



Gemeinde Pellworm

Begründung zur 14. Flächennutzungsplan-Änderung

Stand Dezember 2017

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1 Teilgebiet 1	7
3.2 Teilgebiet 2	7
4. Denkmalschutz	8
5. Naturschutz/Umweltauswirkungen	8
5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	8
5.2 Eingriffsermittlung und -bewertung	9
5.3 Ausgleichsermittlung	9
6. Umweltbericht	9
6.1 Einleitung	9
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
6.3 Zusätzliche Angaben	15
7. Rechtsgrundlagen	16

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die FNP-Änderung besteht aus zwei Teilgebieten, die im Westen der Insel Pellworm im Bereich der „Alten Kirche“ liegen.

Teilgebiet 1 liegt nordöstlich der Kirchwarft und ist eine Erweiterung der bereits bestehenden Bauflächendarstellung von ca. 1,1 ha auf ca. 1,25 ha.

Teilgebiet 2 liegt ca. 300 m weiter südlich und ist ebenfalls eine Erweiterung bereits bestehender Bauflächen von ca. 0,4 ha auf ca. 0,6 ha.

Der Bereich um die „Alte Kirche“ ist als Teil der sogenannten Perlenkette ein Schwerpunkt für die touristische Entwicklung auf Pellworm. Mit dem Konzept der Perlenkette wurde vor einigen Jahren eine Reihe von Interessens- und Nutzungsgebieten für den Tourismus geschaffen, an denen sich die bauliche Entwicklung von entsprechenden Angeboten konzentrieren soll. Damit sollte die Besucherlenkung und der Freiflächenschutz auf der ansonsten eher dispers besiedelten Insel verbessert und die Angebote durch stärkere Verknüpfung von Sehenswürdigkeiten, Beherbergung, Gastronomie etc. attraktiver gestaltet werden.

Die mittelalterliche „Alte Kirche“ Sankt Salvator bildet als eine Hauptattraktion Pellworms den denkmalgeschützten Schwerpunkt eines dieser Perlenketten-Elemente. Östlich angrenzend besteht ein bebauter Bereich mit Gastronomie- und Beherbergungsnutzung, aber auch Dauerwohnungen sowie landwirtschaftlicher Nutzung. Weiter nördlich befinden sich eine Gruppenherberge mit Campingplatz sowie Wohnhäuser, weiter südlich liegen mehrere Einzelwarften mit Wohngebäuden bzw. Beherbergungsnutzung.

Pellworm hat 1.158 Einwohner (Stand 30.09.2015), die Bedeutung des Tourismus wird durch ca. 1.880 Gästebetten und jährlich ca. 160.000 Übernachtungen deutlich.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die räumlich-planerische Ausgangssituation in Bezug auf touristische Nutzungen auf Pellworm ist durch die beiden folgenden Hauptaspekte gekennzeichnet:

- Für Pellworm wird ein drastischer Bevölkerungsrückgang insbesondere der erwerbsfähigen Personen prognostiziert. Um Pellworm für diese Gruppe attraktiver zu machen, sind nachhaltig tragfähige Einkommensmöglichkeiten und Arbeitsplätze notwendig. Handel, Handwerk, gewerblicher Wirtschaft oder Landwirtschaft sind, über den örtlichen Bedarf hinaus, jedoch aufgrund der Insellage nur eingeschränkt wettbewerbsfähig. Für den Tourismus ist die Lage im Hinblick auf anspruchsvolle, ruhesuchende und familienorientierte Besucher dagegen eher ein Vorteil. Daher will die Gemeinde die örtliche Tourismuswirtschaft möglichst stärken, um die Zukunftsfähigkeit Pellworms zu sichern.
- Das Alleinstellungsmerkmal Pellworms gegenüber anderen Küsten- und Inseldestinationen ist die Überschaubarkeit, die spezielle Kultur- und Siedlungslandschaft als Marschinsel und das weitgehende Fehlen stark frequentierter Groß-Infrastrukturen im Freizeit- und Tourismusbereich.

