

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 A DER GEMEINDE WITTDÜN AUF AMRUM

Ortslage Mitte Nordost

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Ortszentrum von Wittdün beiderseits der ostwärtigen Inselstraße östlich der Volkert-Quedens-Straße bzw. der Landesstraße 215 und wird begrenzt

- im Norden - durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Inselstraße Nr. 12, Nr. 14a und Nr. 14b sowie des Deckwerks nördlich der nördlichen Wandelbahn östlich des Fähranlegers,
- im Osten - durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Inselstraße Nr. 2 und Nr. 5 in Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Inselstraße Nr. 8,
- im Süden - durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Inselstraße Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 8 sowie Inselstraße Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9 und Nr. 11,
- im Westen - durch die östliche Grenze der Volkert-Quedens-Straße sowie die östliche Grenze der Inselstraße im Verlauf der L 215

(Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 1,215 ha;
von diesen entfallen auf	
Sondergebiete	
für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung	ca. 0,944 ha,
für touristische Einrichtungen	ca. 0,106 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,124 ha,
Hochwasserschutzanlagen	ca. 0,041 ha.

Mit Ausnahme des Flurstücks 15 (in Aussicht genommenes Grundstück „5“) sind alle Grundstücke im Plangebiet bebaut; die Verkehrsflächen bzw. Wegeverbindungen sind vorhanden.

Die Grundstücke Inselstraße Nr. 4 bis Nr. 12 sowie die baulichen Anlagen südlich der Wandelbahn südlich des Parkplatzes am Anleger waren bisher nicht durch verbindliche Bauleitplanung überplant. Da es hier um den Eingang zur Insel Amrum handelt und bauliche Maßnahmen bzw. bevorstehende Umstrukturierungen in diesem Bereich in Aussicht stehen, hat sich nunmehr ein dringendes Planungserfordernis für diesen Teil der Ortslage abgezeichnet. Eine weitere Beurteilung von Maßnahmen nach § 34 BauGB kann der besonderen Situation im Ankunftsgebiet für alle Amrumtouristen weder bzgl. Art und Maß der Nutzung noch bzgl. der Gestaltung im Ortseingang gerecht werden. Zur Sicherung der Planung und zur Vermeidung, dass die Umsetzung der planerischen Zielsetzungen durch Vorhaben, über die während des Planaufstellungsverfahrens zu entscheiden wäre, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wurde für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, die mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes enden wird.

Davon abweichend besteht für den Fähranleger samt Anlegestellen, Abfertigungsgebäude, Parkplätzen und Aufstellspuren kein Erfordernis für eine Überplanung durch die Gemeinde; dieser Bereich soll und muss bzgl. seiner Nutzung variabel bleiben und entsprechend den Erfordernissen bzw. Bedürfnissen gestaltet werden können. Vergleichbares gilt für das unbebaute Flurstück 249 westlich der Inselstraße im Verlauf der L 215; das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll vorerst nicht baulich sondern als Grünzone am Inseleingang oder für touristische Einrichtungen genutzt werden.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bestandes unter Neuordnung und Ergänzung vorhandener Nutzungsstrukturen beiderseits der Inselstraße mit Versorgungsfunktionen und Infrastruktureinrichtungen für die Insel Amrum;
Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion für diesen zentralen Bereich der Ortslage;
Berücksichtigung der Belange des Verkehrs und der Erschließung bei Umwandlung des bisherigen Straßenquerschnittes in einen Verkehrsberuhigten Bereich sowie Vorbereitung der Sicherung von Wegen bzw. Leitungstrassen über Privatgrundstücke;
Vorgaben von gestalterischen Bindungen sowie die Höhenentwicklung baulicher Anlagen für den Bestand sowie für ergänzende Baukörper;
Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen.

Im Plangebiet sind Hauptgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 2 465 qm vorhanden; weitere Flächenanteile werden durch Nebenanlagen, Stellplätze samt Zufahrten bzw. Rampen zu Tiefgaragen sowie zu Lagerflächen in Kellergeschossen bzw. in unterbauten Grundstücksteilen überdeckt oder versiegelt.

