

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WITTDÜN AUF AMRUM

Ortslage westlich Amrum Badeland

BEGRÜNDUNG

Anlage b

1. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde und wird begrenzt im Norden - durch die Mittelachse der Fahrbahn der Inselstraße (L 215), im Osten - durch die östliche Grenze der Straße Am Schwimmbad und das Amrum Badeland, im Süden - durch das Amrum Badeland, die südliche bzw. westliche Grenze der Straße Westerende sowie die südlichen Grenzen der Grundstücke Dünenweg Nr. 15, Nr. 17, Nr. 19 und Nr. 21 bzw. Inselstraße Nr. 117a und 117b in Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Inselstraße Nr. 123, im Westen - durch die westliche Grenze eines Privatweges mit der ortsüblichen Bezeichnung Passatweg (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 4,372 ha;
von diesen entfallen auf	
ein Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,200 ha,
Sondergebiete	ca. 3,341 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,696 ha,
eine Grünfläche	ca. 0,135 ha.

Ein für große Teile des Plangebietes in den 1970-er Jahren aufgestellter Bebauungsplan sowie die dazu erfolgte 1. und 2. Änderung sind nicht rechtsverbindlich geworden.

Mit Ausnahme des Flurstücks 85/6 (in Aussicht genommenes Grundstück „9“) sind alle Grundstücke im Plangebiet bebaut. Ein Teil des Grundstücks Inselstraße Nr. 95 (Flurstück 85/69) ist mit Laub- und Nadelbäumen bestanden **und somit - gemäß Beurteilung durch die Forstbehörde - Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes von Schleswig-Holstein.**

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der Landesstraße 215; für Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen ist deshalb ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Die Verkehrsflächen sind vorhanden, bedürfen aber teilweise Verbesserungen bzgl. ihres derzeitigen Ausbaustandes.

Aufgrund der Lage der Bauflächen des Plangebietes angrenzend an ein Hochwasser-Risikogebiet gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht kein Anspruch auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch.

Der südliche und westliche Teil des Geltungsbereiches grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Amrum; südlich des Plangebietes verläuft ein Bohlenweg durch die Dünen in Richtung Kniepsand. Auf den bebauten Grundstücken sind keine geschützten Landschaftsbestandteile gemäß Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz vorhanden. Hier handelt es sich größtenteils um Ziergärten mit randlichen Gehölzstrukturen, denen in der Bestandsaufnahme zur Naturschutzfachlichen Stellungnahme eine mittlere ökologische Wertigkeit zugeordnet wurde.

Da das Aufstellungsverfahren einschließlich der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vor Inkrafttreten der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt am 13.05.2017 eingeleitet worden ist, wird dieses Bauleitplanverfahren gemäß den in § 245c BauGB in der derzeitig neuesten Fassung des Baugesetzbuches benannten Überleitungsvorschriften nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bestandes unter Beibehaltung der Prägung des Plangebietes;

Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion sowie insbesondere der Wohnfunktion für die einheimische Bevölkerung;

Berücksichtigung der Belange des Verkehrs sowie ergänzender Maßnahmen zur Erschließung; Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen;

Anpassung der Höhenentwicklungen sowie der gestalterischen Festsetzungen an den Bestand bzw. die Zielplanung für den übrigen Teil der bebauten Ortslage

zwecks Einfügung der Neubebauung auf dem bisher baulich nicht genutzten Grundstück bzw. abgängiger Gebäude in die jeweilige städtebauliche Situation unter Regelung des Übergangs zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Plangebiet sind Hauptgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 4 990 qm vorhanden; weitere Flächenanteile werden durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten überdeckt oder versiegelt.