Aus der Synthese dieser beiden Punkte folgt die planerische Strategie der Gemeinde,

den Tourismus zu stärken, dabei aber grundsätzlich die bestehenden Strukturen zu erhalten.

Im Spannungsfeld dieser beiden Pole müssen touristische Planungen auf Pellworm abgewogen werden.

Eine grundsätzliche Umsetzung dieser Strategie war das Konzept der „Perlenkette“, das durch die 8. Flächennutzungsplan-Änderung im Jahr 2011 baurechtlich gefasst wurde. Abgesehen von solchen Ferienwohnungen, die (in der Regel als Nebenerwerb) in Privathäusern angeboten werden, sollen sich die wichtigen gewerblichen Tourismusnutzungen Pellworms nach dem Konzept der Perlenkette grundsätzlich auf einige bedeutsame Standorte sowie die wenigen zusammenhängenden Siedlungsbereiche der Insel konzentrieren. Mit der 8. FNP-Änderung wurde 2011 dieses räumliche Konzept in Form von polyzentralen Bauflächenausweisungen planerisch umgesetzt. Ein Bestandteil dieser sogenannten Perlenkette ist der Bereich um die „Alte Kirche“. Teil des Konzeptes waren dabei folgende Aspekte:

- Freiflächenschutz vor weiterer Siedlungstätigkeit,
- Vorgaben für erhöhte gestalterische Qualität von baulichen Vorhaben,
- die Konzentration der Beherbergung (insbesondere Ferienwohnungen) auf gewerbliche Angebote, während private Vermietung von untergeordneten Einheiten sowie Zweit- und Wochenendnutzung an den touristischen Schwerpunkten der Perlenkette nicht ausgeweitet werden sollten,
- Soweit konkrete Vorhaben zur touristischen Entwicklung geplant sind, sollten die spezifischen Festsetzungsmöglichkeiten vorhabenbezogener Bebauungspläne genutzt werden.

Die Bauflächendarstellungen für die Perlenkette wurden im Bereich der Alten Kirche grundsätzlich exakt auf bereits bebaute Grundstücksflächen beschränkt. Entwicklungsmöglichkeiten sind somit bisher auf Umnutzung/Umbau bestehender baulicher Anlagen beschränkt. Dies ist nun für mehrere Nutzungen in diesem Bereich geplant, für die parallel zur vorliegenden FNP-Änderung die Bebauungspläne 12 und 16 aufgestellt werden. Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der Nutzungen sind jedoch zusätzlich auch perspektivische Erweiterungen auf bisher unbebaute Grundstücksflächen angedacht. Da damit an zwei Stellen die bisher im FNP dargestellten Bauflächen überschritten werden, stellt die Gemeinde die 14. Änderung des Flächennutzungsplans auf. Diese Bauflächenerweiterungen werden gerade dafür nötig, um den gewerblichen Charakter der Gesamtbetriebe auch zukünftig zu sichern. Dafür ist eine Neuorganisation bzw. eine Wachstumsstrategie für bestimmte Geschäftsbereiche notwendig. Da für die Gemeinde der Tourismussektor ein entscheidender Faktor für die wirtschaftliche und damit auch die demographische Entwicklung ist, will die Gemeinde die Entwicklung mit der Aufstellung der entsprechenden Bauleitplanung unterstützen.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Pellworm werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Pellworm ist als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen (Kapitel 3.7.1 LEP und 4.1 Regionalplan). Das bedeutet, dass diesen Belangen in der planerischen Abwägung mit anderen Raumnutzungen ein besonderes Gewicht zukommt und alle Siedlungs-, Bauplanungen und -maßnahmen die Erhaltung und Sicherung landschaftsorientierte Erholungsräume zur Grundlage haben sollen.

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Dabei soll insbesondere auf die Nutzung vorhandener Standorte und eine flächensparende Entwicklung geachtet werden (Kapitel 2.6 (1) LEP).

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Teilbereiche der 14. FNP-Änderung sind bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Pellworm verfolgt in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung der Tourismusnutzung die Stärkung der polyzentralen Struktur, die mit dem Konzept der Perlenkette etabliert wurde. Die einzelnen Elemente der Perlenkette sind die Bereiche um die vorhandenen Sehenswürdigkeiten und touristischen „Hotspots“.

