

**Bebauungsplan Nr. 9 B „Strandversorgungseinrichtungen am Weststrand“
der Gemeinde Norddorf auf Amrum**

1. Befassung mit den anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragenen Äußerungen zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB

Sachverhalt:

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurden keinerlei Anregungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorgetragen.

Vorschlag zur Beschlussfassung:

Da keine weiteren Hinweise zur Umweltprüfung gegeben worden sind, ist der Umweltbericht entsprechend der Anlage zum § 2 Abs.4 und § 2a des BauGB einschließlich der für die Planung relevanten Fachgesetze und Fachpläne erstellt worden; die Schutzgüter sind in diesem Prüfungsrahmen ausreichend behandelt worden.

2. Befassung mit den vorgetragenen Anregungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Sachverhalt:

Anlässlich des Termins zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 26.08.2014 wurden keinerlei Anregungen zur vorgestellten Planung vorgetragen.

Vorschlag zur Beschlussfassung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass anlässlich des Termins zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 26.08.2014 keinerlei Anregungen und Hinweise zur vorgestellten Planung vorgetragen worden sind.

3. Befassung mit den vorgetragenen Anregungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.1 Landesplanungsgesetz

Sachverhalt:

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der Landesplanungsbehörde wurden nachfolgend aufgeführte Anregungen bzw. Hinweise zur Planung gegeben:

Schreiben des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 17.12.2013

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Bedenken bzgl. der vorgelegten Planung werden nicht vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist.

Vorschlag zur Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der vorgelegten Planung keine Bedenken bestehen bzw. keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festgestellt wurden. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet und wird sich für den Fall, dass bei Baumaßnahmen Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden sollten, unverzüglich mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung setzen.

Schreiben des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 06.01.2014

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Hinweis, dass seitens des Landesbetriebs sowie des Geschäftsbereichs „Nationalpark und Meeresschutz“ grundsätzlich keine Bedenken bestehen, sofern die entsprechenden Paragraphen des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein - insbesondere die Bau- und Nutzungsverbote sowie die Genehmigungsvorgaben - beachtet werden. Eine rechtskräftige Bauleitplanung ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderlichen küstenschutzrechtlichen Genehmigungen; es bestehen keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Vorschlag zur Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das geplante Vorhaben keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Maßnahmen zum Hochwasser- und Küstenschutz gegenüber dem Land Schleswig-Holstein bestehen. Küstenschutzrechtliche Genehmigungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen; darauf ist in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen worden.

Schreiben des Kreises Nordfriesland - Bau- und Planungsabteilung - vom 10.01.2014

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde, dass für die geplante Erweiterung der Strandversorgung in dem entsprechenden Sondergebiet zum derzeitigen Zeitpunkt keine Voraussetzungen für eine Befreiung zum vorbereiteten Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope vorliegen; hierzu bedarf es näherer Ausführungen, damit eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann.

Vorschlag zur Abwägung:

Das von der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Klärung der Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß Bundesnaturschutzgesetz für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope geforderte Strandversorgungskonzept ist zwischenzeitlich von dem dafür beauftragten Büro UAG Umweltplanung und -audit GmbH aus Kiel vorgelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Eingriffe werden durch die Bauleitplanung nur im äußersten südwestlich Teil des Plangebietes vorbereitet; dies liegt im öffentlichen Interesse, da es auf dem Grundstück keine anderen Möglichkeiten für die benötigte erforderliche Entwicklung gibt und dieser Flächenanteil ohnehin wegen der dort regelmäßig notwendigen Entfernung des Flugsandes beeinträchtigt ist.

Schreiben des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei / Abteilung Landesplanung vom 31.01.2014

Inhalt:

Bedenken gegen die Höhe der festgesetzten Grundflächen sowie die nicht unwesentliche Erweiterung der Baugrenzen wegen der befürchteten Beeinträchtigung von geschützten Landschaftsteilen; Anregung, den Begriff „Schank- und Speisewirtschaften“ durch Vorgabe des jeweiligen Gastronomie-Typs zu schärfen und dafür auch Größenordnungen vorzugeben.

Vorschlag zur Abwägung:

Im westlichen Baukörper des Plangebietes sind derzeit eine Strandgastronomie („Strand 33“) sowie ein kleiner Kiosk für die Versorgung der Strandbesucher vorhanden; der östliche Baukörper wird im Obergeschoss strandseitig für die Kinderbetreuung („Lollipop“) und weiterhin durch verschiedene strandspezifische Nutzungen wie DLRG-Station, Umkleiden, öffentliche Toiletten, Duschen u. ä. genutzt. Bauliche Maßnahmen zur Verbindung der bestehenden Gebäude zwecks Aufhaltung des Treibsandes, der die Nutzung des Hofes sowie der Einrichtungen im Untergeschoss stark behindert und die Verkehrssicherheit gefährdet, sind dringend erforderlich.