Für die Grundstücke werden Entwicklungsmöglichkeiten unter Anpassung der Ausnutzung auf dem unbebauten bzw. auf bisher gering ausgenutzten Grundstücken - unter Eingrenzung der ohne Bauleitplanung sonst anzuwendenden Kriterien des § 34 BauGB - zugelassen, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt und einschließlich des Bestandes - jedoch ohne anzurechnende Anteile gemäß § 19 Abs.4 BauGB - maximal eine Grundfläche von 6 800 qm erreicht werden kann. Dieser Zuwachs unterschreitet die für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne besondere Vorprüfung zulässige Grundfläche von 20 000 qm bei weitem. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem diesbezüglichen Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, wird aufgrund der in Aussicht genommenen Festsetzung der Baugebiete nicht begründet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind - gemäß den Bestandsaufnahmen zu den Naturschutzfachlichen Stellungnahmen vom 29.09.2013 mit Ergänzung vom 28.01.2019, aufgestellt durch die UAG - Umweltplanung und -audit GmbH in Kiel - keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt worden. Auf dem unbebauten Grundstück „9“ befinden sich derzeit innerhalb der offenen Grasflur zwar div. Gräser und Kräuter, die typisch für trockene bis wechselfeuchte magere Standorte sind; diese bilden aber nicht das Arteninventar eines Trockenrasens ab. Die Fläche ist vielmehr extensiv gärtnerisch geprägt. Ob sich dort bis zum Zeitpunkt der baulichen Inanspruchnahme Biotop-typen oberhalb der Mindestgröße, die eine Betrachtung als geschützte Biotopfläche rechtfertigen, entwickelt haben werden, ist im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu überprüfen. Für das gesamte Plangebiet bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB konnte deshalb verzichtet werden.

Da die in Aussicht genommene Festsetzung von Sondergebieten für Dauerwohnungen und Touristenbeherbergung von der Darstellung als Wohnbaufläche in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes „Insel Amrum“ abweicht, wird der vorbereitende Bauleitplan im Wege der Berichtigung anzupassen sein. Die Abweichungen sind städtebaulich verträglich, da die mit der bestehenden Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen für das gesamte Plangebiet verfolgten Zielsetzungen so noch effektiver umgesetzt werden können.

3. Entwicklung des Planes

3.1. Erschließung

Der vorhandene Ausbau der Inselstraße (L 215) als überörtlicher Hauptverkehrsstraße wird entsprechend dem Bestand in die Planung übernommen.

Für den Anschluss der Straße Am Schwimmbad an die Landesstraße werden - unter Einbeziehung des Flurstücks 85/150 zwecks Ergänzung von Parkständen - ausreichende Sichtverhältnisse im

Einmündungsbereich durch Ausschluss von Nutzungen bzw. Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauerhaft gesichert.

Die Straßen Dünenweg und Westerende werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Sie sollen zukünftig abschnittsweise und entsprechend dem jeweiligen Sanierungsbedarf der bestehenden Straßen durch verschiedene Maßnahmen (z. B. Fahrbahneinengungen, Anordnung von Parkplätzen im Erschließungsraum, Beschränkung der Nutzung der Parkplätze auf Anlieger, ansprechende Ausbildung der Oberflächen) vom Fremdverkehr entlastet und zugunsten einer Nutzung durch Anlieger, Fußgänger und Radfahrer umgebaut werden. Gestaltung und Gliederung der Erschließungsräume werden zu gegebener Zeit durch die Fachplanung festgelegt.

Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung der bestehenden Erschließungen der Grundstücke Inselstraße Nr. 123, Nr. 117 a und b bzw. Nr. 113 sowie Dünenweg Nr. 19 und Nr. 21 (in Aussicht genommene Grundstücke „8“, „10“, „11“, „5“, „12“ und „13“) sowie der zukünftigen Anbindung des unbebauten in Aussicht genommenen Grundstücks „9“ werden entsprechende mit Rechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Der Standort der auf dem Flurstück 85/150 westlich der Einmündung der Straße Am Schwimmbad innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Elt.-Trafostation wird in die Planung übernommen. Westlich des Plangebietes ist eine weitere Station vorhanden.

3.2. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Gemeinde Wittdün liegt gemäß Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Bereich der Ortslage ist überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt. Die bauliche Entwicklung in Wittdün ist flächenmäßig begrenzt, so dass die Gemeinde bestrebt sein muss, den Ansatz von langfristigen Fremdenverkehrsnutzungen und von Dauerwohnungen innerhalb der bebauten Ortslage nicht nur zu fördern sondern auch zu sichern.