Die vorliegende FNP-Änderung betrifft einen dieser Bereiche. Die Alte Kirche „Sankt Salvator“ aus dem 11. Jahrhundert mit ihrer 26 m hohen Turmruine und der Arp-Schnitger-Orgel ist eine der Hauptattraktionen der Insel Pellworm. Unmittelbar benachbart noch auf der Kirchwarft liegen Wohnhäuser (u.a. das ehemalige Küster- und Lehrerwohnhaus), landwirtschaftliche Betriebsgebäude und eine große Gaststätte. Weiter südlich befindet sich auf einer Einzelwarft ein Ferienhof sowie benachbart ein zugehöriger landwirtschaftlicher Betrieb.

Ziel der Planung ist, die vorhandenen touristischen Nutzungen durch Erweiterungen und Verbesserungen der Angebote zu stärken, um den für Pellworm wichtigen Wirtschaftsfaktor Tourismus zu fördern.

Dabei ist abzuwägen, dass die Baugebietserweiterungen die erstmalige Bebauung bzw. Versiegelung von bisherigen Freiflächen im planerischen Außenbereich ermöglichen. Das widerspricht grundsätzlich dem allgemeinen Grundsatz der flächensparenden Entwick-

lung und der Vermeidung von neuen Siedlungsflächen.

Andererseits kommt der touristischen Entwicklung auf Pellworm durch die raumordnerische Ausweisung als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung in der Abwägung besonderes Gewicht zu, zumal die Erwerbsstruktur, und damit zusammenhängend auch die sozio-demographische Entwicklung der Bevölkerung Pellworms, stark vom Tourismussektor abhängt. Hinzu kommt, dass die bisherigen Baugebietsdarstellungen flächenscharf um die bestehenden baulichen Anlagen abgegrenzt waren und keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Der Bedarf für Erweiterungen ist gerade vor dem Hintergrund der Sicherung des gewerblich-touristischen Charakters der Nutzungen notwendig. Eine moderate Wachstumsstrategie für einzelne Betriebsteile bzw. eine effektivere räumliche Organisation muss für ein tragfähiges Geschäftsmodell der auch im öffentlichen Interesse gewünschten Nutzung gewährt werden können.

Eine alternative Entwicklung innerhalb der Baugebiete (z.B. durch Nachverdichtung) ist aufgrund der Planungsziele (Trennung der Betreiberwohnung von der Betriebsstätte in Teilgebiet 1, unabhängig-separate Ferienwohneinheiten in Teilgebiet 2) und fehlender Flächenreserven innerhalb der Bauflächen nicht gleichwertig möglich.

Standortalternativen wurden betrachtet, wobei die Voraussetzung der Anbindung an die bestehenden Betriebsflächen gegeben sein musste.

Für Teilbereich 1 bietet sich als einzige Alternative die Erweiterung nach Osten auf die gegenüberliegende Seite der Straße, da im Westen und Süden bauliche Nutzungen bestehen, auf deren Flächen nicht zurückgegriffen werden kann. Von der Eignung der Flächen wäre diese Lösung gleichwertig, würde den Betrieb jedoch zerschneiden, so dass sie schlechter geeignet ist.

Für Teilbereich 2 ist eine Alternativplanung durch bauliche Nutzungen nördlich und südlich des bestehenden Betriebs beschränkt. Westlich sind Flächen vorhanden, die jedoch durch einen Teich eingeschränkt sind und zudem kompliziert zwischen der bestehenden Bebauung hindurch erschlossen werden müssten. Daher bietet sich auch hier keine gleichwertige Planungsalternative zur Erweiterung nach Osten. Hier ist eine Zerschneidung der Betriebsflächen kein Problem, da es sich im Gegensatz zum Teilbereich 1 nur um eine Privatstraße für die wenigen Anlieger handelt.

