nicht Befahren und keine Materialien dort gelagert werden können.

Für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die durch die Erhöhung der GRZ von 0,15 auf 0,18 ermöglicht werden, ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis:

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung:

Bisher gemäß des Bebauungsplans Nr. 4 im vorliegenden Sondergebiet Kur- und Erholungsheim / Klinik **zulässige Versiegelungen:**

5385 m ²	Fläche Sondergebiet
x 0,15	GRZ
x 1,5	zulässige Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO um 50%
= 1212 m²	

Zulässige Versiegelungen gem. vorliegender **1. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 4:

5385 m ²	Fläche Sondergebiet
x 0,18	GRZ
x 1,5	zulässige Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO um 50%
= 1454 m²	

Erforderlicher Ausgleich:

242 m ²	Differenz
x 0,5	Ausgleichsfaktor
= 121 m²	

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Vorhabenfläche stehen keine fachlich geeigneten Ausgleichs- / oder Ersatzflächen zur Verfügung. Ebenso befinden sich die Flächen des kommunalen Ökokontos in einem anderen Naturraum (Marsch) als der bauliche Eingriff. Daher kann der erforderliche Sollausgleich dort nicht realisiert werden.

Nach § 15 Abs. 6 hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten. Die Ersatzzahlung ist von der zuständigen Behörde vor der Durchführung des Eingriffs festzusetzen und vor der Durchführung des Eingriffes zu leisten.

6. Hinweis

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 (§ 15 DSchG).

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