Die auf dem Grundstück „16“ vorhandene Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb wird zur Stärkung der Infrastruktur in der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Zielplanung des Flächennutzungsplanes „Insel Amrum“ beibehalten. Ein zusätzlicher Ansatz von Läden bzw. nicht störenden Handwerksbetrieben und von Anlagen für kulturelle Zwecke bzw. von Räumen für freie Berufe ist an dieser Stelle verträglich und wird deshalb allgemein zugelassen. Wohnungen als Dauerwohnungen und Ferienappartements sollen hier ohne weitere Begrenzung bzgl. Größe und Anzahl möglich bleiben, da eine Veränderung der bisherigen Struktur nicht zu befürchten ist. Nicht störende Gewerbebetriebe können an diesem Standort gebietsverträglich sein; sie sollen aber infolge der Zulässigkeit als Ausnahme der Prüfung des jeweiligen Einzelfalls unterliegen. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke fügen sich genauso wie Gartenbetriebe und Tankstellen nicht in die Gebietsstruktur ein, sind in anderen Bereichen der Gemeinde Wittdün bzw. der Insel Amrum verträglicher untergebracht oder anzusetzen und werden deshalb auf diesem für den Fremdenverkehr attraktiven Grundstück ausgeschlossen.

Die übrigen und weit überwiegenden Bereiche des Plangebietes werden als Sondergebiete (SO) für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt. Auf nahezu allen bebauten Grundstücken wird bereits Fremdenbeherbergung gewerblicher oder privater Art betrieben.

Durch die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz könnte die vorhandene und weiterhin vorgesehene Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden. In Fremdenverkehrsgebieten führt die Begründung von Wohnungseigentum regelmäßig zur Zweitwohnungsnutzung mit der negativen Folge, dass diese Wohnungen nicht oder nur in geringem Umfang einem wechselnden Personenkreis zur Ferienzwecken und auch nicht der einheimischen Bevölkerung als Dauerwohnung zur Verfügung stehen. Die geringe Zeit der Zweitwohnungsnutzung führt außerdem zu einer geringen Inanspruchnahme der gemeindlichen Fremdenverkehrseinrichtungen und damit zur nachhaltigen Schwächung der Fremdenverkehrsstruktur; außerdem ist zu bestimmten Jahreszeiten eine Verödung von Straßenzügen zu befürchten.

Zwecks Sicherung der Gebietsstruktur - bestehend aus Dauerwohnungen, Pensionsbetrieben, Vermietung von Zimmern bzw. Appartements ohne Bildung von Teileigentum - werden diesbezügliche Nutzungen auf den Grundstücken vorrangig zugelassen. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht

störende Handwerksbetriebe werden nicht ausgeschlossen, da sie für die Infrastruktur förderlich sein können. Läden sind in diesem Teil der Ortslage nicht vorhanden, fügen sich insbesondere wegen des dann entstehenden Fremdverkehrs auch nicht ein und sollen weiterhin auf die Bereiche in der Ortsmitte entlang der Inselstraße sowie westlich der Straße Achtern Strand bzw. auf das Grundstück „16“ mit einer insular bedeutsamen Gaststätte beschränkt werden. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in Verbindung mit dauerwohnlischen Nutzungen allgemein zulässig und können in Form von Hotels ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie dem Gebietscharakter entsprechen und keine unzumutbaren Störungen zur Folge haben; vergleichbares gilt bei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die auf einen Rahmen entsprechend der Voraussetzungen für die Zulässigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet begrenzt sind.