Wenn mit einer polyzentralen Entwicklungsstrategie wie der Pellwormer Perlenkette die baulich-touristische Nutzung auf einige Bereiche konzentriert wird, um in der Fläche höchstens Bestandsentwicklungen zuzulassen, dann sollte in diesen Konzentrationsbereichen auch eine moderate Erweiterung ermöglicht werden, die im vorliegenden Fall in Größe und Zuordnung eine Ergänzung der bestehenden Nutzungen ohne komplette Neuausrichtung darstellt.

Diese moderate Entwicklung verfolgt die Gemeinde Pellworm mit der 14. FNP-Änderung. Die Sicherung des gewerblich-touristischen Charakters sowie des verträglichen Umfangs der Nutzungen (z.B. hinsichtlich der Wohneinheiten) erfolgt zum einen durch die Formulierung des Gebietszwecks der ausgewiesenen Sondergebiete, der in seinen Einzelaspekten durch die Vorhaben im Gebiet repräsentiert bleiben muss, und zum anderen durch Festsetzungen bzw. ergänzende Regelungen (städtebauliche Verträge) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3.1 Teilgebiet 1

In diesem Teilgebiet sind mehrere Vorhaben geplant, die auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen B-Plans 12 städtebaulich geordnet werden. Der Um- bzw. Anbau des ehemaligen Küster- und Lehrerwohnhauses mit Schaffung mehrerer Ferienwohnungen sowie ein Hotelanbau an die bestehende Gaststätte unter Rückbau einer bisherigen Kegelbahn sind dabei auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant, da sie im Rahmen der bisherigen Darstellung umgesetzt werden können. Zusätzlich soll jedoch auf dem Gelände der Gaststätte ein Wohnhaus für eine Betreiberwohnung entstehen. Der Standort dafür liegt außerhalb der bisher im FNP dargestellten Baufläche. Dies liegt daran, dass die bisherige Betreiberwohnung im Hauptgebäude für zusätzliche betriebliche Nebenräume benötigt wird, die durch den zukünftigen Hotelbetrieb notwendig sind bzw. erweitert werden müssen. Da im Außengelände im Bereich des Hotelanbaus notwendige neue Gäste-Stellplätze angelegt werden müssen und an den ebenfalls noch auf dem Gelände vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden Fahrflächen freigehalten werden müssen, soll die Betreiberwohnung als Neubau eines Einzelhauses direkt anschließend an das bisherige Betriebsgelände erfolgen.

Die Erweiterung ist in der Größe sowie funktional dem bestehenden Betrieb angegliedert und sichert den Standort und damit sowohl Einkommens- und Arbeitsmöglichkeiten für Pellwormer Einwohner als auch ein attraktives Angebot für Gäste. Um das gesamte Erweiterungsvorhaben dieses Tourismus-Schwerpunkts zu ermöglichen will die Gemeinde daher das bestehende Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerblicher Tourismus, Dauerwohnen und Landwirtschaft“ um ca. 0,15 ha erweitern.

Eine genaue Regelung zu den zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen erfolgt im B-Plan Nr. 12, der im Parallelverfahren geführt wird.

3.2 Teilgebiet 2

Etwa 300 m südlich der Alten Kirche liegt der „Friesenhof“ auf einer Einzelwarft. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb wird der Hof auch als Ferienquartier mit zur Zeit sechs Ferienwohnungen, zwei Doppelzimmern, Wellness- und Serviceangeboten und Tierhaltung („Ferien auf dem Bauernhof“) betrieben. Als Teil des touristischen Perlenketten-Bereichs um die Alte Kirche ist auch hier ein Sondergebiet für „Gewerblichen Tourismus“ im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt.

Auch dieser Betrieb möchte die touristische Nutzung erweitern, um das Angebot zu verbessern. Neben einer Ausbaumaßnahme innerhalb der bereits dargestellten Fläche (in einem ehemals landwirtschaftlichen Schuppen sollen Wellness- und Betriebs- bzw. Technikräume untergebracht werden), ist geplant, auf benachbarter Freifläche vier Ferienhäuser in einer in sich abgeschlossenen, hofähnlichen Anlage zu errichten, um das Angebot, insbesondere für Familien, auf größere und unabhängigere Einheiten als bisher im Hauptgebäude zu erweitern. Auch damit soll der touristische Standort gestärkt und damit Einkommens- und Arbeitsmöglichkeiten für Einheimische gesichert bzw. zusätzlich geschaffen werden.