Die Gemeinde hat eine Konzeptstudie vom Februar 2012 zur Umnutzung des Geländes „Maritur - Lollipop - Strand 33“, erarbeitet durch die Architekten und Stadtplaner Petersen Pörksen Partner, erstellen lassen. Weiterhin wurde ein Strandversorgungskonzept in der Gemeinde Norddorf auf Amrum erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, in welchem sowohl die touristische Bedeutung der Einrichtungen am Weststrand - in Bezug zu vergleichbaren Einrichtungen in den beiden anderen Inselgemeinden, zur Entfernung zu anderen Versorgungseinrichtungen und

zum Ortskern von Norddorf sowie zur alleinigen Versorgungsfunktion für einen ca. 6 km langen Strandabschnitt (davon ca. 2 800 m als konzessionierter Strandbereich mit Sondernutzungen und im restlichen Bereich als Frestrand ohne Sondernutzung) - als auch die derzeitigen Besucherzahlen für diesen „Hot Spot“ des insularen Tourismus belegt sind. Weiterhin hat sich die Insel Amrum an dem Wettbewerb „Integrierte Territoriale Investitionen Tourismus- und Energiekompetenzregion Westküste“ (ITI Westküste) beteiligt und ist im August 2016 als eine Gewinnerregion daraus hervorgegangen. Einzelprojekt war die Umgestaltung / Neuausrichtung des Areals „Altes Schwimmbad“; das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 B grenzt daran unmittelbar an.

Die Grundkonzeption der Planung sieht - auf der Basis der vorher benannten Konzeptstudie sowie des Strandversorgungskonzeptes - eine Grund- bzw. energetische Sanierung der Bestandsgebäude sowie eine Ergänzung durch Bauteile zur Verbesserung der Nutzung des Innenhofes und der Freiflächen vor. Die Strandversorgungs- und strandnahen infrastrukturellen Einrichtungen am Weststrand in Norddorf wirken als „Hot Spot“ des insularen Tourismus; zumal diese die einzigen diesbezüglichen Einrichtungen in einem Umkreis von 5,5 km (fußläufige Entfernung am Strand Richtung Süden zum konzessionierten Nebeler Strand) darstellen. Zu den Strandversorgungs- und strandnahen Einrichtungen zählen die DLRG-Stationen zur Sicherstellung und Überwachung des Badebetriebs, Straldduschen, WC / Umkleidekabinen, Stralldkorbstrand, Surfschule, Stralldsportflächen und Betriebe zur Versorgung der Strandbesucher. Die vorgesehenen Nutzungen werden - im Zusammenwirken mit dem südlich angrenzenden Ausstellungs- und Erlebniszentrum - eine Stärkung der touristischen Struktur des Ortes sowie eine Aufwertung des Erscheinungsbildes der vorhandenen Baukörper bewirken.

Das Baugrundstück wird zweckbestimmt als Sondergebiet (SO) - Strandversorgungseinrichtungen und touristische Infrastruktur - ausgewiesen. Auf dem Grundstück ist derzeit eine gastronomische Einrichtung („Strand 33“) mit einer Größe des Gastraumes von ca. 245 qm sowie einer bewirtschafteten Außenterrasse von ca. 115 qm vorhanden. Dies ist für die Vielzahl der Gäste, die diesen Strandabschnitt aufsuchen, nicht ausreichend. Gemäß Statistik der Amrum Touristik aus dem Februar 2014 beherbergen die drei Inselgemeinden ca. 135 000 Gäste pro Jahr, wovon ca. 50 000 Gäste ihre Unterkunft in der Gemeinde Norddorf auf Amrum haben. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass sowohl die Norddorfer Gäste und ein Anteil von Gästen der anderen Inselgemeinden als auch anteilig die ca. 75 000 Tagesgäste / Jahr diesen Strandabschnitt frequentieren - insgesamt wird hier von ca. 350 000 Gästen pro Jahr ausgegangen. Die Restauration im südlich gelegenen Ausstellungs- und Erlebniszentrum ist überwiegend auf die Bewirtung von Besuchern des naturkundlichen-maritimen Zentrums und nicht auf die Strandbesucher ausgerichtet. Vorgesehen ist, im östlichen Baukörper durch Umnutzung der - nach Verlegung der Kinderbetreuung in den angrenzenden Bereich des ehemaligen Schwimmbades - frei werdenden Gebäudefläche unter Ergänzung des Baukörpers u. a. durch Aufwertung der Fassade mit Glas-Vorbauten o. ä. für weitere gastronomische Einrichtungen wie Bistro, Eiscafé / Café zu nutzen und die Strandversorgung vielfältiger zu gestalten. Es ist nicht beabsichtigt, Restaurationen ohne Strandbezug in Konkurrenz zu den in der Ortslage ansässigen Schank- und Speisewirtschaften zu entwickeln. Dies kann von der Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks und Verpächterin der gewerblichen Flächen auch verlässlich geregelt werden. Die zugelassene Größe der Gasträume von insgesamt 430 qm lässt eine bedarfsgerechte und verträgliche Entwicklung von Restaurationsflächen an dieser Stelle zu, eine Einschränkung durch Vorgaben für Einzelbetriebe ist weder zielführend noch nachhaltig und würde die erforderlichen Variationsmöglichkeiten für die Gemeinde einschränken.