Um den bestehenden Dauerwohnraum im Gebiet zu erhalten und die Anzahl der möglichen Ferienwohnungen zu steuern, werden - im Zusammenwirken mit der Begrenzung durch die festgesetzte Geschossfläche - entsprechende Bindungen vorgegeben. Bei Wohngebäuden, deren zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) mindestens 130 qm (entsprechend der Bruttogröße einer familiengerechten Wohnung mit einer Wohnung für Touristenbeherbergung) beträgt, ist neben der geforderten Dauerwohnung zusätzlich eine Wohnung für Touristenbeherbergung und dann je weitere 45 qm BGF (als Durchschnittswert für eine angemessene Unterbringung von Erholungssuchenden) eine weitere Wohnung für Touristenbeherbergung zulässig. **Die Vorgabe von Netto-Raumflächen (NRF) gemäß DIN 277 2016-01, die im Amt Föhr - Amrum eingesehen werden kann, bewirkt die gebotene Begrenzung der Anzahl der Wohnungen, da eine weitergehende Umstrukturierung des Plangebietes zu befürchten ist; Alternativen zum gewählten Flächenansatz sowie der Bindung an mindestens eine Dauerwohnung je Grundstück sind zur Erreichung des Planungsziels der Gemeinde nicht gegeben.** Ein Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnungen und Privatvermietung zu Kleinst-Appartements würde in diesem Teil der Ortslage nicht nur die vorhandene Bevölkerungsstruktur zerstören sondern der Bevölkerung auch Wohnraum entziehen, der innerhalb der engen Siedlungsgrenzen des Ortes Wittdün bzw. auf der Insel Amrum nicht durch Neubebauung ausgeglichen werden kann. Die Festlegung der Mindestgröße der geforderten Dauerwohnung soll gewährleisten, dass familiengerechter Wohnraum auch tatsächlich geschaffen wird. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass die für eine dauerwohnlische Nutzung geforderte Wohnung derart klein hergestellt wird, dass sie dem Anspruch an zeitgemäße Wohnverhältnisse nicht entspricht und dann eine Fehlnutzung als Ferienappartement erfolgt, was der planerischen Zielsetzung der Gemeinde zuwider laufen würde. Darüber hinaus würde eine fortschreitende Einrichtung von Kleinst-Wohnungen eine Vielzahl weiterer Stellplätze erfordern; dadurch würde nicht nur ein höheres Verkehrsaufkommen sondern auch eine zusätzliche Versiegelung bisheriger Garten- und Freibereiche bewirkt werden. Den Grundstückseigentümern verbleiben in vertretbarem Umfang ausreichende Möglichkeiten, unterschiedliche Wohnformen, Wohnungsgrößen sowie Räume zur Beherbergung von Gästen einzurichten; die Möglichkeit, Gebäude ausschließlich durch Dauerwohnungen zu nutzen, bleibt unberührt. Für die Größe von Zimmereinheiten in Hotels wird ein Mindestmaß vorgegeben, das dem heutigen Standard entspricht und für eine Erholungsfunktion angemessen ist.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und die Höhenentwicklung der Hauptgebäude - sind aus dem baulichen Bestand entwickelt und werden so festgesetzt, dass die ortsbildtypische Bebauung erhalten und für Neubebauungen eine maßstabsgerechte Einfügung erreicht wird.

Vorhandene Baudichten werden im Wesentlichen beibehalten und nicht weiter verstärkt. Grundstücken mit einer bisher - gegenüber der umgebenden Bebauung - geringen Ausnutzung sowie dem unbebauten Grundstück werden eingefügte Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden. Die unterschiedliche Höhe der Festsetzungen des Maßes der Nutzung entspricht der für diesen Teil der Ortslage angestrebten Entwicklung und ist erforderlich, um die Ausnutzung bei Beachtung der vorgegebenen Zielsetzung für diesen Teilbereich des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung zu regeln.

Bei den in Aussicht genommenen Grundstücken „24 bis 26“ erfordert der Bestand eine GFZ von 0,40 (die dortige Bebauung ist entsprechend den Vorgaben in der damaligen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, die nicht rechtsverbindlich geworden ist, erfolgt). Für den westlichen Teil des Plangebietes ist eine GFZ von 0,25 sowohl für den Bestand als auch für die angemessene Erweiterung der Bebauung zwecks Erreichung von zeitgemäßen Wohnungsgrößen auf den bisher gering ausge-

nutzten Grundstücken im Übergang zwischen Innen- und Außenbereich bzw. zum Landschaftsschutzgebiet ausreichend. Für die übrigen Bereiche ist eine GFZ von 0,30 - auch entsprechend den früheren Zielplanungen in den nicht rechtsverbindlich gewordenen Änderungen des Bebauungsplanes - angemessen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden unter Berücksichtigung der jeweils max. zulässigen Geschossflächenzahl in Bezug zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Höhenentwicklung, die den möglichen Ausbauanteil des Dachgeschosses mitbestimmt, ermittelt. Da auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „19 bis 22“ aufgrund der vorhandenen Topographie auch Nutzungen im Untergeschoss möglich sind, wird die GRZ hier entsprechend geringer vorgegeben.