Auch hier will die Gemeinde den touristischen Standort mit der Erweiterung des bestehenden Sondergebiets „Gewerblicher Tourismus“ um ca. 0,2 ha unterstützen.

Hier erfolgt ebenfalls die Begrenzung der zulässigen baurechtlichen Möglichkeiten über

einen parallel aufgestellten Bebauungsplan, in diesem Fall B-Plan Nr. 16.

4. Denkmalschutz

Im Umfeld der teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet liegenden überplanten Fläche befinden sich archäologische Denkmale gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, die gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen sind. Es handelt sich hierbei um zwei vor- und frühgeschichtliche / historische Warften (ehemals PellwormDB 4 und 5; aKD-ALSH-001520 und 001518).

Vorhaben stehen damit unter einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Im Plangebiet ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird deshalb auf § 15 Denkmalschutzgesetz SH hingewiesen:
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen.

5. Naturschutz/Umweltauswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Bebauung und Versiegelung von Flächen vorbereitet.

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Betrachtung von Standortalternativen im Hinblick auf geringere Umweltauswirkungen ist zunächst durch das auf der Insel Pellworm verfolgte räumliche Konzept der touristischen Perlenkette beschränkt. Eine bauliche Entwicklung von touristischen Nutzungen soll auf die Bereiche dieser Perlenkette konzentriert werden.

Da es sich zudem bei den Vorhaben, die der Planung zugrunde liegen, um Erweiterungen bestehender Betriebe handelt, können Standortalternativen grundsätzlich nicht infrage kommen.

Die Minimierung von Eingriffen basiert darauf, dass die Baugebietsdarstellungen bisher schon flächenscharf um die vorhandenen bebauten Grundstücksteile gezogen werden. Diese Planungsstrategie wird beibehalten, indem die Erweiterungsflächen auf das baulich konkret notwendige Maß beschränkt werden.

5.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die verursachten Eingriffe bestehen aus Bebauung bzw. Versiegelung bisher landwirtschaftlich (Ackerland) genutzter Flächen. Dadurch wird in Bodenstruktur und Wasserhaushalt (verhinderte Versickerung) eingegriffen. Außerdem gehen die betroffenen Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Ackerflächen können grundsätzlich eher als artenarm angesehen werden. Zudem besteht durch regelmäßige Bewirtschaftung eine recht hohe Störwirkung, so dass empfindliche Arten (z.B. brütende Vögel der Offenland-Arten) nicht vorkommen dürften. Insgesamt haben die Flächen daher allgemeine Bedeutung.

5.3 Ausgleichsermittlung

Die genaue Ausgleichsermittlung erfolgt noch nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans, da relevante Planungsparameter, wie z.B. der Versiegelungsgrad, erst auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne (in diesem Fall die parallel aufgestellten B-Pläne 12 und 16) festgelegt werden. Die konkrete Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Benennung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt daher erst auf dieser nachfolgenden Planungsebene.

Grundsätzlich müssen durch den Ausgleich die ökologischen Funktionen, die durch den Eingriff verloren gehen, gleichwertig an anderer Stelle geschaffen werden.

Nach § 30 LNatSchG geschützte Biotop sind nicht von der Planung betroffen.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn durch geeignete Kompensationsmaßnahmen sichergestellt wird, dass sich die örtliche Population betroffener Arten nicht verringert. Das ist durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen) der Fall, da dadurch verbesserte Lebensraumbedingungen für evtl. im Plangebiet vorkommende Arten geschaffen werden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

6.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Das beiden Teilbereiche der Flächennutzungsplan-Änderung liegen im Westen der Marschinsel Pellworm unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungsstandorte (Kirchwarft der Alten Kirche bzw. Einzelwarft des Friesenhofs). Es handelt sich um bewirtschaftete Ackerlandflächen.

6.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Die Planung umfasst einer Erweiterung bestehender Baugebiete, um Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen touristischen Nutzungen zu schaffen.

Die Planungsstandorte sind Teil der Pellwormer Perlenkette, an deren Elementen sich die touristische Entwicklung der Insel konzentrieren soll.

6.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans werden die bestehenden Sonderbaugebiete (SO) um insgesamt ca. 0,35 ha erweitert (das SO „Gewerblicher Tourismus, Dauerwohnen, Landwirtschaft“ an der Kirchwarft von ca. 1,1 auf ca. 1,25 ha und das SO „Gewerblicher Tourismus“ Friesenhof von ca. 0,4 auf ca. 0,6 ha).

6.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

6.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Das Natura-2000-Schutzgebiet 0916-491 „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ beginnt außendeichs ca. 300 m westlich der Plangebiet und ist durch die Planung nicht wesentlich betroffen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Pellworm sind zu den Plangebieten und den angrenzenden Flächen keine Entwicklungsziele enthalten.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V ist fast die gesamte Insel Pellworms als strukturreiche Kulturlandschaft sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen. Diesen Aspekten ist bei Planungen in diesen Gebieten besondere Beachtung zu schenken

Weitere Umweltziele sind nicht bekannt.

6.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen

6.2.1.1 Arten und Biotope

Bestandsaufnahme

Die beiden Plangebiete bestehen aus Ackerland angrenzend an vorhandene Siedlungsstandorte mit Bebauung und Stellplätzen.

Arten der offenen Kulturlandschaft (insbesondere (**Wiesen-)**vögel) können auf Ackerland vorkommen, aufgrund der störungsempfindlichen Lage und Bewirtschaftung sowie der wechselnden Vegetationsbedeckung sind die Flächen allerdings weniger als Lebensräume geeignet. Brutvorkommen wurden bisher nicht festgestellt und sind aufgrund der Scheuchwirkungen, die von der Bewirtschaftung und den Siedlungsflächen (häufiger touristischer Verkehr) ausgehen, auch unwahrscheinlich, zumal es in der Umgebung große ungestörte Grünlandflächen gibt, die geeignetere Lebensräume für entsprechende Arten sind. Als Nahrungsräume könnte die Fläche aber noch Teilfunktionen aufweisen. Insofern ist das Plangebiet als potentieller, aber tatsächlich wenig geeigneter Lebensraum einzustufen.

Die Plangebiete liegen innerhalb der Gebietskulisse für den Vertragsnaturschutz, die weite Teile der Insel Pellworm umfassen. Dem Wiesenvogelschutz kommt hier somit besondere Bedeutung zu. Dies betrifft jedoch eher Dauergrünland-Lebensräume, die deutlich wertvoller als Brutplätze und Lebensräume sind.

Konkrete Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten gibt es derzeit nicht.

Die Empfindlichkeit von Arten und Biotopen bezieht sich insbesondere auf Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklung, die zur Veränderung oder Beseitigung von Biotopen und damit zu einer anderen oder geringeren Artenzusammensetzung führen können.

Planauswirkungen

Bei Durchführung der Planung wird die bestehende Vegetation im Plangebiet zu großen Teilen beseitigt. Dort vorhandene Arten werden aus dem Plangebiet verdrängt. Aufgrund des verminderten Lebensraumpotentials des Plangebiets, der relativ geringen Flächengröße und dem großen Angebot besser geeigneter Lebensräume in der Umgebung dürften keine lokalen Populationen gefährdet werden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Be-

freierung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig.

Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann. Entsprechende Anforderungen für die Kompensation sind im Rahmen der Eingriffsbetrachtung in die Planung einbezogen worden.

