BEBAUUNGSPLAN NR. 2 B DER GEMEINDE WITTDÜN AUF AMRUM

2. ÄNDERUNG

Ortslage Mitte Nord

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

Das Gebiet des seit dem 19.12.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 B liegt im Ortszentrum von Wittdün, nördlich der ostwärtigen Mittelstraße sowie beiderseits der ostwärtigen Inselstraße zwischen Volkert-Quedens-Straße und Strandstraße. Für die Grundstücke Mittelstraße Nr. 22 und Nr. 24 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung, den dort ansässigen Beherbergungsbetrieb mit Restaurant als Sondergebiet - Hotel - zu sichern und für dessen angemessene Entwicklung eine Erhöhung des Maßes der Nutzung zuzulassen, durchgeführt; diese 1. Änderung ist am 25.01.2013 in Kraft getreten.

Für das - gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein - dreigeschossige Gebäude auf dem Grundstück Mittelstraße 20 besteht keine Bauakte; dieses Gebäude unterliegt somit nicht den Ausnahmekriterien gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die für den Bestandsschutz gelten. Mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 B sollen die Bindungen für das Grundstück Mittelstraße 20 sowie auch die diesbezüglichen Vorgaben für das östlich gelegene vordere Bestandsgebäude auf dem Grundstück Mittelstraße Nr. 18 zwecks Erhaltung der prägenden Bestandsgebäude angepasst und die zulässige Geschossflächenzahl auf den Grundstücken Strandstraße Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 5a, Mittelstraße Nr. 30, Nr. 28 und Nr. 26 sowie Mittelstraße Nr. 20, Nr. 18, Nr. 16 und Nr. 14 geringfügig angehoben werden (Anlage a - Übersichtskarte).

Zur besseren Lesbarkeit der Vorgaben für diesen Teil der bebauten Ortslage umfasst der Text zur 2. Änderung des Bebauungsplanes alle relevanten Festsetzungen, auch wenn diese entsprechend der rechtsverbindlichen Planfassung beibehalten werden. Bezüglich dieser unverändert übernommenen Festsetzungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 B „Ortslage Mitte Nord“ verwiesen. Das bisher als in Aussicht genommenes Grundstück „30“ benannte Grundstück Mittelstraße 20 wird aufgrund der vorgenommenen Teilung nunmehr als in Aussicht genommene Grundstücke „30.1“ (Flurstück 293) und „30.2“ (zukünftig zu einem Grundstück zusammenfassende Flurstücke 294 und 84) bezeichnet.

Die Vorgaben der Art der Nutzung im Änderungsbereich als Sondergebiet - Dauerwohnen und Touristenbeherbergung - werden beibehalten, um die mit der bestehenden Satzung gemäß § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen verfolgten Zielsetzung nach wie vor effektiv umsetzen zu können; bezüglich der Mindestgrößen der Wohn- und Nutzfläche wird jedoch nunmehr der durch die derzeitige Fassung der DIN 277 2016-01 konkretisierte Begriff Netto-Raumfläche (NRF) verwandt. Für das Grundstück „30.2“ werden zusätzlich ausnahmsweise Einrichtungen für einen Seminarbetrieb zur Absicherung der derzeit schon in Teilflächen vorhandenen Nutzung zugelassen.

Die bisher zulässige Grundflächenzahl und die gegenüber den allgemeinen Vorgaben des § 19 Abs.4 BauNVO zulässige erhöhte Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch untergeordnete Bauteile werden unverändert beibehalten. Die Geschossflächenzahl wird für alle Grundstücke des Änderungsbereiches von bisher 0,70 auf nunmehr 0,80 angehoben; dies entspricht dem z. T. bereits vorhandenen Bestand sowie der geplanten Entwicklung auf mehreren Grundstücken und wird - wegen der zentralen Lage des Änderungsbereiches, dem räumlichen Bezug zu Bebauungen mit höheren Ausnutzungen westlich der Strandstraße bzw. südlich der Mittelstraße und dem mit erhöh-