Durch die vorgesehene größtmögliche Reduzierung der Grundfläche baulicher Anlagen auf den Grundstücken und durch die auf einzelnen Grundstücken festgesetzten mit Rechten zu belastenden Flächen zwecks Sicherung der Erschließung ist es erforderlich, einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zuzulassen als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung des Bodens wird dieser Anteil jedoch auf höchstens 50 % der Grundstücksfläche begrenzt; der Maximalwert der Baunutzungsverordnung von 80 % wird somit bei Weitem nicht erreicht. Eine darüber hinausgehende Überschreitung des zusätzlichen Versiegelungsanteils insbesondere für die Anordnung weiterer Stellplätze auf den Grundstücken ist als Ausnahme zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Befestigung oder zum Ersatz für versiegelte Bodenflächen (z. B. Dachbegrünung, Pflasterung mit hohem Fugenanteil, offenporige Befestigung von Flächen) getroffen werden.

Die Vorgabe der Geschossflächenzahl ist zur städtebaulich eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke erforderlich. Deshalb wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie weitere anrechenbare Bauteile bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind, da sie einen nicht unerheblichen Teil der baulichen Nutzung umfassen. Nicht angerechnet werden sollen hingegen Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche, da diese eine Reduzierung des Versiegelungsanteils und der Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge haben. Bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Anlagen mit einer höheren als der - auf Grund der festgesetzten Geschossfläche - möglichen Ausnutzung haben Bestandsschutz; es ist jedoch nicht das Planungsziel der Gemeinde, diese Verdichtung auch auf weiteren Grundstücken fortzuführen. **Bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten baulicher Anlagen, die vor dem 01.02.2011 (Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan) zulässigerweise errichtet worden sind und die sich aus der zulässigen Geschossflächenzahl ergebende Geschossfläche auf dem in Aussicht genommenen Grundstücken „6“ um bis zu 50 qm, „13“ um bis zu 80 qm, „26“ um bis zu 20 qm und „37“ um bis zu 60 qm 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 Umbaufwand 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 Beibehaltung der Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie die vorgegebene Höhenentwicklung der Hauptgebäude entwickeln sich aus dem Bestand.

Durch die festgesetzte Erhaltung der Höhenlage der Baugrundstücke wird eine Anpassung an die topographischen Verhältnisse erfolgen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig, da sie das Ortsbild und die natürliche Geländeform beeinträchtigen würden.

3.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und befristete Zulässigkeit bestehender baulicher Nutzungen sowie Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind überwiegend Einzelhäuser in offener Bauweise vorhanden. Durch Festsetzung der offenen Bauweise sowie die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück wird sowohl der Bestand einschließlich seiner differenzierten Entwicklungsmöglichkeiten - soweit das festgesetzte Maß der Nutzung dies zulässt - berücksichtigt als auch die Struktur des Ortes erhalten. Gleichfalls wird so verhindert, dass durch evtl. Zusammenlegung mehrerer Flurstücke sich nicht einfügende, unmaßstäbliche Baukörper oder Riegelbebauungen insbesondere zur Dünenseite bzw. zur freien Landschaft entstehen.

Auf den Grundstücken „1 bis 4“, „16“, „17“ und „23“ liegen Hauptgebäude innerhalb der Anbauverbotszone außerhalb der festgelegten Grenze der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 215. Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Niederlassung Flensburg - ist eine weitere Nutzung im Rahmen des bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandes zulässig. Bei Abgang des Bestandes und Neubebauung ist die Anbauverbotszone allerdings von baulichen Anlagen freizuhalten. Aus diesem Grund sind überbaubare Grundstücksflächen nur südlich des Bereiches mit Anbauverbot festgesetzt worden. Das Baurecht an gleicher Stelle erlischt mit Eintritt der auflösenden Bedingung, die im Verantwortungsbereich des betroffenen Eigentümers liegt. Die Nachnutzung als Freifläche mit der Zulässigkeit, dort auch Stellplätze errichten zu können, entspricht derjenigen auf angrenzenden Grundstücken, bei denen die Bebauung die vorgegebenen Abstände bereits einhält.