Aufgrund der Biotopart Ackerland und der Lage am Siedlungsgebiet (Scheuchwirkung auf die Vögel) sowie der für Brutreviere zu geringen Flächengröße ist davon auszugehen, dass keine Brutplätze vorkommen und damit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht eintreten. Dennoch ist als Kompensation Ersatzlebensraum in angemessener Größenordnung anzulegen, um die Erhaltung lokaler Populationen nicht zu beeinträchtigen. Dieser kann z.B. in Form von extensiv genutztem Dauergrünland mit biotopgestaltenden Maßnahmen (Gruppenentwässerung bzw. Anlage von Flachwasser-Biotopen) geleistet werden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

6.2.1.2 Boden

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Bereich der Dwog- bzw. Knickmarsch. In Randbereichen sind die Böden durch Aufschüttung, und Befestigung überformt.

Generell sind Böden insbesondere empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen, Versiegelung und Verdichtung.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Planauswirkungen

Durch die Planung werden Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung vorbereitet. Auf dieser Fläche kann in die oberen Bodenschichten eingegriffen werden, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden zukünftig verhindert.

Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

6.2.1.3 Wasser

Bestandsaufnahme

Im Marschgebiet, in dem der größte Teil des Plangebiets liegt, ist ein geringer Grundwasserflurabstand von 1 m oder weniger zu erwarten.

In den Plangebieten sind Oberflächengewässer nur in Form von Entwässerungsgräben entlang der angrenzenden Straßen vorhanden.

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte

schädigen.

Planauswirkungen

Durch die zusätzlich mögliche Versiegelung wird auf der betroffenen Fläche ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert.

Gleichzeitig wird die Abflussmenge umliegender Gewässer entsprechend erhöht.

Die Entwässerungsgräben sollen bestehen bleiben und nur durch notwendige Zufahrten auf wenigen Metern verrohrt werden.

Gewässerverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

6.2.1.4 Klima/Luft

Bestandsaufnahme

Kleinklimatisch können die unbebauten Plangebiete als Kaltluftentstehungsgebiete dienen. Aufgrund der topographischen Lage und der geringen Größe haben sie jedoch keine Bedeutung für den klimatischen Ausgleich von Siedlungsgebieten.

Planauswirkungen

Wesentliche Auswirkungen können einerseits durch den Wegfall klimatischer Ausgleichsfunktion von beseitigter Vegetation, andererseits durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen entstehen. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch gering.

Großklimatische Auswirkungen (z.B. durch das Freisetzen von klimaschädlichen Gasen) werden aufgrund der Nutzung nicht in wesentlichem Umfang verursacht.

6.2.1.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild im Bereich der Plangebiete wird durch die einzelnen Siedlungsformen auf den Warften geprägt. Die landwirtschaftlichen Flächen gehören zur freien Landschaft, sind jedoch strukturarm und ungegliedert. In sofern haben die Plangebiete geringe Bedeutung für die großflächige Ausweisung von strukturreichen Kulturlandschaften auf Pellworm im Landschaftsrahmenplan.

Planauswirkungen

Durch Bebauung an den Rändern der Warften wird die klare Struktur des Siedlungsbilds weiter überformt. Allerdings bieten die Warften keinen Raum mehr für zeitgemäße bauliche Entwicklungen und durch die bestehenden baulichen Anlagen ist bereits eine Überformung eingetreten. Diese wird durch die vorgesehene Planung verfestigt. Durch Eingrünungen kann zumindest eine kulturlandschaftlich passendere Randgestaltung erfolgen, die die strukturarmen Flächen und Nutzungen eher im Sinne der Ausweisung im Landschaftsrahmenplan gliedert als in der Bestandssituation.

6.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

Bestandsaufnahme

Die Plangebiete haben als Teilflächen größerer landwirtschaftliche Flurstücke keine nennenswerte Erholungsnutzung, daher besteht auch kein Konflikt mit der großflächigen

Ausweisung Pellworms als Gebiet mit besonderer Erholungseignung im Landschaftsrahmenplan. Neue Konflikte mit bestehenden Nutzungen werden durch die Planung nicht verursacht, da die bisher vorhandenen Nutzungen grundsätzlich fortgeführt werden.