Für die Grundstücke werden Entwicklungsmöglichkeiten - unter Anpassung der Ausnutzung auf bisher gering bebauten Grundstücken entsprechend den Kriterien des § 34 BauGB - in einer Größenordnung von ca. 1 050 qm zugelassen, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt und einschließlich des Bestandes (jedoch ohne anzurechnende Anteile gemäß § 19 Abs.4 BauNVO) maximal eine Grundfläche von ca. 3 515 qm erreicht werden kann. Der mögliche Zuwachs unterschreitet die für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne besondere Vorprüfung zulässige Größe der Grundfläche von 20 000 qm erheblich. 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.

Für das Plangebiet besteht - wie für den überwiegenden Teil der bebauten Ortslage - eine separate Satzung gemäß § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. Diese soll kurzfristig auf die am 20.07.2017 in Kraft getretene geänderte Fassung des Baugesetzbuches umgestellt werden, weil durch die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz die vorhandene und weiterhin vorgesehene Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden könnte. 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 zu 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 eine Verödung von Straßenzügen zu befürchten.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 Abs.1 des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein sind - gemäß Bestandsaufnahme zur Naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 08.02.2019, aufgestellt durch die UAG - Umweltplanung und -audit GmbH in Kiel - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A nicht vorhanden; außerdem 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 rechtsverbindlichen Fassung des Flächennutzungsplanes „Insel Amrum“ abweicht, wird der vorbereitende Bauleitplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Abweichungen sind städtebaulich verträglich, da sie der zwischenzeitlichen Entwicklung Rechnung tragen und die mit der bestehenden Satzung nach § 22

BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen verfolgten Zielsetzungen so noch effektiver umgesetzt werden können.

3. Entwicklung des Planes

3.1. Erschließung

Die vorhandene Erschließung wird in die Planung übernommen. Der ostwärtige Teil der Inselstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Er soll mittelfristig - wie auch andere Straßen in der Ortslage mit Ausnahme der Inselstraße im Verlauf der L 215 - entsprechend dem jeweiligen Sanierungsbedarf durch verschiedene Maßnahmen (z. B. Aufhebung der Trennung in Fußwege und Fahrbahn, Anordnung von Fahrbahneinengungen und Parkständen im Erschließungsraum, zeitbegrenzte Nutzung der Parkstände, ansprechende Ausbildung der Oberfläche) zugunsten einer gleichberechtigten Nutzung durch Anlieger, Fußgänger und Radfahrer umgebaut werden. Gestaltung und Gliederung des Erschließungsraumes werden zu gegebener Zeit durch die Fachplanung festgelegt.

Die Fußwege entlang der Inselstraße im Verlauf der L 215, die geplanten Umbauten aller anderen Straßen in der Ortslage zu Verkehrsberuhigten Bereichen sowie die als Fußgängerbereiche in die Planung übernommenen Wandelbahnen bilden gemeinsam mit der durch Eintragung entsprechender Wegerechte zu sichernde Verbindung über die Grundstücke „1 bis 3“ südlich des Anlegers ein fußläufiges System, welches an die Promenaden entlang der Küsten um die Ortslage herum und die vorhandenen Übergänge zum Strand anbinden.

Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung einer bestehenden Leitungstrasse von der Elt.-Trastation zum östlichen Teil der Inselstraße werden auf den Grundstücken „2“ und „5“ mit entsprechenden Rechten zu belastende Flächen festgesetzt.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Wittdün liegt gemäß Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in einem Ordnungsraum 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.