Da sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 85/69 gemäß Beurteilung durch die Forstbehörde zwischenzeitlich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes von Schleswig-Holstein entwickelt hat, ist die Einholung einer Genehmigung zur Waldumwandlung samt Erfüllung der daraus resultierenden Ersatzverpflichtung Voraussetzung für eine Neubebauung auf dem Grundstück „23“. Da die Eigentümer der Grundstücke „24 bis 26“ keinen Einfluss auf die Umwandlung der vorgenannten Waldfläche nehmen können, müssen die nordöstliche Baugrenze auf dem Grundstück „24“ einen Abstand von mindestens 20 m zur Waldgrenze einhalten und die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken „25“ und „26“ auf den bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand beschränkt werden. Da westlich des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 10 m zum Privatweg mit der ortsüblichen Bezeichnung Passatweg sowie südwestlich angrenzend an das Plangebiet und auf dem Flurstück 85/96 ebenfalls Wald vorhanden ist, sind die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken „8 bis 15“ entweder an dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand zu orientieren oder haben einen Abstand von 20 m zur Waldgrenze einzuhalten. Für eine Neubebauung auf dem Grundstück „1“ ist ein Abstand von mindestens 10 m zur westlichen Grenze des Plangebietes (welcher dann etwa einem Abstand von 20 m zur Waldgrenze entspricht) einzuhalten. Die Unterschreitung des in § 24 des Landeswaldgesetzes geforderten Abstandes von 30 m ist - nach erfolgter Abstimmung mit der Forstbehörde und der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland - möglich, da von Einfamilienhäusern nur eine unterdurchschnittliche Brandgefahr ausgeht und Bäume auf Amrum in der Regel nicht höher als 20 m werden, so dass eine Gefährdung der Bebauung durch Windwurf bei den gewählten und z. T. bauordnungsrechtlich genehmigten Abständen nicht zu besorgen ist.

Eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird nicht für erforderlich gehalten; die Anordnung bleibt den Grundstückseigentümern bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen.

Gebietsbezogene untergeordneten Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks oder des Baugebietes selbst dienen, sind im gesamten Plangebiet innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Anschluss an Garagen bzw. überdeckte Stellplätze möglich. Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind nur bestimmte Nebenanlagen bzw. solche mit einem begrenzten Gesamtvolumen zulässig, damit die Freiräume auf den Grundstücken nicht über das erforderliche Maß hinaus eingeschränkt werden.

3.5. Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen - einschl. Garagen, überdeckter Stellplätze und Nebenanlagen - werden aus den Gestaltungsmerkmalen der Teilgebiete abgeleitet und zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks und einer abgestimmten Gestaltungs-

charakteristik innerhalb des Plangebietes sowie zur Einfügung von Neubebauungen in das Ortsbild in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über Höhenentwicklung, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer vorgegeben. Die Maßstäblichkeit der Bebauung wird überwiegend durch die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude geprägt; diese kann - unabhängig von der Tiefe der Gebäude - durch die freigestellte Wahl von Dachform und Dachneigung erreicht werden. Das Reetdachgebäude auf dem Grundstück „16“ wird entsprechend dem Bestand und zur Sicherung des in großen Teilen prägenden Erscheinungsbildes des historischen Gebäudes einer insular bedeutsamen Gastronomie mit gegenüber der umgebenden Wohnbebauung abweichenden Gestaltungs-kriterien in die Planung übernommen. Da das Erscheinungsbild der Bebauung auch wesentlich von den Dachflächen bestimmt wird, erfolgt eine Begrenzung bzgl. der Anordnung von Dachgauben; die Nutzungsmöglichkeiten von Dachgeschossen werden nicht eingeschränkt, da eine Belichtung von Räumen mittels Dachflächenfenstern bei Gebäuden mit harter Bedachung unbenommen bleibt. Die Anordnung von Energiegewinnungsanlagen ist unter Berücksichtigung bestimmter Bindungen zulässig, insbesondere dürfen von ihnen keine Blend- oder Spiegelwirkungen ausgehen. Um das Reetdachhaus nicht durch untypische Bauelemente zu beeinträchtigen wird festgesetzt, dass hier Dachflächenfenster und Energiegewinnungsanlagen unzulässig sind.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen kann relativ individuell unter Verwendung von Materialien, die in der Ortslage typischerweise vorkommen, erfolgen.

Die Beschränkung der möglichen Einfriedigungen von Grundstücke zu den Verkehrsflächen auf Anpflanzungen mit inseltypischen, einheimischen Pflanzen- und Gehölzarten - bei für deren Entwicklung ausreichendem Abstand zu den befestigten Flächen - bzw. Erd-Sodenwälle oder bepflanzte Steinwälle soll aus gestalterischen Gründen zu einer Durchgrünung der Straßenräume beitragen. Durch zusätzliche Holzzäune mit begrenzter Höhe innerhalb von Anpflanzungen kann eine weitergehende Abgrenzung der Grundstücke erreicht werden, ohne die vorgenannte Zielsetzung zu beeinträchtigen.

3.6. Grünfläche und Anpflanzungen

Der östliche Teil des Flurstücks 85/69 ist derzeit mit Laub- und Nadelbäumen bestanden und gemäß Beurteilung durch die Forstbehörde Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes von Schleswig-Holstein. Da diese Fläche aufgrund ihrer isolierten Lage und geringen Größe von ca. 1 350 qm ohne Vernetzung mit anderen Waldflächen als isoliert und in ihrer Funktion eingeschränkt anzusehen ist, für das eigene Grundstück eine Neubebauung nach evtl. Abgang des Bestandsgebäudes wegen des dann einzuhaltenden Waldabstandes ausschließt und auch für die angrenzenden Grundstücke Einschränkungen bzgl. deren baulicher Nutzung zur Folge hat, wird eine Waldumwandlung in Aussicht genommen. Die Waldumwandlung setzt ein diesbezügliches Antrags- und Genehmigungsverfahren samt Schaffung von Ersatzflächen oder Leistung einer entsprechenden Ausgleichszahlung voraus. Zwecks Erhaltung einer Grünstruktur an dieser Stelle wird der Bereich im Bebauungsplan als private Naturnahe Grünfläche festgesetzt. Bei Abgang des vorhandenen Bewuchses soll eine Bepflanzung mit inseltypischem, einheimischen Strauchwerk oder Einzelbäumen auf einer Magerrasenfläche erfolgen.

Die im Bereich der Verkehrsfläche „A“ festgesetzten Anpflanzungen können sowohl als Schutzanpflanzung aus inseltypischen festwurzelnden Pflanzen angelegt als auch als Magerrasen erhalten werden.

Die Pflege der festgesetzten privaten Grünfläche und der Anpflanzungen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

3.7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Baugrundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind zum weit überwiegenden Anteil bereits bebaut. Die Waldfläche auf dem Grundstück „23“ soll - auf Veranlassung durch den Eigentümer - in einem gesonderten Verfahren umgewandelt und zu einer Grünzone entwickelt werden. Bestehende Anpflanzungen werden in die Planung übernommen und in ihrem Bestand gesichert. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keinerlei Eingriffe in Natur

und Landschaft zu erwarten, da der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Durch Naturschutzfachliche **Stellungnahmen vom 29.03.2013 und vom 28.01.2019** wurde festgestellt, dass auf den bebauten Grundstücken des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden sind. Bei einer Bebauung des derzeit freien Grundstücks „9“ ist jedoch zu prüfen, ob und inwieweit sich **dort bis zum Zeitpunkt der baulichen Nutzung geschützte Landschaftsbestandteile entwickelt haben**. Der in diesem Fall erforderlich werdende Ausgleich ist abhängig von Umfang und Eingriffsgrad des Vorhabens und kann im Zuge der Bauleitplanung nicht allgemeinverbindlich ermittelt werden. Deshalb ist die Beantragung von Befreiungen sowie die Leistung des jeweils erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope durch Baumaßnahmen auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „9“ seitens des Grundstückseigentümers im Zuge der Bauanzeige oder Bauantragstellung zu erbringen. Ausgleich kann auf der von der Gemeinde Wittdün vorgehaltenen, für eine dauerhafte Aufwertung geeigneten und gesicherten Fläche auf dem Flurstück 70/1 der Flur 6 in der Gemarkung Nebel nach Festlegung durch die Untere Naturschutzbehörde erbracht werden.