Planauswirkungen

Geruchs- und Lärmimmissionen durch die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung in den Plangebieten und in der Nähe sind nicht ausgeschlossen, sind aber unter Berücksichtigung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme als gebietstypisch und damit nicht störend anzusehen, da der Nutzungsmix aus landwirtschaftlichen Betriebsstätten, touristischer Nutzung und Dauerwohnen schon seit langen Jahren konfliktfrei besteht und durch die Planung lediglich fortgeführt wird.

6.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Die Plangebiete liegen im Umgebungsbereich des eingetragenen Kulturdenkmals „Alte Kirche“, das die Umgebung durch die Sichtbeziehungen insbesondere auf die 26 m hohe Turmruine prägt.

Planauswirkungen

Die geplante Bebauung von Freiflächen kann sich auf das Landschaftsbild und den visuellen Eindruck des Denkmals auswirken. Daher stehen die Vorhaben unter dem Vorbehalt einer denkmalrechtlichen Genehmigung. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren können gestalterische Festlegungen zur Einpassung der Vorhaben in die Umgebung festgelegt werden, was auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich ist.

6.2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Relevant in Bezug auf die geplante Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient. Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die mittelbar über Eingriffe in andere Schutzgüter entstehen, sind jedoch bei der Beschreibung der Planauswirkungen in den vorangegangenen Abschnitten bereits berücksichtigt.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Plangebiete voraussichtlich weiterhin als Ackerland genutzt werden. Die Eingriffe, vor allem die Beseitigung der Vegetation und Bebauung/Versiegelung von Flächen würden nicht stattfinden. Da allerdings konkrete Nutzungsabsichten hinter der Planung stehen, müssten diese unter Umständen an anderer Stelle weiterverfolgt werden, so dass der Nutzungsdruck auf anderer, eventuell weniger gut geeignete Freiflächen erhöht wird.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die dargestellten Bauflächen werden eng auf den Umfang der geplanten Bebauung beschränkt.

Vorgaben zu Versiegelungsgrad, Baukörpergröße und -gestaltung können auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne getroffen werden. Dann kann auch der notwendige Ausgleichsbedarf bemessen werden.

6.2.4 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Betrachtung von Standortalternativen im Hinblick auf geringere Umweltauswirkungen ist zunächst durch das auf der Insel Pellworm verfolgte räumliche Konzept der touristischen Perlenkette beschränkt. Eine bauliche Entwicklung von touristischen Nutzungen soll auf die Bereiche dieser Perlenkette konzentriert werden.

Da es sich zudem bei den Vorhaben, die der Planung zugrunde liegen, um Erweiterungen bestehender Betriebe handelt, können Standortalternativen grundsätzlich nur sehr beschränkt infrage kommen und sind nicht gleichwertig vorhanden (s.a. Kapitel 3.).

Eine alternative Entwicklung innerhalb der Baugebiete (z.B. durch Nachverdichtung) ist aufgrund der Planungsziele (Trennung der Betreiberwohnung von der Betriebsstätte in Teilgebiet 1, unabhängig-separate Ferienwohneinheiten in Teilgebiet 2) sowie fehlender Flächenreserven in den Baugebieten nicht gleichwertig möglich.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen (Lebensraumverlust, Bodenversiegelung) sind baubedingt. Wenn die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist, entstehen keine (betriebsbedingten) zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die bestehenden touristischen Nutzungen in der Umgebung der „Alten Kirche“ sollen ausgebaut werden. Teile dieser Ausbauprojekte (Betreiberwohnhaus für die Gaststätte Zur Alten Kirche, Ferienhäuser beim Friesenhof) benötigen zusätzliche Flächen. Da die bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan genau an der bestehenden Bebauung orientiert war, müssen diese Baugebietsflächen für die Umsetzung der geplanten Vorhaben erweitert werden. Diese Erweiterungen haben insgesamt eine Größe

von ca. 0,35 ha.

Durch die damit vorbereitete Bebauung gehen Ackerlandflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren und es wird zusätzliche Bodenversiegelung durch die Bebauung verursacht. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden. Dies wird in Bebauungsplänen geregelt, die parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt werden, und in denen genauere Vorgaben für die Größe und Art der erlaubten Bebauung gemacht werden.

7. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan-Änderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)