Der Bereich zwischen der Fläche des Fähranlegers samt Parkplätzen und den Grundstücken der Ortslage ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Insel Amrum“ als Sondergebiet dargestellt, welchem durch den Bebauungsplan die Zweckbestimmung „touristische Einrichtungen“ zugeordnet wird. Wie bereits vorhanden sollen hier weiterhin Anlagen und Einrichtungen insbesondere für ankommende Tagestouristen - wie Kiosk, Imbiss, Fahrradverleih - sowie Räume für touristische Informationen und Veranstaltungen eingerichtet werden, soweit diese nicht im Gebäude auf dem Fähranleger untergebracht werden können oder sollen. **Anlagen für soziale Zwecke, die touristische oder insulare Aufgaben erfüllen und den Rahmen des § 4 BauNVO nicht überschreiten, können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie an diesem Standort angemessen untergebracht werden können und keine unverträglichen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen sowie die Verkehrssituation im Bereich des Anlegers zur Folge haben.**

Die angrenzenden Grundstücke beiderseits der ostwärtigen Inselstraße werden als Sondergebiete (SO) für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt. Diese Grundstücke sind nicht unmittelbar dem westlich anschließenden Geschäfts- und Dienstleistungsbereich zuzuordnen; auf nahezu allen bebauten Grundstücken wird bereits überwiegend Fremdenbeherbergung gewerblicher oder privater Art betrieben.

Zwecks Sicherung der Gebietsstruktur - bestehend aus Dauerwohnungen, Pensionsbetrieben, Vermietung von Zimmern bzw. Appartements ohne Bildung von Teileigentum sowie Schank- und Speisewirtschaften werden diesbezügliche Nutzungen auf den Grundstücken vorrangig zugelassen. Nicht störende Handwerksbetriebe, Räume für freie Berufe und kleine Läden sind ebenfalls vorhanden und werden beibehalten, da sie für die Infrastruktur weiterhin förderlich sein können. Der auf dem Grundstück „4“ vorhandene Laden mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 qm unterliegt

dem Bestandsschutz und kann von daher bei Nutzungsänderungen und Änderungen gemäß § 29 BauGB unter die im Abschnitt „2.“ des Text formulierte Ausnahme fallen; er soll aber nicht Maßstab für die Entwicklung weiterer Läden in dieser Größenordnung sein. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe 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.

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 Gebäuden, deren zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) bis 500 qm beträgt, ist jeweils eine Wohnung in familiengerechter Größe von mindestens 70 qm Netto-Raumfläche anzuordnen; bei Gebäuden mit einer höheren zulässigen BGF sind angemessenerweise entsprechend mehr Dauerwohnungen nach dem vorgenannten Anteil einzurichten. Neben den geforderten Dauerwohnungen sind zusätzlich Wohnungen für Touristenbeherbergung in angemessener Größe von mindestens 45 qm BGF zulässig. **Die Vorgabe von Netto-Raumflächen (NRF) gemäß DIN 277 2016-01, die im Amt Föhr-Amrum einge-sehen werden kann, bewirkt die gebotene Begrenzung der Anzahl der Wohnungen,** da eine weitergehende Umstrukturierung des Plangebietes zu befürchten ist; Alternativen zum gewählten Flächenansatz sowie zur Begrenzung der Wohneinheiten 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 Wohnbevölkerung 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 zuwider laufen würde. Darüber hinaus würde eine fortschreitende Einrichtung von Kleinst-Wohnungen eine Vielzahl weiterer Stellplätze erfordern, die auf den Grundstücken nicht oder nur unter übermäßiger Versiegelung von Grund und Boden untergebracht werden könnte. 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 angemessene Entwicklungen für den Bestand auf gering ausgenutzten Grundstücken möglich sind und eine Einfügung der Neubebauung in die städtebauliche Situation erreicht wird. Vorhandene Baudichten werden im Wesentlichen beibehalten und nicht weiter verstärkt; die unterschiedliche Höhe der Festsetzungen des Maßes der Nutzung entspricht im wesentlichen dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand sowie der für vertraglich gehaltenen Entwicklung und ist erforderlich, um die Ausnutzung bei Beachtung der vorgegebenen Zielsetzung für diesen Teilbereich des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung zu regeln. Es ist nicht das Planungsziel der Gemeinde, die gegenüber der umgebenden Bebauung überhöhte Höhenentwicklung und Zahl der Vollgeschosse auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „6“ als Maßstab für die übrigen Grundstücke zu übernehmen; gleiches gilt für die derzeitige Viergeschossigkeit auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „7“.