Vorhanden sind derzeit Außenterrassen in Größenordnungen von insgesamt ca. 220 qm zur See-seite und ca. 100 qm im Innenhof. Vorgesehen ist, diese Außenterrassen - z. T. als bewirtschaftete Flächen und z. T. nur mit Aufenthaltsfunktion - auf insgesamt 500 qm auszudehnen. Eine Überdachung bzw. Überdeckung von Teilbereichen wird - begründet durch die klimatischen Verhältnisse - zugelassen, jedoch in der Größe auf das notwendige bzw. als verträglich angesehene Maß beschränkt.

Der vorhandene Kiosk ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 10 qm erheblich zu eingengt und soll auf eine Verkaufsfläche von bis zu 30 qm entwickelt werden können.

Es besteht ein dringendes Erfordernis, neben Einrichtungen für die Strandaufsicht auch Unterkünfte für die Personen, die die Überwachung des Strandabschnittes gewährleisten, in angemessenem Umfang und mit zugeordneten Nasszellen bzw. Kochnischen einrichten zu können. Eine Unterbringung an anderen Stellen in der Ortslage bzw. in den anderen Inselgemeinden ist weder möglich

noch infolge der Einsatz- und zusätzlichen Bereitschaftszeiten sinnvoll umsetzbar. Die vorhandenen sanitären Einrichtungen für Besucher des Strandabschnittes einschließlich Umkleidekabinen mit Räumen für Schließfächer insbesondere im Untergeschoss des östlichen Baukörpers bleiben zulässig und sollen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden. Räume für gesundheitliche Zwecke werden zugelassen, um ggf. diesbezügliche Einrichtungen wie eine Sauna mit Massage- bzw. Wellnessräumen oder Fitnessgeräte anbieten zu können.

Außerdem ist es unbedingt erforderlich, eine Wohnung mit familiengerechter Größe zur dauerhaften Sicherstellung der Aufsicht und Betreuung der Anlage - entweder für den Betreiber einer ganzjährig betriebenen gastronomischen Einrichtung oder für eine externe Aufsichtsperson - auf dem Grundstück unterzubringen. Weiterhin sind Unterkünfte für Personal der Restauration ganzjährig in der vorgesehenen Größe erforderlich. Diese können insbesondere südwestlich angrenzend an das westliche Gebäude untergebracht werden. Die funktionsbezogene Nutzung der Wohnungen wird durch die Gemeinde als Eigentümerin gewährleistet; darüber hinaus kann durch Eintragung entsprechender Baulasten eine Umwandlung zu nicht zweckgebundenen Wohnungen ausgeschlossen werden.

Auf dem Grundstück sind derzeit Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 615 qm sowie zusätzlich befestigte Flächen für Außenterrassen bzw. den Innenhof, die Treppen- und Rampenanlagen für den barrierefreien Zugang zum Untergeschoss des östlichen Gebäudes, Nebenanlagen und Abstellflächen in einem Umfang von ca. 1 060 qm vorhanden. Durch die nunmehr zulässige Grundfläche von 1 300 qm sowie den gemäß § 19 Abs.4 BauNVO zulässigen um 50 % höheren zusätzlichen Versiegelungsanteil wird somit nur geringfügig mehr an Grund und Boden befestigt als bisher (ca. 275 qm). Durch die größere Grundfläche soll insbesondere erreicht werden, dass notwendige Haupt- und Nebenanlagen in die Baukörper integriert werden können. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst im Wesentlichen den bereits baulich genutzten Teil des Grundstücks, lässt nur im nordwestlichen und südwestlichen Teilbereich Erweiterungen für die dortige Gastronomie auf bisher unbefestigten Flächen zu und greift nur geringfügig in ohnehin schon gestörte Teile von Küstendünen ein.

Die vorgegebene max. Ausnutzung des Grundstücks und die Ausdehnung des Baufensters werden in dieser Größe für erforderlich gehalten, um für die Umsetzung der Konzeptstudie bzw. die Aufwertung der bestehenden Gebäude zwar so variabel wie erforderlich jedoch aus landschaftspflegerischer Sicht so rücksichtsvoll wie geboten vorgehen zu können.