ter Ausnutzung zugelassenen Sondergebiet - Hotel - im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 B - für angemessen und verträglich gehalten. Insgesamt kann im gesamten Änderungsbereich dadurch ein Zuwachs an Geschossfläche von ca. 760 qm entstehen; auf einzelnen Grundstücken ist bereits mehr Geschossfläche als bisher zugelassen vorhanden. Die Vorgabe der Geschossflächenzahl bleibt zur städtebaulich eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung eines Grundstücks erforderlich; deshalb wird wie in der bisherigen Planung sowohl die Anrechnung von Aufenthaltsräumen und weiteren anrechenbaren Bauteilen auch in solchen Geschossen, die gemäß der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein nicht als Vollgeschosse gelten, beibehalten. Nicht angerechnet werden sollen - ebenfalls wie in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes - Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche, da diese eine Reduzierung des Versiegelungsanteils und der Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge haben. Bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten baulicher Anlagen, die vor dem Satzungsbeschluss über den Ursprungs-Bebauungsplan zulässigerweise errichtet worden sind und die zulässige Ausnutzung zu diesem Zeitpunkt bereits überschritten hatten, kann nunmehr ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Nutzung zugelassen werden, wenn durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der Nutzung nicht weiter als vorhanden erhöht wird. Mit „geringfügigen Umbauten“ sind dabei solche gemeint, die an einer baulichen Anlage vorgenommen werden können, ohne dass der Bestandsschutz im Sinne des Bauordnungsrechts verloren gehen würde. Der bauordnungsrechtliche Bestandsschutz entfällt dann, wenn die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird weil die gesamte Anlage statisch nachgerechnet werden muss, der Umbauaufwand seiner Qualität nach den eines Neubaus erreicht oder gar übersteigt oder die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird. Bei Umbauten, durch die der Bestandsschutz verloren gehen würde, greift die Ausnahmeregelung nicht; in diesem Fall muss sich der Eigentümer an die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes halten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber der bisherigen Planung unverändert beibehalten. Gleiches gilt für die - mit Ausnahme der beiden als Solitäre anzusehenden Vordergebäude auf den Grundstücken Mittelstraße Nr. 20 und Nr. 18 - maximal zweigeschossige Bebauung sowie deren Höhenentwicklung. Für die vorgenannten Bestandsgebäude mit drei Vollgeschossen werden die bestehenden Höhenentwicklungen übernommen. Außerdem wird für alle Grundstücke im Änderungsbereich der Ausnahmefall, wenn das vorhandene Gelände mehr als 0,50 m höher als der festgesetzte Höhenbezug liegt, aufgenommen. Die zulässige Höhenentwicklung für Nebenanlagen u. ä. bleibt unverändert.

Die Gestaltungsvorgaben für die Hauptbaukörper sowie für untergeordnete bauliche Anlagen werden im Wesentlichen übernommen und durch die Zulassung einer Außenwandgestaltung auch in Holz sowie die Beschränkung von Energie-Gewinnungsanlagen auf die Einhaltung der jeweils ausgeführten Dachneigung sowie die Verwendung von matten bzw. nicht reflektierenden Materialien zwecks Ausschluss von möglichen Beeinträchtigungen sowohl für die benachbarte Bebauung als auch für die Schifffahrt beschränkt.

Die Erschließung im Plangebiet bleibt entsprechend den Vorgaben im Ursprungs-Bebauungsplan unverändert; das gilt auch für die auf bestimmten Grundstücken festgesetzten mit Rechten zu belastenden Flächen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 B „Ortslage Mitte Nord“ wird ein Teil der bebauten Ortslage geringfügig anders als bisher rechtsverbindlich überplant; von umweltrelevanten Veränderungen oder Auswirkungen ist somit auf den derzeit intensiv durch Dienstleistungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe sowie Wohnungen für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung einschließlich zugehöriger umfangreicher Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr genutzten Grundstücken nicht auszugehen. Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie auf Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird verzichtet.

Durch die veränderte Planung bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein (LNatSchG) und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die unver-