Durch die Vorgabe der zulässigen Grundflächen entsprechend dem genehmigten Bestand sowie eingefügt für die bisher unbebauten bzw. gering ausgenutzten Grundstücke und die erforderliche Unterbringung der Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr auf den relativ schmalen Flurstücken 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 von übermäßiger Versiegelung des Bodens ist jedoch der Grenzwert von 80 % der Grundstücksfläche einzuhalten. Eine Überschreitung dieses Grenzwertes ist als Ausnahme zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils 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.

Bei **Nutzungsänderungen und Änderungen gemäß § 29 BauGB von zulässigerweise vor dem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan errichteten Gebäuden**, welche die nunmehr zulässige Zahl der Vollgeschosse (auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „6“ und „7“), die sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl ergebende zulässige Geschossfläche (auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „4“ um bis zu 50 qm sowie auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „7“ um bis zu 10 qm) sowie die im Abschnitt „3.2.“ beschriebene Verkaufsfläche auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „4“ zu diesem Zeitpunkt bereits überschritten hatten, kann ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Nutzung zugelassen werden, wenn durch die Nutzungsänderung **oder die Änderung** das Maß der Nutzung nicht weiter als vorhanden erhöht wird. **Änderungen gemäß § 29 BauGB umfassen dabei sowohl unwesentliche als auch wesentliche Änderungen. Eine wesentliche Änderung ist auch dann anzunehmen, wenn in die vorhandene Bausubstanz erheblich eingegriffen und das Erscheinungsbild wesentlich beeinflusst wird, durch die Änderungen die Standsicherheit der Anlage berührt werden, so dass die gesamte Anlage statisch nachgerechnet werden muss oder wenn der Aufwand seiner Qualität nach den eines Neubaus erreicht oder gar übersteigt bzw. wenn die Bausubstanz ausgetauscht wird.**

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

3.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und Nebenanlagen

Durch die Festlegung einer Bebauung in offener Bauweise sowie die vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen wird sowohl der Bestand einschl. seiner differenzierten Entwicklungsmöglichkeiten - soweit das Maß der Nutzung dies zulässt - berücksichtigt als auch die Struktur der dortigen Bebauung erhalten; gleichzeitig wird eine weitere durchgehende Riegelbebauung zur Wattseite hin verhindert. Für das sehr große Flurstück 99/4, für dessen südlichen Teil an der Mittelstraße bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2 C „Ortslage Mitte - Südost“ eine Einzelhausbebauung zugelassen worden ist, kann - bei Abgang des Bestandsgebäudes - eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern in eingefügter Größe und Gebäudestruktur errichtet bzw. dieser Teil des Flurstücks in zwei Grundstücke geteilt werden.

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 möglich. Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind nur bestimmte Nebenanlagen bzw. solche mit einem begrenzten Gesamtvolumen zulässig, damit - insbesondere im Bereich nördlich der Inselstraße und zur Wattseite hin - noch erkennbare Freiräume auf den Grundstücken verbleiben.

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 Ortslage abgeleitet und zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks und einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik 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 und Außenwandgestaltung 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. 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 Dachflächenfenster unbenommen bleibt. Die Anordnung von Energiegewinnungsanlagen ist unter Berücksichtigung bestimmter Bindungen zulässig; insbesondere dürfen von ihnen keine Blend- oder Spiegelwirkungen für die Schifffahrt ausgehen.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen kann relativ individuell unter Verwendung von Materialien, die für das Ortsbild typisch sind, erfolgen. Vorhandene untypische aber bauordnungsrechtlich genehmigte Außenwandgestaltungen, auch wenn sie sich störend auf das Ortsbild auswirken, haben zwar Bestandsschutz; sie sind jedoch bei Veränderungen oder umfassende Sanierungen **bzw. Veränderungen der Außenhaut durch Wärmedämmmaßnahmen an Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 gemäß § 63 Nr. 10 c) der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein genehmigungsbedürftig und somit dann** an die nunmehr geltenden Bindungen anzupassen.

