

Bebauungsplan Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum

1. Ergebnis der Anpassung an Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB und § 16 Abs.1 Landesplanungsgesetz

Sachverhalt:

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei / Abteilung Landesplanung - hat per Mail vom 06.12.2013 mitgeteilt, dass dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum Ziele der Raumordnung weiterhin nicht entgegenstehen. Es wird auf die vorliegende und im Grundsatz positive Stellungnahme vom 10.09.2012 hingewiesen, wobei davon ausgegangen wird, dass die dortigen Anmerkungen (Überprüfung der überbaubaren Grundstücksflächen, Darlegungen zu weitergehenden Sicherungsinstrumenten sowie die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung) im weiteren Planverfahren noch ausreichend Rechnung getragen wird. Weiterhin wird auf die Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 02.12.2013 aufmerksam gemacht mit der Bitte, die darin aufgezeigten Aspekte im Zuge der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Vorschlag zur Beschlussfassung:

a.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorgelegten Konzeption zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“ Ziele der Raumordnung weiterhin nicht entgegenstehen.

Mit den Anmerkungen im Schreiben vom 10.09.2012 hatte sich die Gemeindevertretung bereits in ihrer Sitzung am 16.09.2013 befasst; das Ergebnis der Beschlussfassung dazu wird bestätigt.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung bleibt es, die sonst seitens der Gemeinde nicht zu beeinflussende Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB einzugrenzen und auf bisher gering ausgenutzten Grundstücken die Anordnung von Dauerwohnungen in familiengerechter Größe samt einer Wohnung für touristische Zwecke zu ermöglichen. Darauf sind die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung ausgerichtet, die sich im Wesentlichen mit den Vorgaben aus den nicht rechtsverbindlich gewordenen Fassungen der bisherigen Bauleitplanung - die Beurteilungsgrundlage für erteilte Baugenehmigungen waren - decken. Aus der gewählten Größe der überbaubaren Grundstücksflächen kann keine gegenteilige Konzeption abgeleitet werden, da diese z. B. auf Grundstücken mit Bestandsgebäuden innerhalb der Anbauverbotszone damals auf Anregung der Straßenbauverwaltung so groß vorgegeben werden sollten, dass die Hauptgebäude bei einer Neubebauung den erforderlichen Abstand zum Fahrbahnrand einhalten können und ansonsten für Erweiterungsmöglichkeiten - unter Beachtung der Belichtung und Belüftung vorhandener Aufenthaltsräume u. ä. - den individuellen Wünschen der Grundstückseigentümer größtmöglicher Freiraum eingeräumt werden sollte. Dies ist nunmehr auf Anregung des Kreises Nordfriesland modifiziert worden - die Bestandsgebäude werden jetzt als bauliche Nutzungen mit befristeter Zulässigkeit gem. § 9 Abs.2 BauGB festgesetzt und die jeweilige nördliche Baugrenze auf die Grenze der Anbauverbotszone zurückgenommen. Inhaltlich ändert sich so lange nichts, wie der Bestandsschutz durch die Eigentümer nicht aufgegeben wird. Außerdem sind gebietsbezogene Nebenanlagen weitgehend auf eine Anordnung innerhalb der Baufenster beschränkt.

Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum unterliegt im Plangebiet bereits aufgrund der bestehenden Satzung nach § 22 BauGB der Genehmigung. Weitere Steuerungsinstrumente als durch die vorgesehenen dezidierten Festsetzungen in einem Bebauungsplan und die bestehende Satzung nach § 22 BauGB könnten nach erfolgter Rücksprache mit der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland anlässlich der Bauleitplanverfahren in anderen Bereichen der bebauten Ortslage nur durchgesetzt werden, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Flächen wäre und dies privatrechtlich regeln würde. Baulasten o. ä. sind nicht möglich, da sich öffentlich-rechtliche Sicherungen nicht auf die Art der Nutzung von planungsrechtlich zulässigen Wohnungen beziehen können.

Der Flächennutzungsplan „Insel Amrum“ wird nach Abschluss des formellen Beteiligungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“ im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

b.

Die im Schreiben vom 02.12.2013 vorgetragene Anregung des Kreises Nordfriesland wurde in die Abwägung eingestellt; die Festsetzungen und Darstellungen im nunmehr erneut und verkürzt auszulegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“ werden entsprechend geändert bzw. angepasst.

2. Ergebnis der Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB

Sachverhalt:

Die beteiligten Nachbargemeinden haben keine entgegenstehenden Belange mitgeteilt.

Vorschlag zur Beschlussfassung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der beteiligten benachbarten Gemeinden keine dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum entgegenstehenden Belange mitgeteilt worden sind.

3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB

Sachverhalt:

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum in der Zeit vom 15.11.2013 bis einschließlich 16.12.2013 nach vorhergehender ortsüblicher Bekanntmachung bzw. nach Mitteilung des Abwägungsergebnisses bzgl. vorgetragener Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind nachfolgende Anregungen bzw. Hinweise zur Planung vorgetragen worden.

Mail von Bürger 1 vom 12.12.2013 mit Bezug auf sein Schreiben vom 28.10.2013

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Es werden Einwendungen gegen die Entscheidung der Gemeindevertretung zu vorgetragenen Anregungen anlässlich des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erhoben. Die Begründung, dass eine Einbeziehung des Flurstücks 85/96 der Flur 13 der Gemarkung Wittdün in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht möglich sein soll, da dieses als geschützte Küstendüne dem Schutz nach § 30 Abs.2 Ziffer 6 des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegt, wird nicht geteilt; dieser Schutzstatus liegt bei dem Grundstück nicht vor. Auf dem Flurstück könnte Wohnraum für Insulaner geschaffen werden, ohne dass zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich wären; die Wohnbebauung an der Straße Westerende könnte abgerundet werden. Eine Grenzziehung des Schutzbereiches ausgerechnet am Fahrbahnrand der einseitig bebauten Straße ist weder ökologisch noch planerisch begründbar; bei der vorgenommenen Abwägung handelt es sich um somit einen „Zirkelschluss“, der rechtlich zu beanstanden ist.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Voraussetzungen für die anlässlich der Abwägung der Einwendungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren von der Gemeindevertretung getroffene Beschlussfassung haben sich nicht geändert. Das Flurstück 85/96 der Flur 5 (bei der im Schreiben angegebenen Flur 13 handelt es sich um eine überholte Flurbezeichnung) der Gemarkung Wittdün liegt - unabhängig von seinem eigenen Schutzstatus - im Landschaftsschutzgebiet Amrum; die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland hat bestätigt, dass eine Entlassung des Flurstücks aus dem Landschaftsschutz infolge des vom Grundstückseigentümer gestellten diesbezüglichen Antrags nicht in Aussicht gestellt wird. Die übergeordneten naturschutzrechtlichen Bindungen und Vorgaben unterliegen nicht der Abwägung durch die Gemeinde. Es handelt sich somit bei der vorgenommenen Beschlussfassung der Gemeinde nicht um einen „Zirkelschluss“ sondern um die rechtlich nicht zu beanstandende Bewertung eines unverändert bestehenden Tatbestandes.

Schreiben von Bürger 2 vom 12.12.2013

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Einlegung eines Einspruchs ohne Begründung gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“ der Gemeinde Wittdün auf Amrum.

Vorschlag zur Abwägung:

Da der Einspruch weder begründet noch bezüglich seiner Zielsetzung definiert worden ist, kann sich die Gemeindevertretung nicht inhaltlich damit befassen bzw. diesen in die Abwägung einstellen.

4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Sachverhalt:

Während des formellen Beteiligungsverfahrens sind in nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen Anregungen, Hinweise oder Mitteilungen zur Planung vorgetragen worden.

Stellungnahme der GMSH - Geschäftsbereich Landesbau, Fachgruppe Öffentliches Baurecht - vom 13.11.2013

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Anregung, auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Kompetenzzentrum für Baumanagement zu beteiligen.

Vorschlag zur Abwägung:

Der Anregung, auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Kompetenzzentrum für Baumanagement zu beteiligen, wurde bereits anlässlich des formellen Beteiligungsverfahrens gefolgt.

Stellungnahme des Landrates des Kreises Nordfriesland - Bau- und Planungsabteilung - vom 02.12.2013

Abwägungsrelevanter Inhalt:

a.

Anregung, die im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches in der Zeichenerklärung als „Darstellungen ohne Normencharakter“ zu erläutern.

b.

Hinweis, dass ein Widerspruch besteht zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Darstellung der Bereiche, die bei Abgang des Bestandes von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Es wird vorgeschlagen, hier entweder auf die Darstellung der Baugrenzen zu verzichten oder eine Festsetzung gemäß § 9 Abs.2 BauGB zu treffen.

c.

Hinweis, dass bei der textlichen Festsetzung für die Sondergebiete für die ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ der Ausnahmetatbestand ergänzt werden muss.

d.

Hinweis, dass eine Verknüpfung von „Dauerwohnungen“ mit „1. Wohnsitz“ unter Umständen rechtlich nicht haltbar ist.

e.

Hinweis, dass der zweite Satz zur Festsetzung bzgl. der Nebenanlagen missverständlich ist - es ist klarzustellen, ob für Schränke für Abfallbehälter o. ä. nochmals 50 cbm zulässig sein sollen.

f.

Es sollten städtebauliche Gründe dafür angegeben werden, weshalb für das Grundstück „16“ andere gestalterische Festsetzungen getroffen werden als für die übrigen Grundstücke.

g.

Hinweis, dass für die Ausweisung der Erschließungsstraße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen sind (Ausbauzustand, überwiegende Aufenthaltsfunktion, nur untergeordnete Bedeutung für den Fahrzeugverkehr, bauliche Gestaltung mit der Wirkung, dass nur Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich gefahren werden kann).

Anlage zur Vorlage Witt/000052/1: **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Vorschlag zur Abwägung:

a.

Der Anregung wird gefolgt; Darstellungen außerhalb des Plangeltungsbereiches, die für die Beurteilung der städtebaulichen Situation relevant sind (wie z. B. die Grenze des Landschaftsschutzgebietes) werden beibehalten und nunmehr als Darstellungen ohne Normencharakter in der Zeichenerklärung erläutert. Die Darstellung von Anpflanzungen in Verkehrsflächen entfällt außerhalb des Plangebietes.

b.

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass Baugrenzen nunmehr nur außerhalb des Bereiches mit Anbauverbot gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes von Schleswig-Holstein entlang der freien Strecke der Inselstraße (L 215) ausgewiesen werden. Diejenigen Gebäude bzw. Gebäudeteile, die innerhalb der Anbauverbotszone liegen werden gemäß § 9 Abs.2 BauGB als bauliche Anlagen, die dem Bestandsschutz unterliegen, festgesetzt. In der Begründung wird ausgeführt, dass bei Abgang dieser Gebäude die Neubebauung nicht an gleicher Stelle erfolgen kann sondern nach Süden verschoben innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu erfolgen hat; gleiches gilt für mögliche Erweiterungen im Rahmen des festgesetzten Maßes der Nutzung.

c.

Der Anregung, die Ausnahmetatbestände für den Ansatz von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke - angelehnt an die für Allgemeine Wohngebiete in der Baunutzungsverordnung geltenden Voraussetzungen - im Text zu definieren, wird gefolgt.

d.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die getroffene Festsetzung wird nach erfolgter Rücksprache mit der Planungsabteilung des Kreises Nordfriesland am 06.02.2014 beibehalten.

e.

Der zweite Satz zur Festsetzung bzgl. der Nebenanlagen wird eindeutiger definiert; Schränke für Abfallbehälter u. ä. sind von der Größenbegrenzung von 50 cbm nicht erfasst.

f.

Das Gebäude auf dem Grundstück „16“ ist in großen Teilen ein historisches Reetdachhaus („Blaue Maus“) mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild; die gestalterischen Festsetzungen wurden zwecks Erhaltung des Erscheinungsbildes dieses prägenden Gebäudes speziell als Planungsziel definiert. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

g.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen an den Erschließungsflächen als Zielplanung in Aussicht genommen. Die Voraussetzungen für den Ausbau und die Gestaltung Verkehrsberuhigter Bereiche werden anlässlich der Erschließungsplanung zum Umbau bzw. zur Neugestaltung der Verkehrsflächen beachtet werden; eine entsprechende Beschilderung als Verkehrsberuhigter Bereich wird seitens der Verkehrsaufsicht erst bei Vorliegen der Voraussetzungen erfolgen können.

Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Niederlassung Flensburg - vom 02.12.2013

Abwägungsrelevanter Inhalt:

a.

Hinweis, dass Nutzungsänderungen von Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt gebührenpflichtige Sondernutzungen sind. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die erforderliche Sondernutzungserlaubnis beim LBV zu beantragen.

b.

Hinweis, dass direkte Zufahrten und Zugänge außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt zur L 215 nicht angelegt werden dürfen.

c.

Hinweis, dass die Notwendigkeit bzw. Feststellung von Schallschutzmaßnahmen auf der zu erwartenden Verkehrsmenge der L 215 zu basieren hat und die Bebauung ausreichend vor Immissionen zu schützen ist.

Anlage zur Vorlage Witt/000052/1: **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Vorschlag zur Abwägung:

a.

Der Hinweis, dass Nutzungsänderungen von Zufahrten zur Landesstraße außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt gebührenpflichtige Sondernutzungen sind, berührt nicht das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zu den Grundstücken „1 bis 4“ sowie „8 bis 11“ sind Zufahrten im Bereich der mit Rechten zu belastenden Flächen „NR 1 bis NR 3“ vorhanden; hier bestehen somit bereits Sondernutzungen, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“ weder verändert noch ausgeweitet werden. Die Erschließung der übrigen Grundstücke ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Westerende, Dünenweg und Am Schwimmbad sichergestellt. Deren bestehende Anschlüsse an die L 215 wurden unverändert in die Planung übernommen.

b.

Die entlang der Inselstraße gelegenen Grundstücke „5 bis 7“ und „16 bis 23“ werden nicht über die Inselstraße erschlossen; weitere Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße 215 als die bereits vorhandenen werden durch die Planung nicht vorgesehen.

c.

Sämtliche Grundstücke entlang der Inselstraße sind bereits bebaut; ein zusätzlicher aktiver Schutz vor Immissionen aus dem Fahrzeugverkehr auf der Landesstraße ist somit nicht möglich. Es bleibt wie bisher den Grundstückseigentümern überlassen, passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen bzw. ihre Gebäude diesbezüglich weitergehend zu optimieren.

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 03.12.2013

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Aussage, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden und von daher keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Hinweis für den Fall, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, dass dann die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz der jeweilige Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Gemeinde wird sich für den Fall, dass auf den Flächen in ihrem Eigentum bei Baumaßnahmen an den Verkehrsflächen entsprechende Funde bzw. Auffälligkeiten festgestellt werden, mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung setzen und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchführen. Auf den Privatgrundstücken wäre dies vom jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Leiter der Arbeiten zu veranlassen und ist somit nicht Sache der Gemeinde.