Als weiterem Ergebnis der Bestandserhebungen zu den Biotoptypen anlässlich der Aufstellung der Naturschutzfachlichen Stellungnahme und der Auswertung faunistischer Daten wurde festgestellt, dass aufgrund der Lage des Untersuchungsraumes innerhalb der bebauten Ortslage und der Störungen durch Wege und Gäste des Gebietes das Vorkommen gefährdeter, empfindlicher Arten hier unwahrscheinlich ist. Zudem stehen im Anschluss an das Plangebiet großräumig geeignetere Flächen zur Verfügung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist somit nicht mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der Tierarten im Planungsraum zu rechnen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Für eine geordnete Nutzung und Erschließung sollen nachfolgend aufgeführte Flurstücke zu Grundstücken zusammengefasst werden, so dass eine sinnvolle bauliche Nutzung ermöglicht wird -

Flurstücke:	Grundstück:
85/153, 85/155 und 85/65	„1“,
85/154 und 85/156	„8“,
85/92 und 85/164	„13“,
85/122 und 85/118	„31“.

Die zu Grundstücken zusammengefassten Flurstücke haben jeweils denselben Eigentümer; Umlenungsverfahren bei der Bildung der Grundstücke sind von daher nicht erforderlich.

Flurstücke aus dem gemeindlichen Eigentum, die nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen benötigt werden, können von den Eigentümern der nachfolgend zugeordneten Grundstücke erworben werden; eine diesbezügliche Nutzung erfolgt bereits -

Flurstück:	Zuordnung zu Grundstück:
85/120	„22“,
85/141	„24“,
85/143	„32“.

Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein als Straßenbauverwaltung (Inselstraße / L 215) bzw. der Gemeinde Wittdün. Der Erwerb der sich im Besitz der Bundeswasserstraßenverwaltung bzw. im Privatbesitz befindlichen Flurstücke 85/150 bzw. 85/140 im Bereich der Straßen Am Schwimmbad bzw. Dünenweg durch die Gemeinde Wittdün soll im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden.

Die festgesetzte Grünfläche soll in Privatbesitz bleiben.

5. Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist gesichert. Ergänzende Maßnahmen werden - sobald und soweit erforderlich - vom Land Schleswig-Holstein in den Bereichen der Fahrbahn der L 215 bzw. von der Gemeinde Wittdün in den geplanten Verkehrsberuhigten Bereichen sowie bei Bedarf von den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

Die Anlieger werden aufgrund der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen

5.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden durch öffentliche Verkehrsflächen und Wege bzw. durch mit Nutzungsrechten zu belastende Flächen auf einzelnen Grundstücken, die jedoch einer zusätzlichen grundbuchlichen Absicherung bedürfen, erschlossen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

5.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Versorgungsbetriebe Amrum.

5.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der E.ON Hanse AG.

Im Bereich der Verkehrsfläche „B“ ist eine Elt.-Trafostationen vorhanden. Eine Sicherung bestehender Leitungsführungen ist aufgrund der Lage innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich.

5.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der E.ON Hanse AG.

5.2.4. Telefon:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

5.2.5. Löschwasser:

Im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen sind Hydranten mit Anschluss an das Netz der Versorgungsbetriebe Amrum vorhanden.

5.2.6. Entwässerung:

Schmutzwasser -

Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem mit vollbiologischer Kläranlage der Gemeinde;

Niederschlagswasser -

Anschluss der Baugrundstücke an eigene Versickerungsanlagen,

Anschluss der Verkehrsflächen an Straßensammler mit Ableitung in das Meer.

5.2.7. Abfallbeseitigung:

Durch privates Unternehmen im Auftrag des Kreises Nordfriesland.

6. Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse

Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes werden für notwendig erachtet und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu veranlassen.

7. Kosten und Finanzierung

Eine realistische Angabe der für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 5 entstehenden Kosten ist nicht möglich, da sich die aus der Planung ergebenden Maßnahmen über einen längeren Zeitraum erstrecken werden und die Kostenentwicklung nicht zu übersehen ist.

Für Maßnahmen zum Umbau und zur Ergänzung der vorhandenen Verkehrsflächen (einschl. Grunderwerb, Entwässerung, Beleuchtung, Verkehrszeichen und Anpflanzungen) werden die anliegenden Grundstückseigentümer oder dinglich Berechtigten aufgrund des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Ortssatzungen der Gemeinde Wittdün zu Beiträgen veranlagt, sofern es sich hierbei um beitragsrechtliche Maßnahmen handelt.

Unabhängig hiervon sind Kosten für Maßnahmen der Ver- und Entsorgung, welche grundstücksbezogen erhoben werden.