3.6. Anpflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen auf Privatgrundstücken als Schutzanpflanzungen im Bereich südlich der nördlichen Wandelbahn sollen durch die festgesetzte Art der Pflanzen sowohl dem Küstenschutz dienen als auch Nutzungen auf den privaten Grundstücken von der öffentlichen Nutzung der Wegeverbindung abgrenzen. Zum Schutz vor dem Betreten der vorgenannten Flächen werden auf den Baugrundstücken Einfriedigungen gegenüber der nördlichen Wandelbahn vorgegeben.

Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

3.7. Bebauung im Erholungsschutzstreifen

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt größtenteils innerhalb der Erholungsschutzstreifen ab der nördlichen Küstenlinie.

Durch Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem derzeitigen baulichen Bestand kann die Freihaltung eines Bereiches von mehr als 75 m zur Mitteltidehochwasserlinie bewirkt werden; eine weitergehende Freihaltung bis zu einem Abstand von 100 m zum Küstengewässer ist wegen der vorhandenen Bebauung im Zentrum der Ortslage nicht möglich.

Der Zugang zum Meeresstrand bzw. zum Wasser ist durch die vorhandenen Wegeverbindungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

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

Flurstücke:	Grundstück:	Eigentumsverhältnisse:
282 und 14 tlw.	„3“,	Diese zu Grundstücken zusammengefassten Flurstücke haben jeweils denselben Eigentümer; Umlegungsverfahren bei der Bildung der Grundstücke sind von daher nicht erforderlich.
255 und 285	„6“,	
286 und 18/5	„7“,	
237 und 268	„8“,	
112/2 und 113	„9“.	

Flurstücke:	Grundstück:	Eigentumsverhältnisse:
283 und 15 tlw.	„2“,	Diese Flurstücke bzw. Flurstücksteile haben unterschied-
287 sowie 237 und 268	„8“,	liche Eigentümer, sie sind aber aufgrund ihres Zuschnittes
105/1 und 106/1	„11“.	unter Beachtung einzuhaltender Abstandsflächen nicht
		eigenständig bebaubar. Die Zusammenlegungen sollen
		im Wege freier Vereinbarungen erfolgen.

Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein als Wasserwirtschaftsverwaltung (nördliche Wandelbahn), der Gemeinde Wittdün sowie einer Privatperson.

Der Erwerb der Privatbesitz befindlichen Flurstücke 170/3, 170/4, 170/5, 170/6 und 256 im Bereich der in dieser Breite ausgebauten östlichen Inselstraße soll im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden.

Die Hochwasserschutzanlage des Deckwerks ist Eigentum des Landes Schleswig-Holstein als Wasserwirtschaftsverwaltung. Die Nutzung der Flächen mit der Zielsetzung des Küsten- und Insel-schutzes ist somit gewährleistet.

5. Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist gesichert. Ergänzende Maßnahmen werden - sobald und soweit erforderlich - vom Land Schleswig-Holstein im Bereich der nördlichen Wandelbahn, von der Gemeinde Wittdün bei der Umgestaltung der östlichen Inselstraße zum Verkehrsberuhigten Bereich sowie bei Bedarf von den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

5.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden durch öffentliche Verkehrsflächen und Wege bzw. durch mit Nutzungsrechten zu belastende Flächen auf einzelnen Grundstücken über die Fläche des Anlegers 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.

Auf dem Grundstück „2“ ist eine Elt.-Trafostation vorhanden. Die dingliche Sicherung der von dort zur ostwärtigen Inselstraße führenden unterirdischen Leitungstrasse wird durch Festsetzung von entsprechend mit Rechten zu belastenden Flächen auf Privatgrundstücken vorbereitet und ist vom Versorgungsträger zu veranlassen.

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 sowie zum Schutz baulicher Anlagen vor Unterspülungen werden für notwendig erachtet und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu veranlassen.

7. Kosten und Finanzierung

Eine reale Schätzung der für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 2 A 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.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus dem Haushalt der Gemeinde und ggf. aus Zuweisungen des Landes Schleswig-Holstein sowie des Kreises Nordfriesland.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 A „Ortslage Mitte Nordost“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Wittdün, den _____

Gemeinde Wittdün
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde